



Aflysning af del af planid: 1221685, Lokalplan 191-R – Udbyhøj ”Dronningborg maskinfabrik”

En del af planen erstattes af planid: 3522009, Lokalplan 631 - Dronningborg Maskinfabrik og Idrætscenter.

Ændringen er trådt i kraft den 22. juni 2017



Notat

Vedrørende: Ophævelse af del af lokalplan 191-R

Sagsnavn: Lokalplan nr. 191 ophævelse

Sagsnummer: 01.02.05-P16-7-15

E-mail: plan@randers.dk

Forvaltning: Plan

Dato: 21-10-2015

Randers Kommune vedtog den 30. september 2015 ophævelse af en del af lokalplan nr. 191-R Dronningborg Maskinfabrik endeligt. Ophævelsen er sket med ophævelsesplanen 191 med planid: 3009127.

På baggrund af ansøgning om en spejderhytte indenfor området af lokalplan 191-R, har Miljø- og Teknikudvalget vedtaget ophævelsen af den østlige del af lokalplan nr. 191-R for Dronningborg Maskinfabrik.

Forslaget til ophævelse af del af lokalplan 191-R har været i offentlig høring i 8 uger fra 14. juni 2015 til den 8. september 2015.

Lokalplan nr. 191-R udlægger området til erhvervsformål i form af bl.a. industri, og da det tilknyttede erhvervsområde er udlagt til byomdannelse, og det ikke vil være hensigtsmæssigt, at der etableres nyt erhverv/industri i området, er lokalplanen utidssvarende og kan ophæves.

Området vil herefter alene være omfattet og reguleret af kommuneplanens rammer og retningslinjer samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Området er i kommuneplanen 2013 udlagt til offentlige formål og rekreative formål (rammeområde 1.08.O.5 og 1.08.R.8), og en spejderhytte er således i overensstemmelse med kommuneplanen.



Illustration fra ophævelsesplanen.

Lokalplan nr. 191 - Udbyhøjvej »Dronningborg Maskinfabrik«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanforslaget omfatter det nuværende fabriksanlæg samt arealet mellem fabrikken og adgangsvejen til Dronningborg Idrætscenter, i alt svarende til et areal på ca. 240.000 m².

Lokalplanforslaget omfatter endvidere de inden for afgrænsningen beliggende boliger. Disse ejendomme bliver også omfattet af bestemmelserne for erhvervsområdet, men den nuværende anvendelse som boliger kan fortsætte indtil der fremkommer ønske om overgang til anden anvendelse. I dette tilfælde må disse arealer kun anvendes til erhvervsformål.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesmulighederne for maskinfabrikken og overfører en del af det eksisterende landzoneareal til byzone.

Lokalplanen omfatter endvidere et område, som skal være en del af et fremtidigt natur- og parkområde. Lokalplanen udlægger en sti gennem dette område. Denne sti er en del af en fremtidig hovedstiforbindelse fra Hadsundbanestien ved Dronningborg Idrætscenter til Rismølleskolen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller

iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne i kommuneplanen, som blev vedtaget af byrådet den 16. december 1985.

I lokalplanrammerne er lokalplanens område forbeholdt til erhvervsformål og rekreative formål.

Regionplanen

I regionplanen indgår en mulig forlængelse af Ringboulevard-linien til Udbyhøjvej. Denne vejforbindelse indgik ikke i lokalplanforslaget, som det blev fremlagt den 7. oktober 1985.

Århus amtsråd og Randers byråds respektive udvalg for teknik og miljø har herefter indgået aftale om, at muligheden for forlængelse af Ringboulevard-linien bibeholdes.

Lokalplanforslaget er derfor blevet ændret i overensstemmelse med denne aftale.

Spildevandsplanen

Den del af lokalplanens område, der er beliggende i landzone er ikke omfattet af den godkendte spildevandsplan.

Lokalplanen forudsætter derfor, såfremt den nuværende landzonedel bebygges, at Århus amtsråd godkender en udvidelse af spildevandsplanens område.

Miljøloven

Udvidelse af produktionsanlægget på Dronningborg Maskinfabrik skal godkendes som særligt forurenende virksomhed i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

Vejadgang

Vejadgang til lokalplanens område kan finde sted over allerede eksisterende overkørsler til Udbyhøjvej på strækningen vest for Dronningborg Allé. På strækningen øst for Dronningborg Allé er der ikke efter lokalplanen adgang fra lokalplanens område til Udbyhøjvej.

Al øvrig vejadgang til lokalplanens område forudsættes at finde sted fra Dronningborg Allé.

Støjforhold

Lokalplanens område er omfattet af regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj. Virksomheder inden for lokalplanområdet skal overholde de støjkrav, som fremgår af regionplanen. Disse krav er identiske med kravene, som er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 - Ekstern støj fra virksomheder.

Det betyder blandt andet, at støjen fra virksomhederne målt i de tilstødende boligområder ikke må overstige 45 dB(A) i dagtimerne, 40 dB(A) i aften- og nattimerne og 35 dB(A) i nattimerne. For lørdage og søndage gælder særlige bestemmelser. Disse grænser er i øvrigt også fastholdt i de senest meddelte miljøgodkendelser (for Dronningborg Maskinfabrik), som er blevet stadfæstet af Miljøstyrelsen.

Det er Randers kommune's opfattelse, at disse støjkrav kan og skal overholdes, og at de meddelte miljøgodkendelser vil medvirke til at sikre, at miljøulemperne fra virksomhederne holdes på et acceptabelt niveau.

Hovedsti

Den i kommuneplanforslaget reserverede sti fra Dronningborg Idrætscenter til Rismøllegade og Løvenholmvej udlægges i lokalplanen på strækningen gennem lokalplanens område.

Zonestatus

Området er for størstedelens vedkommende beliggende i byzone. Af den resterende del overfører lokalplanen den del, som skal anvendes til erhvervsformål, til byzone.

**Forsyningsforhold
Varme**

Lokalplanens område er for den nu bebyggede del omfattet af varmeplanen for Randers kommune som fjernvarmeforsyningsområde.

Der er derfor en forpligtelse til at aftage fjernvarme fra Randers kommunale Værker.

Der er imidlertid truffet en aftale mellem Dronningborg Maskinfabrik og Randers kommunale Værker om, at Dronningborg Maskinfabrik kan etablere selvstændige oliefyrede var-

meanlæg med mulighed for senere overgang til naturgas, når/hvis gassen kommer.

Vand

Vandforsyningen for området varetages af Dronningborg vandværk.

EI

Elektricitetsforsyningen varetages af Randers kommunale værker for den del af ejendommene, som tilhører ejerlavet: Dronningborg Hovedgård, Dronningborg.

For de ejendomme, der tilhører ejerlavet: Tjærby By, Gimming, varetages elforsyningen af ELRO.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige, rekreative formål,

at overføre den i landzone værende del af erhvervsområdet til byzone,

at fastholde muligheden for gennemførelsen af Ringboulevardens forlængelse fra Hadsundvej til Udbyhøjvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr.nre.: **le, lm, lr, ls, lt, lu, lv, lx, lac, lah, lbz, 2t, 5az**, del af **1a, 5d, 7a** Dronningborg Hovedgård, Dronningborg, del af **10a**, Tjærby By, Gimming samt alle parceller, der efter den 15. juni 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 1.

Zone overførsel

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste areal fra landzone til byzone.

§ 2**Erhvervsområde****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Delområde I og II må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

**Bolig i forb.
med virksomhederne**

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom inden for delområderne I og II kan opføres eller indrettes een bolig, såfremt virksomhedens drift nødvendiggør, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed.

**Park- og
naturområde**

Stk. 3. Delområde III udlægges til offentligt rekreativt formål og må kun anvendes som park- og naturområde.

§ 3**§ 3 UDSTYKNING****Delområde I og II****Grundstørrelse**

Stk. 1. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m².

Facadelængde

Stk. 2. Grunde må ikke udstykkes med en facadelængde, der er mindre end 30 m.

Stk. 3. Byrådet kan, for så vidt angår transformerstationer og lignende træffe beslutning om anden grundstørrelse og bredde.

Delområde III**Særlig bestemmelse
for delområde III**

Stk. 4. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Arealerne kan dog sammenlægges til een ejendom eller sammenlægges med andre rekreative arealer.

§ 4**Udvidelse af
Dronningborg Allé****§ 4 VEJFORHOLD *)**

Stk. 1. Der udlægges areal til udvidelse af vej A-B: Dronningborg Allé således, at vejudlægget bliver 12 m bredt.

Udvidelsesarealet skal falde på vejens østlige side.

Ny sti

Stk. 2. Der udlægges areal til sti a-b med en bredde på 5 m.**)

**Adgang til
Udbyhøjvej**

Stk. 3. På strækningen fra Dronningborg Allé til indkørslen til Dronningborg Idrætscenter må der ikke være direkte adgang fra lokalplanens område til Udbyhøjvej.

Parkering

Stk. 4. Der skal til virksomhedens ansatte etableres et antal parkeringspladser efter byrådets anvisninger.

§ 5**Bebyggelsesprocent****§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområde I må ikke overstige 85 og det bebyggede areal må ikke overstige 60% af grundarealet. ***)

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for delområde II må ikke overstige 85 og det bebyggede areal må ikke overstige 45% af grundarealet. ***)

Bygningshøjde

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 13 m over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Byggelinier

Stk. 4. Bebyggelsen må inden for delområde I ikke placeres nærmere mod vej og naboskel end 5 m. Langs Rismøllebækken pålægges der inden for delområdet en byggelinie på 10 m fra vandløbets midte; bebyggelsen må opføres i 13 meters højde frem til denne byggelinie uanset bygningsreglementets bestemmelser om skrå højdegrænseplaner.

*) Der er gennem denne lokalplans område afsat et ca. 60 m bredt areal til en eventuel senere gennemførelse af forlængelsen af Ringboulevard-linien fra Hadsundvej til Udbyhøjvej. Dette areal skal indtil videre friholdes for faste anlæg, men kan benyttes til udenørs oplag og lignende jfr. dog bestemmelserne i § 7 vedrørende ubebyggede arealer.

**) Stien a-b er en del af den hovedsti, som skal forbinde Hadsundbanestien med de eksisterende stier ved Løvenholmvej og Bjellerupparken.

***) Det bebyggede areal for delområde I og II må sammenlagt ikke overstige halvdelen af de 2 delområders samlede areal.

Byggefelter	Stk. 5. Bebyggelsen inden for delområde II skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.
§ 6 Materialer	§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN Stk. 1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
§ 7 Ubebyggede arealer Areal til støj- afskærmning m.v.	§ 7 UBEBYGGEDE AREALER Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes. Stk. 2. Det på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste areal udlægges til støjafskærmning og beplantningsbælte. Beplantning skal ske efter nærmere aftale med Randers kommune, Park- og kirkegårdsforvaltningen.
Beplantningsbælte	Stk. 3. Det på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste 10 m brede areal i delområde II langs delområde III udlægges til beplantningsbælte.
§ 8	§ 8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.
§ 9	§ 9 EVENTUELLE TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER Stk. 1. Gennemførelsen af nærværende lokalplan kræver landbrugsministeriets tilladelse i medfør af landbrugsloven. Matr. nre 1a og 5d Dronningborg Hovedgård, Dronningborg er undergivet landbrugspligt.

§ 10

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd, den 30. september 1985.

Randers, den 3. oktober 1985.

K. Gjøtrup

borgmester

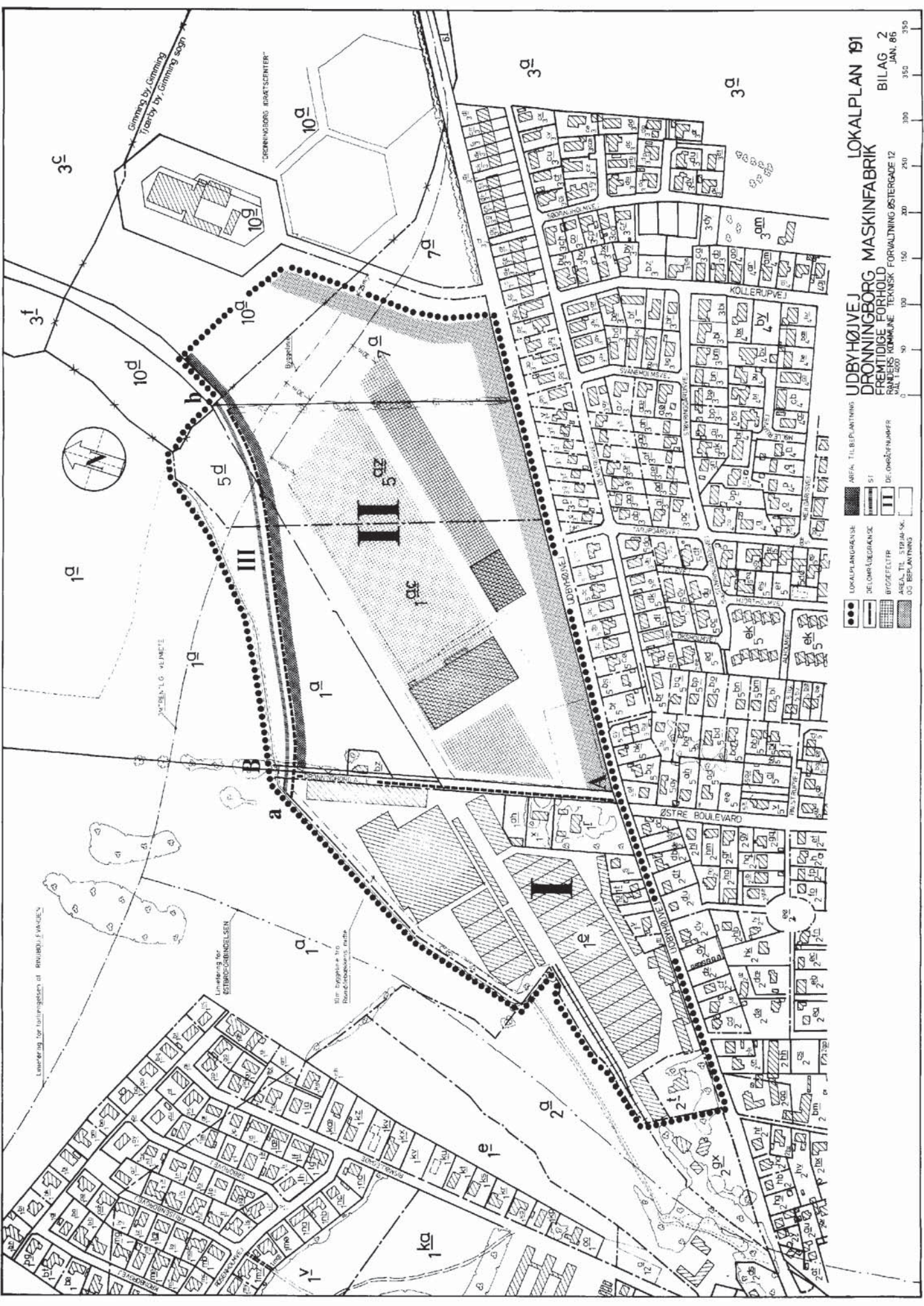
I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 30. januar 1986.

På byrådets vegne:

K. Gjøtrup

borgmester



**UDBYHØLVEJ
DRONNINGBORG MASKINFABRIK**

FREMtidigt forhold
MÅL 1:600
TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
JAN. 86

LOKALPLANENS
AREAL TIL BEPLANTNING
BEGRÆNSNING
BYGGETÆTTHED
AREAL TIL STRÅK-
OG BEPLANTNING

300
250
200
150
100
50
0

300
250
200
150
100
50
0

350
300
250
200
150
100
50
0

Udbygning for tilføjelse af broarbejde

Landingsplads for
ESTRUCORINDIEN

Placering af
Børnehaven

Griming by, Griming
Tjærby by, Griming sogn

DRONNINGBORG IDRTSCENTER

Byggetætthed

II

I

ØSTRE BOULEVARD

LØBYHØJVEJ

KOLLERUPVEJ

SVANEHØJVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ

STAVENBERGVEJ