

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	7

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 549 - Detailhandel i Paderup	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg.....	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
§ 11 Grundejerforening eller lignende	17
§ 12 Aflysning af lokalplan.....	17
Vedtagelsespåtegning	18
Offentlig bekendtgørelse.....	18
Lokalplanens retsvirkninger	19

Kortbilag

Kortbilag 1 - eksisterende forhold	21
Kortbilag 2 - fremtidige forhold	23

Vejledning

Vejledning	25
Klagevejledning.....	26



En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter de 3 Service-områder i Paderup, som indeholder Randers Storcenter, området ved Marsvej samt området ved Neptunvej.

Området har en størrelse på i alt ca. 470.000 m².

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er, at Randers Kommune med vedtagelsen af "Tillæg nr. 89 - Detailhandel" fik mulighed for at disponere over et areal til nye butikker i Paderupområdet på i alt 25.000 m². Inden dette areal kan bruges skal der udarbejdes en lokalplan, der fordeler arealerne fornuftigt mellem de 3 underområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger derfor en fordeling af de 25.000 m², således, at der forbeholdes 10.000 m² til Randers Storcenter, og 7.500 m² til hvert af de to øvrige områder.

Lokalplanen hæver bebyggelsesprocenten for Marsvejsområdet til 60, hvor den i dag er 40 for butikker og 60 for andre typer serviceerhverv.

Bebyggelsesprocenten for Neptunvejsområdet fastholdes på de i dag gældende 60.

Udvidelse af Randers Storcenter kan først ske efter at der er udarbejdet en lokalplan for udvidelsen. Området er medtaget i denne lokalplan, for at sikre, at arealet forbeholdes Randers Storcenter.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2005 for den tidligere Randers Kommune med rammebestemmelser for område S3, S4 og S5.

Områdernes anvendelse fastlægges heri til serviceformål med mulighed for etablering af detailhandel (S3 og S4), kontorer, hoteller, offentlige formål og lignende publikumsorienterede formål, som efter Byrådets skøn kan placeres i området.

Bestemmelserne for områderne S3, S4 og S5 er ændret i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 89 for Randers Kommune - se næste afsnit.

Kommuneplantillæg nr. 89 - Detailhandel

På baggrund af ændringen af Planlovens detailhandelsbestemmelser har byrådet vedtaget et kommuneplantillæg for detailhandlen i Randers Kommune (Tillæg nr. 89 til Kommuneplanen for Randers Kommune). Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplantillægget.

Samlet ramme på 25.000 m2 nye butiksarealer.

Kommuneplantillægget stadfæster den samlede ramme for detalhandel i Paderup. Denne lokalplan fordeler og regulerer anvendelsen af den i Kommuneplantillæg nr. 89 fastlagte samlede ramme for Paderup på i alt 25.000 m2 nye butiksarealer.

Fordeling mellem S3, S4 og S5

Lokalplanen fordeler de 25.000 m2, således at der forbeholdes 10.000 m2 til Randers Storcenter (S4), 7.500 til Marsvej (S3) og 7.500 til Neptunvej (S5). Dog således at ikke anvendte m2 på Marsvej kan anvendes på Neptunvej og omvendt.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af 4 lokalplaner:
Lokalplan nr. 251 for Randers Storcenter
Lokalplan nr. 320 for Marsvej,
Lokalplan nr. 283 for Neptunvej og endelig
Lokalplan nr. 126 for Marsvej. Bestemmelserne om grundejerforening.

Lokalplaner som opretholdes

Lokalplan nr. 251 - Randers Storcenter opretholdes.
Lokalplan nr. 126 og lokalplan nr. 283 opretholdes for så vidt angår bestemmelserne om grundejerforening.

Lokalplaner, som aflyses helt eller delvist

Lokalplan nr. 320 - Marsvej aflyses.
Lokalplan nr. 283 - Merkurvej, 2. etape aflyses med undtagelse af bestemmelserne om grundejerforening.

Ny lokalplan for Randers Storcenter.

Der vil blive udarbejdet en lokalplan for den senere udvidelse af Randers Storcenter. Randers Kommune har allerede nu vurderet, at denne udvidelse er lokalplanpligtig.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Zonestatus	Lokalplanens område er beliggende i byzone. Lokalplanens område forbliver i byzone.
Kommuneatlas	Ingen bygninger i lokalplanens område er omfattet af Kommuneatlas for Randers Kommune. Alle bygninger i området er opført efter 1940.
Trafikale forhold	Lokalplanens område har hovedvejadgang fra Paderup Boulevard via Merkurvej. Marsvej har adgang fra Merkurvej via en rundkørsel, som også er den ene af tre adgangsmuligheder til Randers Storcenter. Randers Storcenter har desuden indkørsel direkte fra Paderup Boulevard til parkeringspladsen. Udkørslen sker via Merkurvej og Minervavej. Endelig har Neptunvej adgang direkte fra Merkurvej med 2 tilslutningspunkter, og der er endvidere en intern vejforbindelse mellem Neptunvej og Marsvej.
Veje og stier	Lokalplanen udlægger ikke nye veje og stier.
Spildevandsplanen	Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelserne S3.1, S3.2, S4 samt S5.
Kloakering	Lokalplanens område er separatkloakeret. I det omfang regnvandsmængderne, der skal afledes fra området på grund af forøgede belagte arealer, overskrider de nugældende grænseværdier, kan der blive tale om, at der skal etableres forsinkelses anlæg for regnvandet på den enkelte ejendom.
Naturgasledning.	Langs Århusvej ligger en Ø225/4 bar naturgasledning i byggeareale arealet langs med vejen. Ledningen er vist på kortbilag 1.
Varmeplan- og forsyning	Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.
Elforsyning	Lokalplanområdet ligger i ELRO's forsyningsområde. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet kan forbrugere indgå aftale med den el-leverandør, man måtte ønske.
Vandforsyning	Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurenede.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" med tilhørende bilag.

Renholdelse og vintervedligeholdelse

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede". Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

Miljøvurdering**Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder mm.).

Screening for miljøvurdering

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Lokalplan nr. 549 for detailhandel i Paderup

Gældende lovgivning

I henhold til Lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at detailhandelsbestemmelserne fra Kommuneplantillæg nr. 89 for Randers Kommune udmøntes i lokalplanen for området,

at der inden centerbebyggelsen for Randers Storcenter udvides tilvejebringes en ny lokalplan.

at de etablerede parkeringspladser på Marsvej fastholdes

at der kan etableres servicevirksomheder i området,

at der etableres åbne beplantningsbælter langs Århusvej/Motorvejen og Merkurvej, ud fra nogle fælles overordnede retningslinier, så indfaldsvejene fremstår harmoniske og med en åben parkpræget karakter

at skiltning og reklamering reguleres således, at ekstreme former for skiltning, skilteportaler, pyloner og lignende, der på grund af deres størrelse, udformning og farvesætning virker dominerende i landskabet, undgås,

at der etableres et beplantningsbælte langs områdets sydlige afgrænsning, der markerer overgangen til det åbne land og landskabet.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre	2.1	Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 5s, 5aq, 5ax, 5ay, 5aø, 5bb, 5be, 5bf, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 6i, 6r, 6s, 6t, 6y, 40a, 40b, 40c, 40d, 44, 45, 7000b, 7000l, 7000s, 7000y Paderup By, Kristrup, 4b, 4h, 4i, 5g Munkdrup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 30. juni 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
Delområder	2.2	Lokalplanen inddeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag nr. 1.
Zonestatus	2.3	Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Generelle bestemmelser

25.000 m2 nye butikker

Fordeling af butiksarealet

Dagligvarebutikker: max
1.000 m2Udvalgswarebutikker: max
2.000 m2

Delområde I

Lavprisvarehus og storcenter

Nye detailhandelsbutikker

Kun 1 ny dagligvarebutik

Delområde II

Serviceformål:

Butikker, kontorer, hoteller, re-
stauranter klinikker og
offentlig formålIngen fremstillingsvirksomheder,
engroshandel eller lager

Generelle bestemmelser

- 3.1 Inden for lokalplanens område må der etableres et samlet nyt butiksareal på 25.000 m2 (bruttoetageareal).
- 3.2 Dette areal fordeles mellem delområderne på følgende måde:
Delområde I: 10.000 m2.
Delområde II: 7.500 m2 dog således, at ikke udnyttede m2 kan flyttes til delområde III.
Delområde III: 7.500 m2 dog således, at ikke udnyttede m2 kan flyttes til delområde II.
- 3.3 Butiksetagearealer i delområderne II og III opgøres under et, så ikke forbrugte arealer i for eksempel delområde II kan overføres til delområde III og vice versa.
- 3.4. Dagligvarebutikker må ikke etableres med en størrelse, der overstiger 1.000 m2.
- 3.5. Udvalgswarebutikker må ikke etableres med en størrelse, der overstiger 2.000 m2.
- 3.6. Etablering af eventuelle butikker til arealkrævende varegrupper inden for lokalplanens område indgår i det samlede arealregnskab.

Delområde I (Randers Storcenter)

- 3.7 Området må kun anvendes til lavprisvarehus og butikscener med udvalgswarebutikker, offentlig og privat service samt benzinsalgsted.
- 3.8 Inden for området må der etableres nye detailhandelsbutikker med et samlet bruttoetageareal på 10.000 m2.
- 3.9 Inden for området må der kun etableres én ny dagligvarebutik. Butikken må gives en størrelse på op til 1.000 m2. Butiksarealet er indeholdt i de 10.000 m2 nævnt i 3.8 ovenfor.

Delområde II (Marsvej)

- 3.10 Området må anvendes til serviceformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer), kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål, og lignende publikumsorienterede formål som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.
- 3.11 Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves fabrikation, vognmands-

	ler værkstedsvirksomhed, ligesom der ikke må drives virksomhed, der hovedsagelig er baseret på engros-handel eller lager.
Mindre værksteder i forbindelse med butikker.	3.12 Der kan efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.
Delområde III	Delområde III (Neptunvej)
Serviceformål: Butikker, kontorer, hoteller, restauranter klinikker og offentlig formål	3.13 Området må anvendes til serviceformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer), kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål og lignende publikumsorienterede formål som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.
Lettere fabrikation	3.14 Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves lettere fabriktionsvirksomhed, som kan udøves uden væsentlige gener i forhold til de omkringliggende service- og butiksvirksomheder. (Miljøklasse 1 og 2)
Administration med Show-rooms og lager	3.15 I forbindelse med etablering af administrationsbygninger, kan der etableres show-rooms til virksomhedernes produkter samt etableres lagerfunktioner i tilknytning hertil. Lager i tilknytning til showrooms medregnes ikke i butiksarealerne.

§ 4 Udstykning

	Delområde I (Randers Storcenter)
Udstykning af delområde I	4.1 Udstykning inden for delområde I vil blive reguleret af den tidligere nævnte kommende lokalplan for Randers Storcenter.
	Delområde II (Marsvej)
Udstykning af delområde II	4.2 Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
Ingen grunde under 1500 m²	4.3 Inden for området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m ² .
	Delområde III (Neptunvej)
Udstykning af delområde III	4.4 Stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
Mindste grundstørrelse 2.500 m²	4.5 Inden for området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m ² .

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Vejforhold i delområde I

Delområde I (Randers Storcenter)

- 5.1 Vej-, Sti- og parkeringsforhold inden for delområde I vil blive reguleret af den tidligere nævnte kommende lokalplan for Randers Storcenter.

Ingen nye veje

Delområde II (Marsvej)

- 5.2 Der udlægges ikke areal til nye veje i området.
- 5.3 Hovedstien a-b og sidestierne e, f og g udlagt i lokalplan 126 med en bredde på 5 m, fastholdes i denne lokalplan.
- 5.4 Til Århusvej, til Paderup Boulevard og til Merkurvej må der ikke være adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stier

Ingen direkte adgang til Århusvej, Paderup Boulevard og Merkurvej

- 5.5 Der pålægges byggelinier langs følgende veje med de angivne afstande:

Marsvej:	
Adgangsvejen:	5 m fra vejskel
Vejbjølen:	10,5 m fra vejmidte

Århusvej: 55,0 m fra vejmidte


Paderup Boulevard og Merkurvej: 30,0 m fra vejmidte

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkering

- 5.6 Til hver ejendom skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal og kontoretageareal og en parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

Offentlig parkeringsplads

- 5.7 Det på kortbilag nr. 2 med P vist  areal, matr. nr. 5bk Paderup By, Krstrup udlægges til formål som parkeringsplads. Arealet skal anvendes til etablering af yderligere parkeringsarealer ved Marsvej.

Delområde III (Neptunvej)

Ingen nye veje

- 5.8 Der udlægges ikke nye veje i området.
- Neptunvej, forbindelsesvejen til Marsvej samt stier udlagt i lokalplan nr 283 – Merkurvej er etableret i marken og opretholdes i denne lokalplan.
- 5.9 Skæring mellem stier og veje i området skal udformes sådan, at gående og cyklende kan krydse vejene trafiksikkert.

Ingen direkte adgang til Århusvej eller Merkurvej

5.10 Der må ikke være adgang fra den enkelte grund til hverken Merkurvej eller Århusvej.

Byggelinier

5.11 Langs de nedenfor nævnte veje pålægges byggelinie i de nævnte afstande fra vejskel eller vejmidte:

Langs Neptunvej og forbindelsesvejen til Marsvej er der pålagt byggelinier på 5 m fra vejskel.

Langs Merkurvej er der pålagt en byggelinie på 25 m fra vejmidte.

Langs Motorvejen/Århusvej er der pålagt en byggelinie i henhold til vejlovens § 34 på 50 m fra midten af nærmeste kørebane. Anvendelsen af denne afstand for bebyggelsen eller andre faste anlæg forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i den fremtidige vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen/anlægget rykkes så meget længere tilbage med en afstand, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen / anlægget, mindst 1 m.

5.12 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller til anlæg af parkeringspladser.

Parkering

5.13 Til hver ejendom skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal og kontoretageareal og en parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

§ 6 Tekniske anlæg**Elledninger**

6.1 Alle elledninger må kun udføres som kabler i jord.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**Delområde I (Randers Storcenter)**

7.1 Bebyggelsens omfang og placering inden for delområde I vil blive reguleret af den tidligere nævnte kommende lokalplan for Randers Storcenter.

Delområde II (Marsvej)**Bebyggelsesprocent**

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Etageantal

7.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage (med trempel, max. 1,00 m høj).

Maksimal højde

7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m eller være højere end $2,8 \text{ m} + 0,6 \times$ afstanden til naboskel eller stiskel målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

		Enkelte bygningsdele som f. eks. tagryttere, spir, kviste, ventilationsanlæg og lignende må etableres over lovligt bygningsprofil.
Afstand til skel	7.5	Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.
Udendørs opholdsarealer	7.6	Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 5% af butiksarealet og mindst 20% af andre erhvervsarealer, i begge tilfælde dog mindst 75 m ² .

Delområde III (Neptunvej)

Bebyggelsesprocent	7.7	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.
Etageantal	7.8	Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager samt udnyttelig tagetage (med trempel, max. 1,00 m høj).
Maksimal højde	7.9	Bygningshøjden må ikke overstige 12 m eller være højere end 2,8 m + 0,6 x afstanden til naboskel eller stiskel målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
		Enkelte bygningsdele som f. eks. tagryttere, spir, kviste, ventilationsanlæg og lignende må etableres over lovligt bygningsprofil.
Afstand til skel	7.10	Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.
Afstand til beplantningsbælter	7.11	Bebyggelse må ikke opføres nærmere beplantningsbælter end 5,0 m.
Udendørsopholdsarealer	7.12	Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 20% af erhvervsarealet, dog mindst 75 m ² .

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I (Randers Storcenter)

8.1	Bestemmelser om Bebyggelsens ydre fremtræden inden for delområde I vil blive reguleret af den tidligere nævnte kommende lokalplan for Randers Storcenter.
-----	---

Skiltning

Delområde II (Marsvej) og Delområde III (Neptunvej)

- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal udføres efter Byrådets anvisninger. Skiltning på den enkelte ejendom skal etableres efter en samlet skilteplan, som skal godkendes af Randers Kommune. *) fodnote
- 8.3 Der må for hver ejendom kun opsættes 1 facadeskilt mod motorvej E45.
- 8.4 Facadeskiltet skal udføres med enkeltstående bogstaver eller logo på bygningsfacaden, og skal ved størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur, størrelse og karakter.
- 8.5 Skilte må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.
- 8.6 Skilte må ikke have reflekterende overflader, og skal udføres så der ikke forekommer gennemlyste skilteflader. Kun skrift og logo må være gennemlyste. Lys i skilte skal være stationært. Skilte må ikke være bevægelige og blændende spots må ikke anvendes.
- 8.7 På ejendomme grænsende op til motorvej E45 må der i intet tilfælde anvendes spots eller projektører.

§ 9 Ubebyggede arealer**Delområde I (Randers Storcenter)**

- 9.1 Generelt i lokalplanens område gælder, at arealer mellem byggelinje og vejskel ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse, carporte, skure, oplag, udstilling, skilte, flag, reklamering eller lignende og skal fremstå præsentable og velplejede.
- 9.2 Bestemmelser for de ubebyggede arealer inden for delområde I vil blive reguleret af den tidligere nævnte kommende lokalplan for Randers Storcenter.

Delområde II (Marsvej)

Beplantningsbælte

- 9.3 Langs Århusvej/motorvejen udlægges et 40 m bredt beplantningsbælte. Langs Paderup Boulevard og Merkurvej udlægges et 15 m bredt beplantningsbælte.

*) *Fodnote:*

Indbyrdes konkurrence om kundernes opmærksomhed er ofte skyld i, at skiltning og reklamering får et omfang og udseende, der dominerer omgivelserne. Hensigten med denne bestemmelse er, at skiltning og reklamering dæmpes og udformes efter en samlet plan for at opnå en god helhedsvirkning og et højt informationsniveau inden for området.

- Disse beplantningsbælter skal fremstå som åbne parklignende områder med grupper af træer og buske i et areal tilsået med græs.
- Udendørs oplag** 9.4 Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- Terrænreguleringer** 9.6 Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

Delområde III (Neptunvej)

- Beplantningsbælte mod syd** 9.7 Langs området sydlig grænse udlægges et 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet tilplan-tes med et 5-rækket læhegn. På kortere delstræk-ninger kan beplantningsbæltet udformes som et åbent parklignende areal med grupper af træer og buske i et areal tilsået med græs.
- Beplantningsbælte mod Mer-
kurvej og Århusvej / Motorve-
jen** 9.8 Langs Århusvej/Motorvejen udlægges et 30 m bredt beplantningsbælte og langs Merkurvej et 15 m bredt beplantningsbælte, således som vist på kortbilag nr. 2.
- Disse to beplantningsbælter skal fremstå som åbne parklignende områder med grupper af træer i et areal tilsået med græs.
- Oplag uden for bygninger** 9.9 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 9.10 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- Terrænreguleringer** 9.11 Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med By-
rådets tilladelse.

§ 10 I brugtagen af ny bebyggelse

Generelle bestemmelser.

- Tilslutning til kollektivt varme-
forsyningsanlæg** 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsy-
ningsanlæg efter byrådets anvisninger. Bebyggelsen
må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet
sted. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om
tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg så-
fremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

Delområde III (Neptunvej)**Betingelser for ibrugtagning**

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 7.12 og § 9.6 og §9.7 nævnte opholdsarealer og beplantningsbælter samt de i § 5.13 nævnte parkeringsarealer.

§ 11 Grundejerforening eller lignende**Delområde II (Marsvej) og delområde III (Neptunvej)****Medlemspligt**

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor henholdsvis delområde II og delområde III.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Drift og vedligeholdelse

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå, drift og vedligeholdelse af de i §§ 9.2, 9.6 og 9.7 nævnte beplantningsbælter.

Vedtægter

- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12 Aflysning/Opretholdelse af lokalplan**Lokalplan 251 - Randers Storcenter opretholdes.**

- 12.1 Nærværende lokalplan supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 251. Lokalplan nr. 251 opretholdes og er gældende sammen med nærværende lokalplan.

Lokalplan 320 - Marsvej aflyses

- 12.2 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 320 - Marsvej. Lokalplan nr. 320 bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

- 12.3 Lokalplan nr. 126 – Merkurvej opretholdes fortsat for så vidt angår bestemmelsen i §10 om grundejerforening.

Lokalplan 283 - Merkurvej, 2. etape aflyses delvist

- 12.4 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 283 – Merkurvej, 2. etape bortset fra bestemmelsen i om grundejerforening. Med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 283 - "Merkurvej, 2. etape" bortset fra bestemmelserne om grundejerforening i § 10.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 549 er vedtaget af Randers Byråd den 31.08. 2009 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 14. december 2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 28. december 2009, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

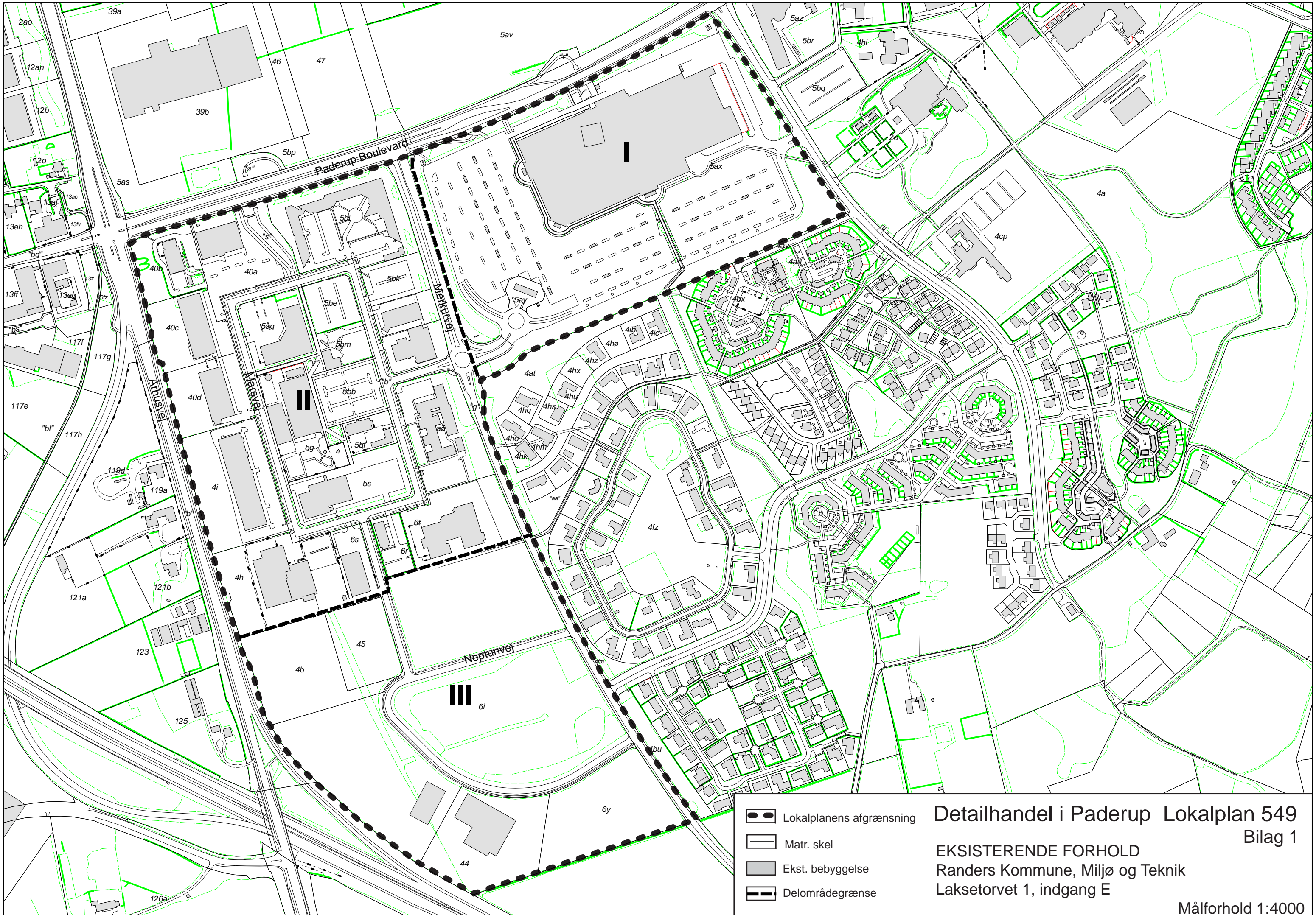
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.





Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet jf. § 19 i Planloven meddele dispensationen.

Ifølge Planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter Planlovens § 18.

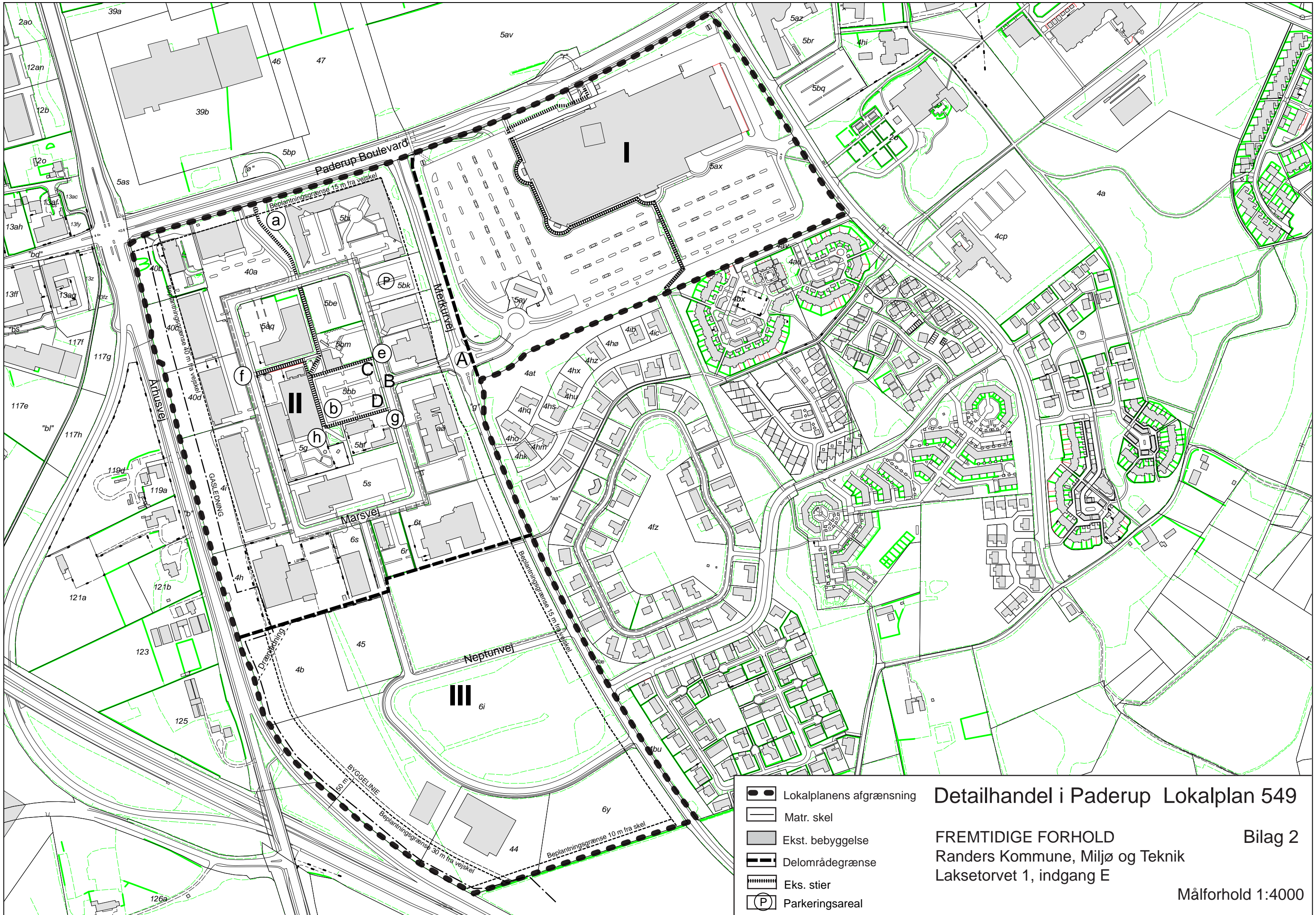


-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matr. skel
-  Ekst. bebyggelse
-  Delområdegrænse

Detailhandel i Paderup Lokalplan 549
 Bilag 1

EKSISTERENDE FORHOLD
 Randers Kommune, Miljø og Teknik
 Laksetorvet 1, indgang E

Målforhold 1:4000



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matr. skel
-  Ekst. bebyggelse
-  Delområdegrænse
-  Eks. stier
-  Parkeringsareal

Detailhandel i Paderup Lokalplan 549

FREMTIDIGE FORHOLD
 Randers Kommune, Miljø og Teknik
 Laksetorvet 1, indgang E

Bilag 2

Målforhold 1:4000

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg,
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres, samt
- når der skal overføres areal fra landzone til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggeslov og lokalplanens bestemmelser

Byggesloven

I Byggesloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller via e-mail til: nkn@nkn.dk

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers C

