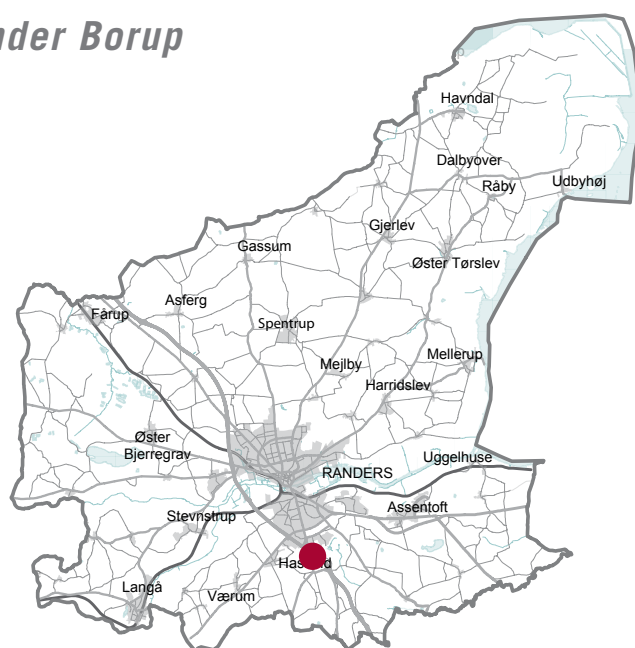




## LOKALPLAN 642

*Erhvervsområde ved Hadstenvej, Sønder Borup*





	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<b>Vejledning</b>	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<b>Redegørelse</b>	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Delområder</i>	7
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	8
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	8
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	8
	§ 4 <i>Udstykning</i>	9
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	9
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	9
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	10
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	11
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	12
	§10 <i>Grundejerforening</i>	12
	§11 <i>Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	13
	§12 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	13
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort</i>	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	13
	<b>Lokalplankort</b>	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	14
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	15
	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	16
	<i>Kommuneplanen</i>	16
	<i>Andre planer og love</i>	17
	<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	20
	<i>Miljøvurdering</i>	21



*Hvad er en lokalplan?*

## **VEJLEDNING**

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

*Lokalplanens bestemmelser*

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

### **PLIGT TIL AT LAVE EN LOKALPLAN**

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

*Indflydelse*

### **HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?**

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

### **BORGERNES 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 får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

*Byggeloven*

### **FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER**

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet 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 for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



*Evt. klager over den endelige vedtagelse af endelige planer.*

*Hvad kan man klage over?*

*Hvem kan klage?*

*Hvordan kan man klage?*

*Hvornår kan man klage?*

*Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.*

*Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?*

## **KLAGEVEJLEDNING**

Det er muligt at klage over den endelige vedtagelse af denne lokalplan til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Nævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, så har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

### **KLAGER SKAL INDGIVES VIA KLAGEPORTALEN**

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

### **GEBYR FOR BEHANDLING AF KLAGER**

For behandling af klager i Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevarer-nævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

### **FRITAGELSE FOR BRUG AF KLAGEPORTALEN**

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

*Forandringer skal følge planen*

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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

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

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

*Overtagelse*

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

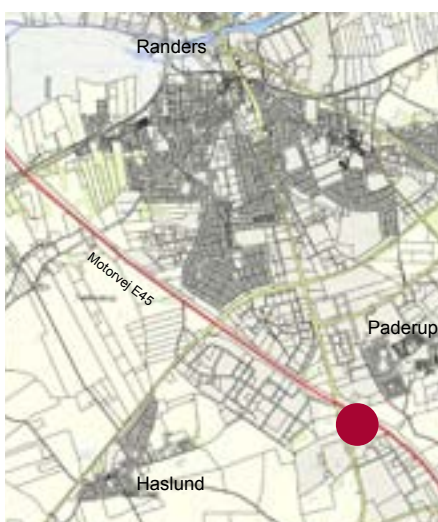
Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.





Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers by

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

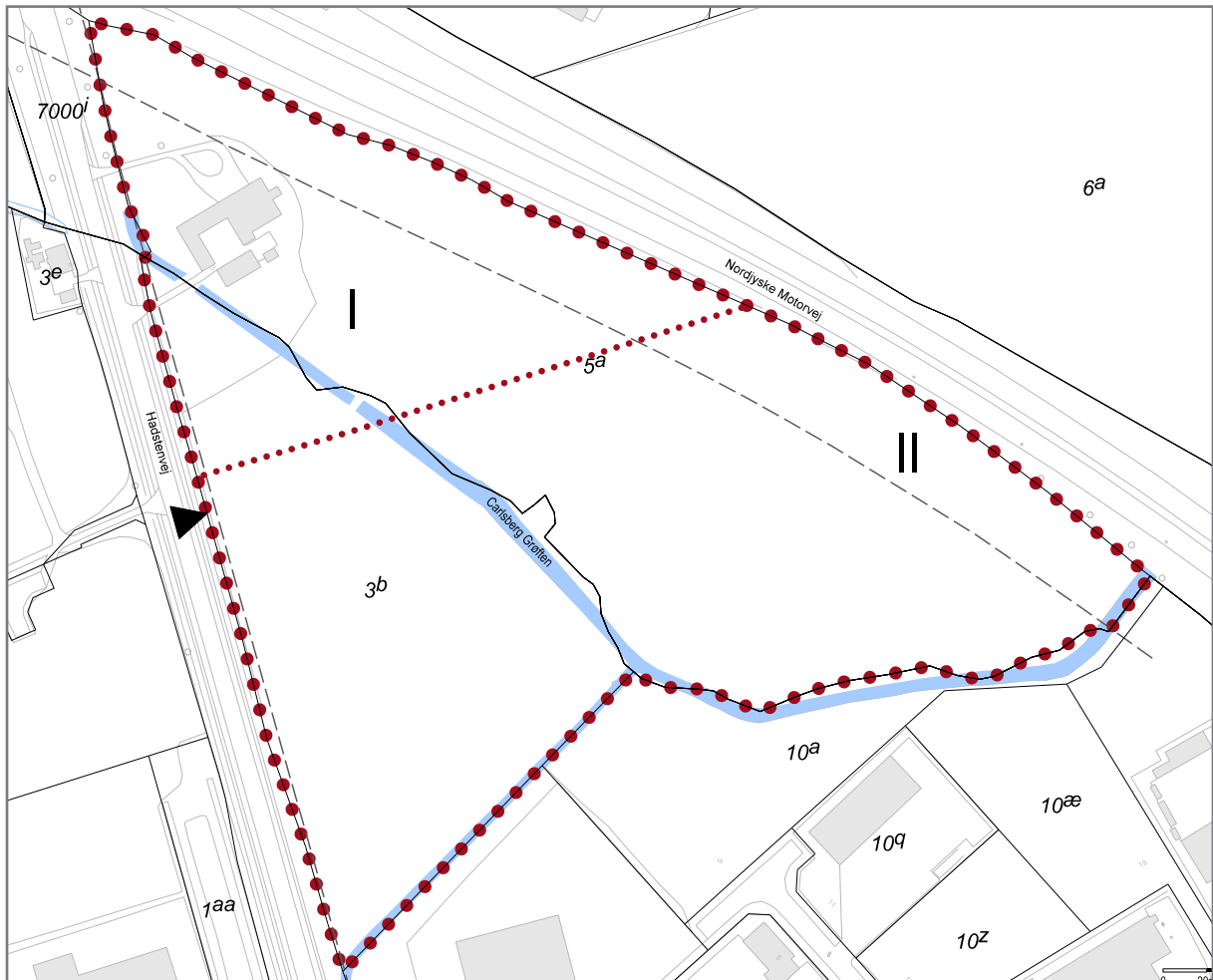
Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at give mulighed for opførelse af byggeri til erhvervsformål i form af lettere industri, service- lager- og værkstedsvirksomhed samt administration svarende til miljøklasse 2-4.

Lokalplanen udlægger således den sydlige del af området til erhvervsformål. Den nordlige del af området udlægges til grønne friarealer med henblik på at sikre den overordnede grønne struktur, som danner en grøn kile, der løber syd for Haslund, gennem Sønder Borup syd for motorvejen og videre mellem Paderup og Munkdrup nord for motorvejen.

### Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 9,3 ha. Området afgrænses mod øst af motorvej E45 og mod vest af Hadstenvej. Mod syd ligger Carlsberggrøften, som gennemløber lokalplanområdet. Syd for lokalplanområdet ligger desuden et eksisterende erhvervsområde og et regnvandsbassin, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Området ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål. I forslag til Kommuneplan 2017 er den sydlige del udlagt til erhvervsområde til lettere industri. Den nordlige del af lokalplanområdet er udlagt som grøn kile til landbrugsformål og rekreative formål. Her ligger en eksisterende gård med stuehus og ladebygninger. Området er ikke tidligere lokalplanlagt.



#### Delområdeafgrænsning

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 642 giver mulighed for at opføre bebyggelse til erhvervsformål med aktiviteter inden for miljøklasse 2-4.

#### Delområder

Lokalplanen inddeles i 2 delområder.

#### Delområde I

Delområde I må kun anvendes som grønne friarealer uden mulighed for bebyggelse, skiltning, oplag, o.lign. Der kan etableres regnvandsbassin inden for delområdet.

#### Delområde II

Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål i form af lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed samt administration svarende til miljøklasse 2-4. Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet. Der fastsættes bestemmelser for bebyggelsesudseende. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom skal være max 100 og det bebyggede areal må være max 50 % af den enkelte ejendom.



I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Matrikelnumre

Delområder

Zonestatus

Grønne friarealer

Erhvervsformål

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** give mulighed for anvendelse til erhvervsformål i form af trafikintensive erhverv, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed samt administration svarende til miljøklasse 2-4.

**at** den grønne struktur sikres ved udlæg af et område til grønne friarealer

**at** der etableres vejadgang til lokalplanens område fra Hadstenvej

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 3a, Sdr. Borup By, Haslund og matrikelnummer 5a Munkdrup By, Krstrup samt alle parceller, der efter den 10.11 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2.

2.4 Lokalplanens område ligger i landzone. Hele området vil ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

### § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til grønne friarealer uden mulighed for bebyggelse, skiltning, oplag, o.lign., herunder midlertidig henstilling af materialer. Der må dog opføres bebyggelse, som tjener til rekreative formål. Der kan endvidere etableres regnvandsbassin.

3.2 Der kan etableres adgang til faunapassage over motorvej E45 fra delområde I.

3.3 Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål i form af trafikintensive erhverv, lettere industri, service-, lager- og værkstedsvirksomhed samt administration svarende til miljøklasse 2-4

3.4 Inden for delområde II kan desuden etableres parkering samt de nødvendige tekniske installationer og anlæg til områdets daglige forsyning.





*Udstykning*

**§ 4 UDSTYKNING**

- 4.1 Der må foretages matrikulære ændringer.  
Delområde I: Kan ikke udstykkes.  
Delområde II: Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m<sup>2</sup>.

*Vejudlæg*

**§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**

*Vejbetjening fra Hadstenvej*

*Det er en forudsætning for godkendelse af vejadgang til lokalplanområdet, at der etableres kanaliseringsanlæg (venstresvingsbane) på Hadstenvej.*

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hadstenvej i princippet som på kortbilag 2, vejudlæg A-A.

Der udlægges areal til nye veje med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

*Overkørsel ved Carlsberggrøften kræver tilladelse efter Vandløbsloven.*

- 5.3 Veje udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanelbredde på 6 m og med 2 m rabat i hver side.

- 5.4 Veje skal etableres med fast belægning som fliser, betonsten, asfaltbelægning og lign.

*Parkering*

- 5.5 Parkeringspladser skal placeres i eller i direkte tilknytning til byggefelterne, som er vist i princippet på kortbilag 2. Dog ikke nærmere Carlsberggrøften end 8 meter.

- 5.6 Der skal etableres parkeringpladser i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm:  
- Kontorer mv.: 1 P-plads pr. 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal  
- Lagervirksomhed: 1 P-plads pr. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal  
- Fremstillingsvirksomhed: 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

- 5.7 Til belysning af veje, stier og parkeringsarealer må der kun anvendes belysningsarmaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

**§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som nedgravede jordkabler.

- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør.



6.3 I delområde II må der, indenfor byggefeltet, opstilles mobilantennemast med en højde på 40 meter. Tilhørende teknikkabine må placeres på terræn i umiddelbar tilknytning til masten.

6.4 I delområde II kan der etableres solfangere, solceller og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi. Anlæg for udnyttelse af solenergi skal gives en overflade, så det fremtræder med mat ikke-reflekterende overflade. Solenergianlæg må ikke etableres på terræn.

*Regnvandsbassin*

6.5 Der kan etableres et regnvandsbassin inden for lokalplanområdet.

6.6 Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af støjskærmning som støjmur, støjisoleret facade eller lignende, som sikrer, at trafikstøj ikke belaster erhvervsområdet mere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING***Bebyggelsesprocent*

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %.

Det bebyggede grundareal må ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.

7.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for de udlagte byggefelter som vist i princippet på kortbilag 2.

7.3 Der fastlægges følgende vejbyggelinjer for området. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for disse.  
- 25 m plus evt. højdetillæg fra vejmidte langs Hadstenvvej  
- 50 m plus evt. højdetillæg fra vejmidte langs motorvej E45

*Bygningshøjde*

7.4 Bebyggelse må have en højde af maks. 13 meter. Skorstene, antennemaster og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, må overskride den maksimale bygningshøjde.

7.5 Det udendørs trafikstøjniveau på bebyggelsens friarealer må ikke overstige  $L_{den} = 58$  dB.

For at overholde krav til trafikstøjniveau kan der etableres støjarskærmning i form af støjmur, jordvold mv. inden for byggefelterne som er vist i princippet på kortbilag 2. Alternativt kan ny bebyggelse udføres med støjisoleret facade.



## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Ny bebyggelse må opføres i blankt, vandskuret eller pudset murværk, facadetegl, facadepuds, beton eller glas. Dele af bygningers ydervægge kan opføres i andre materialer.
- 8.3 Der må opsættes ét facadeskilt pr. bygning. Hvis en bygning har facade mod flere veje, kan der opsættes ét skilt på hver facade mod de pågældende veje.

For bygninger med en facadelængde over 50 m kan der opsættes mere end ét skilt på den pågældende facade. Ved placering af flere skilte på samme facade skal skiltene samordnes i proportion og størrelse, så der opnås en god helhedsvirkning.

Facadeskiltning skal i størrelse og udformning tilpasses den pågældende bygning.

Der må ikke opsættes fritstående bannere eller bannere på udvendige bygningssider.

- 8.4 Der må ikke opsættes skiltning over tagfod.
- 8.5 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning, og der kan skiltes med virksomhedens hovedproduktgruppe som sekundær skiltning. Skiltningen skal underordne sig den primære skiltning i bogstavsstørrelse og -omfang.
- 8.6 Inden for delområde II må opsættes ét fritstående skilt/pylon pr. byggefelt. Intet fritstående skilt må være højere end nærmeste bygnings facadehøjde til sammenskæring med taget, dog højest 6 m. Bredden må være max. 1 m. Skilte må ikke placeres indenfor vejbyggelinje.
- 8.7 Hvis der er flere virksomheder på en ejendom med samme adgangsvej, må der opsættes ét fælles, samordnet henvisningsskilt med en maksimal højde på 1,5 meter. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer jf. gældende vejregler.
- 8.9 Inden for delområde II må der opstilles max. tre flagstænger pr. byggefelt med en højde på max. 10 m. Flagstænger skal opstilles på linje eller i grupper med en indbyrdes afstand på max. 5 m.

*Randers kommunes skiltepolitik.*

*Terrænregulering***§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Ubebyggede arealer inden for delområde II skal ved beplantes med græs og enkeltstående, løvfældende træer og buske.
- 9.2 Befæstelsesgraden for matriklen inden for delområde II må maksimalt udgøre 70 %.
- 9.3 Tag- og overfladevand må ikke nedsives på egen grund men skal forsinkes inden for lokalplanområdet inden udledning til Carsberggrøften eller afledes til offentlig kloak.
- 9.4 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring udenfor indhegnede og afskærmede varegårde, gårdarealer og lignende. Oplag må ikke være synligt fra vej.
- 9.5 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Undtaget er terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning, herunder regnvandsbassin.
- 9.6 Der må ikke udføres terrænregulering inden for en afstand af 8 meter fra Carlsberggrøftens vandløbskant.
- 9.7 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til:  
- mindst 10 % af etagearealet til kontorerhverv  
- 50 m<sup>2</sup> pr. byggefelt ved lagervirksomhed.

**§ 10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når delområde II er solgt, eller når Randers Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fælles- og friarealer, veje og stier i hele lokalplanens område.
- 10.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunen sammentlutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 642

foreninger. Grundejerforeningen skal efter krav fra Randers Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

- 10.6 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 3, stk. 3.1 nævnte friarealer og fællesanlæg, når Randers Kommune kræver det.
- 10.7 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Randers Kommune. Eventuelle ændringer i vedtægterne skal i hvert tilfælde godkendes af Randers Kommune.

### § 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- det er sikret at miljøkrav mht. støj, jf. § 7.5 er overholdt.
  - den i § 5, stk. 5.1 nævnte adgangsvej A-A er etableret.
  - de i § 5, stk. 5.6 nævnte parkeringspladser er etableret.

### § 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan 642 er vedtaget den 22. december 2016.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Erik Mouritsen  
konst. Kommunaldirektør

Lokalplan 642 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 01. juni 2017

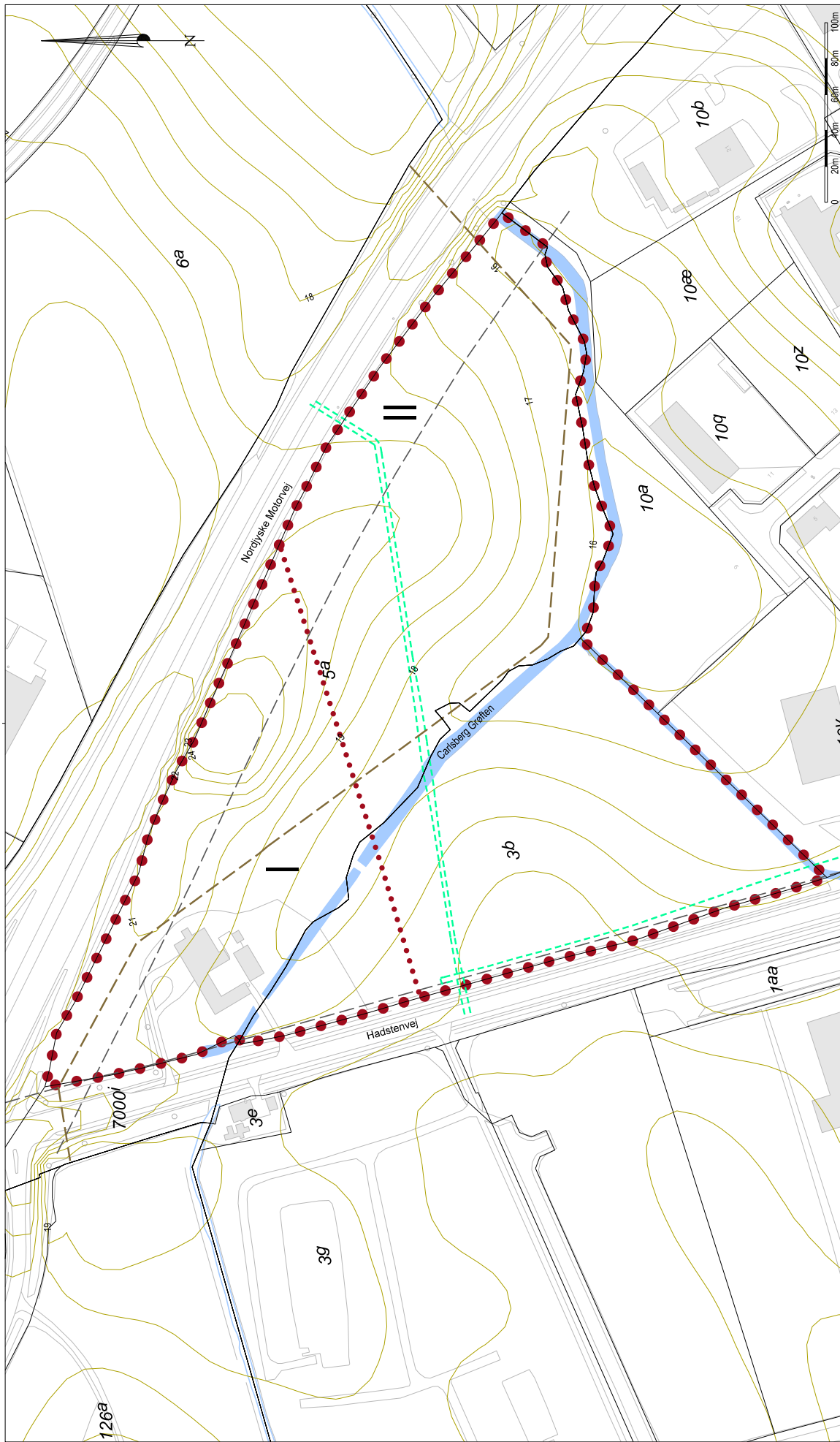
Claus Omann Jensen  
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt  
Kommunaldirektør

### OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 08. juni 2017 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.





EJERLAV, SDR. BORUP, HASLUND OG MUNKDRUP BY, KRISTRUP

- Lokalplangrænse
- Lokalplangrænse, delområde
- Byggetræ
- Grønt
- Bebyggelse, eksisterende
- Gasledning
- Spildevandsledning
- Suel fløj, markalkotret

Erhvervsområde ved Hadstenvej, Sønder Borup  
Eksisterende forhold

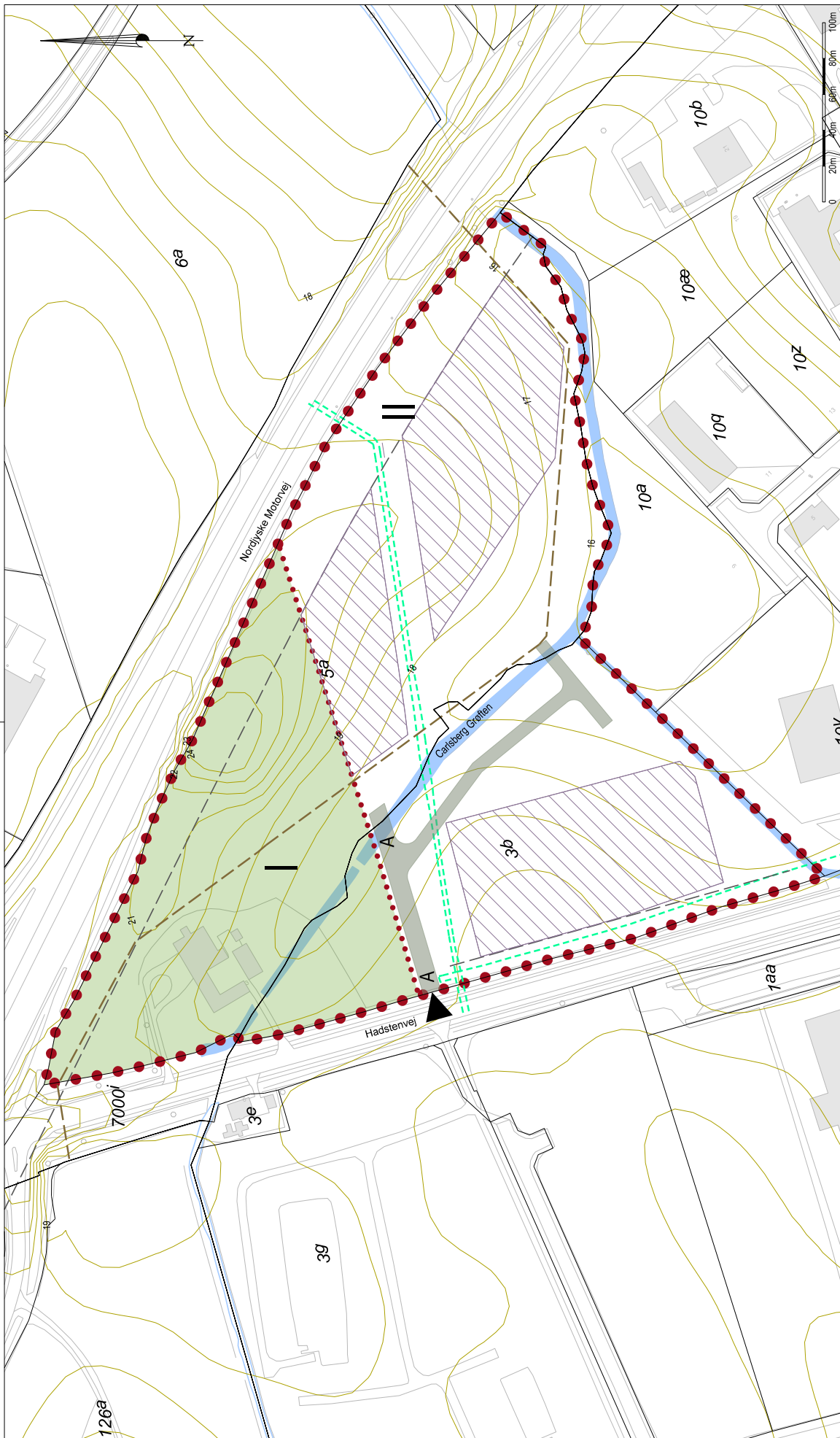
LOKALPLAN NR  
KORTBILAG 1

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
PLAN, LAKSETORVET

10. NOVEMBER 2016

**KORTBILAG**  
Lokalplan nr. 642





- EJERLAV: SDR. BORUP, HASLUND OG MUNKDRUP BY, KRISTRUP
- Byggefelt
  - Lokaltælgrensse
  - Lokaltælgrensse, delområde
  - Byggelinie
  - Grønt
  - Vejdækkning
  - Vejdækkning
  - Bebyggelse, eksisterende
  - Gasledning
  - Spildevandsledning
  - Skovflg. markskovret

LOKALPLAN NR  
KORTBILAG 2

Erhvervsområde ved Hadstenvej, Sønder Borup  
Fremtidige forhold

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
PLAN, LAKSETORVET

30. NOVEMBER 2016

**KORTBILAG**  
Lokalplan nr. 642



## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### *Landsplanlægning*

### **LANDSPLANLÆGNING**

### *Natura 2000 områder*

#### **Natura 2000-områder**

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-områder indenfor lokalplanområdet. Det nærmeste beliggende habitatområde er Bjerre Skov og Haslev Skov beliggende ca. 2,8 km vest for området. Dette habitatområde er registreret som habitatskov. Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-området.

### *Bilag IV-arter*

#### **Bilag IV-arter**

Vandløbet - Carlsberggrøften - syd for lokalplanområdet er ikke registreret som et naturbeskyttet vandløb. Vandløbet har via Brusgård Møllebæk tilknytning til Alling Å-systemet. I Alling Å er der tidligere registreret oddere, hvorfor der potentielt set er adgang for oddere til Carlsberggrøften. Det vurderes, at Carlsberggrøften på grund af sin ringe størrelse, dårlig miljøkvalitet og en fiskefauna, der kun rummer hundestejler, samt en beliggenhed øverst i et lille vandløb i bymæssig bebyggelse, med stor sandsynlighed ikke opsøges af, hverken som levested, fourageringsområde eller som passagevej mellem revirerne i Alling Å-systemets vandløb og opstrøms beliggende vandhuller.

Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

#### **KOMMUNEPLANEN**

En del af området er udlagt som ønsket skovrejsningsområde i kommuneplanen.

### *Kommuneplan 2017*

Lokalplanforslagets område er i dag omfattet af rammerne i forslag til Kommuneplan 2017 for Randers Kommune for område:

- 1.10.R.5: område til grøn kile ved E45
- 1.10.E.9: område til erhvervsområde med aktiviteter inden for miljøklasserne 2-4

Lokalplanens afgrænsning er i overensstemmelse med kommuneplanforslagets rammebestemmelser. Lokalplanen giver mulighed for en maks. bygningshøjde på 13 meter. En forudsætning herfor er, at bestemmelsen for bygningshøjde i 1.10.E.9 øges fra 10 meter til 13 meter med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 17.



*Zonestatus*

**ZONESTATUS**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområde II (1.10.E.9) overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.



*Servitutter*

**Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejde påbegyndes.

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen, såfremt dette specifikt fremgår af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge Planlovens § 47 eksproprieres af kommune, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

*Vejbyggelinjer*

Der er tinglyst følgende vejbyggelinjer inden for lokalplanområdet:

- 50 m fra vejmidte langs Nordjyske Motorvej (E45)
- 25 m fra vejmidte langs Hadstenvej

Arealer inden for vejbyggelinjer friholdes for bebyggelse.

Der ligger følgende ledninger inden for lokalplanområdet

- Naturgasledning
- Spildevandsledning



Anlæggenes vejledende beliggenhed fremgår af kortbilag 2. Yderligere oplysninger om anlæggenes beliggenhed kan fås hos de respektive ledningsejere eller myndigheder.

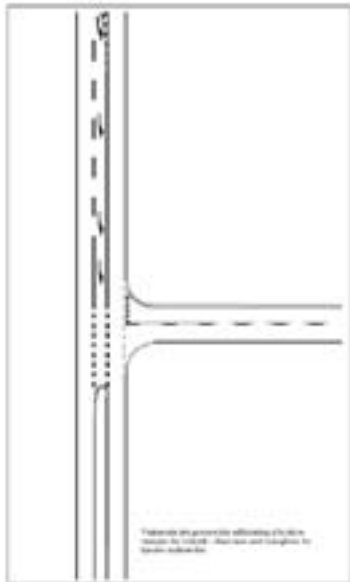
#### *Spildevandsledning*

Der er tinglyst spildevandsledning inden for lokalplanområdet. Spildevandsledningen og den tilhørende beskyttelseszone friholdes for bebyggelse.

#### *Naturgasledning*

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning, som vist på kortbilag 2, med en beskyttelseszone på 5,1 meter på hver side af ledningen. Naturgasledningen og den tilhørende beskyttelseszone friholdes for bebyggelse. Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN GasNet.

#### *Vejadgang og parkeringsforhold og trafikstøj*



*Principskitse for venstresvingsbane med helleanlæg*

#### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hadstenvej.

For at mindske risikoen for bagendekollisioner vurderes det, at der er behov for etablering af en venstresvingsbane. Desuden anbefales det, at der etableres en midterhelle, hvor lette trafikanter kan krydse vejen i to tempi.

Det vurderes desuden, at der ikke er behov for en højresvingsbane, såfremt der ikke er mange lette trafikanter på Hadstenvej.

Etablering af en venstresvingsbane er en forudsætning for godkendelse af vejadgang til lokalplanområdet.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser i henhold til kommeplanens parkeringsnorm:

- kontorer mv.: 1 P-plads pr. 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- lagervirksomhed: 1 P-plads pr. 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- fremstillingsvirksomhed: 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra E45 og Hadstenvej. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet de vejledende grænseværdier for vejstøj.

Det vurderes, at der er behov for at etablere støjforanstaltninger mod Hadstenvej i optil 5-6 meters højde. Mod motorvej E45 er der behov for at etablere støjforanstaltninger i optil mere end 10 meters højde. Alternativt kan der opføres bebyggelse med støjisoleret facade ud mod motorvejen i minimum 10 meters højde.

#### **Spildevandsplan**

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, men grænser op til separatkloakeret område mod syd. Der skal således udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Spildevand skal tilsluttes Randers Spildevand A/S spildevandsledning. Randers Spildevand A/S anviser tilslutningspunkt.

Tag- og overfladevand må ikke nedsives på egen grund af hensyn til områdets registrering som nitratfølsomt indvindingsopland.

#### *Spildevand og overfladevand*





Såfremt området i følge tillæg til spildevandsplanen skal separat-kloakeres, må der højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 70% af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.

Såfremt området ifølge tillæg til spildevandsplanen skal spildevands-kloakeres skal tag- og overfladevand forsinkes og renses inden udledning til Carlsberggrøften.

Der skal reserveres plads til etablering af regnvandsbassin(er) efter nærmere aftale med Randers Spildevand A/S, hvis de skal stå for regnvandskloakeringen.

#### *Varmeforsyning*

#### **Varmeplan**

Området er ikke omfattet af varmforsyningsområde, men grænser mod syd op til område med individuel naturgasforsyning. Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

#### *Vandforsyning*

#### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet er beliggende inden for Verdo Vand A/S forsyningsområde.

#### *Jordforurening*

#### **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet. Området er endvidere ikke områdeklassificeret.

#### *Renovation og genbrug*

#### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for erhvervsaffald" i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det bl.a., hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

#### *Renholdelse og vinter-vedligeholdelse*

#### **Vintervedligeholdelse**

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

#### *Tilgængelighed*

#### **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.

#### *Arkæologiske forhold Fortidsminder*

#### **Arkæologiske interesser og fortidsminder**

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

**Åbeskyttelse**

Lokalplanområdet gennemløbes af Carlsberggrøften. Grøften er ikke omfattet af åbeskyttelseslinje.

Overkørsler kræver en tilladelse efter vandløbsloven. Der vil i tilladelsen bl.a. blive stillet vilkår om, at røret skal være et Ø150 cm, eller være en konstruktion med et tilsvarende vandslug, der graves 1/3 ned i vandløbsbunden, således at bunden bliver ført ubrudt igennem røret.

Såfremt bunden ikke føres ubrudt igennem røret og at der er en passende mængde vand i sommertilstand, vil overkørslen være en potentiel faunaspærring – fisk og smådyr skal kunne svømme uhindret igennem.

*Erhverv***Erhverv**

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 2-4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne. Erhvervsområdets beliggenhed i forhold til boliger kan få indflydelse på hvilken type erhverv der kan etableres i erhvervsområdet.

*Drikkevandsinteresser***Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Den sydlige del af lokalplanområdet ligger desuden inden for nitratfølsomme indvindingsområder. Lokalplanen nedlægger derfor forbud mod nedsivning af tag- og overfladevand inden for delområde II.

*Tilladelser fra andre myndigheder***TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER***Landbrugspligt***Landbrugspligt**

Matrikelnummer 3b Sdr. Borup By, Haslund og matrikelnummer 5a Munkdrup By, Krstrup er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Lokalplanens realisering forudsætter ophævelse af landbrugspligten inden for lokalplanområdet og dermed ophævelse af landbrugspligten på:

- matr.nr. 3b Sdr. Borup By, Haslund
- matr.nr. 5a Munkdrup By, Krstrup

Ophævelse af landbrugspligt på lokalplanens område skal stiles til jordfordelingskommissionen i NaturErhvervsstyrelsen inden området kan udstykkes og overgå til ny anvendelse.

*Spildevand***Spildevand**

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, men grænser op til separatkloakeret område mod syd. Der skal således udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Spildevand skal tilsluttes Randers Spildevand A/S spildevandsledning. Randers Spildevand A/S anviser tilslutningspunkt.



Såfremt området ifølge tillæg til spildevandsplanen skal spildevandskloakeres skal tag- og overfladevand forsinkes og renses inden udledning til Carlsberggrøften.

*Færdelssikkerhed*

**Færdelssikkerhed**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. Færdselsloven.

*Motorvej*

**Nordjyske Motorvej (E45)**

Området grænser op til Nordjyske Motorvej og er omfattet af vejbyggelinjer. Byggeri, anlæg, skiltning mv. inden for vejbyggelinje er ikke tilladt. Vejdirektoratet er myndighed i forbindelse med motorvejen.

*Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

**MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer).

*Screening for miljøvurdering*

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- Vejadgang til området kan sikres, uden at det vurderes at få væsentlig indvirkning på den øvrige trafik på Hadstenvej.
- Planen sikrer etablering af faunapassage ved overkørsler over Carlsberggrøften.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene.