



Randers Kommune



LOKALPLAN 683

Erhvervsområde
på Europavej ved Fårup,
Dermapharm A/S





INDHOLDSFORTEGNELSE

VEJLEDNING	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
OM LOKALPLANEN	5
BAGGRUND	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Skilte.....	11
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	12
§ 12 Ophævelse af lokalplaner	12
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	12
Kortbilag 1, Afgrænsning og delområde.....	13
Kortbilag 2, Arealanvendelse	14
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	15



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Byudvikling efter en samlet overvejelse,
hvor borgere og virksomheder
m.fl. inddrages.*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde 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.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

Byudvikling skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i planlægningen gennem offentlige høringer.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

Bygningsreglement og lokalplan

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

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.

Ingen handlepligt.

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.

Muligheder for dispensation.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen.

Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo 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.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

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



Oversigtskort. Lokalplanområdets placering ved motorvejen. Målforhold: 1:10.000.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at overføre et areal fra landzone til byzone, samt at fastlægge et nyt byggefelt og nye bestemmelser for kommende byggeri, sådan at der kan opføres flere erhvervsbygninger på Europavej 10 og 12, 8990 Fårup.

Erhvervsområdet ligger ud til motorvej E45 ved Purhus, mellem Fårup og Asferg.

Lokalplanen giver desuden mulighed for en ny vejadgang til lokalplanområdet fra Europavej.

Hele lokalplanområdet, bortset fra et lille stykke vejareal, er ejet af Ejendomsselskabet Europavej 10 A/S.

Inden for planområdet ligger kosmetik-virksomheden Dermapharm A/S, som har ønsket lokalplanlægningen igangsat, sådan at virksomheden får mulighed for at opføre en ny lagerhal, som der aktuelt er behov for.

Lokalplanen indeholder desuden muligheder for fremtidige udvidelser, ud over den aktuelle lagerhal.



Oversigtskort: Lokalplanområdets placering mellem Fårup og Asferg. Målforhold: 1:200.000.



Skråfoto af området fra den 06.05.2017.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 683 omfatter et 4,1 ha stort areal, der inddeles i følgende to delområder:

Delområde I

Omfatter det 2,2 ha store byzoneareal med Dermapharm. I perioden 2004 - 2011 er der her opført i alt 5.628 m² erhvervsbebyggelse, der består af kontor, produktion og lager.

Delområde II

Omfatter det 1,9 ha store ubebyggede landzoneareal, hvor Dermapharm aktuelt ønsker at opføre en lagerbygning, der fx kan blive ca. 7 m høj og 7.000 m² stor. Området overføres til byzone.

Samlet for delområde I og II

Området fastholdes i planlægningen som erhvervsområde.

*I de hidtidige lokalplaner for området er bebyggelsesprocenten fastsat til **50 %**, etageantallet fastsat til **2,5** og byggehøjden fastsat til **12,5 m**. Disse tre bestemmelser fastholdes i Lokalplan 683.*

Med en bebyggelsesprocent på 50 % kan der ud over Dermapharms nuværende bebyggelse på 5.628 m² etageareal, opføres yderligere 14.872 m² etageareal til erhvervsformål inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocenten for området fastholdes på 50 % for den enkelte ejendom. Det vil sige, at der i alt kan opføres 20.500 m² etageareal til erhvervsformål inden for lokalplanområdet.

Det maksimale etageantal fastholdes til 2,5 og den maksimale byggehøjde fastholdes på 12,5 m. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde i delområde I er skorstene, siloer, master og ventilationsafkast m.v., hvor en større højde er begrundet i virksomhedens drift, herunder overholdelse af de miljøkrav, der gælder for virksomheden.

Miljøklassen for området fastsættes til 3-5.



Oversigtskort med luftfoto fra 2018, der viser lokalplanens opdeling i to delområder, I og II. Målforhold: 1:2.500.



Illustrationsplan, som viser hvordan området evt. kan komme til at se ud hvis planen realiseres. Målforhold: 1: 2.500.





LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Der fastsættes i h.h.t. planloven flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 **At** udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål.
- 1.2 **At** overføre hele lokalplanområdet til byzone.
- 1.3 **At** fastlægge vejadgang til lokalplanområdet fra Europavej.
- 1.4 **At** hindre, at der etableres boliger i lokalplanområdet.
- 1.5 **At** hindre, at der etableres dagligvarebutikker eller butikker til særligt pladskrævende varegrupper i lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4b og 7b samt en del af vejarealet 7000i, alle Ørrild By, Fårup, samt alle parceller, der efter den 15.01.2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på Kortbilag 2.
- 2.3 Med offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 683 overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Delområde I er det område, der hidtil har været bebygget med erhvervsbygninger. Området ligger i byzone.

Delområde II er det ansøgte udvidelsesområde, som hidtil har været beliggende i landzone.

Miljøklasser: Se Miljøministeriets håndbog om Miljø og Planlægning fra 2004.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 3-5.
- 3.2 Lokalplanområdet må ikke anvendes til boliger eller dagligvarebutikker eller butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanens delområde II kan udstykkes fra lokalplanens delområde I.



§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Europavej.
- 5.2 Der udlægges areal til en ny adgangsvej A - B med en beliggenhed som vist på Kortbilag nr. 2.
- 5.3 Vejen A-B skal udlægges i en bredde på 10,0 m og anlægges med en befæstet kørebane i en bredde af 6,0 m med 2,0 m græsribat i hver side.

Kørebanebegrænsningen mod ribatten skal anlægges med kantsten.

Der kan dispenseres fra bestemmelsen om p-pladser hvis det viser sig, at det konkrete parkeringsbehov ved lagerbygninger er mindre end 1 plads / 200 m².

- 5.4 Der skal mindst anlægges følgende antal parkeringspladser:
- 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontorvirksomhed.
 - 1 p-plads pr. 50 m² fremstillingsvirksomhed.
 - 1 p-plads pr. 200 m² til lagervirksomhed.

Befæstede arealer kan være asfalt og/eller SF-sten eller fliser eller lign.

- 5.5 Befæstede arealer, som parkeringspladser, vendepladser og oplagspladser o.lign., skal lede overfladevand til regnvandskloakken, for at hindre nedsivning af overfladevand til grundvandet.

- 5.6 Ved etablering af evt. regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet skal de enkelte bassiner etableres med fast bund.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg på bygninger og arealer inden for det byggefelt, som er vist på Kortbilag 2.
- 6.3 Der må ikke etableres husstandsvindmøller eller andre vindmøller inden for området.

Det anbefales at solcelle- og solfangeranlæg etableres i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfanger".

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.
- 7.2 Bebyggelse skal placeres inden for byggefelt 1 som vist på Kortbilag 2.

Til de vejbyggelinjer, der er vist på Kortbilag 2, skal der lægges et højde og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebanen og terræn samt mindst 1 m til passage.

Såfremt der opføres byggeri og/eller anlæg inden for højde- og passagetillægget skal der søges om forudgående dispensation hos Vejdirektoratet.



- 7.3 Bygninger må opføres i op til maks. 2,5 etager med en maksimal højde på 12,5 m målt fra færdigreguleret terræn.

Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene, siloer og ventilationsafkast m.v., hvor en større højde er begrundet i virksomhedens drift, herunder overholdelse af de miljøkrav, der gælder for virksomheden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, som har et glanstal over 30.
- 8.2 Til facader må der kun anvendes matte stålplader og/eller beton i mørkegrå toner og/eller træbeklædning i mørke jordfarver.
- 8.3 Til tagbeklædning må der kun anvendes sort eller mørkegrå tagpap, matte sorte eller matte mørkegrå stålplader, eller mørkegråt, eller sort eternit.
- 8.4 Der hvor der er procesmæssige krav til at undgå opvarmning ved solskin, kan fx siloer opføres uden maling, såfremt overfladen udføres i matte og ikke-reflekterende materialer, som har et glanstal på maks. 30.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede, ubefæstede, utilplantede og i øvrigt ubenyttede arealer skal anlægges og vedligeholdes med græs og med enkeltstående løvfældende træer og buske.
- 9.2 Eventuelt udendørs oplag skal placeres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt.
- 9.3 På arealer, der ligger inden for 1 m fra skel mod naboer, må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m.

§ 10 Skilte

- 10.1 Der må opsættes 1 fritstående skilt eller 1 pylon på hver ejendom. Skiltets / pylonens højde over terræn må være maks. 4,0 m. Skiltets / pylonens bredde må maks. være 1,0 m.
- 10.2 Ud over det i § 10.1 nævnte skilt / pylon må der opsættes yderligere to henvisningsskilte / orienteringsskilte med maks. højde på 1,8 m over terræn og med et maks. areal på 0,4 m², placeret min. 2,5 m fra skel mod vej.

Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

Læs nærmere om skilte i Randers Kommunes skiltepolitik af december 2018.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land, og er derfor underlagt naturbeskyttelseslovens § 21, om forbud mod opstilling af friluftskilte.



Vejdirektoratet er myndighed på tilsynet med at forbuddet overholdes langs statsveje. Jf. bkg. nr. 817 af 20. juni 2018, om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandøjemed i det åbne land.

- 10.3 På facader af bygninger må der monteres mindre henvisningsskilte af maks. 0,25 m² pr. skilt.
- 10.4 Ud over de i § 10.1 -10.3 nævnte skilte, må der på hver facade af bygninger monteres 1 skilt med virksomhedens navn, logo og/eller produkt. Hvert skilt må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 m² facade.
- 10.5 Der må på hver ejendom opsættes op til 3 maks. 10 m høje flagstænger.
- 10.6 Der må ikke etableres lysskærme eller LED-skærme inden for lokalplanområdet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.4 nævnte parkeringspladser er etableret.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan 857, vedtaget den 15. juni 1993 af byrådet i tidligere Purhus Kommune, ophæves inden for det område, der er omfattet af Lokalplan 683, ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 683.
- 12.2 Lokalplan 857/5, vedtaget den 25. marts 2003 af byrådet i tidligere Purhus Kommune, ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 683.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 683 er godkendt af Randers Byråds Udviklingsudvalg den 07.02.2019.

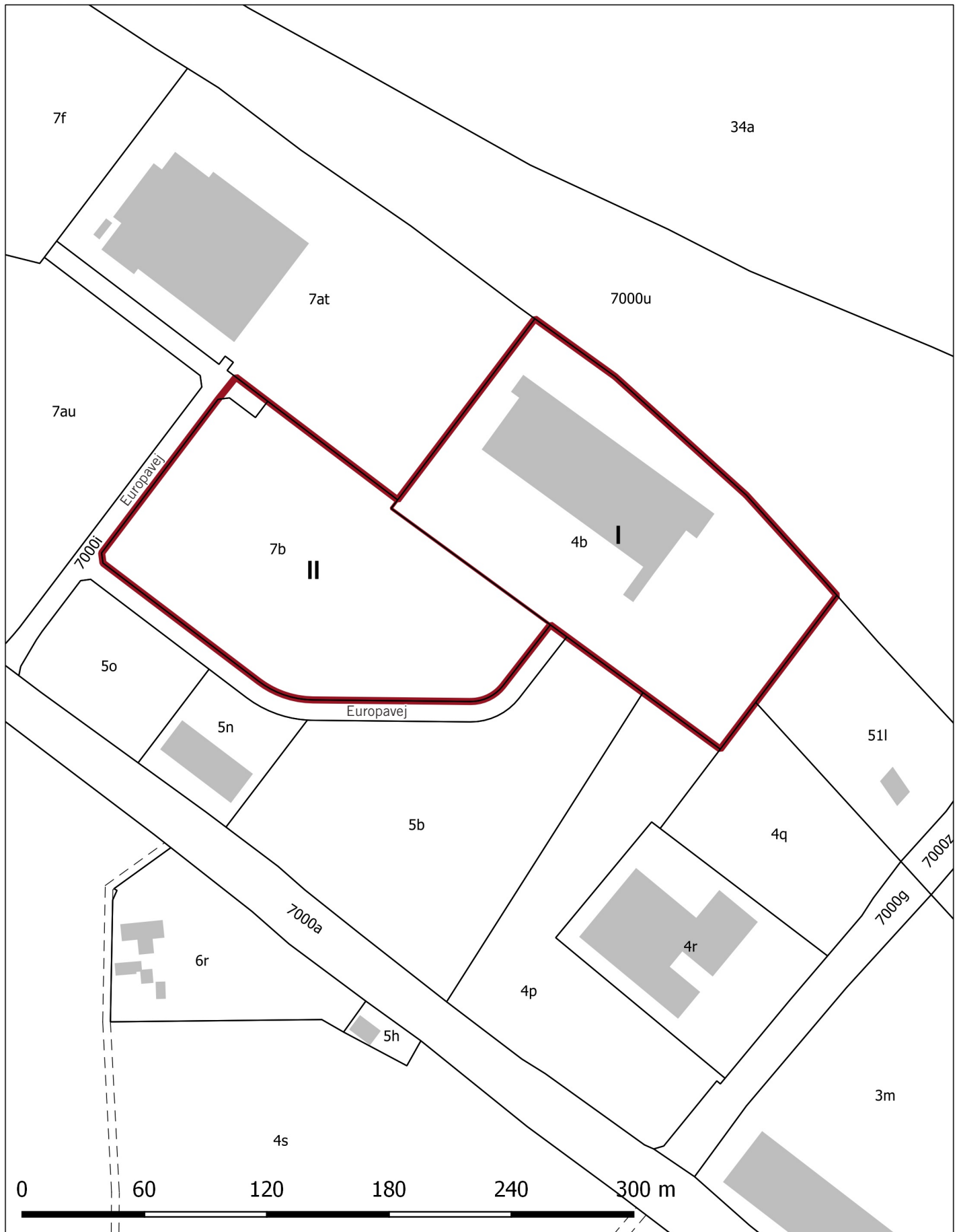
Claus Omann Jensen
Udvalgsformand
Udviklingsudvalget






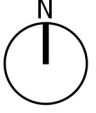
Jens Lyngborg Heslop
Direktør
Udvikling, Miljø og Teknik









Lokalplan 683 er vedtaget af Randers Byråds Udviklingsudvalg den 28.03.2019.

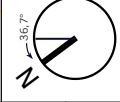
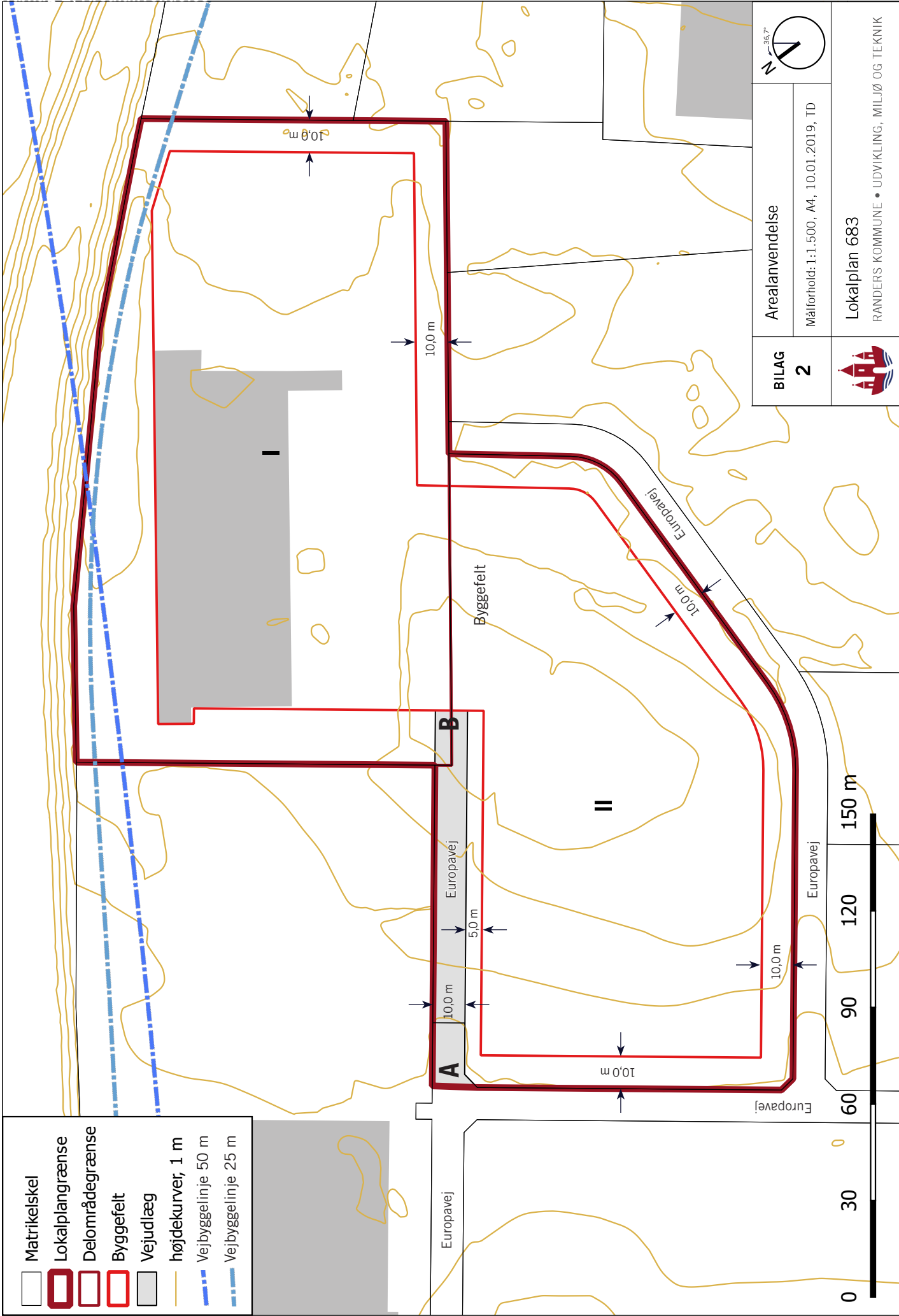
Claus Omann Jensen
Udvalgsformand
Udviklingsudvalget

Jens Lyngborg Heslop
Direktør
Udvikling, Miljø og Teknik



<ul style="list-style-type: none">  Lokalplangrænse  Delområdegrænse  Matrikelskel  optagetvej 	<p>4b Matrikelnummer II Delområdenummer</p>	<p>BILAG 1</p> 	<p>Afgrænsning og delområder</p> <p>Målforhold: 1:2.500, A4, 15.01.2019, TD</p> <p>Lokalplan 683</p> <p>RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK</p>	
--	---	---	--	---

-  Matrikelskel
-  Lokalplangrænse
-  Delområdegænse
-  Byggefelt
-  Vejudlæg
-  højdekurver, 1 m
-  Vejbyggelinje 50 m
-  Vejbyggelinje 25 m



Arealanvendelse

Målforshold: 1:1.500, A4, 10.01.2019, TD

BILAG

2

Lokalplan 683

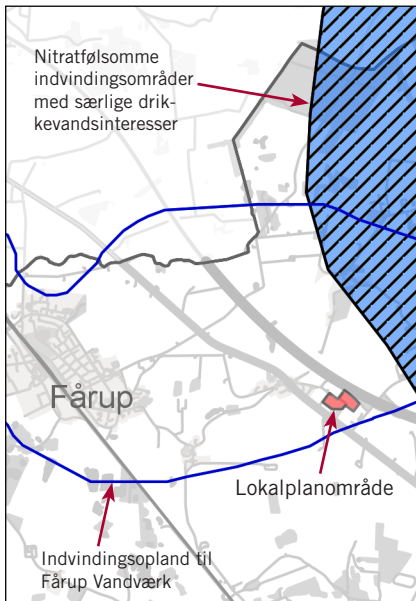
RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK





ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Drikkevandsinteresser



Oversigtskort. Drikkevandsinteresser.
Målforshold: 1:75.000.

Lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Fårup Vandværk.

Fårup Vandværks drikkevandsboringer er beliggende ca. 2 km vest for lokalplanens område.

På grund af drikkevandsinteresserne i lokalplanområdet, skal der tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen i forbindelse af håndtering af overfladevand.

Vejvand samt vand fra parkeringspladser, vendepladser og oplagspladser o.lign. må ikke kunne nedsive til grundvandet.

Eventuelle regnvandsbassiner skal også etableres med tæt bund.

Der må gerne ske nedsivning af tagvand.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse.

Derfor fastlægges det i lokalplanens § 5.5, at befæstede arealer som parkeringspladser, vendepladser og oplagspladser o.lign. skal lede overfladevand til regnvandskloakken, for at hindre nedsivning af overfladevand til grundvandet.

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 2 km til nærmeste Natura 2000-område nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk.

Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte, vurderes det ansøgte hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, at få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV-arter

Der er ca. 585 m ned til Kåtbæk, hvor der er levestedder for Odder, der er en beskyttet art på habitatdirektivets Bilag IV.

Med baggrund i afstanden til Kåtbæk og projektets karakter vurderes det, at det ansøgte ikke at påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

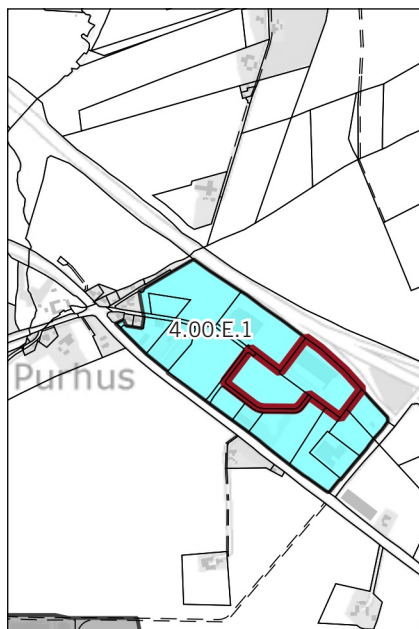
Råstofplan

Lokalplanen er ikke i strid med den regionale råstofplan.



KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af flg. ramme i Kommuneplan 2017.



Oversigtskort.

Gældende rammer i Kommuneplan 2017. Erhvervsområde, 4.00.E.1, er vist med lyseblå farve. Lokalplanområdet er vist med en fed rød linje. Målforskel: 1:20.000.

Rammeområde 4.00.E.1 - Erhvervsområde Purhus	
Områdets anvendelse:	Erhvervsområde til industri- og lagervirksomhed
Bygningshøjde:	Maks. 12,5 m
Etageantal:	Maks. 2,5 etager
Bebyggelsesprocent:	Maks. 50% for den enkelte ejendom
Bebygget grundareal:	50
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Miljøklasse:	1-5
Øvrige bestemmelser:	Grundstørrelse min. 5.000 m ²

Lokalplan 683 overholder kommunenplanens rammebestemmelser.

Retningslinjer for erhverv

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for erhverv, at nye erhvervsområder som hovedregel skal placeres i tilknytning til de større byer og de overordnede infrastrukturelle knudepunkter.

Desuden skal der i følge retningslinjerne sikres tilstrækkelig afstand mellem miljøfølsomme anvendelser og virksomheder. Forureningsgeener skal modvirkes, og der skal sikres tilfredsstillende sikkerhedsmæssige forhold.

Endelig skal det ifølge retningslinjerne sikres, at der for de enkelte erhvervsområder fastlægges bestemmelser for hvilke typer af virksomheder, der kan placeres.

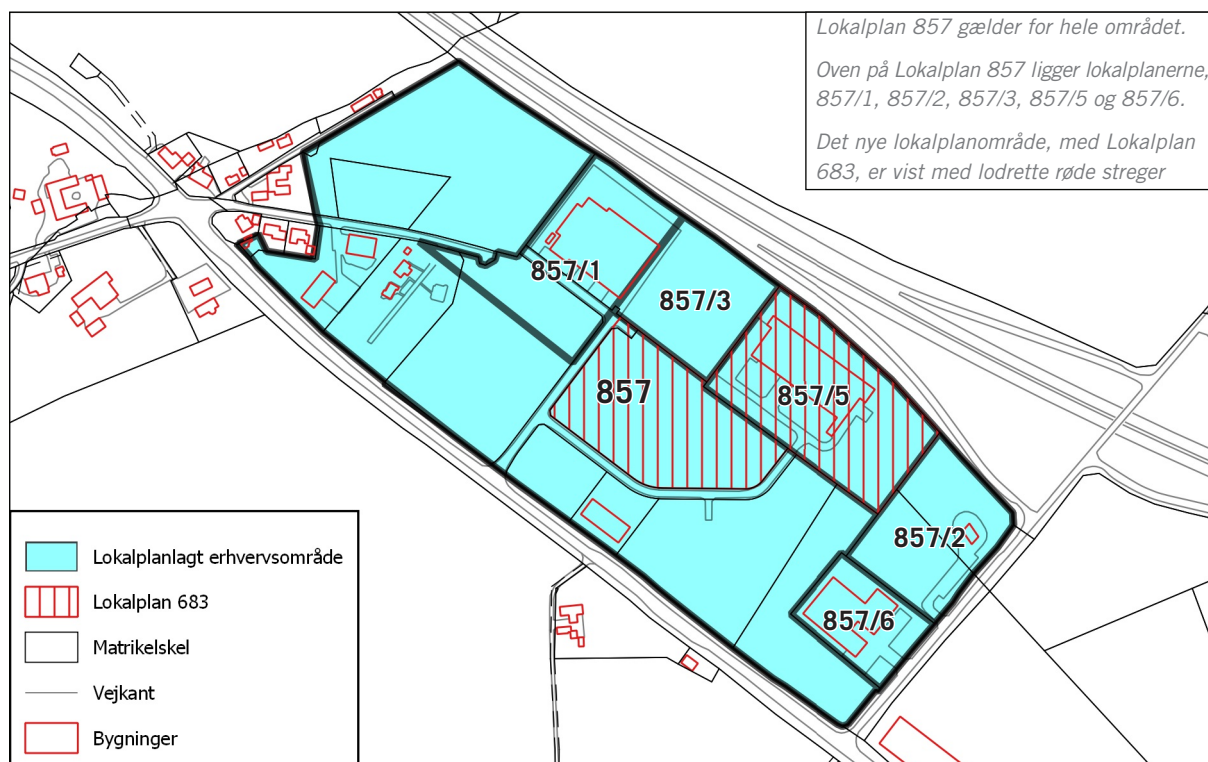
Denne lokalplan regulerer bebyggelser i et erhvervsområde, der allerede er udlagt i kommuneplanen og som er omfattet af gældende lokalplaner. Erhvervsområdet ligger tæt på overordnet infrastruktur og overholder samtidig tilstrækkelig afstand til miljøfølsom anvendelse.

Produktionserhverv

Randers Kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Det forventes, at det berørte rammeområde vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplanen får betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.



Lokalplan 857 gælder for hele området.
Oven på Lokalplan 857 ligger lokalplanerne, 857/1, 857/2, 857/3, 857/5 og 857/6.
Det nye lokalplanområde, med Lokalplan 683, er vist med lodrette røde streger

Oversigtskort, der viser de seks gældende lokalplaner i området. Målforshold: 1:7.000.

Parkeringsforhold

I kommuneplanens generelle rammer for parkering fremgår følgende krav til parkering i områder uden for Randers by:

- Fremstillingsvirksomhed: 1 pr. 50 m²
- Kontorer: 1 pr. 60 m²
- Lagervirksomhed: 1 pr. 200 m².

Kommuneplanens krav til parkering fremgår af denne lokalplans § 5.4 og skal være opfyldt ved hver enkelt bygningsmæssige udvidelse, jf. denne lokalplan § 11.1.

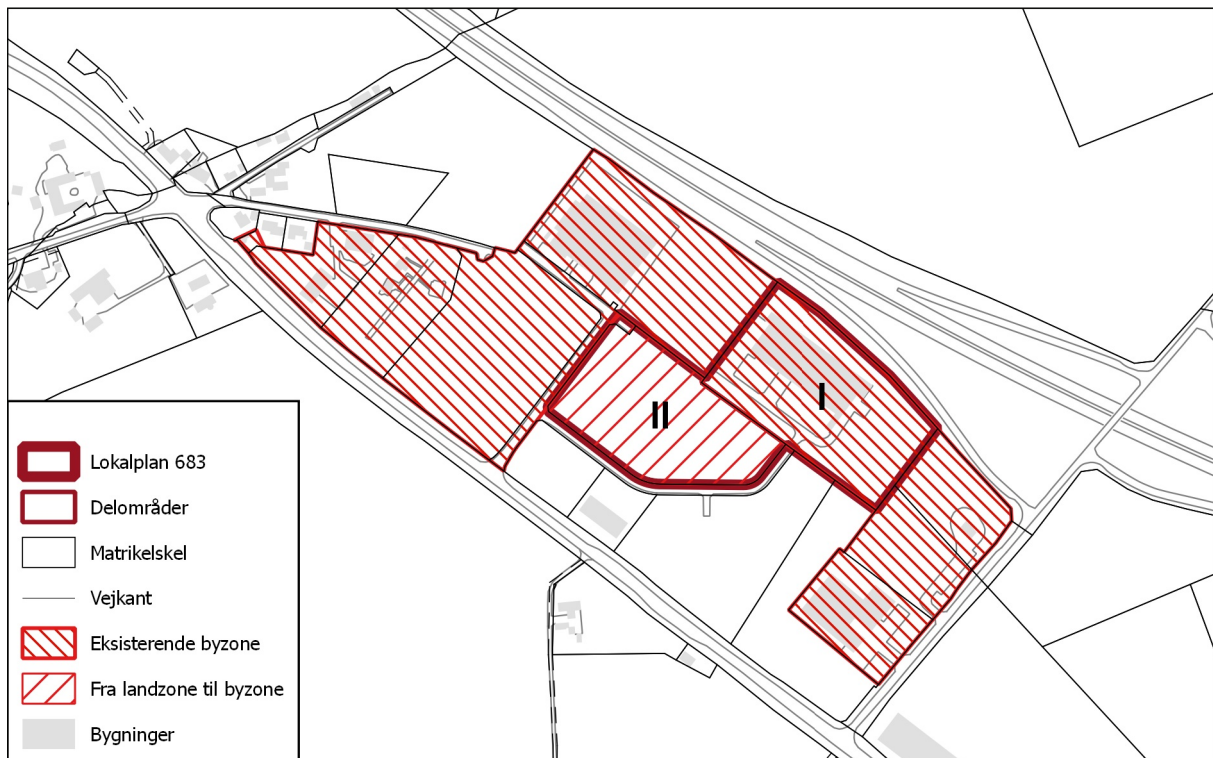
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVICUTTER

Eksisterende lokalplaner

Hele erhvervsområdet på Europavej er omfattet af Lokalplan 857 fra 1993 fra tidl. Purhus Kommune.

Det ansøgte byggeri af en lagerhal, som Dermapharm aktuelt ønsker at opføre, strider imod de byggefelter, som er udlagt i lokalplanen.

Erhvervsområdet er kun delvist overført til byzone, idet Purhus Kommune havde den praksis, at de enkelte erhvervsgrunde først blev overført til byzone gennem lokalplanlægning, når der var konkrete forespørgsler om byggeri i området. Derfor er området omfattet af en række mindre lokalplaner, som alle overfører mindre arealer af landzone til byzone.



Oversigtskort, der viser eksisterende byzonearealer, samt det areal som med Lokalplan 683 overføres til byzone.
Målforhold: 1:7.000.

Arealerne med Dermapharms nuværende bygninger på Europavej 10 er overført til byzone med Lokalplan 857-5 i 2003. Europavej 12 ligger fortsat i landzone.

Byggeri på Europavej 12 kræver derfor, at denne ejendom overføres fra landzone til byzone gennem lokalplanlægning, inden den ansøgte udvidelse af Dermapharm kan finde sted.

Lokalplan 857 og Lokalplan 857-5 aflyses inden for det område, som bliver omfattet af Lokalplan 683. Se videre herom i lokalplanens § 12.

Servitutter

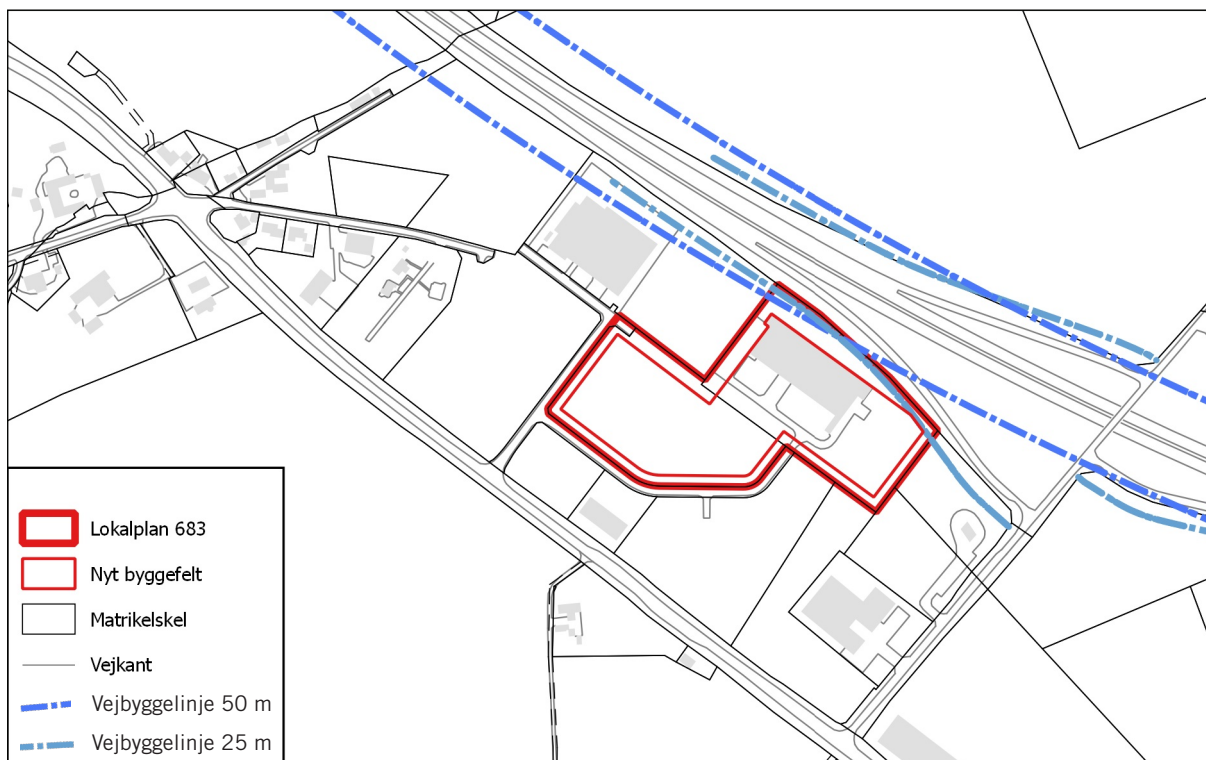
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv.

ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på 0,1.

Vandmiljø Randers har foretaget modelberegninger for regnvands-systemet i 2015. På denne baggrund kan der tillades en maksimal afløbskoefficient på 0,7.



Oversigtskort, der viser gældende vejbyggelinjer langs motorvejen. Målforshold: 1:7.000.

Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den enkelte grund.

Ændringen af afløbskoefficient medtages i en kommende revision af spildevandsplanen.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger inden for det eksisterende forsyningsområde til kollektiv varmforsyning / naturgas.

Vejbyggelinjer langs motorvejen

I den nordlige del af lokalplanområdet går to vejbyggelinjer i forhold til motorvejen og motorvejens til- og afkørselsramper.

Disse vejbyggelinjer administreres af Vejdirektoratet.

Vejbyggelinjerne går ikke ind over de byggefelt, som er fastlagt i denne lokalplan.

Højde- og passagetillæg langs vejbyggelinjen langs motorvejen.

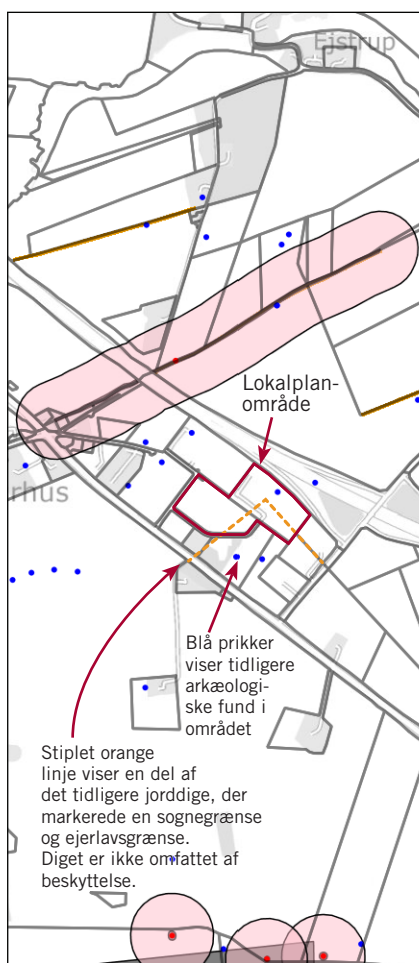
Vejdirektoratet skal søges om dispensation til byggeri inden for højde- og passagetillægget.

Til vejbyggelinjerne skal der lægges et højde og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebanen og terræn samt mindst 1 m til passage.

Såfremt der opføres byggeri og/eller anlæg inden for højde- og passagetillægget skal der søges om forudgående dispensation hos Vejdirektoratet.



Naturbeskyttelseslovens § 21 indeholder et absolut forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed i det åbne land.



Oversigtskort.
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser i området. Målforshold: 1:20.000.

NATURBESKYTTESLOVEN

Beskyttet natur

Der er ingen arealer inden for lokalplanområdet, der er registrerede som beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Ingen arealer inden for lokalplanområdet er omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelseslovens §§ 15-19.

Forbud imod friluftsklamer i det åbne land

Lokalplanområdet ligger i det åbne land, og er derfor underlagt naturbeskyttelseslovens § 21, om forbud mod opstilling af friluftsklamer.

Vejdirektoratet er myndighed på tilsynet med at forbuddet overholdes langs statsveje. Jf. bkg. nr. 817 af 20. juni 2018, om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Matr. nr. 4b Ørrild By, Fårup, har tidligere gennemgået arkæologiske forundersøgelser, og der er bl.a. registreret en grav fra jernalderen. Derimod er der ikke foretaget arkæologiske forundersøgelser af udvidelsesområdet, matr. nr. 7b Ørrild By, Fårup.

Der er tale om et område rigt på fortidsminder, jf. kortet til venstre. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af matr. nr. 7b inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder i jorden, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse, for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Der er i december 2018 oplyst fra Dermapharm A/S, at der er indgået en aftale med Museum Østjylland, om at starte arkæologiske forundersøgelser i februar 2019.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes dele af to jorddiger, som markeret hhv. en sognegrænse, og en ejerlavsgrense. Digerne inden for lokalplanområdet er imidlertid beliggende i byzone, og er ikke omfattet af beskyttelse efter museumslovens § 29 a.



MILJØBESKYTTELSESLOVEN

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.

Ejendommen er beliggende på områdeklassificeret areal uden krav om prøver og anmeldelse i forbindelse med håndtering af overskudsjord. Ejendommen er ikke kortlagt i.h.t. jordforureningsloven.

Jordforureningsloven

Ejendommen er beliggende på områdeklassificeret areal uden krav om prøver og anmeldelse i forbindelse med håndtering af overskudsjord. Ejendommen er ikke kortlagt i.h.t. jordforureningsloven.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Såfremt der opføres byggeri og/eller anlæg inden for højde- og pas-sagetillægget skal der søges om forudgående dispensation hos Vejdirektoratet.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Der skal søges om forudgående byggetilladelse til byggeri.

(Der skal ikke indsendes vejprojekter til godkendelse, når veje er udlagt i lokalplanen).