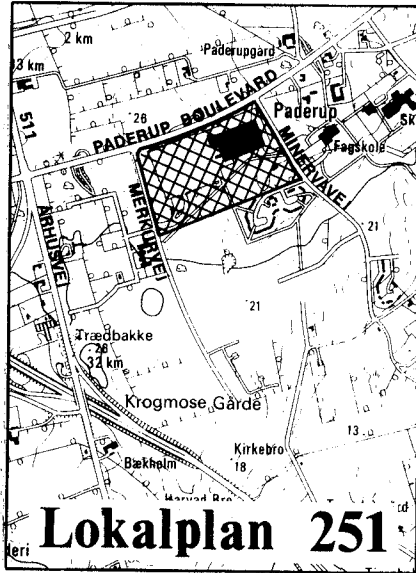


LOKALPLAN NR 251 RANDERS STORCENTER



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Området ved OBS

Lokalplanen omfatter det område, der i dag benyttes af lavprisvarehuset OBS, d.v.s. arealerne mellem Paderup Boulevard, Minervavej, Athenevej og Merkurvej.

Nyt butikscenter

OBS suppleres med 21.000 m² specialbutikker.

I følge lokalplanen kan lavprisvarehuset udvides med en ca. 21.000 m² stort centerbebyggelse, som skal placeres på parkeringspladsen foran OBS. Lavprisvarehuset er allerede ca. 14.000 m² og storcentrets samlede etageareal bliver således i alt ca. 35.000 m².

Den nye centerbebyggelse kommer til bestå af en række mindre og mellemstore butiksenheder, der er samlede omkring overdækkede gader med fælles indgange til butikkerne og til lavprisvarehuset. Butikkerne må kun forhandle udvalgsvarer.

Veje og trafik

Flere p-pladser, også indkørsel fra Minervavej.

Antallet af p-pladser udvides fra ca. 1500 til ca. 1700 pladser. Parkeringspladserne udlægges primært på arealerne mellem lavprisvarehuset og boligbebyggelsen ved Athenevej.

Den nuværende indkørsel til OBS ved Merkurvej bibeholdes, men der oprettes desuden en ny indkørsel fra Minervavej.

Sti og bus

Hovedstien føres ind gennem centret. Om natten må man gå uden om. Bybusholdepladsen på Paderup boulevard flyttes lidt.

Den nord-sydgående hovedsti kommer til at løbe gennem centerbebyggelsen i en daglys-belyst gade med forbindelse til tunnelen under Paderup Boulevard. Da der kun vil være adgang i butikkernes åbningstid og for gående, suppleres hovedstien med en ekstra sti uden om bygningen. Stien får ramper ned til tunnelen og forbindelse til busholdepladsen, som flyttes lidt mod vest ad Paderup Boulevard.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanforslaget 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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplanen

Regionplanen tillader butikker over 3000 m², hvis der ikke sælges dagligvarer.

Ifølge regionplanen for Århus amt (Regionplan 1993, marts 94, kap 1.5) må der normalt ikke etableres butikker over 3000 m² uden for nærmere afgrænsede dele af egnscentrene.

Begrænsningen gælder dog ikke for rene udvalgsvarerbutikker.

Den centerbebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for i tilknytning til lavprisvarehuset OBS, er efter lokalplanens § 2 begrænset til handel med udvalgsvarer.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med regionplanen.

Støjkrav

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes ved hjælp af en 3m høj støjvold.

De vejledende grænseværdier for støj fra selve centret ligger på 50/45 og 40 dB(A) i dag-, aften- og nattetimerne. Grænsen for trafikstøj er 55 dB(A) på døgnbasis.

Ifølge regionplanens kap 2.6 skal der ved etablering af nye erhvervsvirksomheder sikres et tilfredsstillende støjniveau i de tilstødende boligområder. Støjniveauet i boligområderne syd for storcentret skal holdes inden for grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder og nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Der forudsættes en årsdøgntrafik til centret på ca. 8.000 p.e. (hastighed=50 km/t og 5% lastbiler/busser) og ikke nogen støj af betydning fra selve bygningskomplekset. Under disse forudsætninger kan de eksisterende og planlagte boligområder, som ligger syd for centret, støjbeskyttes med en god margin til de vejledende grænseværdier ved hjælp af den 3m høje frit formede støjvold, som ifølge lokalplanen skal etableres langs tilkørselsvejen til p-pladsen.

Kommuneplanens hovedstruktur

Kommuneplanen udpeger Paderup som aflastningscenter for bykernen.

Ifølge kommuneplanens hovedstruktur (Kommuneplan 1993) er Paderup udpeget som aflastningscenter for bykernen, der fortsat skal være kommunens hovedcenter. Der er ingen begrænsninger i kommuneplanen for butikkernes størrelse i Paderup.

Foreløbig er arealerne ved OBS og omkring Marsvej de eneste dele af Paderupcentret, der er medtaget i rammerne for lokalplanlægningen og dermed de eneste arealer, som umiddelbart (uden ændring af kommuneplanen) kan udnyttes til butiksformål i Paderup.

Bymidten er hovedcentret

Byrådet skønner, at der er plads til de nye butikker i Paderup uden, at det ændrer bymidtens status som kommunens hovedcenter.

Det skønnes, at den omsætning, som det nye storcenter og butikkerne ved Marsvej vil få, ikke er til hinder for, at hovedstrukturens målsætning, om at bykernen fortsat skal være det naturlige hovedcenter i kommunen, kan opretholdes.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanrammerne

Lokalplanens område benævnes område S4 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. I område S4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60, ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2½ etage eller en større højde end 12 m.

Centrets samlede etageareal på 35.000 m² svarer til en bebyggelsesprocent på 28. Bygningerne er overvejende i et plan med en enkelte indskudt etage og højden overstiger - bortset fra enkelte bygningsdele, reklameskilte og flagborge - ikke 12 m.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

Lokalplan 229

Lokalplan nr.229 er forældet og falder bort.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 229, som giver mulighed for en tilsvarende ny centerbebyggelse på 20.000 m² syd for lavprisvarehuset. Denne byggemulighed er ikke udnyttet.

Til forskel fra lokalplan 229 placeres det nye center nu foran lavprisvarehuset, hvorved der bliver flere p-pladser, som ligger tættere på boligbebyggelsen og stiforholdene og adgangsforholdene ændres.

Lokalplan 229 falder helt bort ved vedtagelsen af nærværende lokalplan 251.

Zonestatus

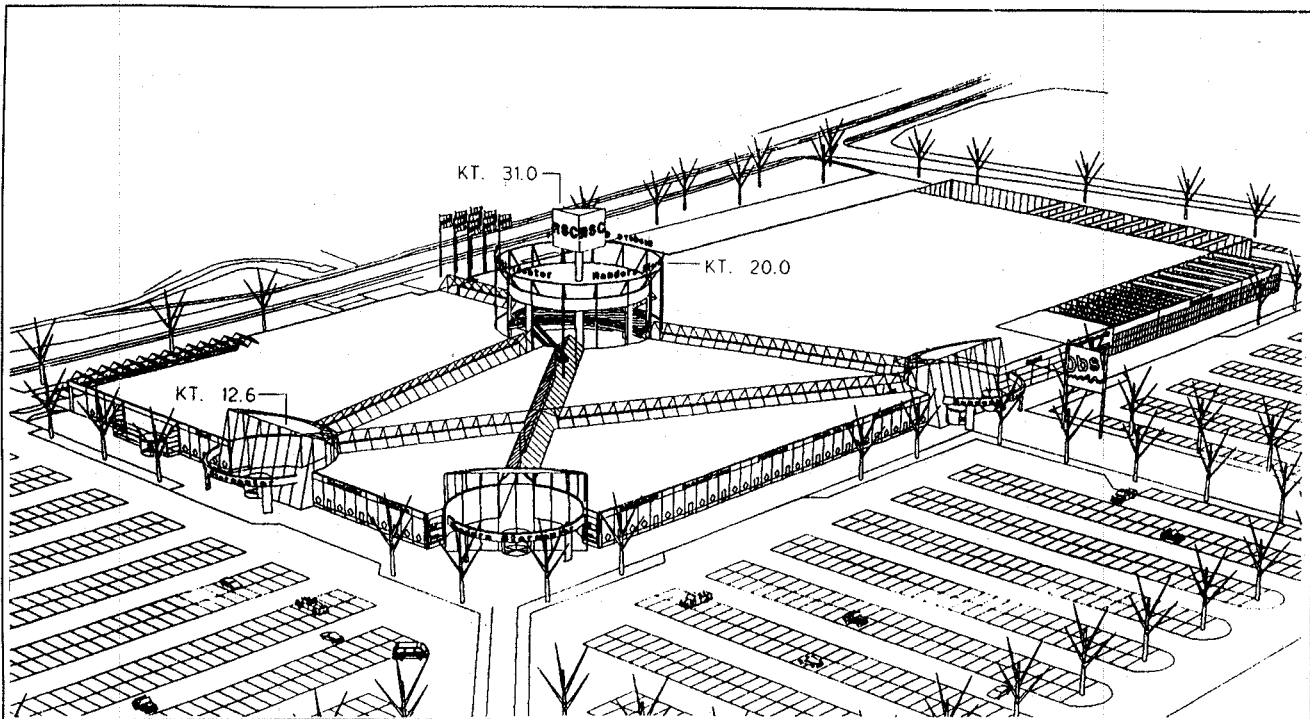
Området ligger i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på det

Spildevand

Området er i spildevandsplanen benævnt S4. Det er kloakeret med separat system.

Varme

Området er i varmeplanen udlagt som fjernvarmeområde. Lokalplanen pålægger pligt til at tilslutte ny bebyggelse til fjernvarmenettet.



Skråprojektin af den påtænkte bebyggelse. Her gengivet i foreløbig form som skitseprojekt. Illustrationen er ikke en bindende del af lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

den nye centerbebyggelse opføres og anvendes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser,

den eksisterende nord-sydgående hovedsti opretholdes for gåendes (herunder bevægelseshæmmedes) færdsel gennem centret i dagtimerne, mens en permanent sti for både gående og cyklende ledes uden om bygningskomplekset,

skiltning og facader, herunder også facaderne mod hovedstien gennem bygningskomplekset udformes med størst mulig arkitektonisk kvalitet,

parkerings- og adgangsarealerne udformes trafikalt hensigtsmæssigt og afgrænses og beplantes, så der opstår et harmonisk helhedsindtryk, samt

den syd for liggende eksisterende og planlagte boligbebyggelse afskærmes mod lokalplanområdet for at undgå støj, gener ved belysning og hindre indblik til boligbebyggelsen.

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: *5ax*, *5ay* og *5bg* samt en del af matr. nr. *4at* og *4bx* Paderup By, Kristrup.

§ 2

Storcenter

Lavprisvarehus, benzinsalg og butikscenter. I butikscentret må der ikke sælges dagligvarer.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til lavprisvarehus og butikscenter med udvalgswarebutikker, offentlig og privat service og benzinsalgssted. Inden for de - på kortbilag nr. 2 - viste parceller nr. 2 og 3 må der ikke forhandles dagligvarer.

§ 3

Udstykningsplan

Udstykningsplanen skal sikre vejadgang til hver parcel, hvis de mod forventning skal drives hver for sig.

§ 3 UDS TYKNING

Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Udstykningsplanen skal sikre, at der er selvstændig vejadgang til både lavprisvarehuset, butikscentret og benzinsalgsstedet.

§ 4

Veje og p-pladser er fælles

Det forudsættes, at alle færdselsarealer i området bortset fra hovedstien får status som private fællesveje.

Belysning af veje og p-pladser

Belysningen må ikke give gener for boligområderne.

1 p-plads pr. 25 m2 butik

Hovedstien ind gennem centret

I dagtimerne føres hovedstien ind gennem centrets overdækkede butiksgader, dette gælder dog kun gående. Cykler må køre uden om.

Uden om centret om natten

I nattetimerne er der kun adgang uden om centret til busholdepladsen eller via ramper ned til tunnelen under Paderup boulevard.

Hovedstiens udformning

Det forudsættes at hovedstien udlægges som en offentlig sti

Stiens krydsning med vejene

Den kørende færdsel skal dæmpes og vige for færdslen på hovedstien.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. De - på kortbilag nr. 2 - viste adgangsveje, parkeringspladser til kunder og personale og vejareal til varetilkørsel udlægges som fælles færdsels- og parkeringsareal for alle ejendommene inden for området. Vejene udlægges med en bredde og placering som angivet på kortbilaget.

Stk. 2. Belysning af veje og parkeringsarealer udføres med blændfri armaturer opsat med lyspunktshøjde og lysretning efter Byrådets anvisninger og således, at der ikke opstår gener for den syd for liggende boligbebyggelse.

Stk. 3. Der skal anlægges et parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m2 butikssalgsareal.

Stk. 4. Der etableres kørende adgang til området fra Merkurvej og Minervavej i punkterne A og B. Kunde-trafikken fordeles til p-pladserne via vejen fra punkt B over rundkørslen til punkt C. Personale- og varetilkørsel finder sted ad vejen nord om centret fra punkt D til E, hvorfra der er ensrettet udkørsel til parkeringspladsen.

Stk. 5. Den nord-syd gående hovedsti, udlægges som offentlig sti og føres ind gennem centret på strækningen fra tunnelen under Paderup boulevard (punkt F) til det centrale torv i centret (punkt G), og med handicap-ramper eller elevator op i stueplanet og via de overdækkede butiksgader ud til indgangen ved punkt H. Denne strækning af hovedstien er kun for gående og kan - efter Byrådets nærmere godkendelse - lukkes for offentlig færdsel i nattetimerne.

Stk. 6. Den overdækkede hovedsti suppleres med en offentlig sti for både cyklende og gående færdsel, som via handicap-ramper fra tunnelen (punkt F) føres op til busholdepladsen (punkt E) og videre uden om centret til indgangen ved punkt H. Herfra føres den ned mellem parkeringspladserne og diagonalt ud til den eksisterende sti ved punkt J. Stien skal udformes med en separat afmærkning af cyklebanen.

Stk. 7. Hovedstien udlægges med en bredde på mindst 4 m og med en placering i princippet som angivet på kortbilag nr. 2. Stiens gennemskæring af støjvolden udføres efter Byrådets anvisninger i princippet som vist på kortbilaget. (se også § 7 stk 8)

Stk. 8. Hovedstien belyses med lavtsiddende park- eller pullert-armaturer efter Byrådets anvisning.

Stk. 9. Hovedstien skærer adgangsvejen fra A til B i niveau. Krydsningen skal udføres med prioritet for færdslen på stien og med hastighedsdæmpende foranstaltninger på adgangsvejen.

Stk. 10. Hovedstien krydser varetilkørselsvejen fra D til E i en tunnel under vejen.

Stk. 11. Afgreningen af hovedstien krydser varetilkørselsvejen ved punkt E i niveau. Krydsningen udføres med prioritet for færdslen på stien og med hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen

Stk. 12. Der etableres en busholdeplads langs vestsiden af hovedstien umiddelbart syd for centrets hovedindgang som vist på kortbilag nr. 2.

Busholdeplads

Byggelinier

Der pålægges byggelinier langs de overordnede veje.

Stk. 13. Langs Merkurvej, Paderup boulevard og Minervavej pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidten, som angivet på kortbilag nr. 2:

Paderup boulevard^[JTM1] 20,0 m

Merkurvej 16,5 m

Minervavej 13,5 m

§ 5

Max 35.000 m² i alt

Der er ikke afsat plads til udvidelse af lavprisvarehuset eller benzintanken.

Den helt overvejende part af etagearealet går til det nye butikscenter. Et mindre antal m² går til skure til indkøbsvognene.

Max 12 m's højde

Den helt overvejende part af bebyggelsen er max 12 m. høj. Det glasoverdækkede centrale torv og andre mindre bygningsdele kan blive højere.

Bebyggelse i skel

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bruttoetagearealet inden for den på kortbilag nr. 2 viste parceller må ikke overstige:

Stk. 2. Parcel 1: 13800 m²

Parcel 2: 20975 m²

Parcel 3: 225 m²

Stk. 3. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de - på kortbilag nr. 2 - viste byggefelter. På parkeringsarealerne kan dog opstilles mindre bygninger til opsamling af indkøbsvogne i et antal, der svarer til ca. én bygning pr. 60 p-pladser.

Stk. 4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Enkelt bygningsdele (glasoverdækkede torve, indgange, lysindtag, ventilationshætter m.v. - se illustration på side 4) kan dog gives en større højde med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 5. Inden for de viste byggefelter kan bebyggelsen opføres i fuld højde i skel mod sti eller torv og sammenbygges i skel mod naboparcellen.

§ 6

Rolige facader

I det omfang lavprisvarehusets facader bibeholdes, skal det nye center tilpasses hertil.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Facaderne skal fremstå i rolige og i det væsentlige ensartede lyse flader. Der må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Staffage, signalfarver og reklameskilte samles på udvalgte steder.

Stk. 2. Staffage, signalfarver og skiltning skal koncentreres omkring indgange, vinduespartier og på de reklameskilte, som er nævnt i § 7 stk. 8.

Skilte og reklamer efter samlet plan

Samtidig med byggeprojektet redegøres der i en særskilt plan for reklamer og skiltning på såvel bygninger som udenomsarealer.

Stk. 3. Der skal udarbejdes en særskilt plan for reklamer og skiltning, som skal godkendes af Byrådet.

Stk. 4. De i § 5 stk. 2 nævnte bygninger til indkøbsvogne skal udformes som lette og lyse, gerne transparente konstruktioner.

§ 7

Beplantningsplan

En detaljeret beplantningsplan godkendes af Byrådet samtidig med projektet for veje og stianlæg. I lokalplanen fastsættes kun de overordnede retningslinier for beplantningen.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan for hele lokalplanens område, med angivelse af terræn- og jordarbejder, hvilke arter, der skal anvendes, træer og planters nøjagtige afgrænsning og placering, deres størrelse ved udplantningen samt evt. beskæring og vedligeholdelse. Planen skal følge de nedenfor angivne retningslinier og godkendes af Byrådet.

Opstammede træer langs p-pladserne

Stk. 2. Langs parkeringspladsernes ydre afgrænsning og langs grænsen mod hovedstien på strækningen fra H til J skal der plantes højstammede træer af en og samme art - fx Spidsrøn - i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand af 5-8 m og træerne ved udplantningen være så store, at trækronerne er klart synlige over de parkerede bilers tage. Træerne skal beskyttes mod påkørsel ved hjælp af steler, forhøjet befæstelse eller lignende.

Stk. 3. Mellem parkeringspladserne og centret skal der på delstrækninger - i princippet som vist på kortbilag nr. 2 - plantes træer af samme art og størrelse, som nævnt under stk. 2, men med 10-15 m's indbyrdes mellemrum.

Grupper af træer på p-pladserne

Stk. 4. På selve parkeringspladserne placeres grupper af 2-4 træer - i princippet som vist på kortbilag nr. 2 - af samme art og størrelse, som nævnt under stk. 2. Antallet af trægrupper skal svare nogenlunde til antallet af bygninger til indkøbsvogne (se § 5 stk. 2).

Beplantning med ege- eller bøgepur

Stk. 5. Arealerne mellem de interne veje, stier og p-pladser i området og skellet til de omgivne veje: Paderup boulevard, Merkurvej og Minervavej beplantes - i princippet som vist på kortbilag nr. 2 - med ege- eller bøgepur og med grupper af opstammede træer. Beplantningsbåndet skal mindst være 10 m bredt.

Støjvold mod boligområderne

Stk. 6. Langs lokalplanområdets sydlige grænse skal der på hele strækningen fra Merkurvej til Minervavej anlægges en min 3 m høj og 16 m bred, frit formet jordvold, der beplantes med ege- eller bøgepur på nordsiden og med buske og grupper af træer på voldkronen og voldens sydside

S-formet stignemføring og portal

Stk. 7. Hovedstien krydser den ovenfor nævnte vold i en s-formet gennemskæring, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Skråningerne i gennemskæringen befæstes eller stabiliseres med beplantning.

Midt i gennemskæringen placeres en portal/bro eller lignende, der er egnet til at begrænse støj fra p-plads og vej.

Tårnskilte ved indkørslerne

Stk. 8. Inden for de - på kortbilag nr. 2 - viste beplantningsbatter kan der placeres i alt tre tårnskilte, to flagborge og to grupper af flade reklameskilte, som vist på kortbilaget. Desuden må der placeres et fladt reklameskilt foran indgangen ved bogstav H.

Skiltestørrelser

Tårnskiltene må maksimalt være 18m høje og 7m brede. De flade reklameskilte må max. være 14m høje og 6m brede og flagstængerne må max. være 14m høje.

Ingen udendørs oplag

Stk. 9. Oplagring uden for bygningerne eller uden for dertil indrettede hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

Udendørs ophold

Lille velbeliggende areal til udendørs ophold for virksomhedens ansatte.

Stk. 10. Der skal indrettes et velbeliggende og afskærmet udendørs opholdsareal for virksomhedens ansatte. Opholdsarealets størrelse skal udgøre mindst 500 m².

§ 8

§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Betingelse for ibrugtagen

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i §5 nævnte p-pladser og de i § 7 nævnte beplantningsbatter, træplantninger og støjvolden mod boligområderne.

Fjernvarmepligt

Stk. 2. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§9

§9 LOKALPLAN 229 OPHÆVES

Nærværende lokalplan ophæver og erstatter bestemmelserne i lokalplan 229.

§ 10

Forslaget vedtages og offentliggøres

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers Byråd den 7. november 1994 og offentliggøres efter reglerne herom i Planloven.

Keld Hüttel

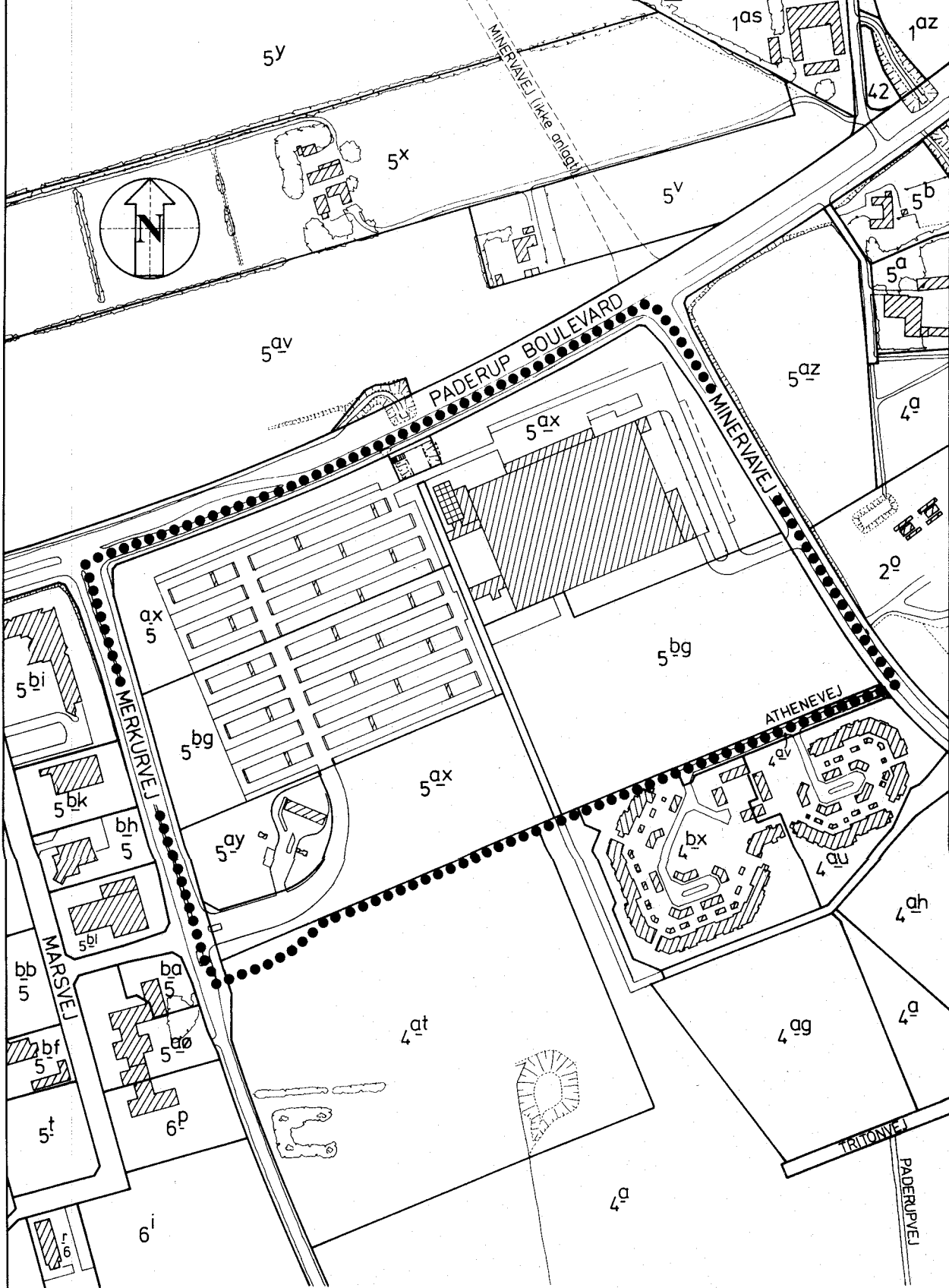
Borgmester

Planen vedtages endeligt

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Randers Byråd den 8. maj 1995

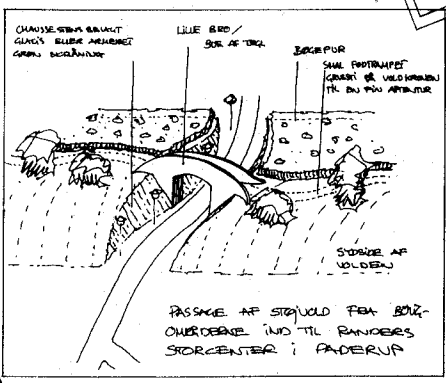
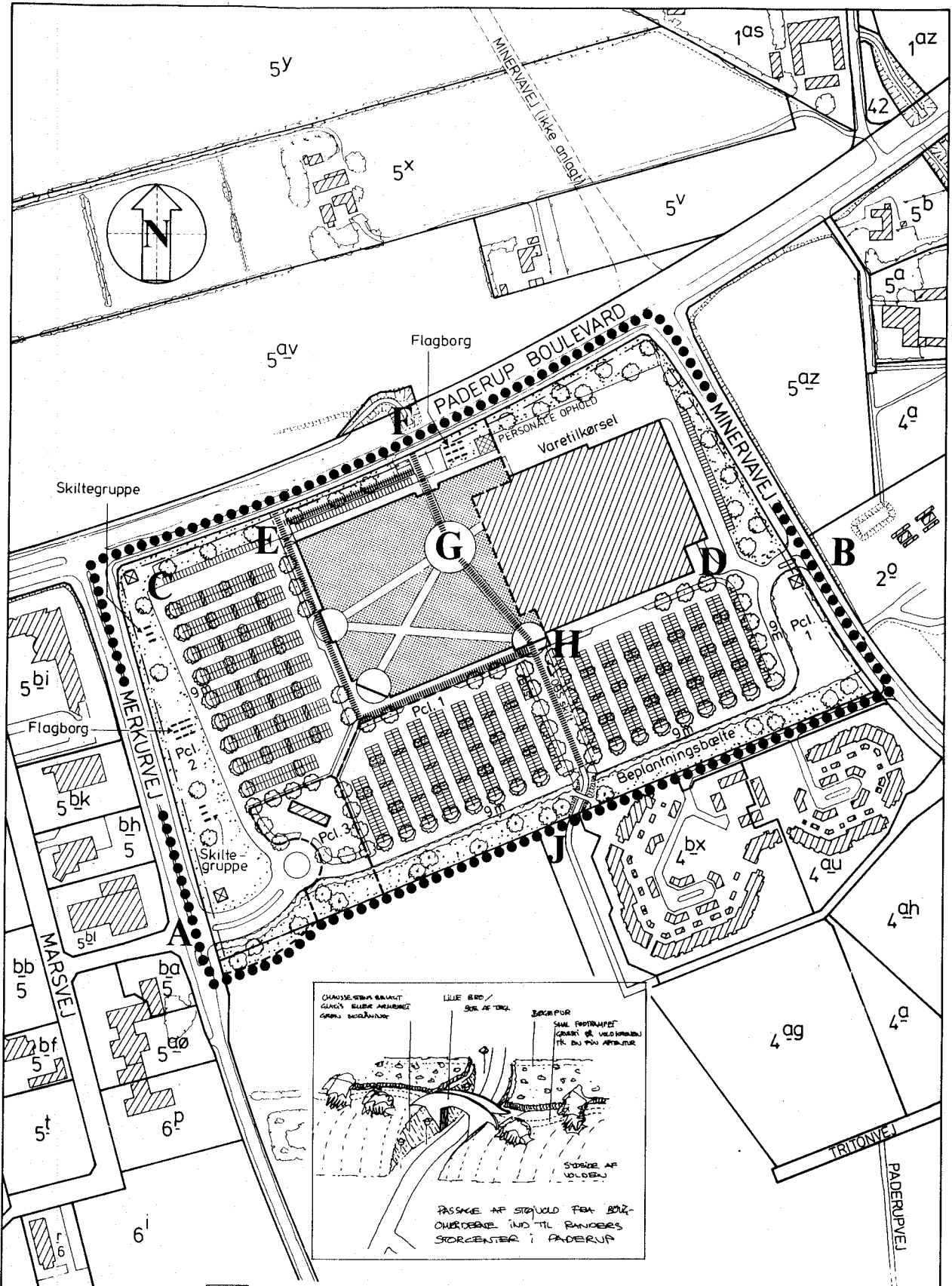
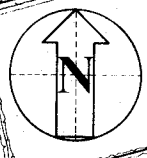
Keld Hüttel

Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE

RANDERS STORCENTER LOKALPLAN 251
EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B 89-151515 MAJ 94
 MÅLFORHOLD 1:4000
 0 50 100 150 200 250 300 350



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGGEFELT EKS. BEBYGGELSE
- INDKØBSVØGNSKURE
- BYGGEFELT
- BEPLANTNING
- BYGGFLINIER
- TÅRNSKILT

LAVPRISWAREHUS PADERUP LOKALPLAN 251
FREM TIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B 89-151515 MAJ 94
 MÅLFØRHOLD 1:4000
 0 50 100 150 200 250 300 350