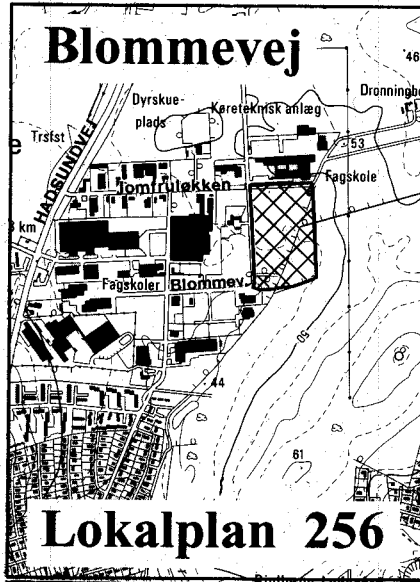


LOKALPLAN NR. 256 BLOMMEVEJ - "INNOVATION"



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanens område ligger øst for Blommevej og har en størrelse på ca. 73.000 m². Arealet ejes af møbelfabrikken Innovation, en privat grundejer samt Randers Kommune .

Udvidelse af erhvervsområde

Møbelfabrikken Innovation

Planen skal sikre, at de arealer, som møbelfabrikken er i færd med at erhverve, kan anvendes til erhvervsformål til brug for en udvidelse af møbelfabrikken.

Overførsel til byzone

Magelæg vedr. vejarealer

Endvidere overfører lokalplanen de købte arealer til byzone. Lokalplanen udlægger endvidere et areal til ny vej som erstatning for en eksisterende vej, så der fortsat er vejadgang til de arealer, som ligger øst for lokalplanens område.

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.

Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

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.

En del af lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr 549 af 9. juli 1991).

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Erhvervsområde

Lokalplanens område omfatter en del af det område, der i kommuneplanen er benævnt E 9 samt en del af et område i landzone beliggende i lokalområde 23 (Gimming-Lem). Sidstnævnte del ligger uden for kommuneplanens lokalplanrammer.

Tillæg til kommuneplanen

Tillæg nr. 14 til kommuneplanen for Randers Kommune

Overførsel til byzone

Lokalplanens område skal anvendes til erhvervsformål og forudsatte derfor en udvidelse af område E 9. Lokalplanen var ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der blev udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvori område E 9 blev udvidet. Kommuneplantillægget indeholdt endvidere en bestemmelse om, at en lokalplan for området skulle overføre de nye dele af E 9 til byzone. Bestemmelserne i øvrigt er uændrede. (Tillæg nr. 14 til kommuneplanen for Randers Kommune var vedlagt lokalplanforslaget).

Vejadgang

Lokalplanens område vejbetjenes fra Blommevej. Der sikres ved hjælp af lokalplanen en vejadgang til de arealer, der ligger øst for lokalplanens område.

Kloakering

Regnvandsbassin

Lokalplanens arealer er kloakeret med separatsystem. Da lokalplanen inddrager arealer, der ligger uden for spildevandsplanens område, skal denne revideres med hensyn til disse arealer.

Bl. a. skal der i lokalplanens område afsættes plads til et regnvandsbassin, så regnvandsafledningen fra ejendommen kan forsinkes, og Ladegårdsbækken ikke overbelastes. De nærmere projekteringsmæssige forhold aftales med Randers Kommune, teknisk forvaltning inden udførelse.

Overfladevand

Terrænet øst for lokalplanens område falder ned mod lokalplangrænsen. I forbindelse med reguleringen af arealerne foran de nye fabrikshaller kan det derfor blive nødvendigt at lave dræn eller grøfter, der bortleder det tilstrømmende overfladevand til det fremtidige regnvandsbassin i lokalplanens område eller til grøften syd for området. Efter vandløbsloven skal den ejer, der ændrer afstrømningsforholdene, lave foranstaltninger, der sikrer at vandet fra højereliggende arealer har afløb til nedenfor liggende drænledninger eller grøfter.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativet for Randers Kommune. Af regulativet fremgår det bl. a. hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placeringen af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Fjernvarme

Lokalplanens område ligger i Randers kommunale Værkers varmforsyningsområde og nyt byggeri skal tilsluttes fjernvarmforsyningen herfra.

Elforsyning

Lokalplanens område ligger i Randers kommunale Værkers elforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanens område ligger i Randers kommunale Værkers vandforsyningsområde

Fyldplads

Miljøundersøgelse

En del af lokalplanens område har tidligere været oplagsplads for et entreprenørfirma. Dette firma har gennem årene deponeret forskellige mængder fyld på arealet. For at fastslå omfanget af deponeringen har der været foretaget en miljøundersøgelse af grunden. Denne undersøgelse viser, at der er blevet deponeret ca. 300 m³ asfalt, ca. 160 m³ slagge og ca. 10.000 m³ fyld af sand, sten, tegl og beton. Undersøgelsen har været til udtalelse hos Århus Amt, som har vurderet, at det miljømæssigt vil være nødvendigt at fjerne asfaltstykkerne, mens resten er uden forureningsmæssige problemer.

Lyslederkabel

Langs med dyrkningsgrænserne øst for fyldpladsen og "Innovation"s østlige skel er der nedgravet et lyslederkabel. Dette kabel skal flyttes inden der kan påbegyndes anlægs- og byggearbejder, som overskrider Innovations nuværende østskel.

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:

- at:** områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål,
- at:** der sikres en vejadgang til de øst for lokalplanens område beliggende arealer,
- at:** der afsættes areal til, at der kan etableres et forsinkelsesbassin for regnvand inden for lokalplanens område,

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 456ag, 456ah, 460p, 460q Randers Markjorder, del af 6a, del af 10b, del af 10d Dronningborg Hovedgård, Dronningborg samt alle parceller, der efter den 23. januar 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Overførsel til byzone

Stk. 2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste areal fra landzone til byzone.

§ 2

Erhvervsområde

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Lettere industri m.v.

Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed og lignende virksomhed.

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

Ingen butikker

Stk. 2. Der må ikke etableres butikker inden for lokalplanens område.

Boliger på særlige vilkår

Stk. 3. Byrådet kan, når det skønnes absolut nødvendigt, tillade, at der på ejendommen opføres eller indrettes én bolig for en til virksomheden knyttet person, når det af hensyn til virksomhedens forsvarlige drift er påkrævet, at der uden for normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed. I forbindelse med etablering af en bolig vil byrådet stille særlige krav til bl. a. boligens placering og indretning, så det indendørs støjniveau i boligens opholdsrum hidrørende fra virksomheden ikke overstiger 30 dB(A).

Forhold til militærets øvelsesarealer

Miljømæssig undersøgelse inden tilladelse gives til indretning af en bolig

Med henblik på den nære beliggenhed til Randers Kasernes øvelsearealer skal der, før tilladelse til opførelse af en bolig gives, iværksættes en undersøgelse af, hvorvidt der er miljømæssige problemer forbundet med anvendelsen. Denne undersøgelse skal forelægges Forsvarets Bygningstjeneste til godkendelse for at sikre forsvarets nuværende og fremtidige anvendelse af øvelsespladsen kan fortsætte uhindret.

Støjgrænser

Støj i erhvervsområdet

Stk. 4. Virksomhedens bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må i intet punkt i det omkringliggende erhvervsområde - uden for virksomhedens egen grund - overstige 60 dB(A).

Støjgrænser

Støj i naboområder

Stk. 5. Virksomhedens bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må i intet punkt i kommuneplanens rammeområde O 43 (AMU-centret) overstige 55 dB(A) i dagtimerne og 60 dB(A) i aften- og nattetimerne.

§ 3

Udstykning

Lokalplanens område sammenlægges til een ejendom

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Lokalplanens område kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan (Sammenlægges til een ejendom). Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4

Ny vej

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Langs lokalplanområdets sydlige skel udlægges en vej A - B i en bredde af 6 m. Vejen skal tjene som adgang til restparcellen af matr. nr. 6a m.fl, Dronningborg Hovedgård, Dronningborg.

Udlæg af eksisterende vej

Stk. 2. Den på matrikelkortet optagne og på kortbilag nr. 1 viste vej langs lokalplanområdets nordskel udlægges med en bredde på 8 m. Vejudlægget er vist som vej C-D på kortbilag nr. 2.

Parkering

Stk. 3. Der skal reserveres areal til parkeringspladser til virksomheden svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² bruttoetageareal. Hvis virksomheden på grund af et lavt personaleforbrug ikke har behov for så mange parkeringspladser, kan byrådet efter ansøgning tillade, at der etableres færre parkeringspladser. Der vil i sådanne tilfælde blive krævet, at der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. ansat samt et antal gæsteparkeringspladser efter nærmere godkendelse af Randers Kommune, samt at der i ansøgningen gøres rede for, hvor de resterende parkeringspladser i givet fald kan etableres.

Byggelinier

Stk. 4. Langs med Blommevej fastholdes den nuværende byggelinie på 5,0 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG****Lyslederkabel flyttes**

Stk. 1. Det på kortbilag nr. 1 og 2 viste lyslederkabel flyttes til en placering parallelt med den østlige lokalplangrænse uden for lokalplanens område.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 85.

Bebygget areal

Stk. 2. Det bebyggede areal for ejendommen må ikke overstige 50% af ejendommens grundareal.

Bygningshøjde for produktionsbygninger

Stk. 3. Intet punkt af en produktionsbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over terræn. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

Bygningshøjde for administrationsbygning

Stk. 4. Inden for det med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste byggefelt kan der opføres en administrationsbygning med en højde på indtil 15 m over terræn. Bygningen kan opføres i den nævnte højde i byggefeltets begrænsninger. D.v.s. at lokalplanen fortrænger bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan i forhold til modstående vejskel.

Afstand til skel

Stk. 5. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.

§ 7**Materialevalg****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8**Regnvandsbassin****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Der skal etableres det på kortbilag nr. 2 viste forsinkelsesbassin for regnvand. Bassinets størrelse afhænger af hvor meget af virksomhedens grund, der gives fast belægning.

Ubebyggede arealer

Stk. 2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Terrænreguleringer

Stk. 3. Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages efter byrådets godkendelse.

§ 9**Fjernvarmepligt****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før tilslutning til fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale værker har fundet sted.

Anlæg af parkeringspladser

Stk. 2. Inden ny bebyggelse tages i brug skal de i § 4, stk 3 nævnte parkeringsarealer være etableret.

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 20. februar 1995 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

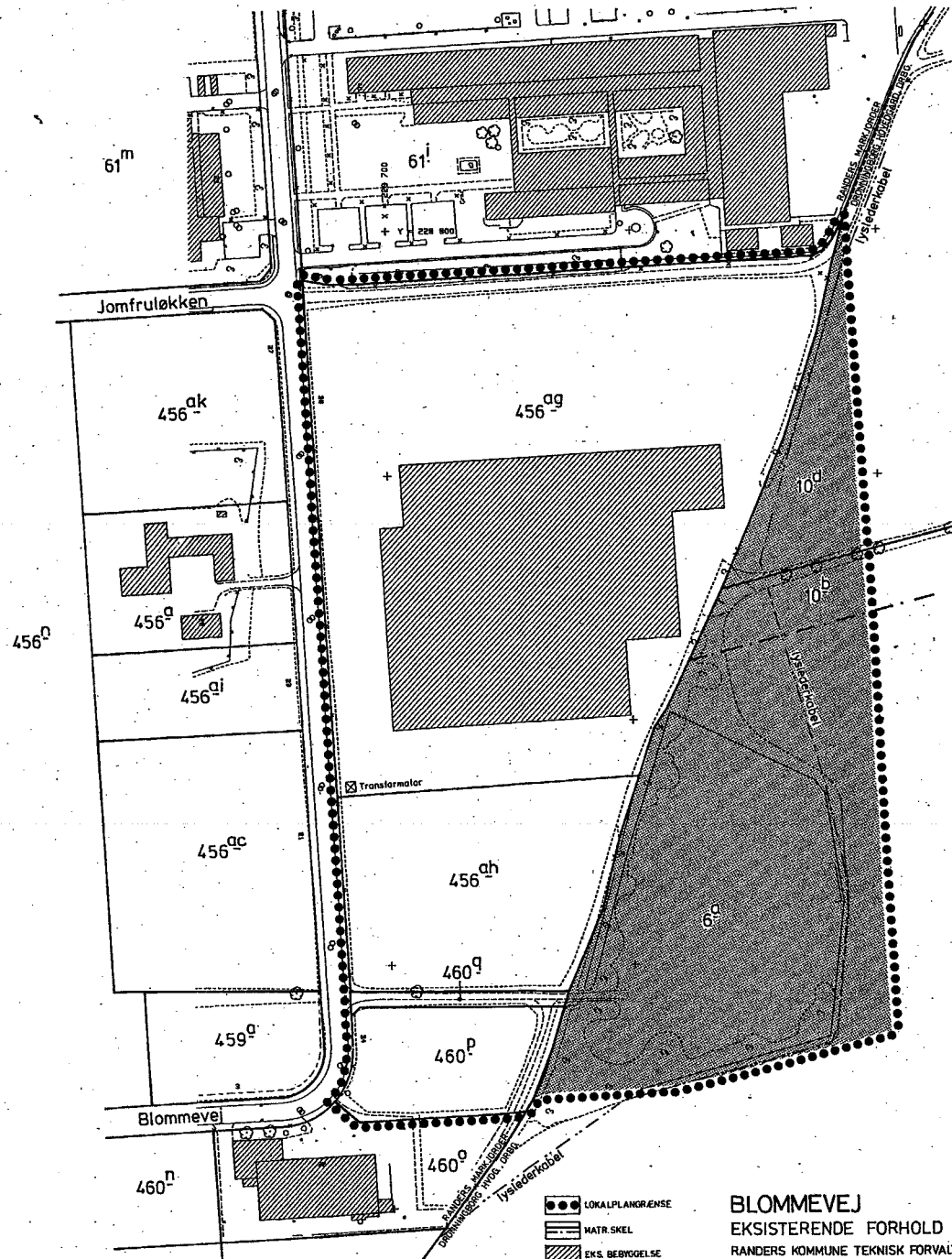
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 24. april 1995

Keld Hüttel

Borgmester

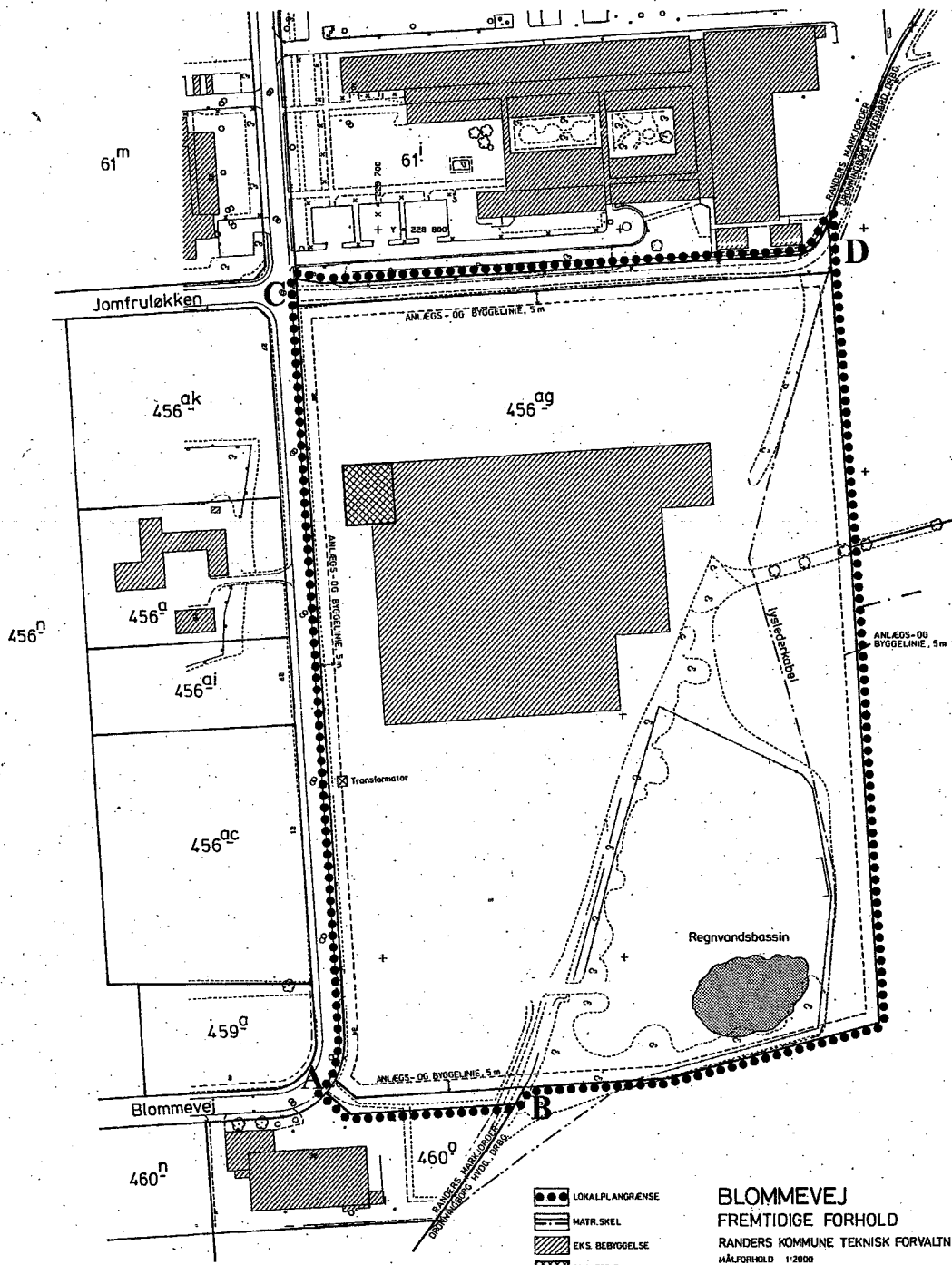


- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEREGGELSE
- AREAL DER OVERFØRES TIL STØTTE

BLOMMEVEJ
 EKISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B
 MÅLFORHOLD 1:2000

LOKALPLAN 256
 BILAG 1
 JAN. 95





- LOKALLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGGEFELT

BLOMMEVEJ
FREM TIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B

LOKALPLAN 256
 BI.LAG 2

JAN. 95

