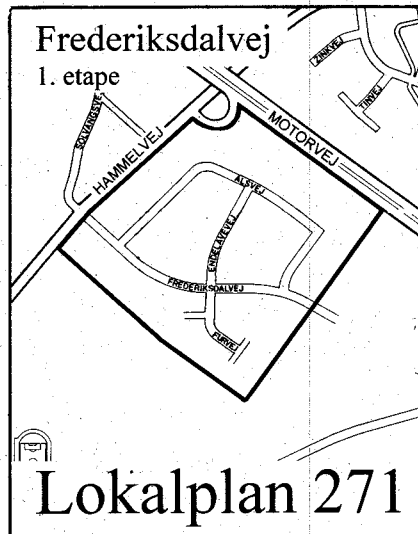


# LOKALPLAN NR. 271 FREDERIKSDALVEJ, 1. ETAPE



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanens område ligger umiddelbart vest for motorvejen og syd for Hammelvej omkring Frederiksdalvej.

### Størrelse

Området har en størrelse på 360.000 m<sup>2</sup> og anvendes som erhvervsområde.

### Eksisterende erhvervsområde, som ændres.

Arealet skal også i fremtiden anvendes som erhvervsområde. Området er omfattet af lokalplan nr. 218 - Erhvervsområde ved Hammelvej.

### Mulighed for nye boliger fjernes

Lokalplan nr. 218 fastsatte en opdeling af området, som bl. a. tog hensyn til, at der i en del af lokalplanens område skulle være mulighed for at etablere boliger i forbindelse med virksomhederne i området. Denne mulighed bortfalder i denne lokalplan, fordi ingen af de allerede etablerede virksomheder har gjort brug af denne mulighed, og fordi administrationen af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er blevet skærpet siden vedtagelsen af lokalplan nr. 218.

### Området opdeles i to mod tidligere tre delområder

Området opdeles derfor nu kun i to delområder imod tre i den tidligere lokalplan.

Der vil være mulighed for at etablere lettere industri, værksteder og servicevirksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening i område A, samt større industri-, lager og vognmandsvirksomheder i område B.

**gangsbegrænsning**

*Muligheden til at lave vejadgang til Frederiksdalvej begrænses.*

ningsbælter omkring hele erhvervsområdet.

Lokalplanen fastlægger endvidere en adgangsbegrænsning til Frederiksdalvej for grunde, der grænser op til de øvrige veje i området. Dette sker af hensyn til trafikken på Frederiksdalvej, når vejen på et senere tidspunkt er ført helt igennem til Hadstenvej.

**Forandringer skal følge planen****LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

**LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****Kommuneplan 1997**

I Kommuneplanen ligger lokalplanområdet i bydel nr. 18, Haslund.

I Kommuneplanen har lokalplanens område betegnelsen E58.

**Lokalplanrammer**

Lokalplanrammerne for området forudsætter, at området opdeles i 2 delområder. I lokalplanen er de betegnet A og B.

Områderne A forbeholdes til lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed.

Område B forbeholdes til industri-, lager-, vognmandsvirksomhed og lignende. Området er, for at undgå støjpåvirkning af boligområderne ved Haslund, placeret i lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Der må ikke indrettes boliger eller butikker i lokalplanens område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

**Lokalplan nr. 218 - Erhvervsområde ved Hammelvej**

Området var og er stadig omfattet af lokalplan nr. 218 - Erhvervsområde ved Hammelvej. Se afsnittet nedenfor om opretholdelse af lokalplan nr. 218.

Lokalplanen fastsatte en opdeling af området, som bl. a. tog hensyn til, at der i en del af lokalplanens område skulle være mulig-

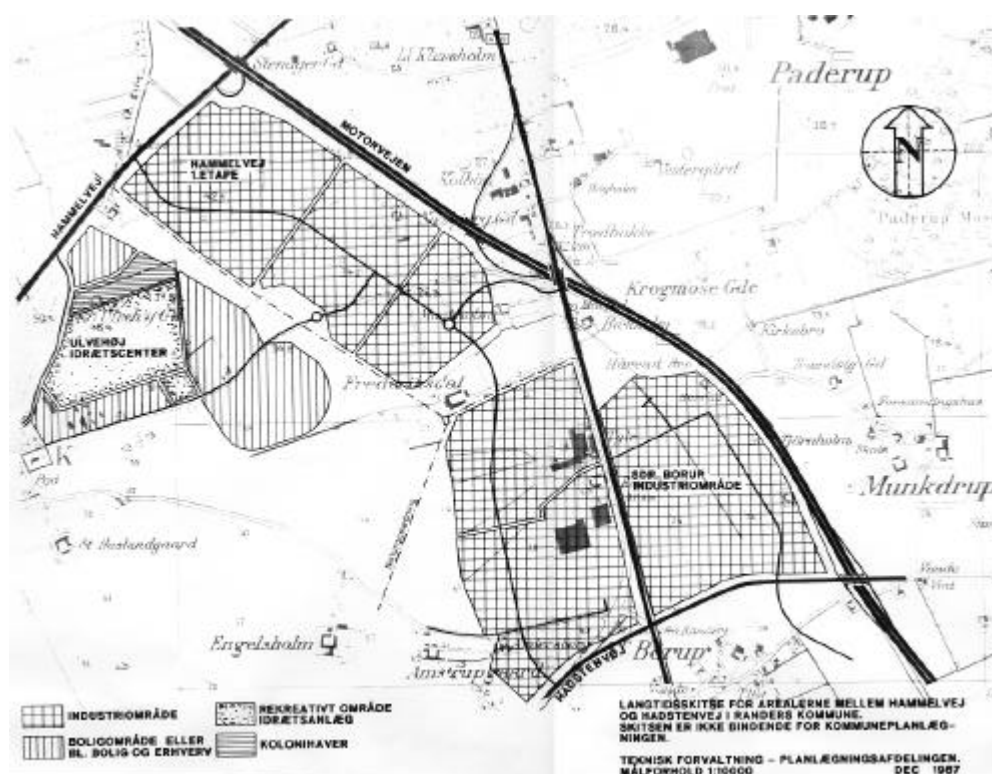
hed for at etablere boliger i forbindelse med virksomhederne. Denne mulighed er bortfaldet i denne lokalplan, fordi ingen af de allerede etablerede virksomheder har gjort brug af denne mulighed, og fordi administrationen af Miljøstyrelsens vejledning er blevet skærpet siden vedtagelsen af lokalplan nr. 218. Hvis muligheden for boliger skulle have været fastholdt i lokalplanen, ville det have betydet, at virksomhederne i området ville være blevet pålagt store omkostninger til at reducere specielt støjpåvirkningen af hele området.

## Langtidsskitse

Som forarbejde til lokalplan nr. 218 blev der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 6, som viser en langtidsskitse for udnyttelse af arealerne langs motorvejens vestside fra Hammelvej til Hadstenvej (se skitsen nedenfor).

I denne skitse vises udbygningsmulighederne for et erhvervsområde langs motorvejen, opdelt i etaper, hvoraf denne lokalplan udgør 1. etape.

I skitsen vises også en mulig udbygning af boligområderne ved Haslund.



Langtidsskitse

## Støjforhold

Lokalplanen fastlægger, at støjniveauet fra en virksomhed i lokalplanens område skal overholde støjgrænserne, som de fremgår af

Miljøstyrelsens vejledning for støj fra virksomheder i forhold til såvel andre virksomheder i området som til boliger og anden støjfølsom arealanvendelse såvel inden for som uden for lokalplanens område (f.eks. kolonihaveområdet på matr. nr. 19au Vorup by, Vorup). Det betyder, at det er miljøbeskyttelseslovens bestemmelser, der anvendes ved fastsættelse af støjgrænserne for virksomhedernes drift.

Kolonihaveområdet på matr. nr. 19au, Vorup By, Vorup, boligerne langs Solvangsvej, bolig ved Hammelvej samt eksisterende boliger i erhvervsområdet er omfattet af regionplanens bestemmelser for støjfølsomme arealanvendelser. Virksomhedernes støjmæssige påvirkning af disse områder er derfor underlagt skærpede bestemmelser i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

### **Miljøforhold**

For erhvervsvirksomhederne i lokalplanens område vil miljøbeskyttelseslovens bestemmelser være gældende i sædvanligt omfang, det vil sige, at også bestemmelser og reglementer udfærdiget i henhold til miljøbeskyttelsesloven vil være gældende. Randers Kommune har derfor skønnet, at det ikke i lokalplanen vil være nødvendigt at skærpe kravene til virksomhedernes udledning til omgivelserne af ventilationsluft, som indeholder støvpartikler og opløsningsmidler.

### **Det overordnede vejnet og motorvejen**

*Der arbejdes for en ændring af tilslutningsanlægget ved Hammelvej til et firbenet tilslutningsanlæg.*

Området er beliggende op til motorvejen, hvorfra der er fri udsigt over området. I forbindelse med gennemførelsen af Den Østjyske Motorvej blev tilslutningsanlægget ved Sdr. Borup etableret. Der arbejdes videre med at få tilslutningsanlægget ved Hammelvej udvidet med sydvendte ramper, så det ligeledes kan betjene trafikken i begge retninger. Når erhvervsområderne langs motorvejen er udbygget i overensstemmelse med langtidsskitsen, og Frederiksdalvej er ført igennem fra Hammelvej til Hadstenvej, vil området ligge meget fint placeret med meget fin adgang til motorvejsnettet.

### **Vejforhold**

Der er adgang til lokalplanens område fra Hammelvej via Frederiksdalvej. Frederiksdalvej tænkes senere ført igennem til Hadstenvej (se langtidsskitsen).

### **Kollektiv trafik**

Området betjenes fra Hammelvej af bybusruterne nr. 1 og 16.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanens område ligger i område E58 i Spildevandsplan 1988 - 2000. Området er separatkloakeret med en tilladelig ø-værdi for regnvand på maksimalt 0,7.

### **Lokalplan nr. 218 opretholdes i begrænset omfang**

Lokalplan nr. 218's bestemmelser om grundejerforening opretholdes, mens resten af lokalplanens bestemmelser afløses af denne lokalplans bestemmelser.

Disse bestemmelser er af praktiske årsager indføjet i den trykte

udgave af denne lokalplan som § 10, sådan at alle bestemmelser vedrørende lokalplanens område fremgår af den samme publikation. Formelt vil der for lokalplanens område gælde 2 lokalplaner, nemlig lokalplanerne 218 og 271.

**Byzone**

Lokalplanens område ligger i byzone.

**Renovation og genbrug**

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

**FORSYNINGSFORHOLD****Varmeforsyning**

Ny bebyggelse i området skal opvarmes med naturgas. Der vil ligeledes være mulighed for at få gas til procesvarme. Naturgasforsyningen varetages af Naturgasselskab Midt-Nord.

**Vandforsyning**

Lokalplanens område ligger i Randers Kommunale Værkers vandforsyningsområde.

**Elforsyning**

Elforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for området nævnt i § 1.

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** områdets anvendelse fastholdes til erhvervsformål
- at:** der etableres levende hegn og beplantning omkring erhvervsområdet som vist på kortbilag nr. 2.
- at:** der ikke etableres nye boliger i området, samt at der ikke etableres forretninger og butikker,
- at:** virksomhederne i området pålægges støjkrav, så støjen ved de eksisterende boliger i området såvel inden for som uden for lokalplanens område ikke overstiger de værdier, som fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984

## § 1

### Matrikelortegnelse

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. **8mu, 8mv, 8mx, 8my, 8mz, 8mø, 8na, 8nb, 8nc, 8nf, 8ng, 17bk, 17b1, 17ds**, del af **8mt**, Vorup By, Vorup samt alle parceller, der efter den 1. september 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### Delområder

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag nr. 1.

## § 2

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Delområde A

### Erhvervsområde

Stk.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

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

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

Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetyde-

lig grad medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

**Ingen butikker**

Stk.2. Der må ikke etableres butikker i området.

**Ingen nye boliger**

Stk.3. Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området.

**Støjgrænser**

Stk.4. For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, områdetype 2; dog områdetype 3 i skel til de eksisterende boliger - så længe disse opretholdes som boliger - og områdetype 5 i forhold til kolonihaveområdet på matr. nr. 19au og på arealer, der ligger mere end 100 m sydvest for lokalplanens sydvestlige grænse (over mod Haslund).

### **Delområde B**

**Erhvervsområde**

Stk.5. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

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

Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke udøves virksomhed hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

**Ingen butikker**

Stk.6. Der må ikke etableres butikker i området.

**Støjgrænser**

Stk.7. For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, områdetype 2; dog områdetype 3 i skel til de eksisterende boliger i delområde A - så længe disse opretholdes som boliger - og områdetype 5 i forhold til kolonihaveområdet på matr. nr. 19au og på arealer, der ligger mere end 100 m sydvest for lokalplanens sydvestlige grænse (over mod Haslund).

## **§ 3**

**Udstykning**

## **§ 3 Udstykning**

Stk.1. Udstykning skal ske i overensstemmelse med princip-

*Retningsgivende udstykningsplan*

*Mindste grundstørrelse: 2000 m<sup>2</sup>*

*Særlige grunde*

## § 4

### Veje

*Ingen nye veje*

### Sti

*Udlæg af forbindelsessti til området ved Ulvehøj*

### Byggelinier

*Hammelvej*

*Øvrige veje*

### Parkering

### Adgangsbegrænsning til Frederiksdalvej

## § 5

## § 6

### Bebyggelsesprocent

perne i udstykningsplanen vist på kortbilag nr. 2.

Stk.2. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2000m<sup>2</sup>. På hver grund skal der kunne indskrives et rektangel med en størrelse på 30 m x 40 m.

Stk.3. Grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer o.l.) kan udstykkes med mindre størrelse end 2000 m<sup>2</sup>. Grunde skal dog udstykkes med et areal, så bestemmelserne i § 6, stk. 4 om bygningers afstand til skel overholdes.

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk.1. Der udlægges ikke areal til nye veje. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan anlægges flere veje i området, hvis der opstår behov herfor.

Stk.2. Der udlægges areal til sti a-b i en bredde af 6 m som vist på kortbilag nr. 2. Stiudlægget er samtidigt tracé for en spildevandsledning fra Ulvehøjhallen til spildevandsledningerne i Frederiksdalvej.

Stk.3. Langs Hammelvej pålægges en byggelinie i en afstand på 15 m fra vejskel.

Stk.4. Langs alle øvrige veje i lokalplanens område pålægges byggelinier med en afstand på 5 m fra vejskel. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Stk.5. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der kan dog til meget arealkrævende virksomheder med få ansatte gives tilladelse til, at der kun anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til virksomhedens personale og gæster. Der skal dog i forbindelse med byggesagsbehandlingen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.

Stk.6. Der må ikke være direkte adgang til Frederiksdalvej fra de tilgrænsende ejendomme.

## § 5 LEDNINGSANLÆG

Stk.1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.



**Bebygget areal**

Stk.2. Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 50% af ejendommens grundareal.

**Maksimal højde**

*Mulighed for at opføre bygninger eller konstruktioner, som er højere end de generelt tilladte 13 m.*

Stk.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 m over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det (f. eks. Møllefabrikken Micons vindmølle på matr. nr. 8nb Vorup by, Vorup).

Stk.4. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.

Stk.5. Administrationsbygninger og eventuelle udstillingsbygninger skal opføres med facade i byggelinie mod Hammelvej eller i skrå oversigtslinie, som er pålagt ved Frederiksdalvejs indmunding i Hammelvej.

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

Stk.1. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

**Skilte og reklamer**

Stk.2. I byggeliniearealerne langs Hammelvej og motorvejen må der ikke opsættes skilte eller foregå anden form for reklamer.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Åbne beplantningsbælter**

Stk.1. De med lys tone-raster på kortbilag nr. 2 viste arealer udlægges som beplantningsbælter.

**Beplantningsbælter**

Beplantningsbæltet skal fremstå som et åbent parklignende område med grupper af træer i et areal tilsæt med græs.

*Mulighed for beskyttelsesrum*

I beplantningsbælterne kan der etableres et eller flere offentlige beskyttelsesrum. Den nærmere placering af disse rum skal aftales mellem Teknisk Forvaltning og Beredskabskontoret.

**Ubebyggede arealer**

Stk.2. De viste 10 m brede arealer udlægges som beplantningsbælter med skovagtig beplantning. Arealerne er vist på kortbilag nr. 2 med mørk raster.

Stk.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

**Terrænreguleringer**

Stk.4. Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets tilladelse.

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

Stk.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet naturgasforsyningen fra Naturgasselskab Midt-Nord (gas til bygningsopvarmning)

**§ 10****§ 10 GRUNDEJERFORENING<sup>\*)</sup>****Medlemspligt**

Stk.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

**Oprettelsestidspunkt**

Stk.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

**Arbejdsområde**

Stk.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantningsbælterne nævnt i § 8, stk. 1 og 2 samt de af vejene i lokalplanens område, som får status af private fællesveje.

**Vedtægter**

Stk.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

**§ 11****§ 11 LOKALPLAN OPHÆVES DELVIST****Lokalplan 218 ophæves delvist**

Stk.1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 218, bortset fra bestemmelserne i lokalplan 218, § 10 om grundejerforening. Lokalplan 218 opretholdes således som selvstændig lokalplan.

**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers Byråd den 8. december 1997 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

---

<sup>\*)</sup> §10 er de gældende bestemmelser fra §10 i lokalplan nr. 218 - Erhvervsområde ved Hammelvej, der er overført i uændret form til nærværende lokalplan, således at alle gældende bestemmelser for området fremgår af den trykte lokalplan 271 - Frederiksdalvej, 1. etape.

**Keld Hüttl**

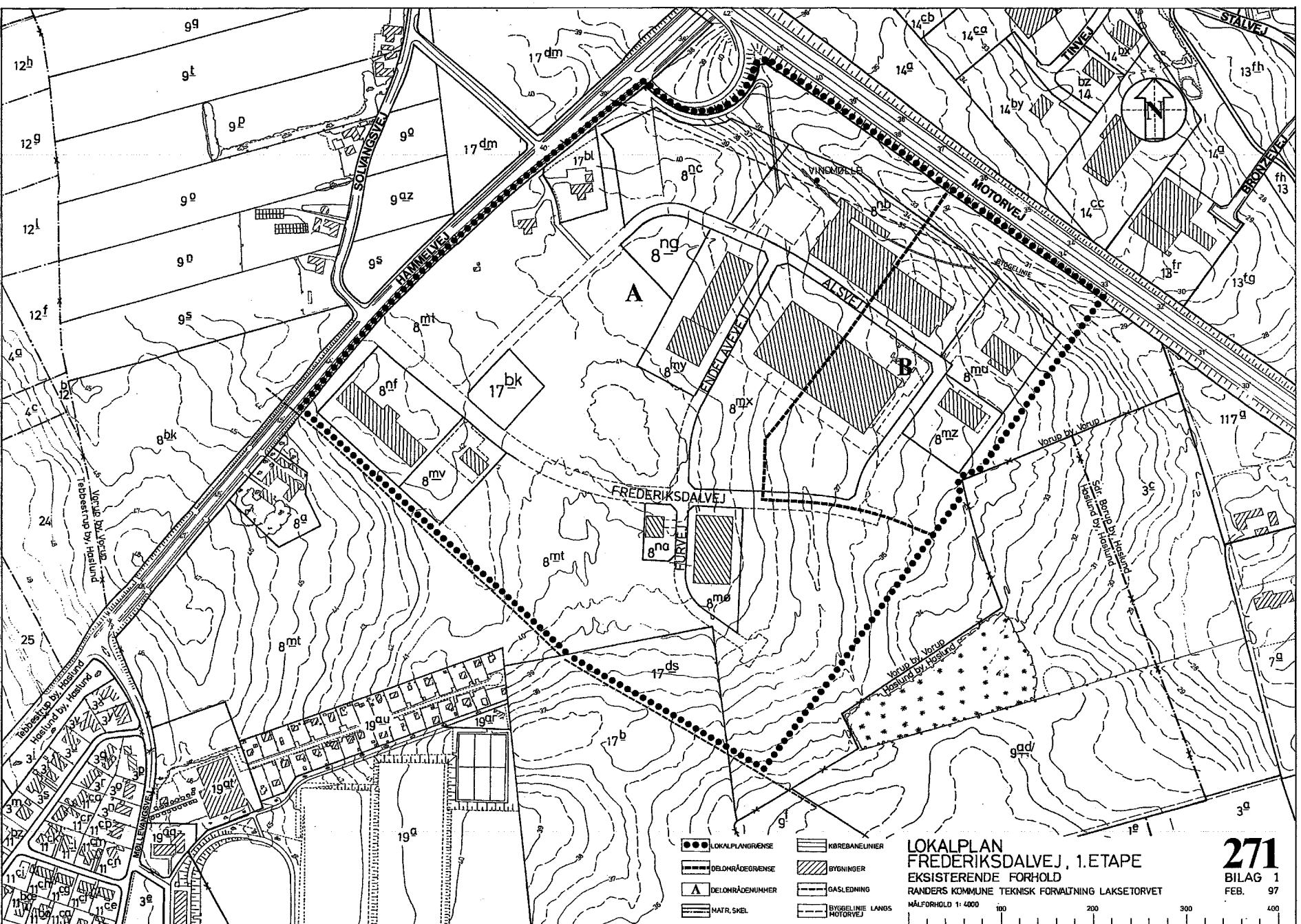
Borgmester

I henhold til planloven vedtages lokalplanen endeligt.

Randers byråd, den 16. marts 1998

**Keld Hüttl**

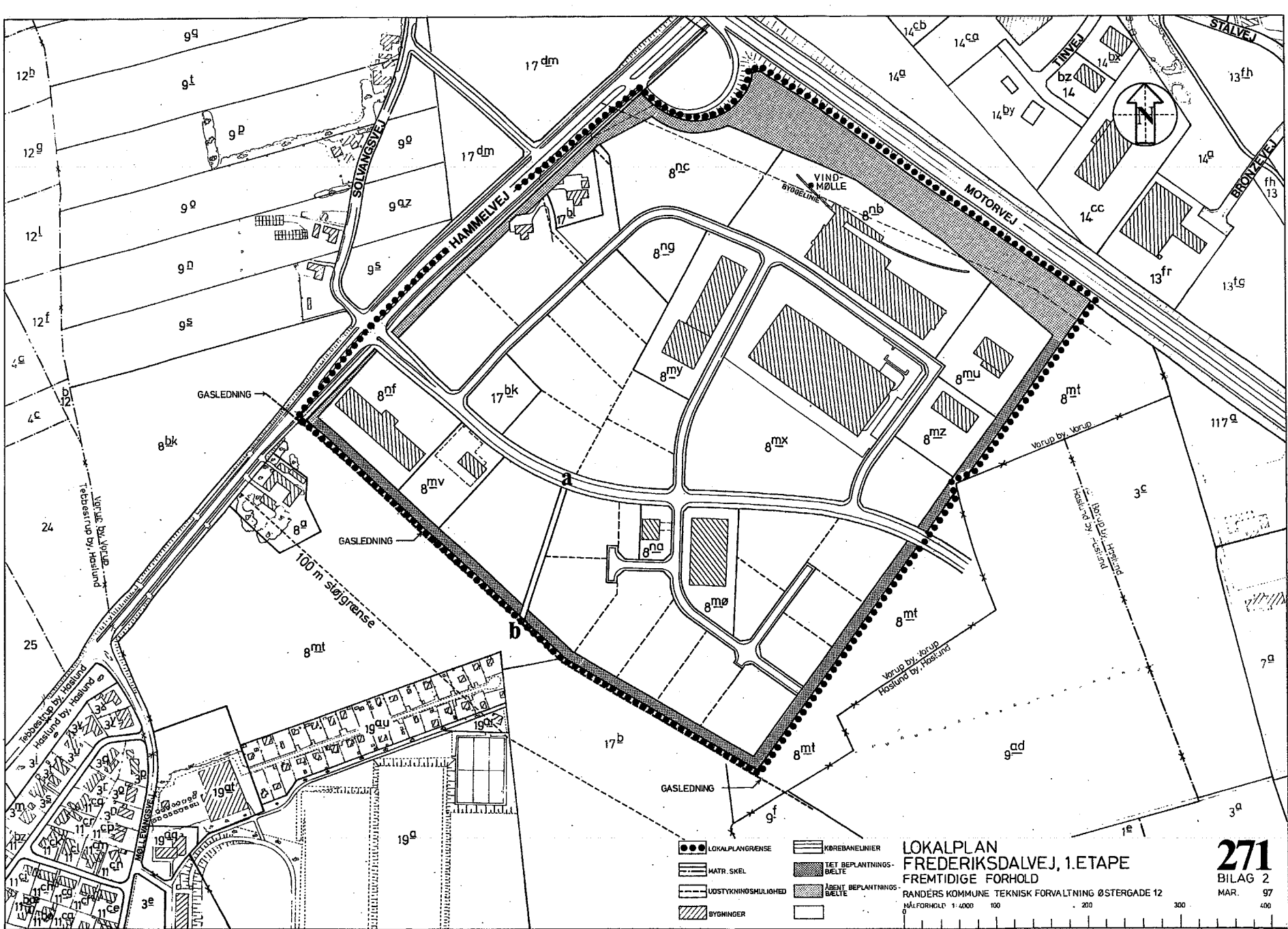
Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▲ DELOMRÅDENUMMER
- == NATR. SKEL
- == KØREBANE LINIER
- ▨ BYGNINGER
- GASLEDNING
- BYGGE LINIE LANDS MOTORVEJ

**LOKALPLAN  
FREDERIKSDALVEJ, 1. ETAPE**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVEJ  
 MÅLFORHOLD 1: 4000





- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- UDSLYKKNINGSHULIGHED
- ▨ BYGNINGER
- ▨ KØREBANELINIER
- ▨ TET BEPLANTNINGSBELT
- ▨ ÅBENT BEPLANTNINGSBELT

**LOKALPLAN  
FREDERIKSDALVEJ, 1.ETAPE  
FREMtidigE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12  
 MÅLFORHOLD 1:4000 100 200 300 400