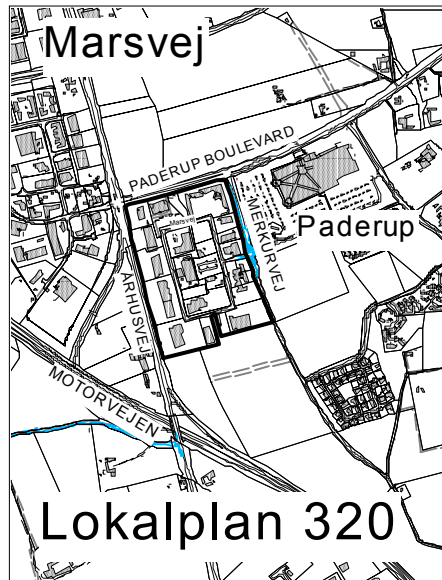


# LOKALPLAN NR. 320 MARSVEJ



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter området, der ligger mellem Århusvej, Paderup Boulevard og Merkurvej. Lokalplanen omfatter alle ejendomme, der ligger omkring Marsvej. Lokalplanens område har en størrelse på ca. 170000 m<sup>2</sup>.

### Planen går ud på

*mulighed for etablering af yderligere parkering i området*

Området er i dag omfattet af lokalplan 126 - "Merkurvej". Efter at området er blevet udbygget, er det konstateret, at der er behov for yderligere parkeringsarealer omkring Marsvej. Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at udlægge en bygningsparcel til offentlige formål til parkeringsplads. Samtidig omarbejdes en række bestemmelser, der ikke er up-to-date.

De ændrede detailhandelsbestemmelser medfører, at der skal ske en nyfordeling af de resterende detailhandelsarealer i Paderup. For at afklare detailhandelsarealerne er der blevet udarbejdet en oversigt over hvilke ejendomme/virksomheder, der ikke på nuværende tidspunkt har anvendt enten sine byggemuligheder eller detailhandelsmuligheder efter lokalplan 126 - Merkurvej.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fort-

sætte 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 udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## **LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

### **Kommuneplan 2001**

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplan 2001 for Randers Kommune med betegnelsen: Område S3.

Heri er områdets anvendelse fastlagt til serviceformål. Der må opføres butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, bygninger til offentlige formål og lignende publikumsorienterede funktioner. I området må der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og på op til 3000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker. Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 60. Bebyggelsen må opføres i indtil 2½ etager og må ikke være højere end 12 m.

### **Detailhandel**

I lokalplan 126 var der bestemmelser om, at der måtte etableres detailhandelsbutikker på op til 3000m<sup>2</sup> på hver ejendom. Der måtte dog på en enkelt grund laves et møbelhus til forhandling af møbler og dertil nært knyttet indretnings- og boligudstyr på 6000 m<sup>2</sup>. Denne grund var udpeget i lokalplanen på adressen Marsvej 1-3, men retten til opførelse af møbelhuset er siden handlet og er nu beliggende på Marsvej nr. 21-25.

Som det fremgår ovenfor sker der på grund af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser en reduktion af butiksstørrelsen for nye butikker i området.

Ved en eventuel opdeling af eksisterende butikker vil bestemmelserne også træde i kraft, således at nye butikker indrettet i en eksisterende bygning maksimalt kan få en størrelse på 1000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer og 3000 m<sup>2</sup> for dagligvarer.

Ved vedtagelsen af detailhandelsbestemmelserne blev der

fastlagt en kvote til yderligere detailhandel i Paderup på 3000 m<sup>2</sup>. Denne reserve er blevet reduceret med 2996 m<sup>2</sup>, som er brugt til den ny Jem og Fix - butik. Lokalplanen forudsætter, at den tidligere Jem og Fix - butik nedrives. Der vil således blive tilført ca. 725 m<sup>2</sup> detailhandelsareal til kvoten. Den ny kvote kan derfor fastsættes til 729m<sup>2</sup>.

Denne kvote vil i lokalplanen blive fordelt på de ejendomme i området, hvor enten bebyggelsesprocenten eller detailhandelsarealerne ikke er udnyttet fuldt ud.

Der er lavet en oversigt over alle ejendommene i området, som anvendes til detailhandel. Nedenfor er gengivet de ejendomme, som efter beregningen vil få tillagt en andel af den ikke udnyttede kvote for detailhandelsarealer. I skemaet er ligeledes angivet den tidligere restdetailhandelsmulighed efter lokalplan nr. 126.

Ejendomme, der ikke er nævnt har brugt detailhandelsmulighederne fuldt ud eller anvendes ikke til detailhandel.

Oversigten er udarbejdet pr. 29. maj 2002 og revideret pr. 30. september 2002

adresse	matr. Nr.	etageareal	Gl. rest	Ny byggemulighed
marsvej 7	6t Paderup	2996 m2	4 m2	<b>2 m2</b>
marsvej 10	5s Paderup	2927 m2	73 m2	<b>34 m2</b>
marsvej 16-18	5aq Paderup	2595 m2	152 m2	<b>71 m2</b>
marsvej 19	4h Munkdrup	2395 m2	605 m2	<b>282 m2</b>
Pad.blvd 2	40a Paderup	1804 m2	729 m2	<b>340 m2</b>
			1563 m2	<b>729 m2</b>

### Århusvej, adgangsbe- grænsning og byggelinier

Århusvej er amtsvej, og der må ikke være adgang til vejen fra de tilstødende grunde.

Århus Amt har pålagt byggelinie langs med vejen på 55 og 25 meter fra vejmidte. Der er i lokalplanen i §4, stk. 4 fastsat en byggelinie på 55 m fra vejmidte på hele strækningen. Byggeliniearealet svarer i hovedtrækkene til det på kortbilag nr. 2 viste beplantningsbælte, hvor der skal etableres en åben parklignende beplantning jævnfør bestemmelserne i § 8, stk. 1.

Ved McDonalds på hjørnet af Århusvej og Paderup Boulevard er der endvidere pålagt oversigtsbestemmelser (matr. nr. 40 b Paderup by, Krstrup).

Århus Amt er påtaleberettiget til de nævnte adgangsbe-  
grænsninger, byggelinie- og oversigtsbestemmelser.

### Vejadgang

*fra Merkurvej*

Adgangen til lokalplanens område sker fra den rundkørsel, der er blevet etableret på Merkurvej i forbindelse med indkørslen til Randers Storcenter.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af den godkendte spildevandsplan for Randers Kommune 1988 - 2000.

<b>Kloakering</b>	Kloakering i området skal foregå med separat-system med en tilladelig $\phi$ -værdi for regnvand på 0,5. Dette indebærer, at ejendomme med større belægningsgrad end 50% (parkeringsareal, bygningsareal og anden fast belægning) skal påregne at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund.
<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald". Af regulativet fremgår blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.
<b>Naturgasledning</b>	Langs Århusvej ligger en Ø225/4 bar naturgasledning. Ledningen ligger i byggeliniearealet langs med vejen. Ledningen er vist på lokalplanens kortbilag nr. 1.
<b>Varmeforsyning</b>	Området ligger i fjernvarmeforsyningsområdet. Energi Randers varetager leverancen af fjernvarme i området. Der er tilslutningspligt til fjernvarmen.
<b>Elektricitet</b>	Elektricitetsforsyningen i området har indtil nu været varetaget af ELRO. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet, kan erhvervsvirksomhederne nu indgå aftale med den el-leverandør, som man måtte ønske.
<b>Vandforsyning</b>	Vandforsyningen i området varetages af Energi Randers.
<b>Byzone</b>	Lokalplanens område ligger i byzone, og lokalplanen ændrer ikke områdets zonestatus.
<b>Lokalplan nr. 126 bortfalder delvist</b> <i>Lokalplan 126 aflyses, bortset fra bestemmelsen i §10 om grundejerforening.</i>	Området omfattes af lokalplan 126 - "Merkurvej". Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan bortfalder lokalplan 126 bortset fra bestemmelsen i § 10 om Grundejerforening, som overføres til dette dokument.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der udlægges areal til offentlige formål til etablering af nye parkeringspladser,
- at** detailhandelsbestemmelserne indarbejdes i lokalplanen for området,
- at** der sikres en fordelingsnøgle til fordeling af den resterende detailhandelskvote til virksomheder, som har ledige byggemuligheder,
- at** differentiere byggemulighederne for de forskellige virksomhedstyper gennem differentierede bebyggelsesprocenter.

## § 1

### Matrikelnumre

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 5s, 5aø, 5aq, 5ba, 5bb, 5be, 5bf, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 6p, 6r, 6s, 6t, 40a, 40b, 40c, 40d, Paderup By, Kristrup, 4h, 4i, 5g Munkdrup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 27. maj 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## § 2

### Serviceformål

*Butikker, kontorer, hoteller, restauranter klinikker og offentlig formål*

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til serviceformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål, og lignende publikumsorienterede formål som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Stk. 2. Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves fabrikation, vognmands- eller værkstedsvirksomhed, ligesom der ikke må drives virksomhed, der hovedsagelig er baseret på engroshandel eller lager.

Stk. 3. Der kan efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt til-

**Mindre værksteder i forbindelse med butikker.**

**Butiksstørrelser**

**Fordeling af ledige detailhandelsarealer**

**Fordelingsoversigt**

fælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed såfremt det har tilknytning til en butik.

Stk. 4. Der må ikke etableres nye detailhandelsbutikker med et areal, der overskrider 1000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og 3000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker.

Stk. 5. Detailhandelsarealet må ikke udvides inden for lokalplanens område. Dog må der på de ejendomme nævnt nedenfor på skemaet i sidste kolonne ske de anførte arealudvidelser.

adresse	matr. Nr.	etageareal	Gl. rest	Ny byggemulighed
marsvej 7	6t Paderup	2996 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
marsvej 10	5s Paderup	2927 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
marsvej 16-18	5aq Paderup	2595 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
marsvej 19	4h Munkdrup	2395 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>
Pad.blvd 2	40a Paderup	1804 m <sup>2</sup>	729 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
			1563 m <sup>2</sup>	729 m <sup>2</sup>

### § 3

#### Udstykning

*Ingen grunde under 1500 m<sup>2</sup>*

### § 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Inden for området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m<sup>2</sup>.

### § 4

**Ingen nye veje**

**Stier, der fastholdes**

**Ingen direkte adgang til de omkransende veje**

**Byggelinier**

### § 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges ikke areal til nye veje i området.

Stk. 2. Hovedstien a-b og sidestierne e, f og g udlagt i lokalplan 126 med en bredde på 5 m, fastholdes i denne lokalplan. Stien h nedlægges til sammenlægning med en naboparcel.

Stk. 3. Til Århusvej, til Paderup Boulevard og til Merkurvej må der ikke være adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 4. Der pålægges byggelinier langs følgende veje med de angivne afstande:

#### **Marsvej:**

Adgangsvejen, vej A - B: 5 m fra vejskel

Vejbøjlen, vej C - D: 10,5 m fra vejmidte

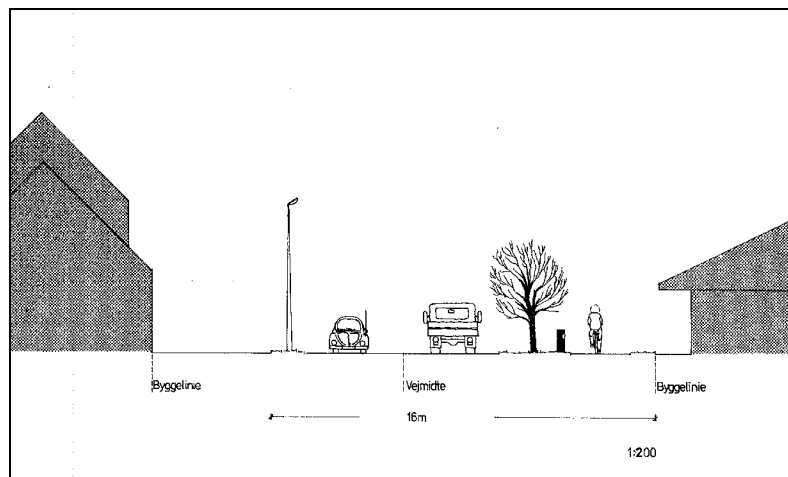
**Århusvej:** 55,0 m fra vejmidte

**Paderup Boulevard og**

**Merkurvej:** 30,0 m fra vejmidte

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

### Byggelinie i forhold til Marsvej (vejbøjlen)



Figur 1: Snit i Marsvej (vejbøjlen)

### Parkering

Stk. 5. Til hver ejendom skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal og kontoretageareal og en parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetaageareal.

### Udlæg af nyt parkeringsareal

Stk. 6. Det på kortbilag nr. 2 med © viste areal, matr. nr. 5bk Paderup By, Kristrup udlægges til offentlige formål som parkeringsplads. Arealet skal anvendes til etablering af yderligere parkeringsarealer ved Marsvej.

## § 5

### Ingen luftledninger

## § 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun fremføres som jordkabler.

## § 6

### Bebyggelsesprocent

for detailhandel

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for ejendomme - der skal anvendes til detailhandel og restaurationsformål og andre formål, som kan sammenlignes hermed - må ikke overstige 40.

og for kontorer og lignende

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for ejendomme - der skal anvendes til kontorformål, klinikker og andre formål, som kan sammenlignes hermed - må ikke overstige 60.

### Etageantal

Stk. 3. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage (med trempel, max. 1,0 m høj).

<b>Bygningshøjde</b>	Stk. 4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m eller være højere end 2,8 m + 0,6 x afstanden til naboskel eller til modstående vej- eller stiskel målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
<b>Afstand til naboskel</b>	Stk. 5. Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.
<b>Opholdsarealer</b>	Stk. 6. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 5% af butiksarealet og mindst 20% af andre erhvervsarealer, i begge tilfælde dog mindst 75 m <sup>2</sup> .
<b>§ 7</b>	<b>§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN</b>
<b>Skilte</b>	Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal udføres efter Byrådets anvisninger.*)
<b>§ 8</b>	<b>§ 8 UBEBYGGEDE AREALER</b>
<b>Beplantningsbælter langs de omkransende veje</b>	Stk. 1. Langs Århusvej/motorvejen udlægges et 40 m bredt beplantningsbælte. Langs Paderup Boulevard og Merkurvej udlægges et 15 m bredt beplantningsbælte.  Disse beplantningsbælter skal fremstå som åbne parklignende områder med grupper af træer og buske i et areal tilsået med græs.
<b>Udendørs oplag</b>	Stk. 2. Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
<b>Ubebyggede arealer</b>	Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
<b>Terrænreguleringer</b>	Stk. 4. Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.
<b>§ 9</b>	<b>§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE</b>

---

\*) Skiltebestemmelsen skal sikre at skilte, reklamers omfang og udseende ikke drives ud i ekstreme former på grund af indbyrdes konkurrence om kundernes opmærksomhed.



Stk. 1. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers. Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

## § 10

### Grundejerforening

## § 10 GRUNDEJERFORENING

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

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

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå etablering<sup>\*)</sup>, drift og vedligeholdelse af det i § 8, stk. 1 nævnte beplantningsbælte.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## § 11

### Lokalplan 126 bortfalder, bortset fra bestemmelserne om grundejerforening

*Bestemmelserne om grundejerforening overføres uændret til nærværende lokalplans § 10, således at alle bestemmelser vedrørende lokalplanens område fremgår her.*

## § 11 LOKALPLAN NR. 126 OPHÆVES

Stk. 1. Efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan aflyses lokalplan nr. 126 - "Merkurvej" bortset fra bestemmelserne om grundejerforening i § 10.

## § 12

## § 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 17. juni 2002 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

---

<sup>\*)</sup> Etablering af de nævnte fællesanlæg kan eventuelt foregå efter overenskomst med Randers Kommune.

**Michael Aastrup Jensen**

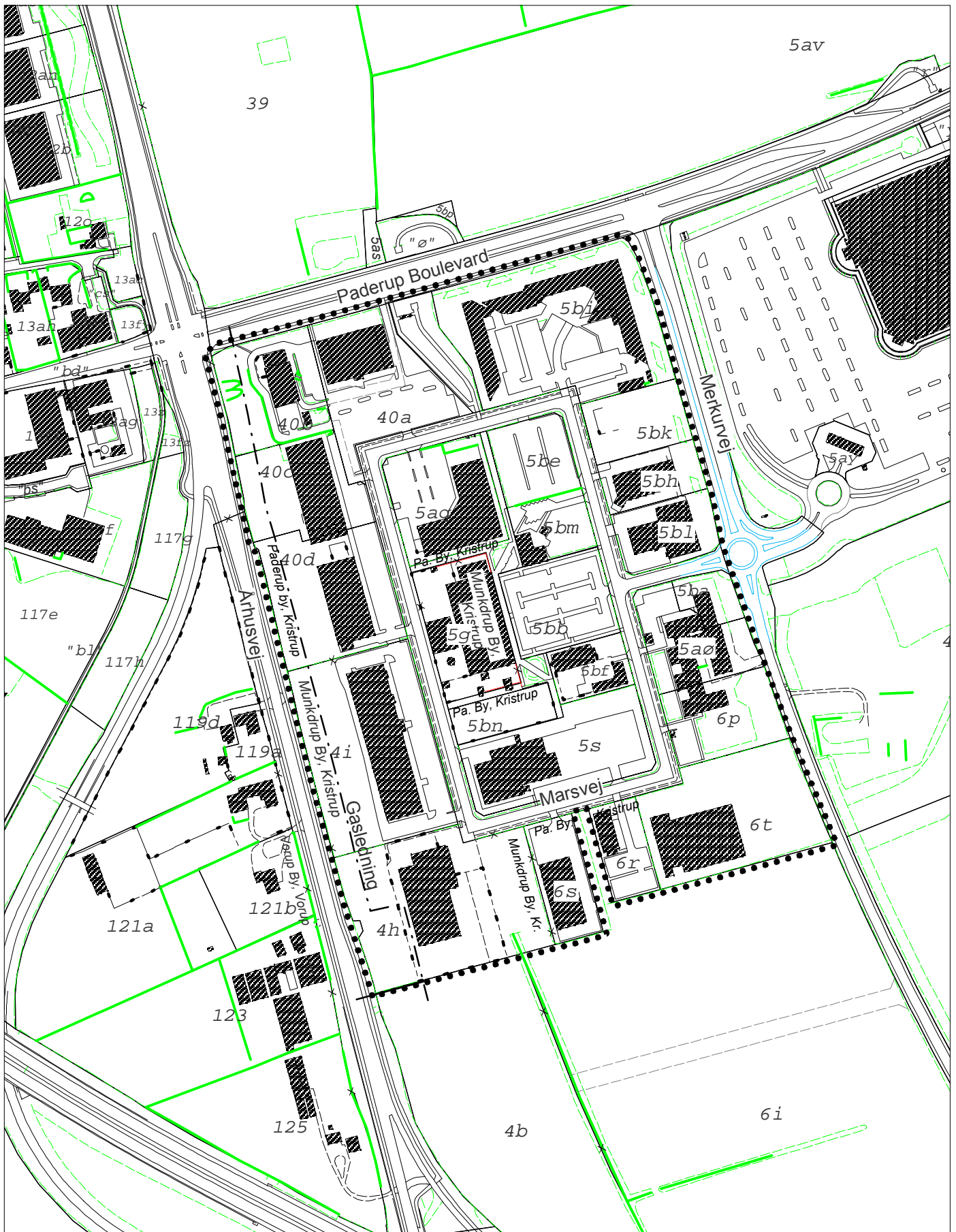
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 28. oktober 2002

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- 

MARSVEJ

EKSISTERENDE FORHOLD

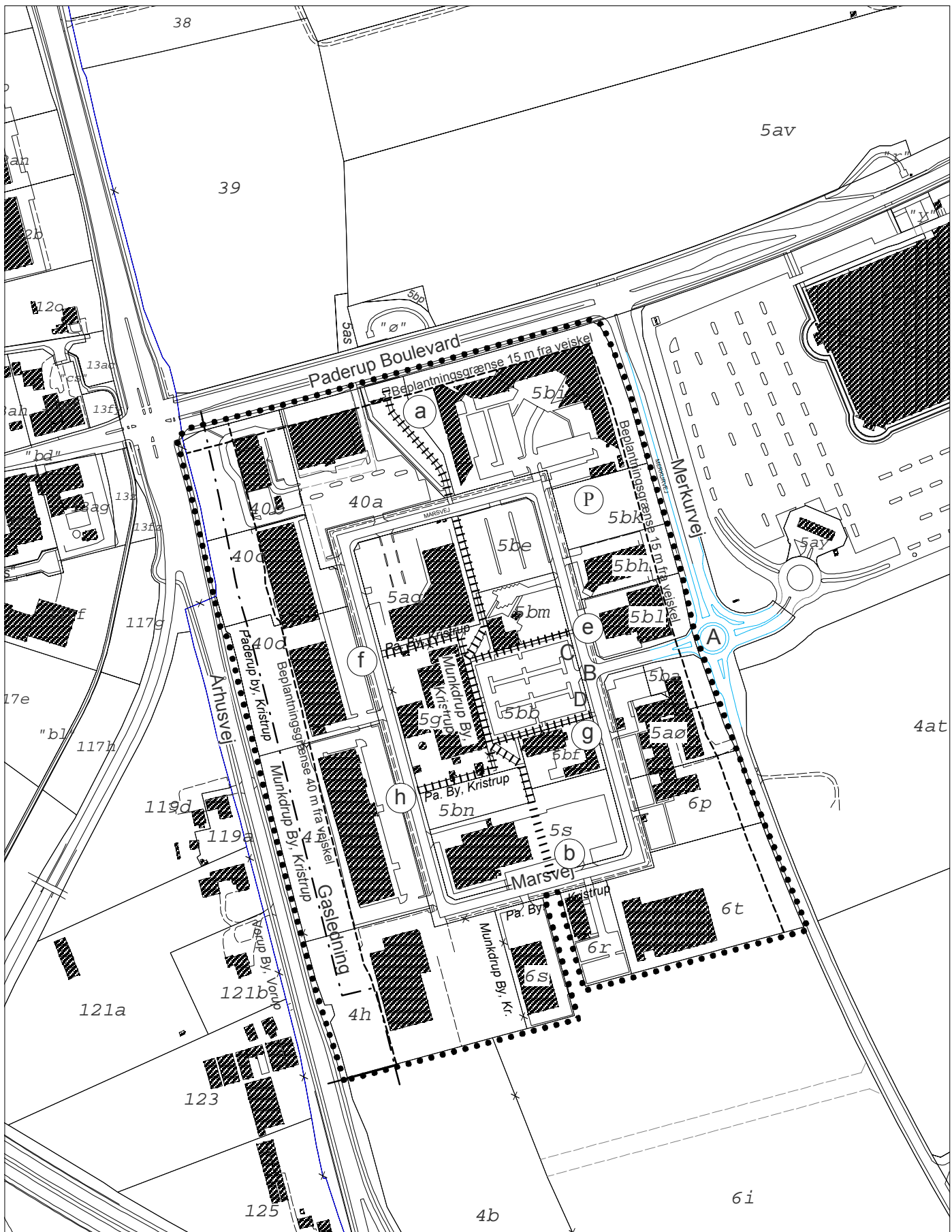
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅLFORHOLD 1: 4000

LOKALPLAN 320

BILAG 1

MAJ 02



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKS. STIER
- P NYT PARKERINGSAREAL

MARSVEJ  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
 MÅLFORHOLD 1 : 4000

LOKALPLAN 320  
 BILAG 2  
 MAJ 02