

LOKALPLAN NR. 357

ERHVERVSOMRÅDE VED SDR. BORUP



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

100.000 m² nyt stort erhvervsområde i Sdr. Borup

Erhvervsområde

Industri- og servicevirksomheder

Regnvandsbassin

Forberedt på udvidelse

Miljøvurdering af lokalplanen.

Lokalplanen omfatter et ca. 100.000 m² stort areal mellem Sdr. Borup og Gl. Århusvej. Arealet er en del af et fremtidigt stort erhvervsområde, som kommer til at strække sig fra Gl. Århusvej til Karlsbergvej syd for Sdr. Borup.

Efter lokalplanen kan der etableres et erhvervsområde til industri, oplags- og vognmandsvirksomhed samt serviceformål som for eksempel virksomheder, der kun giver anledning til begrænset forurening. Der skal tages særligt hensyn til landsbyen Sdr. Borup.

Inden for området udlægges også areal til et regnvandsbassin. Den endelige placering af bassinet er endnu ikke endeligt afklaret, og kan eventuelt placeres i området sydvest for lokalplanens område, da det i første række skal klare afledningen af regnvand fra de eventuelle senere etaper af erhvervsområdet syd for Sdr. Borup mellem Gl. Århusvej og Karlsbergvej.

Der er gennemført en screening af lokalplanens område og karakteren af de fremtidige erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område, og Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal laves en egentlig miljøvurdering for lokalplanens område.

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 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 2005

Området ligger i område E65 i kommuneplanen for Randers Kommune.

I området kan etableres større industrivirksomheder, lager og vognmandsvirksomheder og lignende virksomheder, som må forventes at give anledning til en vis belastning af omgivelserne.

Særlig hensyntagen til beboere i Sdr. Borup

I kommuneplanen er det endvidere fastlagt, at der øst for den eksisterende landsby, Sdr. Borup ikke må udøves virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene for landsbyens beboere.

Arealkrævende butikker

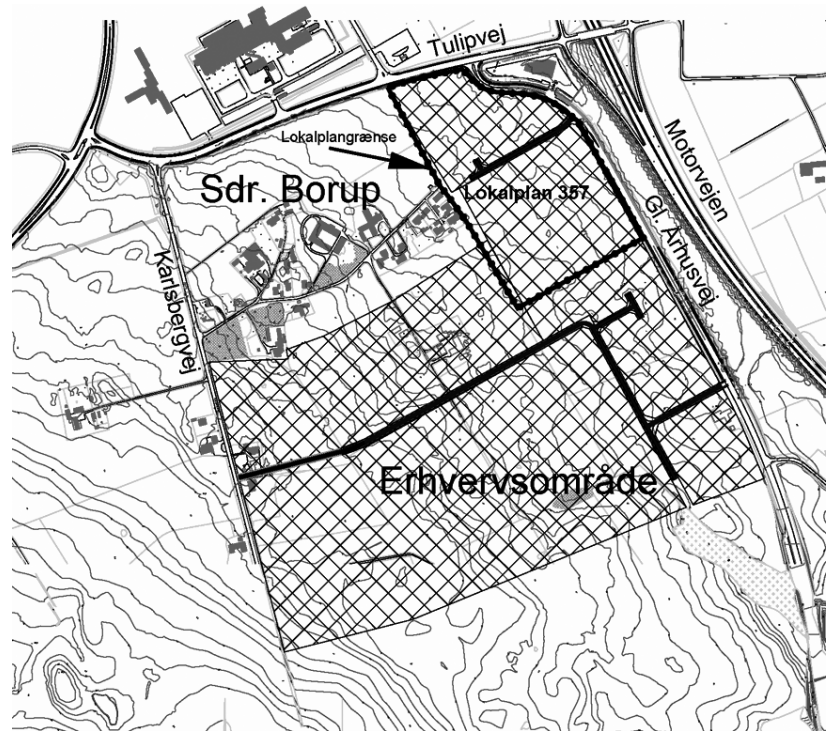
Ingen arealkrævende butikker i lokalplanens område

I lokalplanrammerne for området er der åbnet mulighed for at opføre eller indrette en arealkrævende butik. Denne mulighed vil ikke blive taget i anvendelse inden for lokalplanens område.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening af lokalplanens område og karakteren af de fremtidige erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område, og Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal laves en egentlig miljøvurdering for lokalplanens område.

Langtidsskitse



Der er som forarbejde til denne lokalplan udarbejdet en langtidsskitse for hele området syd og øst for Sdr. Borup. Langtidsskitser blev oprindeligt udarbejdet i forbindelse med arbejdet om at få etableret et stor-slagteri på en stor del af arealet. Efter at storslagteriet blev placeret i Horsens, er planen blevet revideret, så den passer til de nye realiteter.

I forbindelse med tilvejebringelsen af denne lokalplan, er langtidsskitserne blevet revideret på ny, for at give mulighed for udstyknings af en ca. 6 hektar stor grund med en næsten kvadratisk form.

Vejadgang

Adgangen til lokalplanens område sker via en adgangsvej ca. 230 meter fra Gl. Århusvejs tilslutning til Tulipvej. Indkørslen vil sammen med den tilsvarende indkørsel til trafikcentralen på den østlige side af Gl. Århusvej blive udformet som to forsatte T-kryds.

Gl. Århusvej

Lokalplanens område er adgangs begrænset i forhold til Gl. Århusvej og til Tulipvej. Der er desuden pålagt en byggelinie på 25 m langs Gl. Århusvej og en byggelinie på 20 m Tulipvej. Begge byggelinier er målt fra vejenes midterlinier.

Århus Amt skal som vejmyndighed for begge de to nævnte veje godkende eventuelle ændringer i forbindelse med veje og byggeliniearealer.

Placering i forhold til det overordnede vejnet

Området ligger ud til Gl. Århusvej, hvorfra der er fri udsigt over området. Lokalplanens område ligger meget fint placeret trafikalt med mulighed for adgang til motorvejen via det firbenede tilslutningsanlæg på Tulipvej. Placeringen ved Gl. År-

husvej betyder også, at der er mulighed for en alternativ adgang til motorvejen mellem Ødum og Hadsten mod syd, og der er herfra også fin forbindelse til Djursland.

Forbindelsen til Djursland forventes på sigt forbedret ved etableringen af det nordlige ”hængsel” (vejstrækningen fra Sdr. Borup-afkørslen til omfartsvejen rundt om Assentoft).

Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanen med betegnelsen Område E65.2. Området er planlagt kloakeret med separatanlæg. Det vil sige et selvstændigt ledningssystem til spildevand og et selvstændigt ledningssystem til regnvand.

Kloakering

Der er i øjeblikket planlagt en regnvands- og en spildevandsledning fra Tulipvej langs med vestsiden af Gl. Århusvej til et punkt beliggende lige over for indkørslen til Trafikcentralen på østsiden af Gl. Århusvej.

Det er hensigten at videreføre disse ledninger til indkørslen til lokalplanens område, således at der bliver mulighed for at etablere ledninger i den planlagte adgangsvej til ejendommene inden for lokalplanens område.

Støj

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 fastlægger, at støjniveaue fra en virksomhed i lokalplanens område ikke må overstige 60 dB(A) døgnet rundt, målt udendørs, i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund. Ligeledes fastlægges at støjniveaue fra virksomhederne i lokalplanens område i forhold til boliger beliggende i blandede bolig- og erhvervsområder skal overholde kravene nævnt i områdetype 3 i samme vejledning.

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

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler: ”LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE”.

Det betyder, at Randers Kommune i samarbejde med Handicap-rådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Renovation og genbrug

Detaljer

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 / erhvervs-virksomhed.

Arkæologiske forhold

Der er ikke kendskab til forhistoriske spor i lokalplanens område, men Kulturhistorisk Museum, Randers anbefaler at der foretages prøvegravninger inden der foretages andre jordarbejder.

Byzone

Den del af lokalplanens område, der er omfattet af byplanvedtægt nr. 25 ligger i byzone. Den resterende del af lokalplanens område ligger i landzone og vil med den endelige vedtagelse af lokalplanen blive overført til byzone.

Ophævelse af Byplanvedtægt

Den resterende del af den 25. partielle byplanvedtægt for et erhvervsområde nord for Sdr. Borup ophæves

Den nordlige del af lokalplanens område er omfattet af den 25. partielle byplanvedtægt for et erhvervsområde i Sdr. Borup. Byplanvedtægten ophæves for så vidt angår lokalplanens område. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, vil byplanvedtægt nr. 25 være ophævet i sin helhed.

Forsyningsforhold

El-forsyning

Lokalplanen ligger i Elro's forsyningsområde. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet, kan elforbrugeren frit at vælge sin el-leverandør.

Varmeforsyning

Naturgas

Den nordlige del af lokalplanens område ligger i et område, hvor bygninger skal opvarmes med naturgas. Den sydlige del af området ligger uden for naturgasområdet, men dette må forventes at komme til at omfatte hele lokalplanens område.

Spørgsmålet om forholdet til varmforsyningen af området vil blive endeligt afklaret efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Se endvidere bestemmelsen i lokalplanens § 9, Stk. 1.

Vandforsyning

Området ligger i Energi-Randers' vandforsyningsområde.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der kan etableres et erhvervsområde mellem Sdr. Borup og Gl. Århusvej,
- at** der ikke lokaliseres erhvervsvirksomheder i lokalplanens område, som ved støj, støv, røg, lugt eller rystelser kan være til gene for beboerne i Sdr. Borup,
- at** der langs med lokalplanens vestlige afgrænsning sikres mulighed for passage af ledningsanlæg til de eventuelle senere etaper af erhvervsområdet syd for Sdr. Borup,
- at** byggeriet i lokalplanens område gives et moderne udtryk og afspejler tiden, i hvilken byggeriet er opført.

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: Del af 4_b samt del af 5_a Sdr. Borup, Haslund samt alle parceller, der efter den 10. maj 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Overførsel til byzone

Stk. 2. Ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse overføres der på kortbilag. nr. 1 viste areal til byzone.

§ 2

Erhvervsområde

Industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør-lager- og vognmandsvirksomhed.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. 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-, lager- og vognmandsvirksomhed og lignende virksomhed. Der må ikke inden for lokalplanens område udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jævnfør miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed, der giver anledning til væsentlige støj, luftforure-

nings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forurenings følsomme arealanvendelser.

Servicevirksomheder

Stk. 2. Inden for området kan der endvidere opføres eller indrettes servicevirksomheder herunder servicevirksomhed for vejtransport, som for eksempel motel, hotel, cafeteria eller lignende virksomhed, som henvender sig til trafikanterne.

Stk. 3. Erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område må ikke ved støv, røg, lugt, støj eller rystelser være til væsentlig gene for beboerne i Sdr. Borup.

Ingen butikker

Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes butikker i området.

Ingen boliger

Stk. 5. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Støjbestemmelser iht. Miljøstyrelsens vejledning 5/1984

Stk. 6. For så vidt angår den enkelte virksomheds støj-emission henvises der til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, område type 2; dog områdetype 3 i skel mod de eksisterende boliger i Sdr. Borup.

Mulighed for regnvandsbassin

Stk. 7. Inden for lokalplanens område kan der placeres et regnvandsbassin til sikring af regnvandsafledningen af de eventuelt kommende etaper af erhvervsområdet syd for Sdr. Borup.

§ 3

§ 3 Udstykning

Udstykning

Stk. 1. Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen vist på kortbilag nr. 2.

Grunde mindst 4000 m²

Stk. 2. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 4000 m². På hver grund skal der kunne indskrives et rektangel med en størrelse på 40 m x 50 m.

Grunde til tekniske forsyningsanlæg.

Stk. 3. Grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer og lignende) kan udstykkes med størrelse mindre end 4000 m². Grunde skal dog udstykkes med et areal, så bestemmelserne i § 6 om bygningers afstand til skel overholdes.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Vej

Stk. 1. Der udlægges areal til vej A-B med en bredde på 12 meter. Vejen anlægges med 7 meter kørebane og med en rabat i hver side på 2,5 meter, og udformes som en allé med en række træer i hver side placeret i midten af hver rabat.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der anlægges flere veje i området.

Vendeplads

Stk. 2. Vej A-B afsluttes med en vendeplads ved B. Vendepladsen udformes efter Randers Kommunes retningslinier for vendepladser i industriområder.

Hjørneafskæringer

Stk. 3. Ved vej A-B's tilslutning til Gl. Århusvej skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2. Afskæringerne skal være 10 meter x 10 meter.

Ingen adgang til Gl. Århusvej eller Tulipvej fra de enkelte grunde

Stk. 4. Der må ikke være direkte adgang fra ejendomme i lokalplanens område til Gl. Århusvej eller til Tulipvej.

Byggelinier

Byggelinier i forhold til vej

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

Byggelinier langs Gl. Århusvej og Tulipvej

Stk. 6. Langs Gl. Århusvej er der pålagt en byggelinie på 25 meter fra vejmidte og langs Tulipvej er der pålagt en byggelinie på 20 meter fra vejmidte.

Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i højde med vejmidten.

Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

Parkering

Parkering

Stk. 7. Der skal til produktionsvirksomheder indrettes et parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

Stk. 8. Til servicevirksomheder skal der anlægges et parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads for hver 25 m² bruttoetageareal.

Stk. 9. 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.

§ 5**EI-ledninger****Areal til fremføring af spildevandsledninger****§ 6****Bebyggelsesprocent og højde****Afstand til naboskel****§ 7****Bygningudformning.**

Byggerierne inden for lokalplanens område skal gives et moderne formsprog og skal afspejle den tid, som bygningerne er opført i.

§ 8**Mulighed for regnvandsbassin****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. EI-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som kabler i jord.

Stk. 2. Inden for lokalplanens område langs med markdiget nævnt i fodnoten til § 8 udlægges et areal med en bredde på mindst 12 meter til brug for fremføring af ledningsanlæg (regn- og spildevand) til de eventuelt senere udvidelser af erhvervsområdet syd og vest for lokalplanens område.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 meter over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning gives en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

Stk. 3. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 meter.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Byggeriet skal gives en arkitektonisk udformning i et moderne formsprog og skal ved valg af materialer og udformning understrege den fremtrædende beliggenhed ved Gl. Århusvej / Motorvejen og Tulipvej.

Stk. 2. Der må ikke opsættes skilte og reklamer i byggelinie-arealerne langs Tulipvej og Gl. Århusvej.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER)*

Stk. 1. Inden for lokalplanens område kan der etableres et forsinkelsesbassin for regnvand på arealet mellem den ny adgangsvej og Tulipvej.

fodnote:)* Det på kortbilag nr. 2 viste markdige er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Som ejer af dette dige er Randers Kommune forpligtet til at passe omgivelserne.

Terrænreguleringer

Stk. 2. Terrænreguleringer på mere end + / - 1,00 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

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

**Brug af arealet mellem bygge-
linier og vejskel**

Stk. 4. Arealet mellem bygge- og henholdsvis Tulipvej og Gl. Århusvej må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde og må kun med amtsrådets (efter den 1. januar 2007: byrådets) godkendelse benyttes til opholds- eller parkeringsplads.

Retningslinier for beplantning

Stk. 5. Beplantning af arealerne mellem bygninger og henholdsvis Tulipvej og Gl. Århusvej skal ske efter følgende retningslinier:

Arealet skal efter beplantningen fremstå som åbne park-prægede områder med spredte grupper af forholdsvis små, løvfældende træer (som f.eks. Paradisæble eller andre frugttræer med ikke-spiselige frugter) i et areal tilsået med græs.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Tilslutning til Naturgas Midt-Nord**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisning.

§ 10**§ 10 EVENTUELLE TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Miljøbeskyttelsesloven**

Kapitel 4 og kapitel 5 godkendelser

Stk. 1. Hvis tilladelse efter kapitel 4 eller kapitel 5 i miljøbeskyttelsesloven er nødvendig for opførelse eller udvidelse af virksomheden må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil i henhold til de pågældende bestemmelser i miljøbeskyttelsesloven.

§ 11**§ 11 BYPLANVEDTÆGT NR. 25 OPHÆVES****Byplanvedtægt nr. 25 bortfalder**

Lokalplanen ophæver den resterende del af partiel byplanvedtægt nr. 25.

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 25 for et erhvervsområde mellem Karlsbergvej og Hovedvej A 10 (nu Rute 180). Byplanvedtægten bortfalder således ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. juni 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

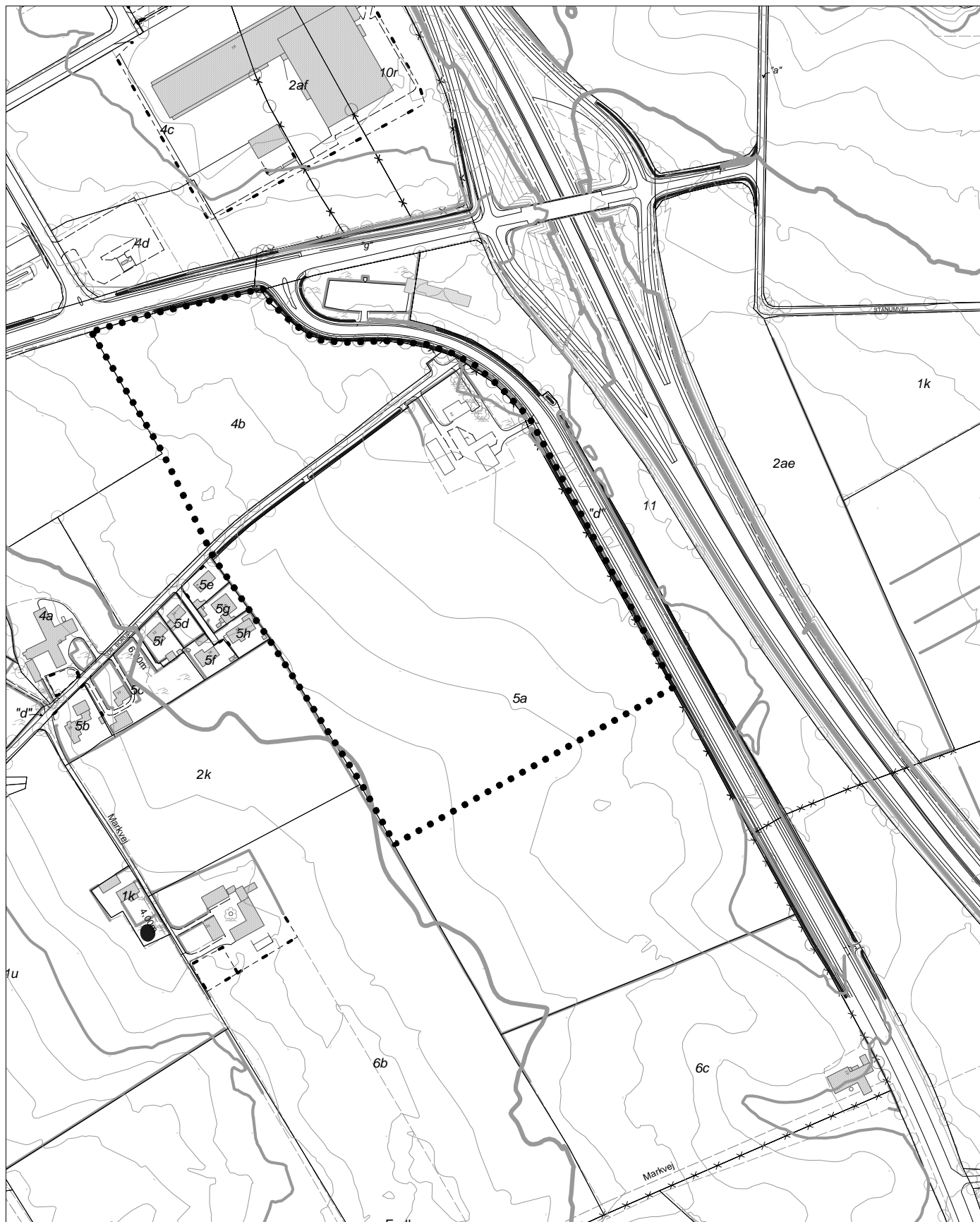
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 18. september 2006.

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



Erhvervsområde ved Sdr. Borup

Lokalplan nr. 357

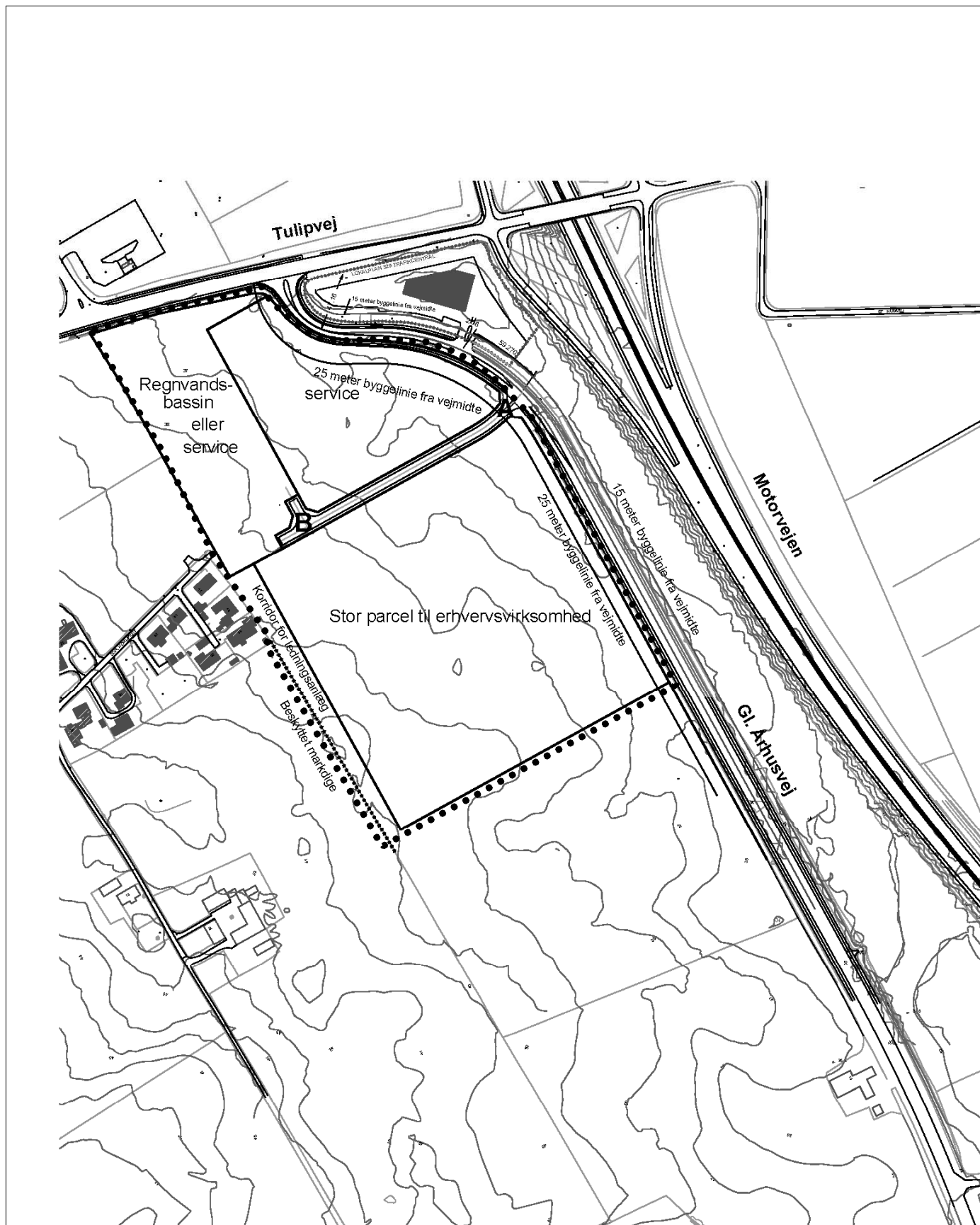
Eksisterende Forhold

Bilag 1

Randers Kommune, Teknisk Forvaltning, Laksetorvet / B

Maj 2006

Mål; 1:4000



Erhvervsområde ved Sdr. Borup

Lokalplan nr. 357

Fremtidige Forhold

Bilag 2

Randers Kommune, Teknisk Forvaltning, Laksetorvet / B

Maj 2006

Mål; 1:4000