

# LOKALPLAN NR. 358 HAMMELVEJ



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende i Krstrup langs Hammelvej. Lokalplanens område ligger i landzone.

Lokalplanen omfatter et knap 2 kilometer langt, og 60 meter bredt bælte på nordsiden af Hammelvej – et areal på i alt ca. 10 ha. Der er tale om strækningen, som afgrænses mod vest af Århusvej og mod øst af Grenåvej. Mod nord er lokalplanområdet defineret ved den eksisterende byzonegrænse, og mod syd afgrænses området af Hammelvej.

*Tilfældig og uskøn beplantning idag*

Vejens omgivelser fremstår i dag som helhed noget forsømt, på grund af en tilfældig og uharmonisk beplantning langs vejen. På hovedparten af strækningen står der desuden en 60 kV højspændings-luftledning.

*Højspændings-luftledning*

*To delområder*

Lokalplanens område opdeles i to delområder.

Delområde I udgør i alt 70.300 m<sup>2</sup>, og omfatter ubebyggede arealer i forbindelse med de eksisterende erhvervsvirksomheder i den østligste og i den vestligste del af lokalplanområdet. Den eneste eksisterende bebyggelse indenfor delområde I er en villa på hjørnet af Århusvej og Hammelvej, samt en kombineret spildevandspumpestation og transformestation. Området foreslås udlagt til erhvervsformål.

Delområde II udgør 31.500 m<sup>2</sup>, og omfatter et skovbælte til beskyttelse af de eksisterende boliger ved Holger Danskes Vej og Bjarkesvej, samt Tirsdalens Skole. Den eneste eksisterende bebyggelse indenfor delområde II er et mindre fjernvarmeanlæg. Området foreslås udlagt til offentligt rekreativt formål.

### **Planen går ud på**

*Øget byggemulighed og samlede retningslinjer for beplantning*

Lokalplanens område udgør en "lomme" af landzone-areal inde i byen. Med lokalplanen overføres arealet til byzone, og man opnår dels en øget byggemulighed og dels en mulighed for at skabe en mere ensartet og identitetsskabende beplantning langs nordsiden af Hammelvej. På sigt vil man kunne anvende samme beplantningsprincipper på sydsiden af vejstrækningen.

#### *Delområde I*

Lokalplanen giver en forøget byggemulighed til erhverv indenfor delområde I. Samlet set udgør arealerne med øget byggemulighed ca. 21.200 m<sup>2</sup>.

Tættest på vejen etableres et åbent, park-præget beplantningsbælte, bestående af spredte grupper af træer i et areal tilsået med græs.

#### *Delområde II*

Skovbæltet indenfor delområde II bibeholdes som rekreativt areal og som visuel beskyttelse i forhold til de eksisterende boliger og Tirsdalens Skole.

## **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.

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 indeholder i § 10 en bestemmelse om at de i paragraffen nærmere angivne servitutter ophæves.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplanen 2005

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

I Kommuneplanen har delområde I følgende betegnelser: E14, E15 og E62. Delområde II har følgende betegnelser: R25 og V50.

#### *Lokalplanrammer delområde I*

E14, E15 og E62 er fastlagt til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt servicevirksomhed og lignende virksomhed.

#### *Lokalplanrammer delområde II*

R25 er fastlagt til offentlige rekreative formål som idrætsanlæg i forbindelse med Tirsdalens Skole. V50 er et villaområde. Lokalplanen omfatter kun dele af R25 og V50, hvorpå der findes et eksisterende beplantningsbælte.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne i Kommuneplan 2005.

### Miljøvurdering

#### *Screening fortaget*

Teknisk Forvaltning har fortaget en screening med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil komme til at påvirke miljøet i væsentlig grad. Forvaltningen vurderer, at det ikke er tilfældet, og at der derfor ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

### Højspændingsledninger

#### *60 kV-luftledning*

#### *Foranstaltninger for at undgå ulykker med væltede træer eller flagstænger ind i højspændingsledningen.*

Den eksisterende højspændings-luftledning er en 60 kV-ledning, som ejes af Energi Randers. Der er ingen aktuelle planer om at kabellægge ledningen.

Af hensyn til sikkerheden skal beplantningen langs vejen bestå af træer med en forholdsvis lav vækst. Ligeledes er det af sikkerhedsmæssige grunde, at højden på en eventuel flaggruppe på den enkelte ejendom, begrænses.

#### *Respektafstande*

Ved entreprenørarbejde o.lign. indenfor en afstand af 15 meter fra ledningen gælder der særlige sikkerhedskrav. Brochuren ”Pas på ledningerne og livet” kan rekvireres hos Energi Randers.

### Vejforhold

#### *Statsvej pr. 1/1 2007*

Hammelvej er p.t. amtsvej, men overgår pr.1/1 2007 til Staten.

Den del af Hammelvej, som er omfattet af lokalplanen, er klassificeret som motortrafikvej. Vejadgang til den enkelte ejendom skal derfor ske nordfra (via Haraldsvej, Holger Danskes Vej eller Hjaltesvej).

Hammelvej, Århusvej og Clausholmvej er pålagt tinglyste vejbyggelinjer, som fremgår af kortbilag 1 a/b/c. Vejbestyrelsen

*Den eksisterende spildevandspumpestation/transformerstation skal vejbetjenes nordfra, og ikke direkte fra Hammelvej.*

for Hammelvej, Århusvej og Clausholmvej er påtaleberettiget.

Den eksisterende spildevandspumpestation/transformerstation på matr. nr. 7h har i dag vejadgang fra Hammelvej, men ved udstykning af den omkringliggende ejendom, matr. nr. 7i, skal spildevandspumpestation/transformerstation i stedet sikres anden vejadgang.

*”Det nordre hængsel”*

Hvis eller når en omfartsvej mellem Sdr. Borup og Assentoft – kaldet ”det nordre hængsel” - på et tidspunkt bliver realiseret, vil Hammelvej-strækningen muligvis blive nedklassificeret og man vil evt. kunne overveje at etablere en cykel- og gangsti som en del af beplantningsbæltet langs vejen.

### **Reklameskilte m.v.**

For at understrege den grønne park-prægede karakter, som er ønsket på strækningen, skal beplantningsbælterne og færdsels- og parkeringsarealerne ud mod Hammelvej helt friholdes for reklameskilte og udstilling af varer. Lokalplanen giver dog mulighed for på den enkelte ejendom at etablere én flaggruppe ud mod Hammelvej.

*Facader mod Hammelvej*

De virksomheder, som ønsker at etablere sig i yderste række mod Hammelvej, skal orientere bebyggelsen mod vejen, således at man som forbikørende oplever en præsentabel forside, frem for en kedelig bagside.

### **Kollektiv trafik**

Bybuslinje nr. 16 har stoppested ved Ulrikkasvej/Haraldsvej i lokalplanens vestlige del, og bybuslinjerne nr. 4 og nr. 15 har stoppested ved Holger Danskes Vej i lokalplanens østlige del.

### **Støjforhold**

*Virksomhedsstøj*

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. Det betyder, at det er miljøbeskyttelseslovens bestemmelser, der anvendes ved fastsættelse af støjgrænserne for virksomhedernes drift.

Boligerne langs Holger Danskes Vej og langs Ellegårds Allé 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. 3/1984.

*Vejstøj*

På matr.nr. 10a Krstrup By, Krstrup, umiddelbart øst for boligområdet ved Holger Danskes Vej, fandtes tidligere et tæt beplantningsbælte bestående af et forløb af afgrænsede felter med træer, adskilt af mindre græsarealer. Denne beplantning

har haft en visuel – og muligvis også støjdæmpende - effekt for beboerne i forhold til trafikstøjen på Hammelvej.

Beplantning dæmper generelt kun støj i meget begrænset omfang. Noget, som dog kan øge beplantnings støjdæmpende virkning er, at lade støjen passere gennem flere adskilte ”grønne vægge” efter hinanden, fremfor igennem ét stort massivt skovbælte.

Den beplantning, som tidligere fandtes på den pågældende erhvervsjendom, kan derfor have dæmpet vejstøjen i et vist omfang, og beplantningsbæltet skal derfor reetableres som det så ud tidligere, eller efter tilsvarende princip.

Denne udformning af beplantningsbæltet giver samtidig en vis ønskelig synlighed for den pågældende erhvervsvirksomhed.

Det eksisterende tætte beplantningsbælte ved boligområderne på Holger Danskes Vej og Bjarkesvej, og ligeledes ved Ellegårds Allé udgør en visuel beskyttelse, men dæmper kun vejstøjen fra Hammelvej i meget begrænset omfang. Hvis en grundejerforening på Bjarkesvej/Holger Danskes Vej ønsker det, vil de kunne modtage skøde på en del af beplantningsbæltet med det formål selv at etablere et ”grønt” støjhegn. For at et støjhegn virker optimalt støjdæmpende, skal det placeres så tæt på enten støjilden eller støjmodtageren som muligt. Støjhegnet skal derfor i dette tilfælde placeres op mod skel til boligerne.

En frastykning af arealet kræver dog en dispensation fra Skovlovens §12, idet der er tale om fredskovspligtige arealer.

## **Miljøforhold**

For erhvervsvirksomhederne i lokalplanens område vil miljøbeskyttelsesloven 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.

### *Forurenet jord*

Matr.nr. 7k, Paderup By, Krstrup, og matr.nr. 6dl, Krstrup By, Krstrup, er kortlagt på vidensniveau 1 efter Lov om forurenet jord på grund af tidligere aktiviteter på ejendommene. Da matr.nr. 6dl er beliggende indenfor indvindingsoplandet til almen vandforsyning, skal Århus Amt give tilladelse inden et bygge- og anlægsarbejde kan påbegyndes.

## **Fredskov**

En del af skovbæltet på matr. nr. 48co, Krstrup By, Krstrup, er omfattet af fredskovspligt.

## Arkæologiske forhold

Der er ikke kendskab til forhistoriske spor i lokalplanens område, men der bør foretages prøvegravninger inden der foretages andre jordarbejder.

## Spildevand og kloakering

*Spildevandsplanen*

Lokalplanens område ligger indenfor den godkendte spildevandsplan og ligger delvis indenfor følgende spildevandsplan-områder: E15.5, R25, V50.9, E62.2 og E14.3. Områderne R25, V50.9, E62.2 og E14.3 er ikke planlagt kloakerede.

Fra område E15.5, der er separatkloakeret, må maksimalt afledes regnvand svarende til en afledningskoefficient på henholdsvis 0,7 og 0,3.

Gennem lokalplanområdet er beliggende eksisterende offentlige regnvands-, spildevands-, spildevandstrykledninger samt private stikledninger som vist på kortbilag 1 a/b/c. Ledningerne er sikrede ved tinglysning. Endvidere forefindes en spildevandspumpestation i område E15.5 indenfor lokalplanens område.

*Kloakering*

Ved bebyggelse i område E15.5 skal det interne kloaksystem på grundene separeres. På grund af den begrænsede afledningsret for regnvand **kan** det vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund inden tilslutning til det offentlige system.

Såfremt de ukloakerede områder skal udnyttes til aktiviteter, der kræver afledning af regn- og/eller spildevand, vil spildevandsplanen skulle ændres. I givet fald vil der blive stillet krav om begrænset afledningsret for regnvand.

*Matr. nr. 6dl og 11b*

De to ledninger til spildevand og regnvand, som ligger på tværs af matr. nr. 6dl og 11b, begge Kristrup By, Kristrup, er hovedkloakledninger, som det ikke umiddelbart kan lade sig gøre at omlægge eller bygge hen over. Kloakledningerne ligger endvidere meget dybt, så man skal være opmærksom på, at byggeri i nærheden af ledningerne vil stille krav til en øget funderingsdybde.

*Matr. nr. 7i og 7k*

For til fulde at kunne udnytte den ekstra byggemulighed, som lokalplanen giver mulighed for på matr. nr. 7i og 7k, begge Paderup By, Kristrup, kan der foretages en "strømpning" af den eksisterende spildevandsledning, så der kan bygges hen over den. En "strømpning" vil sige en indvendig tætning og forstærkning af ledningen. Til brug for en eventuel fremtidig omlægning af ledningen foretages i lokalplanen et reserveudlæg inden for det udlagte parkerings- og færdselsareal på de pågældende ejendomme.

Evt. ønsker om omlægning eller "strømpning" af tinglyste ledningsanlæg vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde. Alle ud-

gifter herved vil skulle betales af grundejeren.

## **Renovation og genbrug**

*Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald*

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

## **Fjernvarme og elektricitet**

*Energi Randers*

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse samt eksisterende bebyggelse ved større ombygninger, skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers.

Fjernvarmeforsyningen er ikke fuldt udbygget i området, men vil blive det efterhånden som behovet opstår.

Elektricitetsforsyningen i området har hidtil været varetaget af Energi Randers. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet, kan erhvervsvirksomheder nu indgå aftale med den el-leverandør, som man måtte ønske.

## **Vandforsyning**

*Energi Randers og Krstrup Vandværk*

Den vestlige del af lokalplanområdet forsynes med vand fra Energi Randers Vand, mens den østlige del af lokalplanområdet forsynes med vand fra Krstrup Vandværk. Grænsen mellem de to forsyningsområder går ved matr. nr. 48co i delområdet II.

## **Byzone**

Lokalplanens område ligger i landzone, og overføres med den endelige vedtagelse af lokalplanen til byzone.

## **Servitutter aflyses**

*Delvis aflysning*

De servitutter som tidligere har reguleret beplantningen langs Hammelvej aflyses til fordel for lokalplanens bestemmelser.

En af disse servitutter (matr.nr. 10a: 19. december 1978) aflyses dog kun delvist, således at bestemmelsen angående et 10 meter bredt beplantningsbælte langs østsiden af Holger Danskes Vej bibeholdes.



# 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** beplantningen langs Hammelvej etableres ud fra fælles, overordnede retningslinjer, så vejstrækningen fremstår harmonisk og med en åben park-præget karakter.
- at** de erhvervsbygninger, som lokalplanen giver mulighed for at opføre ud mod Hammelvej, vender forsiden ud mod vejen, således at virksomhederne får et incitament til at præsentere sig via arkitektur, og ikke primært via skiltning.
- at** der fastsættes retningslinjer for skiltning, og at beplantningsbælterne helt friholdes for skilte, flag, udstilling og lignende reklame.

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 a/b/c og omfatter matrikelnumrene: 7h, 7i, 7k og 36, alle Paderup By, Kristrup samt 6dl, 10a, 10n, 11b, 24o, 24p, 24r, 48co og 48 cs, alle Kristrup By, Kristrup, samt alle parceller, der efter den 23. marts 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2 a/b/c.

Stk. 3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Delområde I

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.

*Erhvervsformål*

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

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

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

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, område-type 2; dog område-type 5 i skel til de eksisterende rekreative arealer og de eksisterende boliger, så længe disse opretholdes som sådanne.

Stk. 5. Der må ikke med skilte eller på nogen anden måde reklameres for en anden virksomhed end den, som bebor den enkelte ejendom.

*Billboards o.lign. med reklame for andre virksomheder er ikke tilladt*

### **Delområde II**

Stk. 6. Området må kun anvendes til offentlige rekreative formål. Byrådet kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til etablering af mindre tekniske anlæg samt støjdæmpende foranstaltninger.

*Rekreative formål*

Stk. 7. Der må ikke opsættes reklameskilte, flag, vareudstilling eller nogen anden form for reklame.

## **§ 3**

### **Udstykning**

## **§ 3 Udstykning**

### **Delområde I**

Stk. 1. Udstykning må kun finde sted efter en plan godkendt af Byrådet.

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

Undtaget herfra er grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer o.lign.), som kan udstykkes med mindre størrelse end 2000 m<sup>2</sup>. Grunde skal dog altid udstykkes med et areal, så bestemmelsen i § 6, stk.5 om bygningers afstand til skel overholdes.

### **Delområde II**

Stk. 3. Arealet må ikke udstykkes. Undtaget er grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer o.lign.) samt støjdæmpende foranstaltninger imellem Hammel-

vej og det eksisterende boligområde ved Bjarkesvej og Holger Danskes Vej.

*Boligejerne i det eksisterende boligområde kan evt. etablere et støjhegn for at dæmpe trafikstøjen fra Hammelvej.*

En eventuel udstykning til etablering af støjhegn el.lign. skal ske op langs skel til det eksisterende boligområde.

## § 4

### Vej og sti

*Biltrafik til boligerne og til erhvervsområdet ved Holger Danskes Vej skal holdes adskilt, således at størstedelen af det eksisterende boligområde ved Holger Danskes Vej friholdes for trafik til erhvervsområdet.*

*Byggelinier*

*Afstand målt fra højspændingsledningen*

*Afstand målt fra vejmidten, fordi højspændingsledningen kun findes hen over en del af matriklen.*

*Afstand målt fra spildevandsledningen - afstanden er bestemt af ledningens deklarationsafstand.*

*Afstand målt fra vejmidte*

*Afstand målt fra vejmidte*

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges ikke areal til nye veje eller stier, ud over de færdsels- og parkeringsarealer, som er omtalt i §4 stk.6.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan anlægges flere veje og stier i området, når/hvis der opstår behov for det.

Stk. 2. Der må ikke etableres overkørsel fra Hammelvej til den enkelte ejendom.

Stk. 3. Der må ikke etableres overkørsel fra Holger Danskes Vej til den enkelte erhvervs ejendom. Overkørsel i forbindelse med mindre tekniske anlæg er dog undtaget.

### Delområde I

Stk. 4. Der pålægges langs Hammelvej en byggelinje i en afstand af 22 meter, målt fra midtlinjen i højspændingsluftledningens trace og ind på den enkelte ejendom, som vist på kortbilag 2 a/b/c.

For matr. nr. 24r Krstrup By, Krstrup, pålægges en byggelinje i en afstand af 49 meter fra kørebanemidten i Hammelvej, som vist på kortbilag 2 a/b/c.

For matr. nr. 6dl og 11b, begge Krstrup By, Krstrup, pålægges en byggelinje i en afstand af 2 meter fra ydersiden af spildevandsledningen, som vist på kortbilag 2 a/b/c.

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

Stk. 5. Der pålægges langs Århusvej en byggelinje i en afstand på 33 meter fra kørebanemidten, som vist på kortbilag 2 a/b/c. Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Stk. 6. Der pålægges langs Clausholmvej en byggelinje i en afstand af 26 meter fra kørebanemidten, som vist på kortbilag 2 a/b/c. Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Stk. 7. På den enkelte ejendom kan arealet imellem byggelinjen og 12 meter ud mod Hammelvej, som vist med skravering

*Færdsels- og parkeringsareal*

*Større færdsels- og parkeringsareal på matr. nr. 6dl og 11b p.g.a. hovedkloakledninger.*

*Flagstængernes højde er begrænset til 8 meter af sikkerhedsmæssige grunde. En flagstang, som af én eller anden grund vælter ind i højspændingsledningerne, er livsfarligt.*

*De parkerede biler vil ikke virke som en visuel barriere, og det vil styrke karakteren af parkbebyggelse.*

*Alternativt skal det udlagte færdsels- og parkeringsareal fremstå ligesom resten af det grønne areal.*

på kortbilag 2 a/b/c, befæstes til brug for færdsel og parkering.

Særligt på matr. nr. 6dl og 11b, begge Kristrup By, Kristrup, kan arealet imellem byggegrænse og 24 meter ud mod Hammelvej, som vist med skravering på kortbilag 2 a/b/c, befæstes til brug for færdsel og parkering.

På arealet må der ikke opsættes skilte eller anden reklame. Dog kan der på den enkelte ejendom etableres én flaggruppe bestående af maksimalt tre flagstænger af en højde på maksimalt 8 meter. Der må kun flages med virksomhedens navn, bomærke eller lignende oplysning om virksomhedens identitet.

Arealet må ikke anvendes til oplag eller udstilling af varer, redskaber, maskiner eller nogen anden form for materiel.

På de ejendomme, hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, kan parkeringspladserne ”graves ind i terrænet” som vist på bilag 3 (illustrationsbilag), uanset bestemmelsen om terrænregulering i § 6 stk. 4.

Hvis ikke man ønsker at befæste areal til færdsel og parkering, skal arealet tilsås med græs, og evt. beplantes med spredte grupper af træer, som beskrevet i § 8 stk. 1.

Stk. 8. Mod Århusvej må arealet imellem byggegrænse og vej ikke befæstes til brug for færdsel og parkering.

Stk. 9. Mod Clausholmvej må arealet imellem byggegrænse og vej ikke befæstes til brug for færdsel og parkering.

Stk. 10. Der skal på den enkelte ejendom 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 ansatte og gæster. I så fald skal der i forbindelse med byggesagsbehandlingen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.

## § 5

## § 5 LEDNINGSANLÆG

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

Stk. 2. Der udlægges areal til en eventuel fremtidig kabellægning af højspændings-luftledningen, samt til yderligere kabelføringer for fjernvarme, i et 8 meter bredt bælte i højspæn-

*Reserveudlæg til en evt. fremtidig omlægning af spildevandsledningen*

## § 6

### Bebyggelsesprocent og højde

dings-luftledningens trace.

Stk. 3. På matr. nr. 7i og 7k, begge Paderup By, Krstrup, udlægges areal inden for det på kortbilag 2 a/b/c angivne færdsels- og parkeringsareal, til en evt. omlægning af den spildevandsledning, som løber på tværs af de pågældende ejendomme.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85.

Stk. 2. Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet.

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

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

Stk. 5. Bygninger må ikke opføres nærmere skel til nabo end 5 meter.

### Delområde II

Stk. 6. Arealet må ikke bebygges.

Undtaget herfra er mindre tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer o.lign.). Bygninger til teknisk forsyning må ikke opføres nærmere skel til nabo end 5 meter.

## § 7

*Indgangs-facaden er normalt den del af bygningen, hvor man er mest opmærksom på det arkitektoniske udtryk.*

*Der kan ikke placeres skilte på taget af en bygning.*

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bebyggelse, som placeres ud til eller i umiddelbar nærhed af byggelinjen mod Hammelvej, skal orienteres mod Hammelvej, således at der etableres en hovedindgang i facaden mod vejen. Undtaget herfra er mindre bygninger til tekniske forsyningsanlæg og lignende.

Stk. 2. Skiltning på bebyggelse må kun ske på lodrette bygningsflader, og kun indenfor bygningsfladens udstrækning. Der må kun skiltes med den pågældende virksomheds navn, bo-

mærke eller lignende oplysning om virksomhedens identitet.

Stk. 3. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

## § 8

*Træer med en forholdsvis lav vækst – af sikkerhedshensyn i forbindelse med højspændingsledningen – plantet i smågrupper, så man nemt kan kigge igennem. Træsorter, som f.eks. Paradisæble vil med deres forårsblomster gøre vejstrækningen særligt oplevelsesrig.*

*Arealet skal fremstå som et ubrudt og sammenhængende grønt areal langs vejen, så virksomhederne præsenterer sig grønt og indbydende fra Hammelvej.*

*På matr.nr. 10a Krstrup By, Krstrup, umiddelbart øst for boligområdet ved Holger Danskes Vej, fandtes tidligere et tæt beplantningsbælte bestående af et forløb af afgrænsede felter med træer, adskilt af mindre græsarealer. Denne beplantning har haft en visuel – og muligvis også støjdæmpende - effekt for beboerne i forhold til trafikstøjen på Hammelvej.*

*Beplantning dæmper generelt kun støj i meget begrænset omfang. Noget, som dog kan øge beplantningens støjdæmpende virkning er, at lade støjen passere gennem flere adskilte "grønne vægge" efter hinanden, fremfor igennem ét stort massivt skovbælte.*

*En grundejerforening i det eksisterende boligområde kan, hvis man ønsker det, modtage skøde på et areal og selv etablere et "grønt" støjhegn for at dæmpe trafikstøjen fra Hammelvej. En frastykning af arealet kræver dog en dispensation fra Skovlovens §12, idet der er tale om fredskovspligtige arealer.*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De arealer, som på kortbilag 2 a/b/c er vist med lys tone-raster, udlægges som beplantningsbælter med en åben karakter.

Beplantningsbælterne skal 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, i princippet som vist på bilag 3 (illustrationsbilag). Ingen del af arealet må beplantes på anden måde, og ingen del af arealet må bebygges eller befæstes. Undtaget herfra er en eventuel fremtidig gang- og cykelsti langs vejen.

På arealerne, som er udlagt til beplantningsbælter med en åben karakter, må der ikke hegnes i skel mod vej eller nabo, eller opsættes hegn i øvrigt. Vejbestyrelsen for Hammelvej, Århusvej og Clausholmvej kan dog etablere hegn mod vejen, hvis det skønnes nødvendigt af færdselsmæssige grunde.

Stk. 2. De arealer, som på kortbilag 2 a/b/c er vist med mørk tone-raster, udlægges som beplantningsbælter med tæt, skovagtig beplantning.

På de to erhvervsjendomme matr.nr. 10a og 10 n, begge Krstrup By, Krstrup, skal beplantningsbæltet fremstå som afgrænsede felter med træer, adskilt af mindre græsarealer.

I det eksisterende beplantningsbælte på matr.nr. 48co Krstrup By, Krstrup, som ligger imellem Hammelvej og Holger Danskes Vej/Bjarkesvej, udlægges samtidig areal til et beplantet støjhegn. Arealet udlægges i en bredde af 4 meter målt fra beplantningsbæltets afgrænsning til boligområdet.

Stk. 3. Træplantning skal ske med plantehul i en afstand af minimum 7 meter fra midtlinjen i højspændings-luftledningens trace, som vist på bilag 3 (illustrationsbilag).\*

\* Hvis højspændingsluftledningen på et tidspunkt fjernes, bortfalder denne bestemmelse.

*Arealet ud mod Hammel vej skal fremstå åbent og grønt uden reklameskilte og lignende. Skiltning med virksomhedens navnetræk kan i stedet placeres på bygningens facade.*

## § 9

*Fjernvarmeforsyningen er ikke fuldt udbygget i området, men vil blive det efterhånden som behovet opstår.*

## § 10

*Servitutter om beplantningsbælter aflyses og erstattes med lokalplanens bestemmelser*

*Servitut aflyses delvist, således at servituttens ene bestemmelse ang. beplantningsbælte langs Holger Danskes Vej bibeholdes.*

Stk. 4. Træplantningen skal endvidere ske i overensstemmelse med en beplantningsplan godkendt af Teknisk Forvaltning.

Stk. 5. På arealerne, som er udlagt til beplantningsbælter, må der ikke opsættes flagstænger, skilte eller anden reklame. Arealet må heller ikke anvendes til oplag eller udstilling af varer, redskaber, maskiner eller nogen anden form for materiel.

Stk. 6. På den enkelte ejendom kan der bag byggelinjen (væk fra vejen) frit opsættes skilte og lignende reklame. Der må dog udelukkende reklameres for den pågældende virksomhed og dennes produkter og ydelser.

Stk. 7. Øvrige ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse, samt eksisterende bebyggelse ved større ombygninger, må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers Varme.

## § 10 SERVITUTTER AFLYSES

Stk. 1. Følgende servitutter aflyses (påtaleret Århus Amt/Randers Kommune): matr. nr. 6dl: 7. januar 1988, matr. nr. 7k: 12. januar 1987, matr. nr. 24r: 19. december 1978, matr. nr. 24p: 19. december 1978, matr. nr. 24o: 19. december 1978, matr. nr. 10n: 19. december 1978, matr. nr. 11b: 12. november 1999.

Stk. 2. Følgende servitut aflyses delvist (påtaleret Århus Amt/Randers Kommune):

matr. nr. 10a: 19. december 1978.

Servituttens bestemmelse om et 60 meter bredt beplantningsbælte langs Hammelvej (hovedlandevej 415 Randers-Grena) aflyses.

Servituttens bestemmelse om et 10 meter bredt beplantningsbælte langs østsiden af Holger Danskes Vej bibeholdes.

## § 11

## § 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 24. april 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester

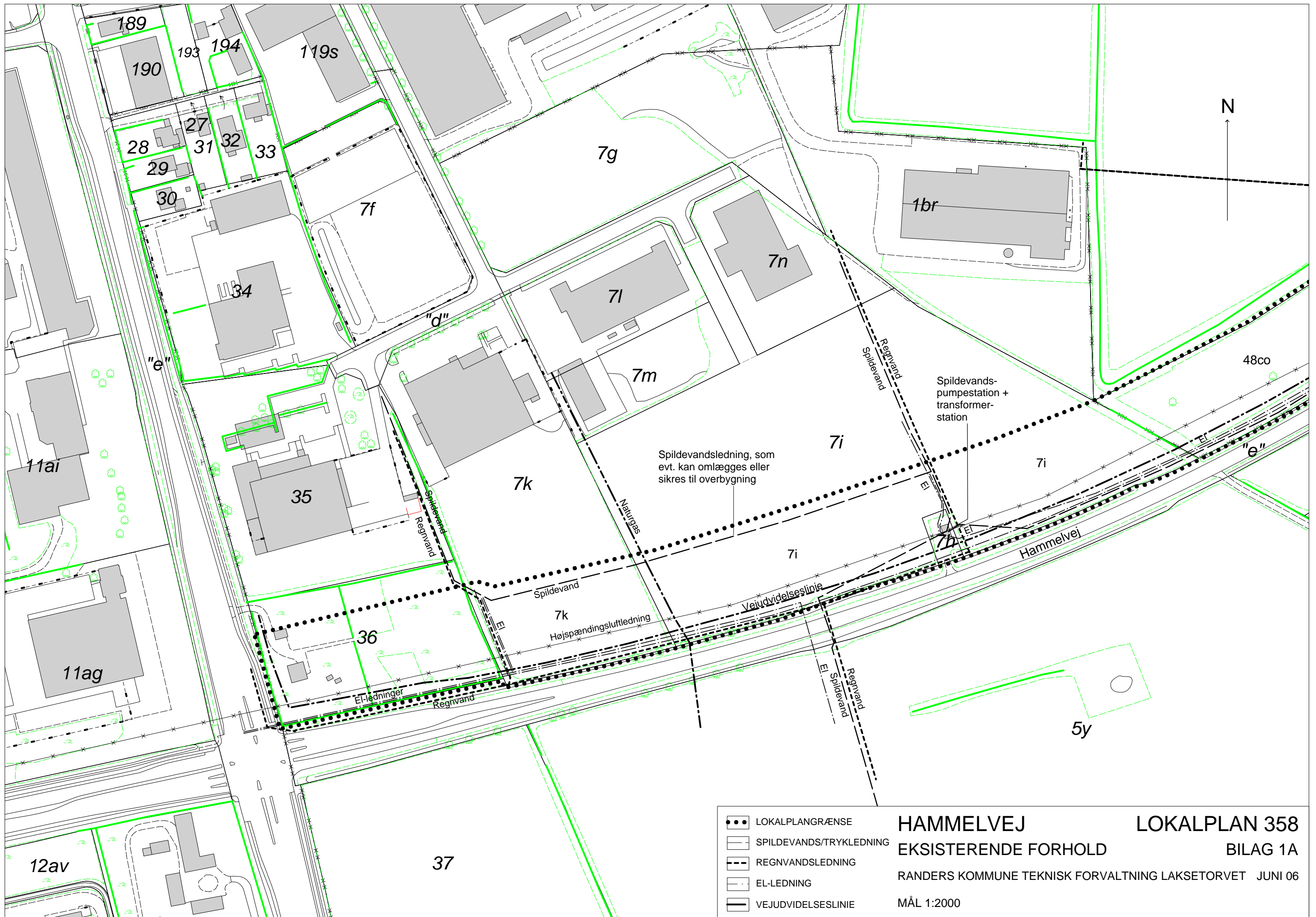
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 20. november 2006

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester





- LOKALPLANGRÆNSE
- SPILDEVANDS/TRYKLEDNING
- REGNVANDSLEDNING
- EL-LEDNING
- VEJUDVIDESELINIE

**HAMMELVEJ**  
**LOKALPLAN 358**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JUNI 06  
 MÅL 1:2000

Spildevandsledning, som evt. kan omlægges eller sikres til overbygning

Spildevands-pumpestation + transformerstation

"d"

"e"

N

"e"

12av

11ai

11ag

28

29

30

27

31

32

34

35

36

37

189

190

193

194

119s

7f

7g

7n

7l

7m

7k

7i

7i

7i

7k

5y

48co

1br

Naturgas

Spildevand

Regnvand

Spildevand

Højspændingsluftledning

Vejudvidelseslinie

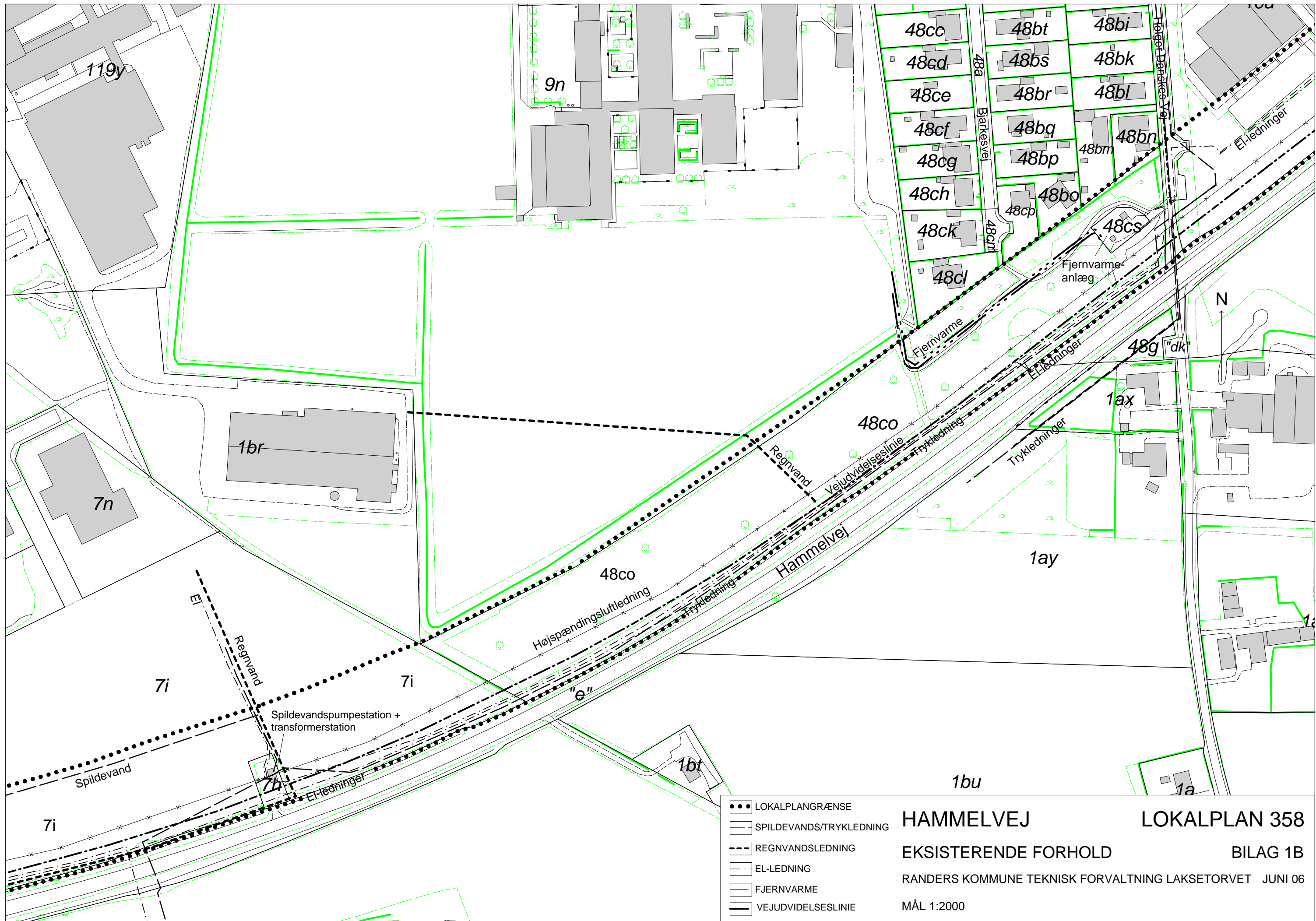
El-ledninger

Regnvand

Regnvand  
Spildevand

Regnvand  
Spildevand

Hammelvej



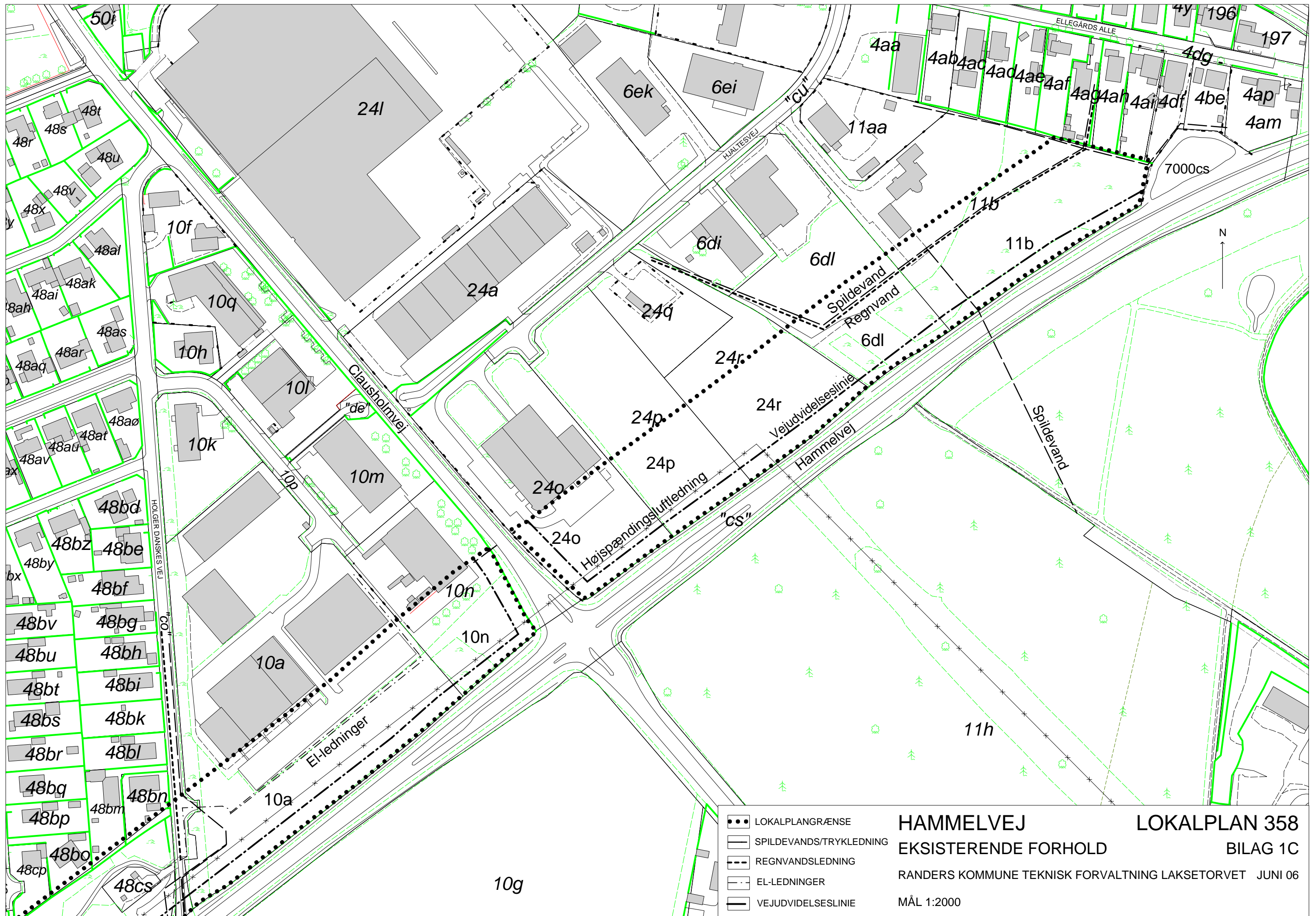
- LOKALPLANGRÆNSE
- SPILDEVANDS/TRYKLEDNING
- - - REGNVANDSLEDNING
- EL-LEDNING
- FJERNVARME
- VEJUDVIDELSESLINIE

**HAMMELVEJ** **LOKALPLAN 358**

**EKSISTERENDE FORHOLD** **BILAG 1B**

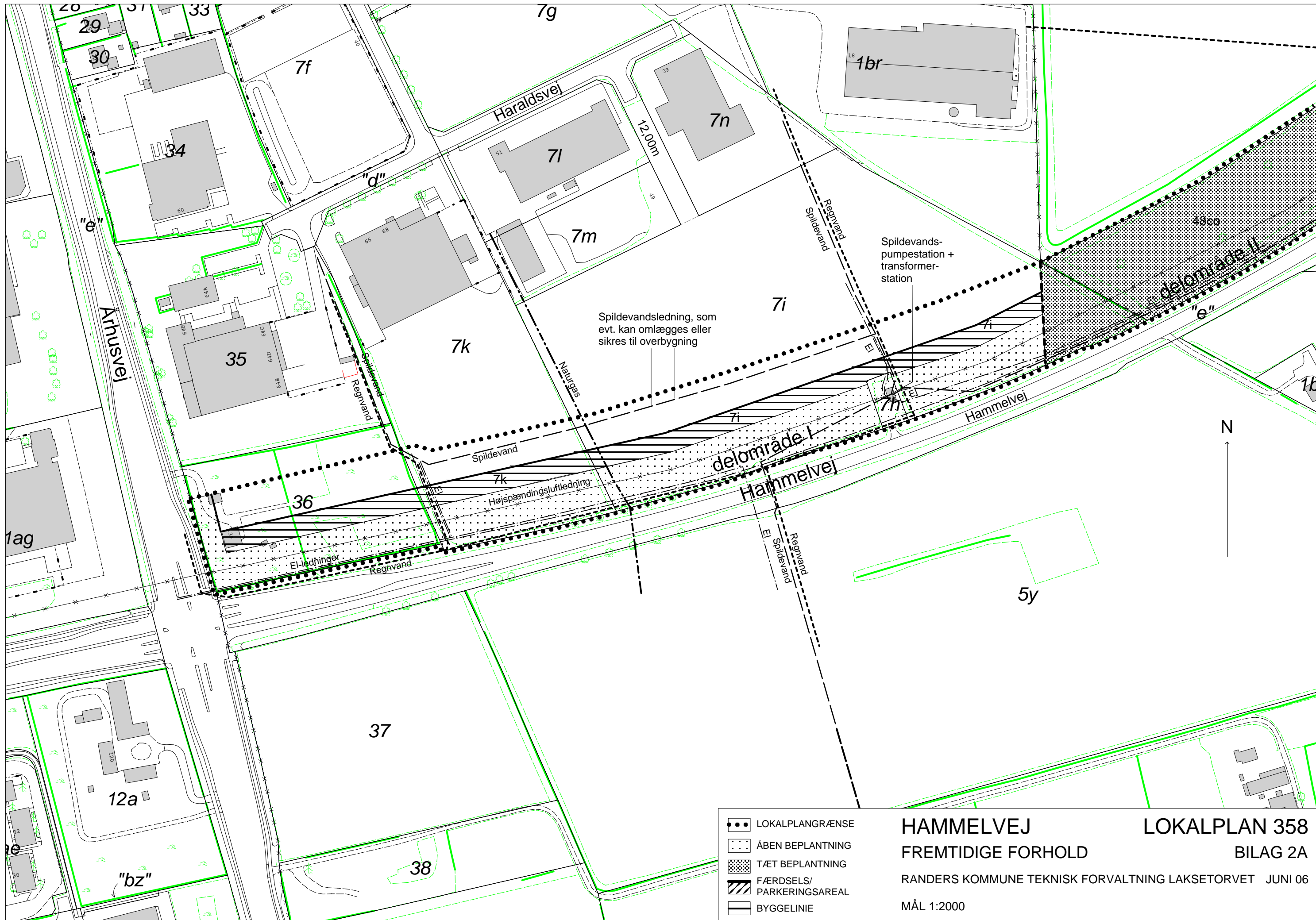
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JUNI 06

MÅL 1:2000



- LOKALPLANGRÆNSE
- SPILDEVANDS/TRYKLEDNING
- REGNVANDSLEDNING
- EL-LEDNINGER
- VEJUDVIDELSESLINIE

**HAMMELVEJ**  
**LOKALPLAN 358**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JUNI 06  
 MÅL 1:2000



Spildevandsledning, som evt. kan omlægges eller sikres til overbygning

Spildevands-pumpestation + transformerstation

delområde I  
Hammelvej

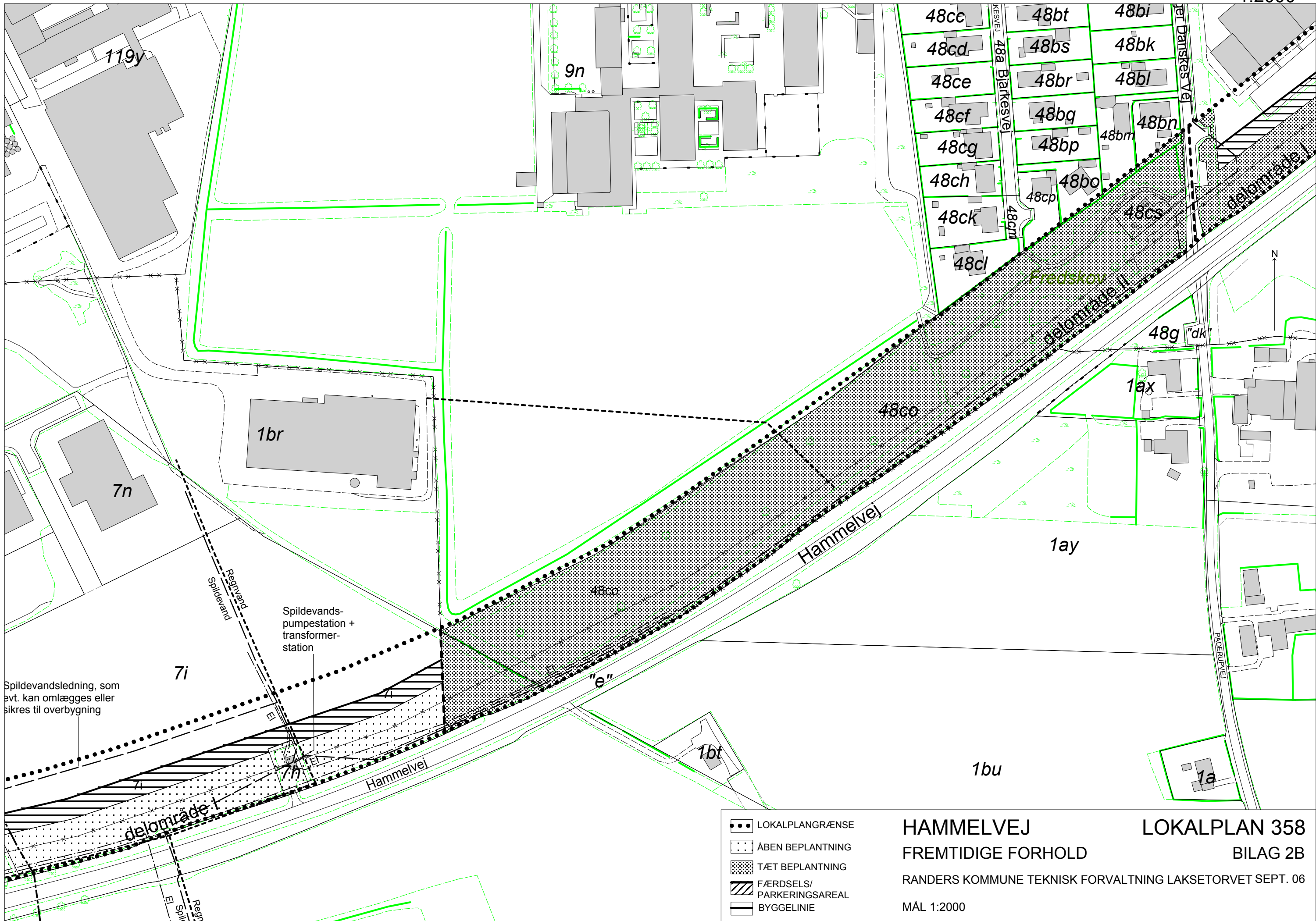
delområde II  
"e"

- LOKALPLANGRÆNSE
- ÅBEN BEPLANTNING
- TÆT BEPLANTNING
- ▨ FÆRDELS-/PARKERINGSAREAL
- BYGGELINIE

**HAMMELVEJ**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**

**LOKALPLAN 358**  
**BILAG 2A**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JUNI 06  
MÅL 1:2000



Spildevandsledning, som evt. kan omlægges eller sikres til overbygning

Spildevands-pumpestation + transformerstation

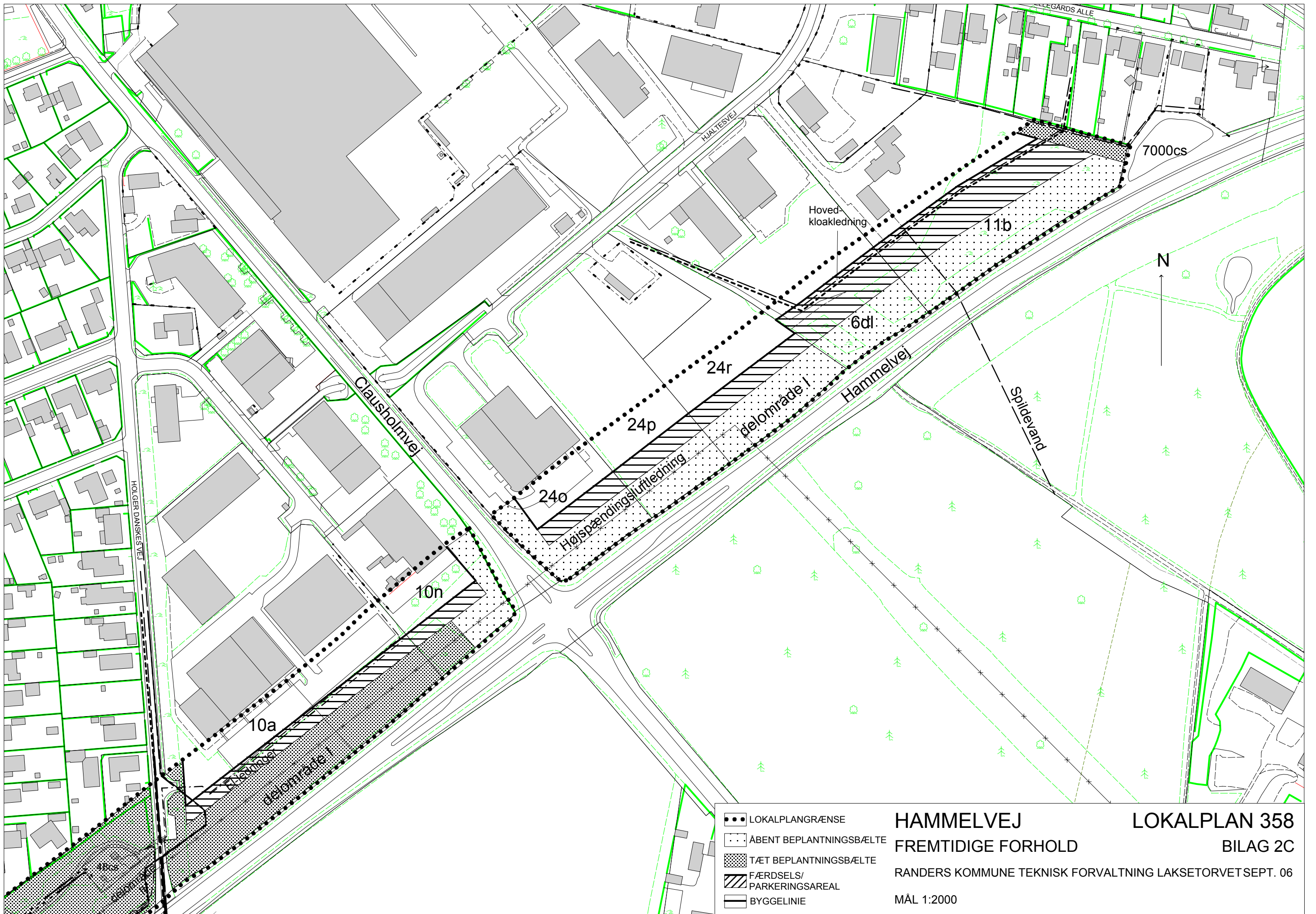
- LOKALPLANGRÆNSE
- ⋯ ÅBEN BEPLANTNING
- TÆT BEPLANTNING
- ▨ FÆRDELS/PARKERINGSAREAL
- BYGGELINIE

**HAMMELVEJ**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**

**LOKALPLAN 358**  
**BILAG 2B**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET SEPT. 06

MÅL 1:2000



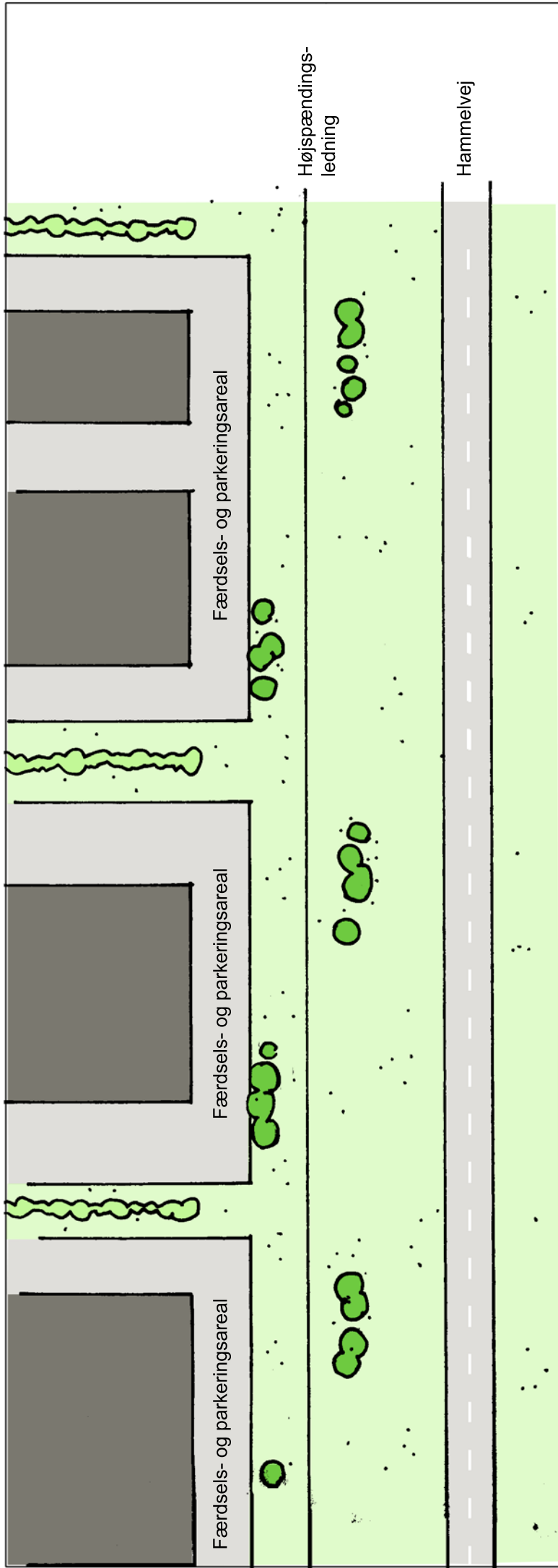
- LOKALPLANGRÆNSE
- ⋯ ABENT BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▨ TÆT BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▩ FÆRDELS/PARKERINGSAREAL
- BYGGELINIE

**HAMMELVEJ**  
**FREMTIDIGE FORHOLD**

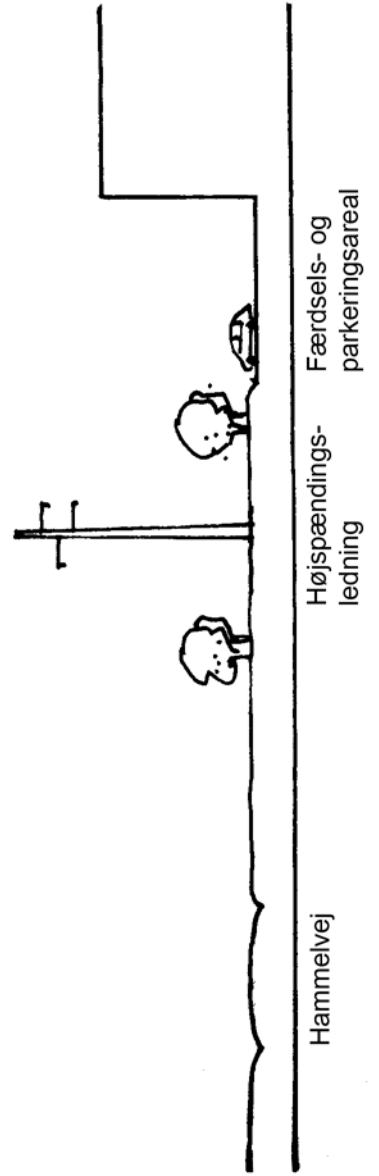
**LOKALPLAN 358**  
**BILAG 2C**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET SEPT. 06

MÅL 1:2000



Illustrationsplan mål 1:1000



Principsnit mål 1:500