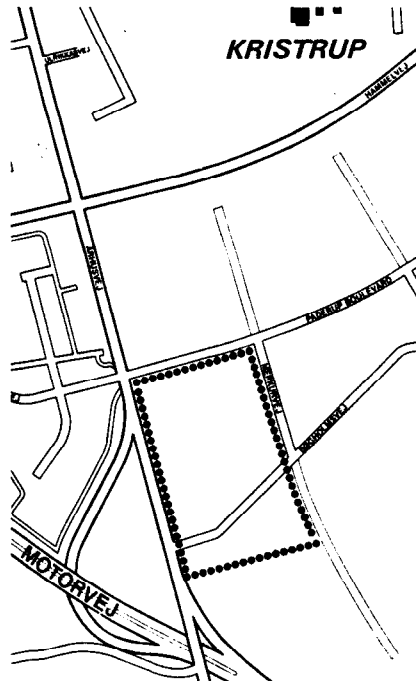


## Lokalplan nr. 126 Merkurvej



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

I det nye B-center ved Paderup er der reserveret arealer til boligformål til offentlige formål (institutioner og kontorer) og til privat serviceformål. Hovedbyggemodningen er nu (nov. 79) så vidt fremskreden, at en række af disse arealer kan tages i brug.

Denne lokalplan omfatter en del af de områder, der skal anvendes til privat service, nærmere bestemt en del af områderne mellem Merkurvej og Århusvej.

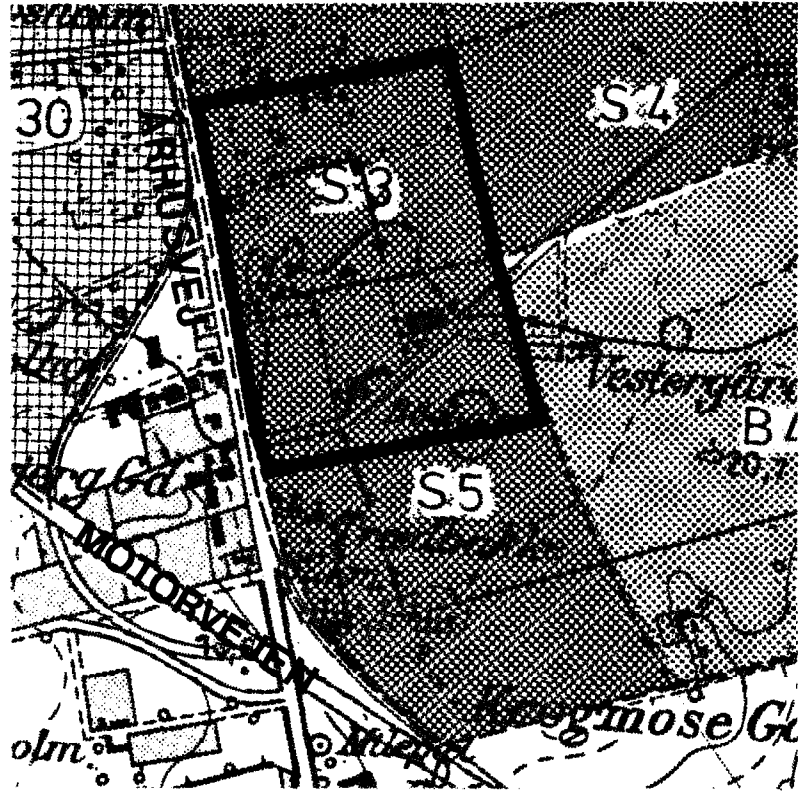
Indenfor lokalplanens område kan opføres bebyggelse som butikker, varehuse, byggemarkeder, pengeinstitutter, kontorer, lægehuse, hoteller, restauranter, biografer og lignende.

Lokalplanområdet har en samlet størrelse på ca. 170400 m<sup>2</sup> og med en bebyggelsesprocent på gennemsnitlig 40, vil der kunne bygges ca. 52000 m<sup>2</sup> indenfor området.

### LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Nærværende lokalplan indgår i det aflastende B-center ved Paderup i Randers kommune.

I centret er tænkt placeret såvel kommercielle som ikke-kommercielle funktioner. Det af lokalplanen omfattede område er tænkt anvendt til store(trafikskabende) og mellemstore serviceenheder, administration, liberale erhverv og forskellige offentlige institutioner.



**§ 15-rammer  
S 3**

Lokalplanen omfatter område S 3 i § 15-rammerne for Randers kommune.

**Regional service**

I følge § 15-rammerne er området udlagt til serviceformål af regional karakter (stærkt trafikskabende servicefunktioner og engros lignende detailhandel) offentlige formål og erhvervstyper som iøvrigt med fordel kan placeres i et regionalt centerområde.

**Lokalplanen følger  
§ 15-rammerne**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med § 15-rammerne.

**Byplanvedtægt nr. 20**

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 20. Ifølge byplanen må området kun anvendes til offentlige formål, kulturelle formål, servicefunktion samt til butiksførmål. Byplanvedtægten er en rammebyplan og det er forudsat at detaljerede bestemmelser for områdets planlægning skal fastsættes i tillæg til byplanen i takt med områdets udbygning. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med byplanen på alle væsentlige punkter, idet der dog ifølge lokalplanforslaget er sket en ændring af byggegrænserne langs Århusvej, Paderup Boulevard og Merkurvej.

Ifølge lokalplanforslaget ophæves byplan nr. 20 for så vidt gælder det af lokalplanen omfattede område.

**Spildevandsplan**

Lokalplanforslaget omfatter områderne A 53 og A 58 i

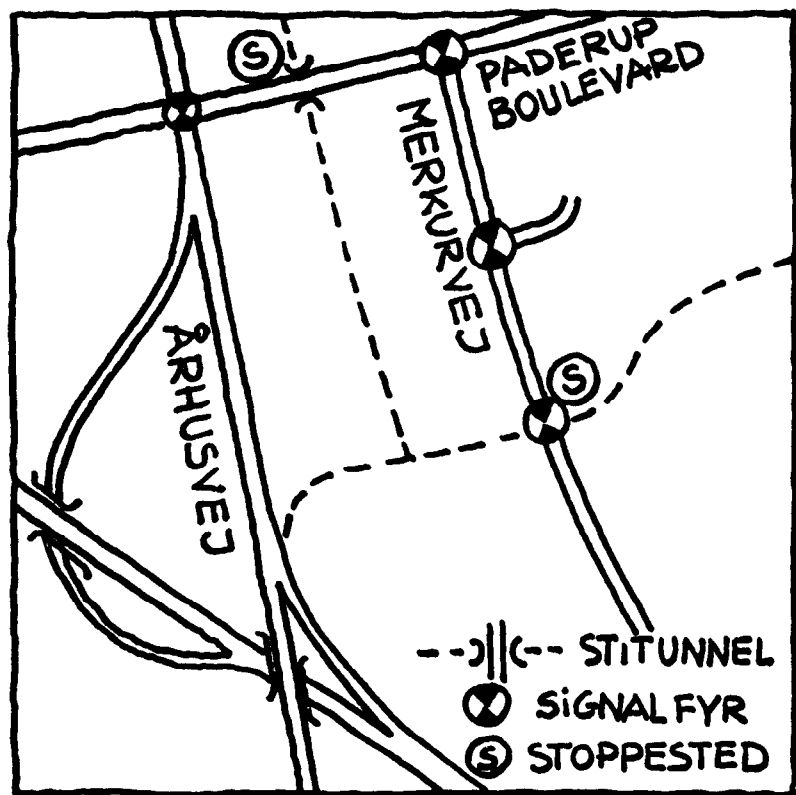
spildevandsplanen for Randers kommune. Områderne er planlagt detailkloakeret i henholdsvis 1977-1980 og 1981-1984.

## Kollektiv trafik

Der er på indeværende tidspunkt (nov. 1979) ikke truffet konkrete beslutninger om kollektiv trafikbetjening af B-centret i Paderup. Det indgår imidlertid i de langsigtede planer for området, at det skal busbetjenes.

I første etape vil busserne få stoppested ved den allerede anlagte fodgængertunnel under Paderup Boulevard i områdets nordlige udkant (se illustration).

I en senere etape vil der også blive stoppested for kollektiv trafik ved det lyssignalregulerede fodgænger-kryds ved Merkurvej i områdets sydøstlige udkant (se illustration).



## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for en servicebebyggelse indenfor det aflastende, regionale B-center ved Paderup syd for Randers. Hensigten med aflastningscentret er:

at aflaste det gamle bycenter trafikalt og fysisk,

at undgå en tilfældig spredning af bykernefunktionerne med trafikbelastning af veje og kvarterer som ikke er beregnet hertil,

at opnå en let adgang til servicefunktionerne fordi de ligger samlet. Her tænkes specielt på kollektiv transport der i særlig grad er afhængig af veldefinerede trafikmål,

at opnå en god udnyttelse af store vejanlæg som i alle tilfælde er nødvendige, men som kun udnyttes i få timer (myldretiden), hvis de etableres udelukkende for en kommerciel servicevirksomhed.

at opnå en bedre udnyttelse af såvel offentlige som private servicefunktioner fordi de ligger samlet og støtter hinanden.

Lokalplanen er derfor udformet med henblik på at skabe et fysisk miljø af højst mulig standard med trafiksikre og komfortable forhold for gående og cyklende, let adgang for såvel private biler, varetransport som kollektiv trafik og en udformning af bygninger og anlæg som fremkalder et harmonisk og venligt miljø for både kunder og de der arbejder indenfor området.

Udstykningen af lokalplanområdet er tilrettelagt med henblik på højst mulig fleksibilitet indenfor det valgte trafiksystem.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### **§ 1 matrikelfortegnelse**

### **§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. 5b, 5f og del af 4b Munkdrup By, Kristrup, 5aq, 5at, del af 4ab, del af 4v, del af 4u, del af 5as, del af 5av, del af 5s, del af 5t, del af 4o, Paderup By, Kristrup samt alle parceller der efter den 18. maj 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### **§ 2**

#### **Serviceformål**

### **§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Området må kun anvendes til serviceformål. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel og engros lignende detailhandel, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves fabrikation, værksteds- eller lagervirksomhed ligesom der ikke må drives vognmandsvirksomhed eller engroshandel.

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed såfremt den har tilknytning til en butik.

### § 3

#### Udstykningsplan

**Område 1**  
1500 - 4500 m<sup>2</sup>.

**Område 2**  
1500 - 15000 m<sup>2</sup>.

### § 4

#### Stamveje

**Hovedsti**  
**Sidestier**  
**Torve**

**Ingen biler eller**  
**knallerter på stierne**

**Bøgholmsvej**

### § 3 UDSTYKNINGER

Stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Området opdeles i udstykningsområder således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Indenfor udstykningsområde 1 må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m<sup>2</sup> eller større end 4500 m<sup>2</sup>.

Stk. 4. Indenfor udstykningsområde 2 må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m<sup>2</sup> eller større end 15000 m<sup>2</sup>. \*)

### § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Stamvejen AB i en bredde af 12 - 16 m.

Stamvejen CD i en bredde af 16 m.

Hovedstierne a-b og c-d samt sidestierne e, f, g og h i en bredde af 5 m. Hovedstien a-b forskydes via 3 torve med en størrelse på 25 × 25 m.

Stk. 2. Skæringen mellem hovedstien a-b og stamvejene udføres således at gående og cyklende kan krydse vejen med en tilsvarende grad af sikkerhed som i et fodgængerfelt, et lysreguleret kryds eller lignende.

Skæringen mellem Merkurvej og hovedstien c-d forudsættes udført med lyssignalregulering.

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

Stk. 4. Til stierne og torvene må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk. 5. Bøgholmsvej (kommunevej 584) vil blive nedlagt på strækningen fra Århusvej til Merkurvej. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

\*) Se § 6 stk. 1.

**Byggelinier**

Stk. 6. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel eller vejmidte:

Stamvejen A-B, 5 m. fra vejskel.

Stamvejen C-D, 10,5 m. fra vejmidte.

Århusvej: 55 m. fra vejmidte.

Paderup Boulevard: 30 m. fra vejmidte.

Merkurvej: 30 m. fra vejmidte.

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Arealet må ikke medregnes ved beregningen af den max. tilladelige bebyggelse.

**Fælles parkering**

Stk. 7. Der skal anlægges en fælles parkeringsplads ved 2 af de til hovedstien a-b knyttede torve således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Den fælles parkeringsplads skal primært betjene de ejendomme, der er beliggende indenfor udstykningsområde 1.

**Parkeringsens omfang**

Stk. 8. Til hver ejendom skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst een bilplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiks- og kontoretageareal og een bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal iøvrigt. De i stk. 7 nævnte fælles parkeringspladser må medregnes med 1 bilplads pr. 200 m<sup>2</sup> grundareal for de ejendomme, der er beliggende indenfor udstykningsområde 1. Mindst  $\frac{1}{3}$  af de til en ejendom hørende parkeringspladser skal dog indrettes på ejendommen.

Stk. 9. Byrådet bestemmer til hvilket tidspunkt de i stk. 8 nævnte parkeringspladser skal indrettes.

**§ 5****Ingen luftledninger****§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG**

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

**§ 6**

**40 %**

**Max. 3000 m<sup>2</sup> butik**

**6000 m<sup>2</sup> møbelhus**

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Der må ikke opføres butikker med et samlet bruttoetageareal på mere end 3000 m<sup>2</sup>, se dog stk. 2.

Stk. 2. Indenfor det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste areal mærket "areal til møbelhus" må der uanset bestemmelsen i stk. 1 opføres et møbelhus med et samlet bruttoetageareal på indtil 6000 m<sup>2</sup>. De pågældende bygninger må kun anvendes til handel med møbler og dermed snævert beslægtet boligudstyr.

- 2 1/2 etage** Stk. 3. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.
- Max. 10 m.** Stk. 4. Ingen bygning eller del af en bygning må være højere end 10 m eller højere end 2,8 m + 0,6 × afstanden til naboskel eller til modstående vej- eller stiskel målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
- Hovedindgangen mod sti eller torv** Stk. 5. Bebyggelsens butiksfacader (publikumsadgang) skal orienteres mod torv eller sti, i de øvrige bygningssider må der kun forefindes sekundære udstillingsvinduer eller udstillingsskabe.
- Skelbebyggelse** Stk. 6. For de ejendomme der grænser op til sti eller torv skal bebyggelsen opføres i skel mod sti eller torv, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- Udendørs opholdsareal** Stk. 7. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 5% af butikksarealet og mindst 20% af erhvervsarealet, i begge tilfælde dog mindst 75 m<sup>2</sup>.
- § 7** **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**
- Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal udføres efter byrådets anvisninger. \*)
- § 8** **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**
- 15 m. beplantningsbælte** Stk. 1. På de strækninger langs hovedstien, sidestierne og torvene, hvor der ikke opføres bebyggelse i skel samt mod den fælles parkeringsplads, skal der plantes træer i skel mod sti eller torv med en indbyrdes afstand på 5 m., således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Beplantningen må kun bestå af ahorn eller spidsløn.
- Stk. 2. Langs Århusvej/motorvejen udlægges et 40 m. bredt beplantningsbælte og langs Paderup Boulevard og Merkurvej udlægges et 15 meter bredt beplantningsbælte således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- Udendørs oplag** Stk. 3. Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

\*) Hensigten med denne bestemmelse er at undgå at skilte og reklamers omfang og udseende drives ud i ekstreme former på grund af indbyrdes konkurrence om kundernes opmærksomhed. Reklamering og skiltning bør udformes efter nogle generelle retningslinier for at opnå en god helhedsvirkning og et højt informationsniveau indenfor centerområdet. Det er tanken, at byrådets kompetence efter denne bestemmelse skal overdrages grundejerforeningen (se § 10) efter særskilt bemyndigelse. En sådan bemyndigelse kan gives (og evt. senere tilbagekaldes) uafhængig af lokalplanen.

Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

## § 9

### § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGELSE AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 6, stk. 7 og § 8, stk. 2, nævnte udendørs opholdsarealer og beplantningsbælter, samt de i § 4 nævnte stamveje. Stamvejene anlægges således som forudsat ved godkendelse af vejprojektet forud for byggemodningen.

## Fjernvarme

Stk. 2. Alle nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Randers kommune. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

### § 10 GRUNDEJERFORENING

## 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, \*) drift og vedligeholdelse af det i § 8, stk. 2 nævnte beplantningsbælte.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## § 11

### § 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

## Byplan 20 ophæves

Den under 8. januar 1976 af Planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 20 ophæves for såvidt det af nærværende lokalplan omfattede område.

\*) Etablering af de nævnte fællesanlæg kan eventuelt foregå efter overenskomst med Randers kommune.



**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd.

Randers, den 13. december 1979.

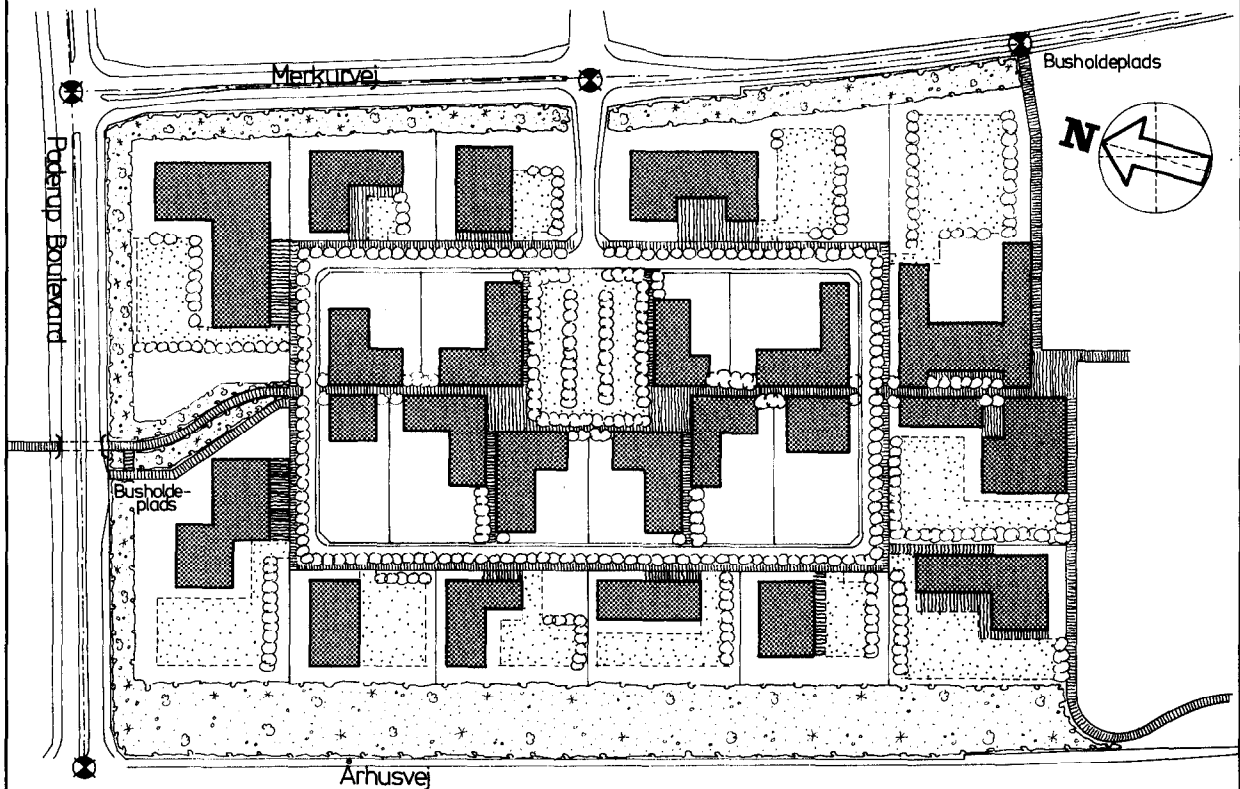
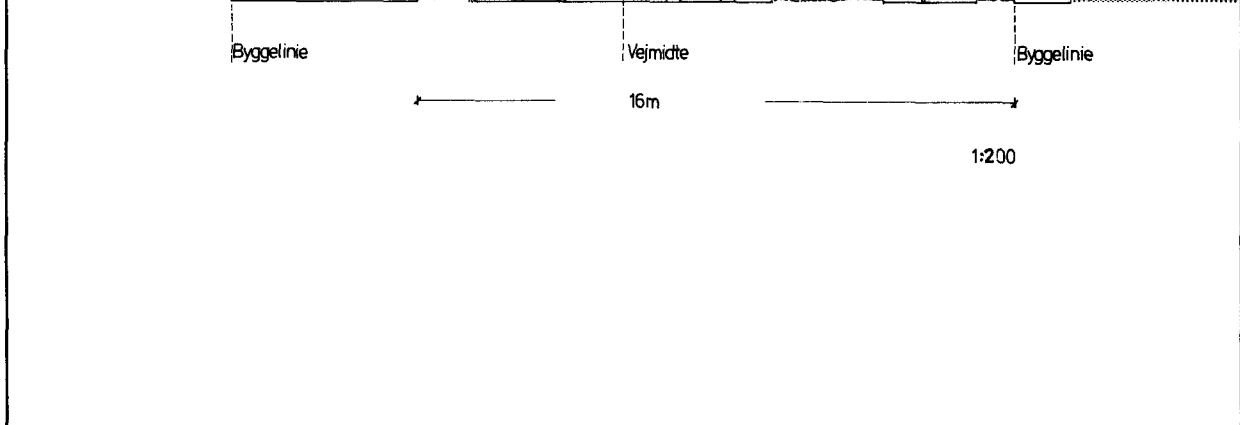
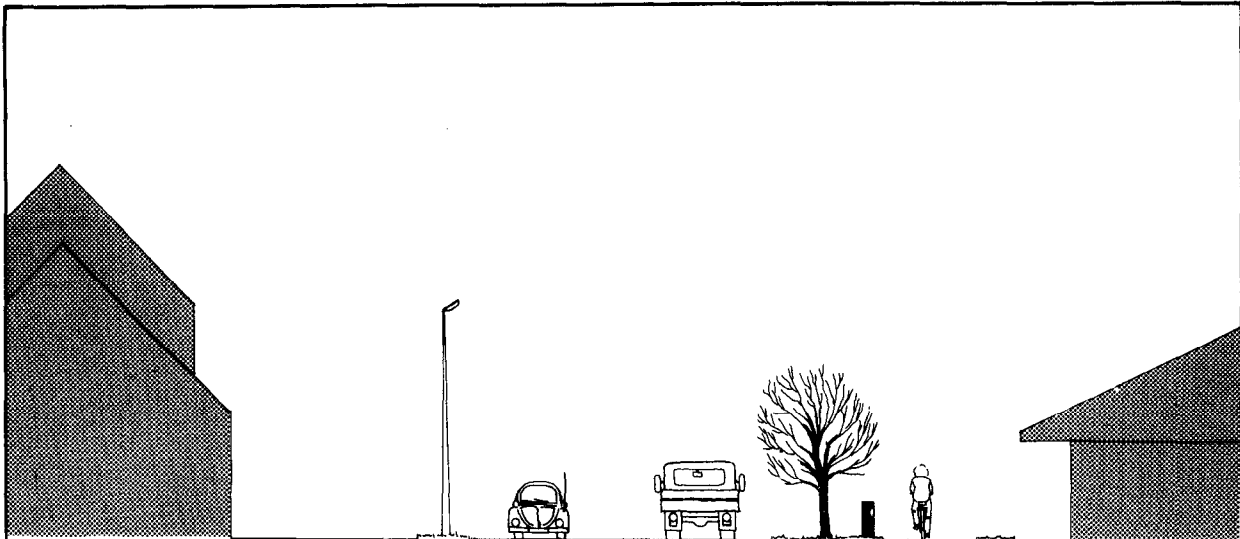
**Kr. Gjøtrup**  
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages  
foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 14. maj 1980.

På byrådets vegne

**Kr. Gjøtrup**  
borgmester



- |  |               |  |            |
|--|---------------|--|------------|
|  | BYGNINGER     |  | PARKERING  |
|  | STIER OG TORV |  | LYS SIGNAL |
|  | BEPLANTNING   |  |            |
|  | TRÆER         |  |            |

**MERKURVEJ**  
**ILLUSTRATIONSPLAN**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/431100 NOV. 79  
 MÅLFORHOLD 1:400 100 200 300

**LOKALPLAN**

