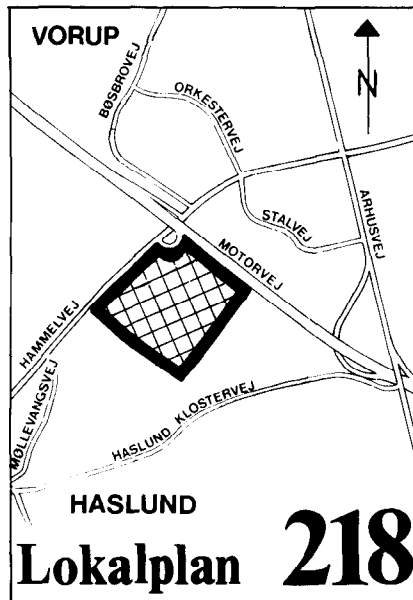


## Lokalplan nr. 218 Erhvervsområde ved Hammelvej



### Kortfattet beskrivelse

Lokalplanens område er beliggende umiddelbart vest for motorvejen og syd for Hammelvej.

Området har en størrelse på 360.000 m<sup>2</sup> og anvendes i dag til landbrug og gartneri.

Arealet skal fremtidigt anvendes som erhvervsområde. Området opdeles i 3 delområder. Der vil være mulighed for at etablere ikke generende erhvervsvirksomheder med mulighed for tilhørende boliger i område I, lettere industri og værksteder i område II, samt industri- og større værksteder i område III.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om beplantningsbælter omkring hele erhvervsområdet.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

#### Nuværende lovlig brug kan fortsætte

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

#### Evt. dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det

ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

### Væsentlige ændringer - ny lokalplan

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

### Ekspropriation

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

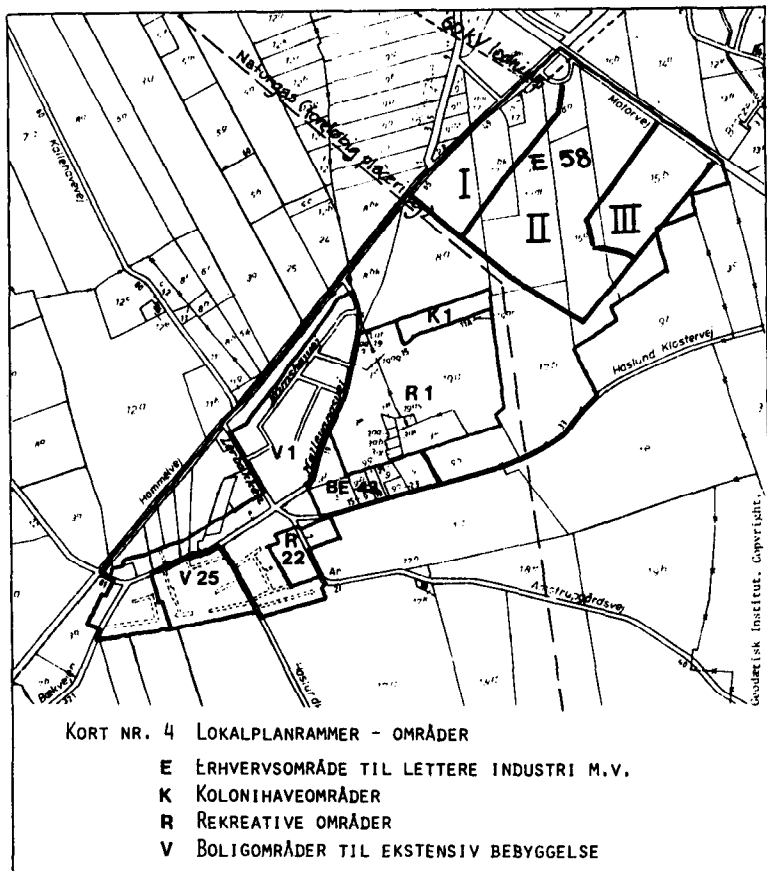
### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende inden for lokalområde Haslund, men området er ikke omfattet af kommuneplanens lokalplanrammer.

### Kommuneplantillæg nr. 6

Randers kommune har derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen (kommuneplantillæg nr. 6 for et erhvervsområde ved Haslund) med betegnelsen E58. Kommuneplantillægget blev vedtaget af Randers byråd den 31. oktober 1988.



Lokalplanrammer for område 18:  
Haslund.

**Lokalplanrammer i henhold til kommuneplantillæg nr. 6**

Lokalplanrammerne for området forudsætter, at området opdeles i 3 delområder. I lokalplanen betegnet I, II og III.

Områderne I og II forbeholdes til lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed samt service- og forretningsvirksomhed.

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

I område I må der indrettes en bolig for ejer, bestyrer, portner eller lignende på hver ejendom. I områderne II og III kan tillades indrettet enkelte boliger, såfremt det er absolut nødvendigt for en virksomheds drift.

For nye boliger i de 3 delområder gælder, at der skal tages særlig hensyn i forbindelse med boligernes indretning, bl.a. med hensyn til støjbeskyttelse.

Det vil ikke kunne påregnes, at der vil kunne etableres miljøbeskyttede udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger i lokalplanområdet (røg, støj, støv og lugt).

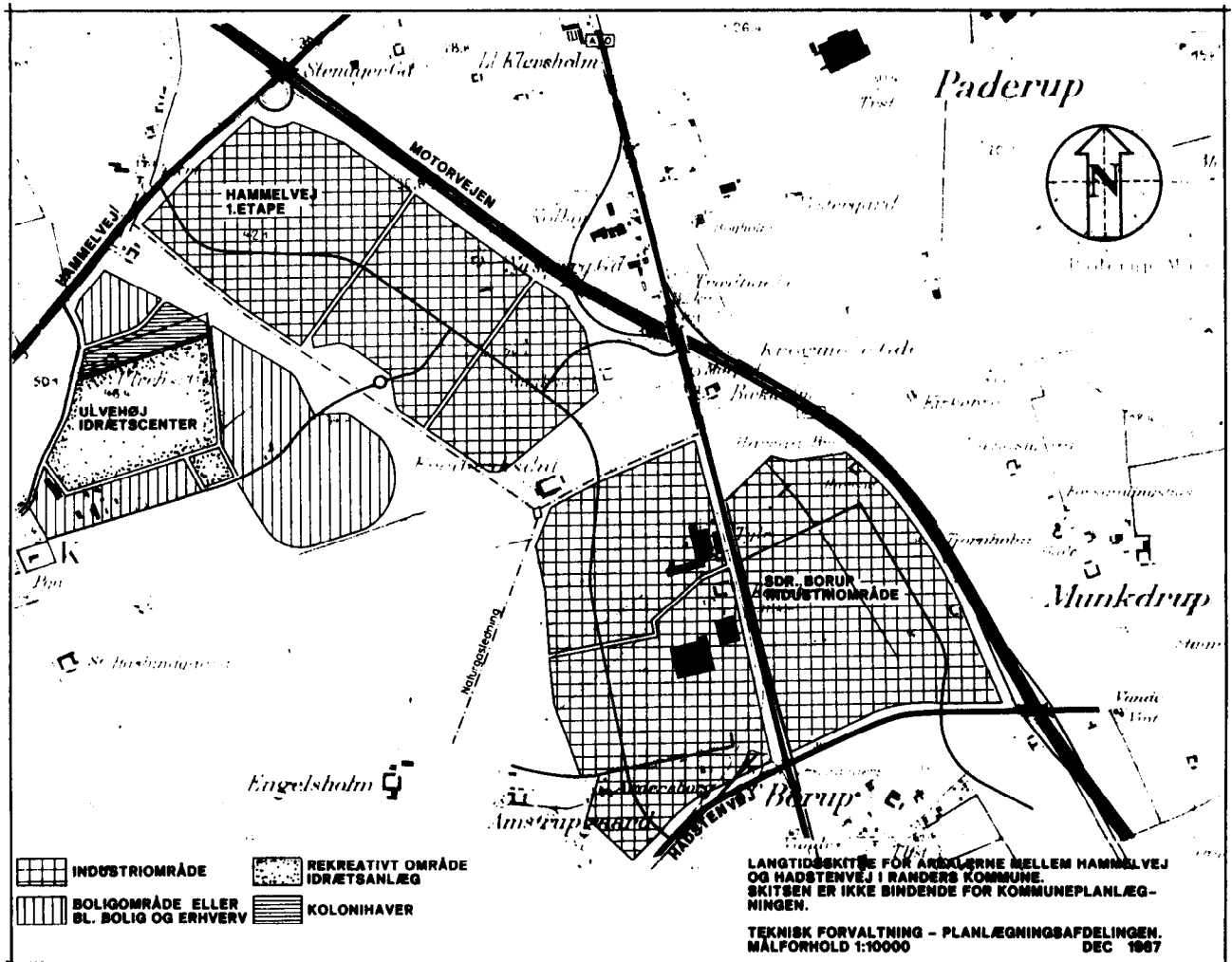
Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

**Langtidsskitse**

I kommuneplantillæg nr. 6 vises en langtidsskitse for udnyttelse af arealerne langs motorvejens vestside fra Hammelvej til Hadstenvej.

I denne skitse vises udbygningsmulighederne for et erhvervsområde langs motorvejen, opdelt i etaper, hvoraf kommuneplantillæg nr. 6 og denne lokalplan udgør 1. etape.

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



### Zoneforhold

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan vil lokalplanområdet blive overført fra landzone til byzone.

### Støjforhold

I regionplanen foreskrives, at nye erhvervsområder ikke må give et større støjbidrag i eksisterende såvel som nye boligområder end 35 dB(A) om natten (det mest kritiske tidspunkt).

Lokalplanen fastlægger, at støjniveauet fra en virksomhed i delområde I ikke må overstige 40 dB(A) om natten målt udendørs i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund.

For delområderne II og III gælder, at støjniveauet fra en virksomhed ikke må overstige 60 dB(A) om natten målt udendørs i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund.

Kolonihaveområdet på matr. nr.19au, Vorup By, Vorup er omfattet af regionplanens bestemmelser for støjfølsomme arealanvendelser. Der er derfor i lokalplanen sat grænser for virksomhedernes bidrag til støjniveauet - målt udendørs - i kolonihaveområdet.

### Miljøforhold

For erhvervsvirksomhederne i lokalplanens område vil miljøbe-

skyttelseslovens bestemmelser være gældende i sædvanligt omfang d.v.s., 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.

### **Trafikforhold**

Området er beliggende op til motorvejen, hvorfra der er fri udsigt over området. Som det fremgår af langtidsskitzen ændres motorvejstilslutningen ved Hammelvej ikke, men kommunen forventer, at det viste tilslutningsanlæg ved Sdr. Borup kan realiseres i forbindelse med motorvejens forlængelse mod syd i 1991-1993.

### **Vejforhold**

Adgangsvejen til lokalplanens område sluttes til Hammelvej 500 m vest for motorvejen. Denne adgangsvej tænkes senere ført igennem til Hadstenvej (se langtidsskitzen).

### **Kollektiv trafik**

Området betjenes fra Hammelvej af bybusrute nr. 1.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanens område er beliggende inden for den godkendte spildevandsplan, jfr. tillæg nr. 10 til spildevandsplanen. Området er heri forudsat separatkloakeret.

## **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 Haslund vandværks forsyningsområde.

Efter de foreliggende planer skal byggemodningen af området være afsluttet 1. juli 1989. Til dette tidspunkt skal vandforsyningen derfor være etableret.

### **Elforsyning**

Elforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Det er denne lokalplans formål at sikre

at området overføres til byzone,

at området kan anvendes til erhvervsformål,

at der etableres de på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste

levende hegn og beplantning omkring erhvervsområdet.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### § 1

#### Matrikelfortegnelse

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. 17bk, 17bl, del af 8mt, 15t, 16ap, 17b, Vorup By, Vorup samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 1.

#### Overførsel til byzone

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

### § 2

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

#### 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, service- og forretningsvirksomhed og lignende virksomhed.

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

#### Dagligvare-butikker

Stk. 2. Der må inden for området etableres butikker med et bruttoareal på indtil 350 m<sup>2</sup>.

#### Øvrige butikker

Stk. 3. Butikker, som udelukkende forhandler udsalgsvarer, må dog etableres med et salgsareal på indtil 600 m<sup>2</sup>.

#### Boliger i området

Stk. 4. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

#### Støj-grænser

Stk. 5. Inden for delområde I må den enkelte virksomheds bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A) i intet punkt i området - uden for virksomhedens egen

grund - overstige de nedenfor anførte værdier:

Mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: 55 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00: 55 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00: 45 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: 45 dB(A)
Aften	kl. 18.00-22.00: 45 dB(A)
Nat	kl. 22.00-07.00: 40 dB(A)

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 55 dB(A).

Stk. 6. Virksomhedens bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må ikke i kolonihaveområdet på matr. nr. 19au, Vorup By, Vorup overstige de nedenfor anførte værdier:

Mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: 45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00: 45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00: 40 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: 40 dB(A)
Aften	kl. 18.00-22.00: 40 dB(A)
Nat	kl. 22.00-07.00: 35 dB(A)

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 50 dB(A).

## **Delområde II**

### **Erhvervsområde**

Stk. 7. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

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

Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed og lignende virksomhed.

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

### **Ingen dagligvarebutikker**

Stk. 8. Inden for området må der ikke etableres dagligvarebutikker.

### **Øvrige butikker**

Stk. 9. Udvalgsvarerbutikker må etableres med et salgsareal på indtil 600 m<sup>2</sup>.

### **Boliger på særlige vilkår**

Stk. 10. Byrådet kan, når det skønnes absolut nødvendigt, tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet person, når det af hensyn til virksomhedens forsvarlige drift er påkrævet, at der uden for normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed.

I forbindelse med etablering af en bolig vil byrådet stille særlige krav til boligens placering og indretning, således at det indendørs støjniveau i boligens opholdsrum hidrørende fra virksomheden ikke overstiger 30 dB(A).

### **Støjgrænser**

Stk. 11. Inden for delområde II må den enkelte virksomheds bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) i intet punkt i området - inden for virksomhedens egen grund - overstige 60 dB(A).

Stk. 12. Virksomhedens bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må i delområde I ikke overstige de i § 2, stk. 5 nævnte værdier og må endvidere i kolonihaveområdet på matr. nr. 19au, Vorup By, Vorup ikke overstige de i § 2, stk. 6 nævnte værdier.

### **Delområde III**

### **Erhvervsområde**

Stk. 13. 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 inden for området udøves virksomhed hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenheds-krav, jfr. 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. 14. Der må ikke etableres butikker i området.

### **Boliger på særlige vilkår**

Stk. 15. Byrådet kan, når det skønnes absolut nødvendigt, tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet person, når det af hensyn til virksomhedens forsvarlige drift er påkrævet, at der uden for normal arbejdstid er en person i virksomhedens umiddelbare nærhed.

I forbindelse med etablering af en bolig vil byrådet stille særlige krav til boligens placering og indretning, således at det indendørs støjniveau i boligens opholdsrum hidrørende fra virksomheden ikke overstiger 30 dB(A).

### **Støjgrænser**

Stk. 16. Inden for delområde III må den enkelte virksomheds bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) i intet punkt i området - uden for virksomhedens egen grund - overstige 60 dB(A).



Stk. 17. Virksomhedens bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må i delområde I ikke overstige de i § 2, stk. 5 nævnte værdier og må endvidere i kolonihaveområdet på matr. nr. 19au, Vorup By, Vorup ikke overstige de i § 2, stk. 6 nævnte værdier.

### § 3

#### Udstykningsplan

#### Grundstørrelser

### § 4

#### Nye veje

#### Vendepladser

#### Hjørneafskæringer

#### Adgang til Hammelvej

#### Allé-plantning

### § 3 Udstykninger

Stk. 1. Udstykning må ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.

Stk. 2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.

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

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2: \*) \*\*)

Vejen A-B (Frederiksdalsvej) i en bredde af 18 m.

Vejene C-F-D

E-F

E-G-J og i en bredde af 12 m.

H-I

Stien a-b i en bredde af 6 m.

Vejene H-I og J-K udføres med vendeplads som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Ved vejtilslutningen skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2 (7×7 m langs vejskel).

Stk. 3. Nye ejendomme, som udstykkes langs Hammelvej, må ikke have direkte vejadgang til Hammelvej.

Stk. 4. Langs vej A-B, Frederiksdalvej, plantes allé-træer.

\*) Bestemmelserne om udlæg af nye veje er ikke til hinder for etableringen af yderligere veje i området.

\*\*) Det forudsættes, at vejen A-B klassificeres som offentlig og at vejene C-F-D, E-F, E-G-J samt H-I klassificeres som private fællesveje.

**Byggelinier \*)****Byggelinier**

Stk. 5. Langs Hammelvej pålægges en byggelinie i en afstand på 15 m fra vejskel.

Stk. 6. Langs alle øvrige veje i lokalplanens område pålægges byggelinier med en afstand på 5 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

**Parkering****Parkeringskrav**

Stk. 7. Der skal inderettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**Parkeringskrav for butikker**

Stk. 8. Såfremt der inden for området opføres eller indrettes bygninger til forretningsvirksomhed, skal der til disse virksomheder indrettes 1 parkeringsplads for hver 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

**§ 5****§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG****El-ledninger i jord**

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler. \*\*) \*\*\*).

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I****Bebyggelsesprocent**

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

\*) Den eksisterende byggelinie langs motorvejens vest-side (vist på kortbilag nr. 1) forudsættes reduceret til et omfang som vist på kortbilag nr. 2. Randers kommune vil optage forhandling med Vejdirektoratet om den endelige udstrækning af byggeliniepålægget (se også denne lokalplans kap. II, stk. 1).

\*\*) Den eksisterende højspændingsmast på hjørnet ved Hammelvej og frakørslen fra motorvejen bevares med den nuværende placering.

\*\*\*) Den eksisterende transformerstation ved gartneriets indkørsel fra Hammelvej vil blive flyttet i forbindelse med byggemodningen af lokalplanens område.

<b>Bebygget areal</b>	Stk. 2. Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % af ejendommens grundareal.
<b>Bygningshøjde</b>	Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m 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.
<b>Opførelse i byggelinie</b>	Stk. 4. Administrationsbygninger og eventuelle udstillingsbygninger skal opføres med facade i byggelinie mod Hammelvej eller i skrå oversigtslinie, som Århus Amtsråd måtte pålægge i forbindelse med etableringen af adgangsvejen, vej A-B, Frederiksdalvej, til området. Arealet mellem byggelinie og vejskel mod Hammelvej må ikke anvendes til parkering, til oplag eller som opholdsareal.
<b>Afstand til skel</b>	Stk. 5. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.

### **Delområde II og III**

<b>Bebyggelsesprocent</b>	Stk. 6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
<b>Bebygget areal</b>	Stk. 7. Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % af ejendommens grundareal.
<b>Bygningshøjde</b>	Stk. 8. 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, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.
<b>Afstand til skel</b>	Stk. 9. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.

## **§ 7**

### **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

<b>Materialevalg</b>	Stk. 1. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
<b>Skilte og reklamer</b>	Stk. 2. I byggeliniearealerne langs Hammelvej og motorvejen må der ikke findes reklamering og skiltning sted.

## **§ 8**

### **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

<b>Åbne beplantningsbælter</b>	Stk. 1. De med lys tone-raster på kortbilag nr. 2 viste arealer ud-
--------------------------------	---

lægges som beplantningsbælter.

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

Inden for beplantningsbælterne kan der etableres et eller flere offentlige beskyttelsesrum. Den nærmere placering af disse rum skal aftales mellem teknisk forvaltning og civilforsvaret.

### **Beplantningsbælter**

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

### **Ubebyggede arealer**

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.

### **Terrænreguleringer**

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

## **§ 9**

### **§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

### **Naturgaspligt**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke tages i brug før denne er tilsluttet naturgasforsyningen fra Naturgas-selskab Midt-Nord (bygningsoptarmning).

## **§ 10**

### **§ 10 GRUNDEJERFORENING**

### **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 som private fællesveje, jfr. fodnote på side 9.

### **Vedtægter**

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## **§ 11**

### **§ 11 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Stk. 1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske æn-

dringer af eksisterende vejforhold før der er opnået tilladelse her-  
til fra Vejdirektoratet.

Stk. 2. Gennemførelsen af nærværende lokalplan kræver Land-  
brugsministeriets tilladelse i medfør af landbrugsloven. Matr. nr.  
17bk, Vorup By, Vorup er undergivet bestemmelser om land-  
brugspligt.

## § 12

### § 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd, den 16. januar 1989.

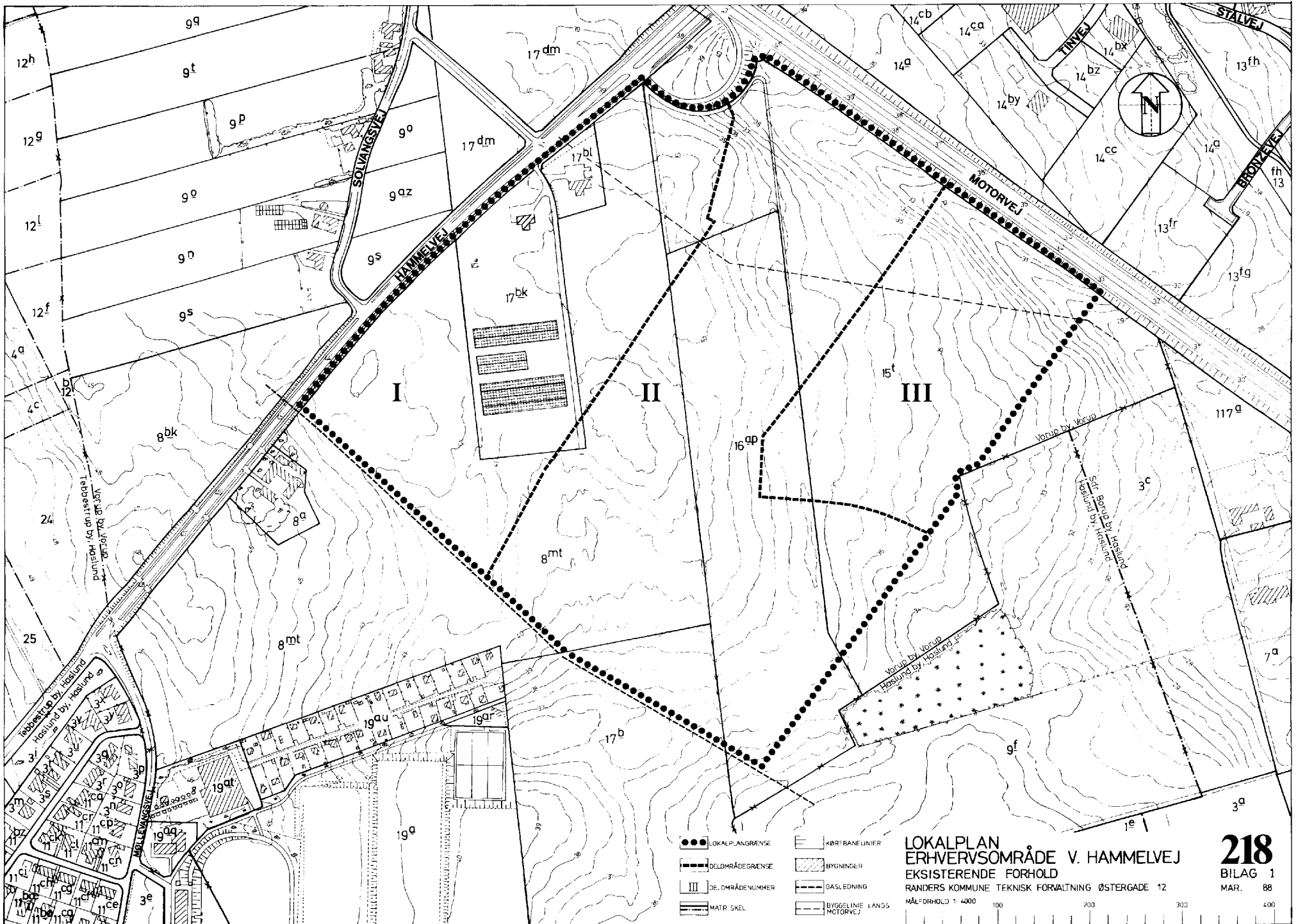
Randers, den 18. januar 1989.

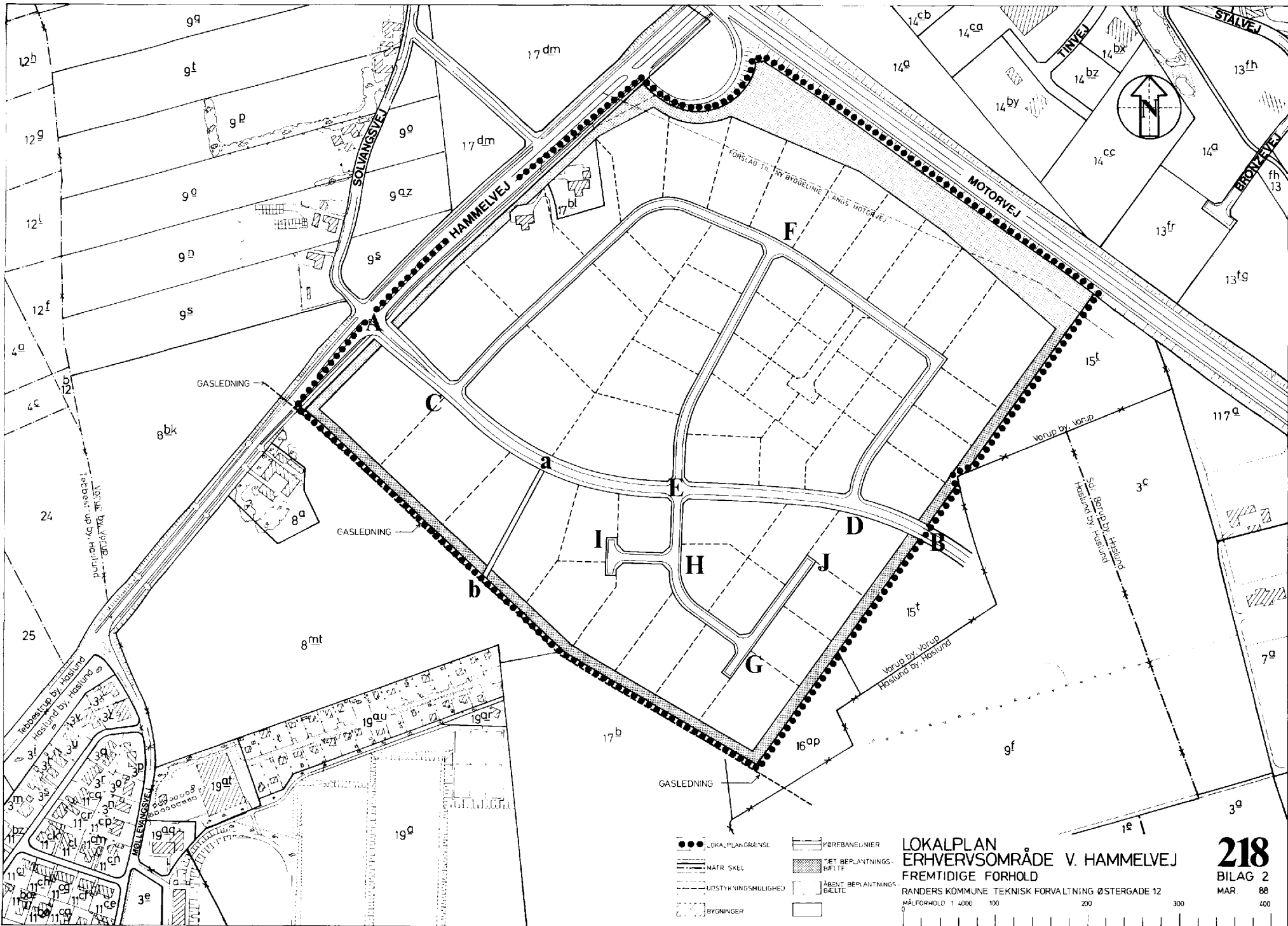
**Keld Hüttel**  
borgmester

I henhold til kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan  
endeligt.

På byrådets vegne 12. juni 1989.

**Keld Hüttel**  
borgmester





- LOKAL PLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- UDSTYKNINGSMULIGHED
- ▨ BYGNINGER
- ▨ FORBANELNIE
- ▨ 1. ET BEPLANTINGS- HØJTE
- ▨ 2. ÆRENT BEPLANTINGS- BÆLTE

**LOKALPLAN**  
**ERHVERVSOMRÅDE V. HAMMEVEJ**  
**FREM TIDIGE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12  
 MÅLFORHOLD 1 4000 100 200 300 400