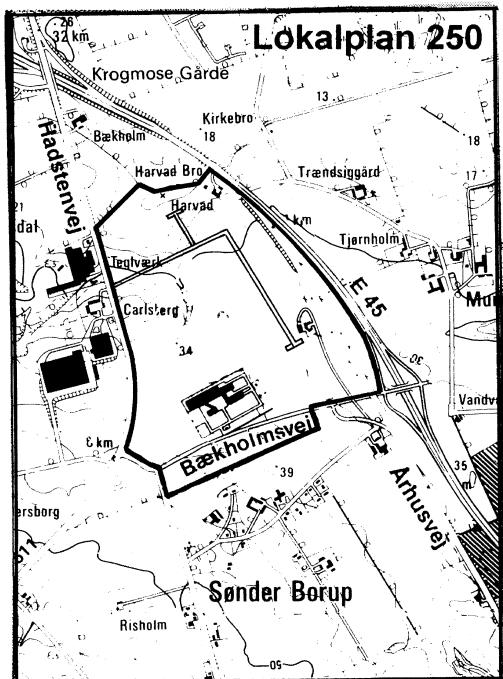


# LOKALPLAN NR. 250

## SDR. BORUP



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanens område er beliggende umiddelbart nord for Landsbyen Sdr. Borup. Det ligger mellem motorvejen Århus/Ålborg, Bækholmsvej og Hadstenvej.

Området anvendes idag til erhverv. Denne anvendelse videreføres.

Der vil i det ene delområde være mulighed for fortsat at etablere større produktionsvirksomheder og lignende, i det andet er etableret et regnvandsbassin.

Lokalplanen indeholder derudover bestemmelser om beplantningsbælter langs Motorvejen, Karlsbergvej og Hadstenvej, samt allé-beplantning langs den ene side af Engelsholmsvej.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

En del af lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr 549 af 9. juli 1991).

Private byggeservitutter og andre tilstands- servitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan Randers 1993

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende inden for område 19, Sdr. Borup. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer. Teknisk forvaltning har derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 11. Tillægget er vedhæftet lokalplanen.

### Lokalplanrammer

I kommuneplanen er lokalplanens område en del af området med betegnelsen E 27. Hele området er i følge lokalplanrammerne forbeholdt til produktions-, lager-, vognmandsvirksomhed og lignende.

### Zoneforhold

To mindre arealer af lokalplanens område ligger idag i landzone, resten ligger i byzone. Lokalplanen overfører landzonearealet til byzone.

### Ophævelse af byplanvedtægt

Den 25. partielle byplan i Randers (Erhvervsområde mellem Karlsbergvej og Hovedvej A10) ophæves delvist ved godkendelsen af denne lokalplan. Ophævelsen sker for denne lokalplans område. Den 25. partielle byplanvedtægt gælder således stadig for området syd for Bækholmsvej. Det skyldes at en forsvarlig løsning af vej-adgangen ikke har været mulig på dette tidspunkt. Området afventer derfor en eventuel planlægning af et større område syd for Sdr. Borup.

### Støjforhold

Lokalplanen fastlægger grænser for støjbelastningen fra virksomhederne i lokalplanens område.

<b>Miljøforhold</b>	I lokalplanens område gælder miljøbeskyttelsesloven. Det vil sige at også bestemmelser og reglementer, der er lavet i henhold til miljøbeskyttelsesloven gælder. Randers kommune har derfor skønnet, at det ikke i lokalplanen er nødvendigt, at skærpe kravene til virksomhedernes udledning af ventilationsluft, der indeholder støvpartikler og opløsningsmidler. Der må dog ikke udøves virksomhed, som kan være til gene for levnedmiddelindustri i området.
<b>Vandløb</b>	Lokalplanens nordlige grænse udgøres delvist af et offentligt vandløb. Vandløbet trækker ikke beskyttelseslinie, men er beskyttet af et vandløbsregulativ.
<b>Trafikale forhold</b>	Lokalplanens område har adgang til motorvejen umiddelbart øst for Sdr. Borup; fra Bækholmsvej. Adgang til selve området sker fra Hadstenvej og Bækholmsvej.
<b>Kollektiv trafik</b>	Området betjenes af bybusrute nummer 16 og regionalrute 118 (Randers - Århus).
<b>Spildevandsplan</b>	Lokalplanens område dækkes af den godkendte spildevandsplan. Området er i spildevandsplanen benævnt E 27 og er kloakeret med seperatsystem. Det bemærkes at såvel regn- som spildevand skal bortledes ved pumpning inden for en mindre del af område I, jvf. bilag 2.
<b>FORSYNINGSFORHOLD</b>	
<b>Varmeforsyning</b>	Ny bebyggelse i området skal opvarmes med naturgas. Derudover vil der være mulighed for at få gas til proces-varme. Naturgasforsyningen varetages af Naturgasselskab Midt-Nord.
<b>Vandforsyning</b>	Ny bebyggelse i området ligger i Randers kommunale værkers vandforsyningsområde. Matrikel nr 1x (Danish Crown's levnedsmiddelvirksomhed) udgør dog et selvstændigt, eget forsyningsområde for virksomheden.
<b>Elforsyning</b>	Lokalplanens område ligger i ELRO's forsyningsområde.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** området anvendes til erhvervsformål,
- at:** der etableres beplantningsbætter, som vist på kortbilag 2,
- at:** der bliver plantet allé-træer langs Engelsholmsvej, for at tydeliggøre den som adgangsvej ind gennem området samt
- at:** overføre de områder, der er markeret med åben skravering på kortbilag 1, til byzone.

## § 1

### Matrikelfortegnelse

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort bilag 1 og omfatter følgende matr. numre: 1x, 9a, 10a, 10b, 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10k, 10l, samt dele af 1m og 4 Sdr. Borup by, Haslund sogn samt del af 2a, 2af, 3a, 3d Munkdrup by, Kristrup sogn, del af aflagt hovedlandevej samt alle parceller, der efter den 27. juni 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### Overførsel til byzone

Stk. 2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan, overføres de på kortbilag 1 med åben skravering viste områder, fra landzone til byzone.

### Delområder

Stk. 3. Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag 1.

## § 2

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

Når der i det følgende står støjniveau og støjbelastning, er ordene brugt i den betydning som er defineret i Vejledning fra miljøstyrelsen: "Ekstern støj fra virksomheder", nr 5/1984.

### Erhvervsområde

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, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.

Der må ikke i området udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, rystelser eller på anden måde, efter byrådets skøn,

kan være til gene for levnedsmiddelindustri i området eller til ulempe for den omliggende bebyggelse.

### Driftsnødvendige boliger

Stk. 2. Kun i tilfælde hvor det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver at en person er tilstede uden for normal arbejdstid, kan det tillades, at der opføres eller indrettes, en bolig på hver ejendom. Det kan for eksempel være til en vagtmand eller portner, som af sikkerhedsmæssige årsager kan træde i funktion med meget kort varsel.

I forbindelse med tilladelsen vil byrådet stille særlige krav til boligens lydisolering. Det sker for at sikre, at den indendørs støjbelastning i boligen ikke overstiger 30 db(A). Dette gælder hvad enten den pågældende støjbelastning kommer fra virksomheden selv eller fra andre virksomheder i området.

### Støjgrænser

Stk. 3. I delområde I må den enkelte virksomheds støjbelastning af omgivelserne uden for egen grund ikke overstige 60 db(A).

Stk. 4. Erhverv, der placeres i området, skal etableres under hensyntagen til boligområderne i Paderup og Sdr. Borup.

Den enkelte virksomheds støjbelastning af boligområderne i Paderup, må derfor ikke overstige de almindelige grænseværdier for boligområder:

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)
Alle dage	kl. 18.00 - 22.00: 40 dB(A)
Nat	kl. 22.00 - 07.00: 35 dB(A)

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

Den enkelte virksomheds støjbelastning af:  
 boligområderne i Sdr. Borup og den spredte landbebyggelse øst for motorvejen og langs Hadstenvej  
 - må derfor ikke overstige de almindelige grænseværdier for blandet bolig- og erhvervs-områder samt spredt landbebyggelse:

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)
Alle dage	kl. 18.00 - 22.00: 45 dB(A)
Nat	kl. 22.00 - 07.00: 40 dB(A)

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

### Delområde II

Stk. 5. Området udlægges til offentligt formål (regnvandsbassin).

**§ 3****Udstykningsplan****Grundstørrelser****§ 4****Ny vej****Hjørneafskæringer****Allé-plantning****Byggelinier****§ 3 UDSTYKNING**

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

Stk. 2. Grundene må ikke udstykkes med en størrelse under 4000m<sup>2</sup> (eksklusiv vejareal), eller med en sidelængde mindre end 40m.

Stk. 3. Eventuelle boliger må ikke udstykkes som selvstændige ejendomme.

**§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende ny vej, med beliggenhed som vist på kortbilag nr 2:

Vej A-B i en bredde af 12m, med tilhørende vendeplads.

Stk. 2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr 2. Afskæringerne skal være 7m x 7m langs vejskel.

Stk. 3. For at styrke opfattelsen af Engelsholmvej som adgangsvej ind gennem området, plantes allé-trær langs vejens ene side, som vist på kortbilag 2.

Stk. 4. Byggelinien langs motorvejen er fastlagt efter følgende retningslinier:

Fra motorvejens midte 50m

Fra afkørselsrampens kørebane kant nærmest motorvejen 25m

Hadstenvej 35m

Der kan bygges ud til byggelinien, hvis bygningens jordlinie ligger i højde med vejen.

Hvis bygningens jordlinie ikke ligger i samme højde som vejen, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og byggelinien svarer til 2 gange højdeforskellen. Hertil kommer den nødvendige bredde til at kunne passere bygningen på egen grund - mindst 1m.

Dog skal byggelinien ligge mindst 35m fra vejskel; svarende til beplantningsbæltets bredde + 5m.

Langs Bækholmsvej pålægges en byggelinie på 20m fra vejmidte.

Langs de øvrige veje pålægges byggelinie i en afstand af 5m fra vejskel.

Langs delområde II pålægges en byggelinie i en afstand af 5m fra skel.

**§ 5****Elledninger****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må kun føres som jordledninger.

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

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, og det bebyggede areal må ikke overstige halvdele af grundarealet.

**Bygningshøjde**

Stk. 2. Bygningerne må ikke være højere end 10m over terræn. Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

**Afstand til skel**

Stk. 3. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5m.

**§ 7****Materialevalg****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Der må ikke anvendes materialer til facader og tagflader, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

**Skilte og reklamer**

Stk. 2. Der må ikke opsættes fritstående skilte og reklamer på arealerne mellem:

Byggelinien og Motorvejen  
Byggelinien og Bækholmsvej  
Byggelinien og Hadstenvej

Der må på bygningens facade opsættes logo og navn.

Et fælles skilt for områdets virksomheder kan opsættes ved indkørslen til området fra henholdsvis Bækholmsvej og Hadstenvej. Skiltens udformning og placering skal ske i samarbejde med Teknisk forvaltning.

**§ 8****Regnvandsbassin****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Delområde II udlægges til forsinkelsesbassin for regnvand.

**Skovagtig beplantning**

Stk. 2. Der udlægges et areal til tæt, skovagtigt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2 med skovraste.

**Åbne beplantningsbælter**

Stk. 3. Der udlægges arealer til til åbne beplantningsbælder, som vist på kortbilag nr. 2 med lys raste. Beplantningsbælderne skal fremstå som et åbent parklignende om-

råde med grupper af træer på en græsplæne. \*)

#### **Eksisterende beplantningsbælte**

Det 30 m brede beplantningsbælte, vist med mørk raster på kortbilag 2, er etableret af Randers kommune. Der kan udhugges/udtyndes i dette beplantningsbælte, dels for at sikre grundenes karakter af facadeareal, dels for at sikre at også dette beplantningsbælte fremstår som grupper af træer på græs. Omfanget af udhugningen/udtyndningen aftales nærmere med park og kirkegårdsforvaltningen, når planerne for byggeri foreligger. Efter udhugning/udtyndning tilsås arealet med græs.

#### **Ubebyggede arealer**

Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Stk. 5. Terrænreguleringer på mere end +/- 1m i forhold til eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets tilladelse.

#### **Terrænreguleringer**

### **§ 9**

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

#### **Naturgaspligt**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke tages i brug, før den er tilsluttet naturgasforsyningen fra naturgas-selskab Midt-Nord (bygningsovervarmning).

### **§ 10**

#### **§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 10. oktober 1994

Randers, den 17. oktober 1994.

**Keld Hüttel**

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 30. januar 1995

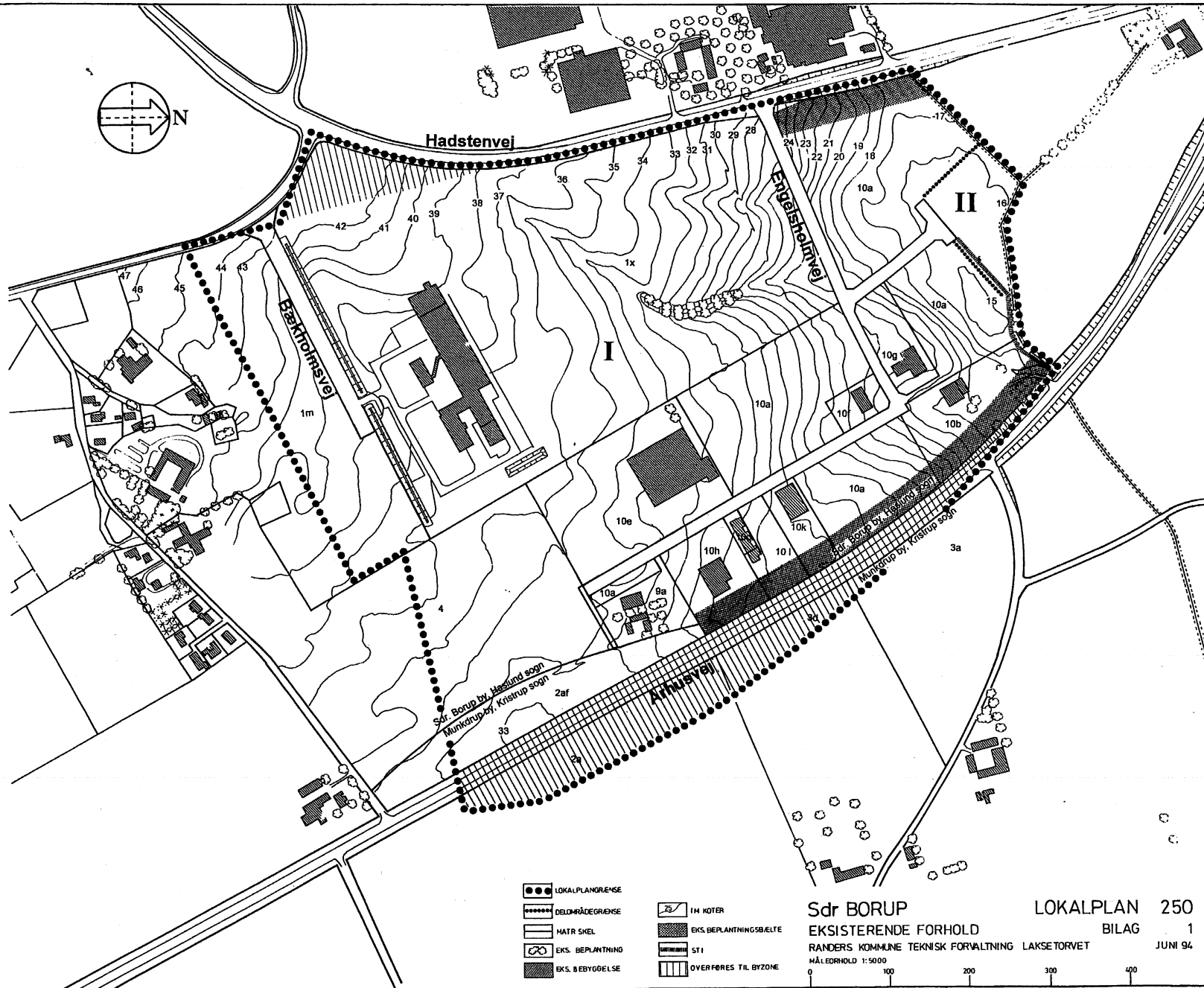
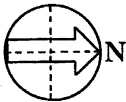
**Keld Hüttel**










Borgmester

---

\*) Beplantningsbælterne etableres af Randers kommune. Det forudsættes at vedligeholdelsen, efter overenskomst med kommunen, overgår til de af lokalplanen berørte grundejere.




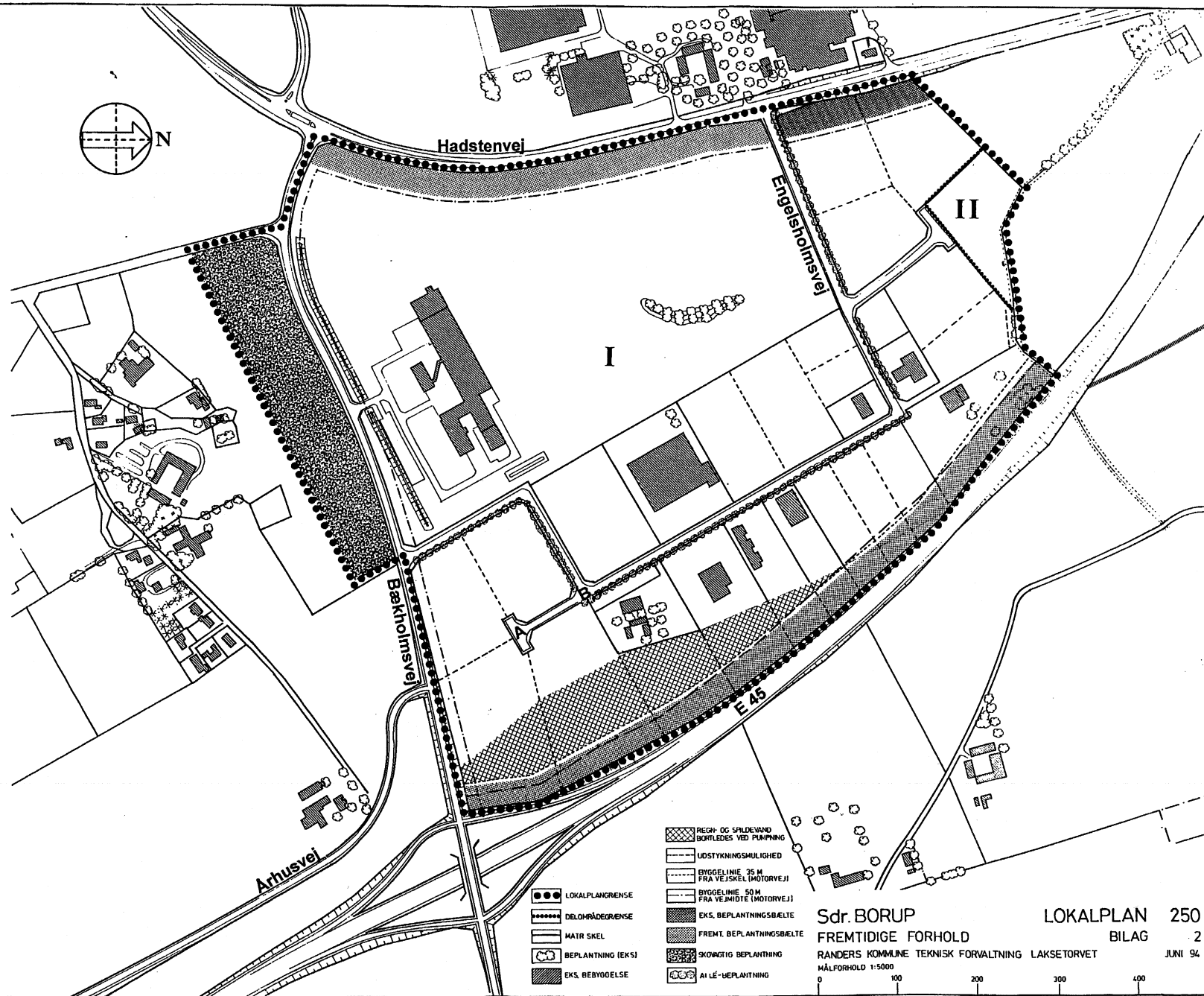
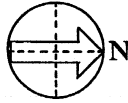


-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEPLANTNING
-  EKS. BEBYGELSE
-  1M KOTER
-  EKS. BEPLANTNINGSBÆLTTE
-  ST1
-  OVERFØRES TIL BYZONE

**Sdr. BORUP**  
EKSISTERENDE FORHOLD  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
MÅLEFORHOLD 1:5000

**LOKALPLAN 250**  
BILAG 1  
JUNI 94





- LOKALPLANGRENSE
- DELOMRÅDEGRENSE
- MATR. SKEL
- BEPLANTNING (EKS.)
- EKS. BEBYGGELSE

- REGN- OG SPILDEVAND  
SØFTLEDES VED PÅLØBNING
- LØDSTYKNINGSMULIGHED
- BYGGELINIE 35 M  
FRA VEJSKEL (MOTORVEJ)
- BYGGELINIE 50 M  
FRA VEJLØDTE (MOTORVEJ)
- EKS. BEPLANTNINGSBÆLTE
- FREMT. BEPLANTNINGSBÆLTE
- SKOVGÆTIG BEPLANTNING
- AL LÉ-UEPLANTNING

Sdr. BORUP  
FREM TIDIGE FORHOLD  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
MÅLFORHOLD 1:5000

LOKALPLAN 250  
BILAG 2  
JUNI 94

0 100 200 300 400