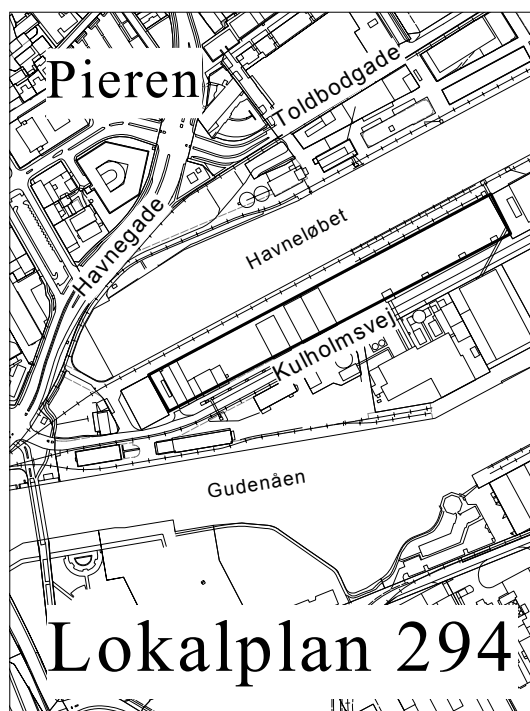


# LOKALPLAN NR. 294 PIEREN



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Denne lokalplan omfatter området mellem Kulholmsvej og det nordlige havnebassin på Pieren på Randers Havn.

### Nye muligheder på pieren

*Kullagrene mindskes og der bliver plads til nye aktiviteter på pieren*

Da importen af kul over Randers Havn er reduceret betydeligt, og der derfor ikke er samme behov for oplagringsplads af fast brændsel ændres områdets anvendelse fra udendørs oplagring af kul til øvrige havneformål. Det vil sige, at der åbnes mulighed for at etablere oplag og byggeri til oplag af for eksempel træ, varer i sække samt andre bulkvarer.

### Forholdet til omgivelserne

Områdets placering langs kajen til det industrielle havnebassin udgør havnefronten mod byen. Området er præget af siloer, kraftværket og kulkraner. Derfor skal en udbygning af området ske med respekt for dels den industriarkitektur, der findes på stedet dels den bynære placering.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fort-

sætte 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 2001**

I kommuneplanen ligger lokalplanområdet i bydel nr. 13, Havnen. Lokalplanen omfatter en del af det område, der benævnes H3 i Kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

### **Kommuneplan 1997**

I Kommuneplan 1997 var lokalplanens område omfattet af bestemmelserne for område H7, hvor anvendelsen var fastlagt til kraftvarmeværk samt nødvendigt byggeri og anlæg hertil.

### **Område H3 i lokalplanrammerne**

Ved kommuneplanrevisionen i 2001 blev lokalplanens område overflyttet fra område H7 til område H3. Denne overflytning skete på baggrund i det forhold, at der kom stadig mindre mængder fast brændsel til Randers Havn, samtidigt med at Energi Randers (tidligere Randers kommunale Værker) for nogle år siden ombyggede sin kulgård, så den kunne rumme meget mere på et mindre areal. Kraftvarmeværket erhvervede i forbindelse hermed en stor kran til håndteringen af kul til Kraftvarmeværket.

Området vil fremover være udlagt til andre havneformål, det vil sige industri-, værksteds-, handels-, håndværks og oplagsvirksomheder, som af havnebestyrelsen skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlige formål.

### **Virksomhedsstøj**

Støjniveauet for den enkelte virksomhed reguleres gennem miljøgodkendelsen. Derfor er det Byrådets opfattelse, at der ikke er behov for i lokalplanen at fastlægge yderligere bestemmelser om støj.

Boliger og anden støjfølsom anvendelse i området nær lokalplanområdet vil derfor være bestemmende for hvor meget virksomhederne i lokalplanområdet vil kunne støje.

### **Forholdet til de kystnære dele af byzonen**

Lokalplanen omfatter arealer, der er omfattet af bestemmelserne for de kystnære dele af byzonen.

Det projekt, som kan gennemføres efter lokalplanen vil ikke ændre den visuelle opfattelse af kystlandskabet.

Hovedindtrykket af havnen ændres ikke ved at en del af det

tidligere kullager nu kan bebygges med pakhuse og lignende. Det vil være havnens mange store bygninger og anlæg i øvrigt, som vil præge det visuelle indtryk af hele området.

**Vejadgang**

Færdslen til Pieren sker gennem krydset ved Rutebilstationen. Dette kryds er selv uden trafikken til Pieren stærkt belastet. På trods af dette fungerer Pieren som en meget betydningsfuld del af havnen.

**Kloakering**

Området er fuldt kloakeret med separatsystem med en maksimal aflednings-koefficient på 0,8. Kloakledninger skal være sikret mod opstuvning i hovedkloaksystemet til kote 2,00 m (DNN).

**Renovation og genbrug**

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.

**Varmeforsyning og elektricitet**

Ny bebyggelse tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers

Elforsyningen i området varetages af Energi Randers. Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge leverandøren af elektricitet.

**Vandforsyning**

Vandforsyningen i området er dækket af Energi Randers.

**Byzone**

Området er beliggende i byzone.

**En del af lokalplan nr. 110 falder væk**

En del af lokalplan nr. 110 - Kraftvarmeværk erstattes af nærværende lokalplan (Lokalplan nr. 294 - Pieren).

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der skabes mulighed for havnens fortsatte drift som erhvervshavn ved, at størstedelen af området kan anvendes til bebyggelse for virksomheder, der har en naturlig tilknytning til havnen.
- at** ny bebyggelse opføres med hensyntagen til den bynære placering.

### § 1

#### Matrikelnumre

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 175a, Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 2. april 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 2

#### Havneformål

*til industri, værksteder, handel, vognmands- og oplagsvirksomheder med driftsmæssig tilknytning til havnen*

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Områdets anvendelse fastlægges til havneformål.<sup>\*)</sup>

Stk. 2. Der må kun opføres bebyggelse til:

- Industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, fragtmands- og oplagsvirksomheder, som af Byrådet skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen
- Offentlige formål der har naturlig tilknytning til havnen.

Stk. 3. Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til kontorer og lignende udover den til de enkelte virksomheder hørende administration.

### § 3

### § 3 UDSTYKNING

---

<sup>\*)</sup> Opmærksomheden henledes på afsnittet om virksomhedsstøj på side 2 under "Lokalplanen og den øvrige planlægning".

**Ingen udstykning**

Stk. 1. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Stk. 2. Dog kan Byrådet i forbindelse med oprettelse af nye areal-lejekontrakter tillade, at arealerne matrikuleres særskilt.

**§ 4****Ingen nye veje eller stier.****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges ingen nye veje eller stier.

**Parkering**

Stk. 2. Der skal etableres parkeringspladser svarende til mindst 25% af bebyggelsens bruttoetageareal. 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 kan etableres.

**§ 5****EI-ledninger****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

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

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

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 13 m over det for grunden fastsatte niveauplan (+2,0 m DNN). Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til en virksomheds drift eller indretning nødvendiggør det.

**Afstand til naboskel m.v.**

Stk. 3. Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel eller naboledsmål end 5,0 m.

**Gulvkote**

Stk. 4. Bebyggelse skal opføres med gulvet i stueetagen i minimum kote 2,0 (DNN)

**Byggelinie i forhold til kajkant**

Stk. 5. Bebyggelse må ikke opføres nærmere kajkanten end 15,90 m (svarende til den nuværende afstand fra hegn til kajkant).

Stk. 6. Bebyggelse kan opføres med facade i lokalplangrænsen mod Kulholmsvej.

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

Stk. 1. Byrådet kan i byggetilladelsen stille krav, der er nødvendige for, at bebyggelsen kan fremtræde på en i forhold til omgivelserne rimelig og forsvarlig måde.

Stk. 2. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes reflekterende materialer eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Stk. 3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Ubebyggede arealer med befæstelse skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal opretholdes ved oplagring.

Stk. 2. Hegn, støttemure og lignende, mellem de enkelte depotrum, kranspor, vej og kaj må gives en højde på op til 6,50 m og skal til stadighed være hele og fremstå med et ordentligt udseende.

Stk. 3. Lokalplanen fastlægger ikke højdebestemmelser for udendørs oplag i det omfang, at højden for disse oplag reguleres af miljøgodkendelse af den enkelte virksomhed. For øvrige udendørs oplag må højden ikke overskride 13m, målt fra terræn.

Udendørs oplag skal under alle forhold sikres mod udskridning og lignende, så oplaget ikke udgør en fare for naboarealer samt trafikken på vej- og kajarealer.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke tages i brug før denne er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers (Bygningsopvarmning).

**§ 10****§ 10 EN DEL AF LOKALPLAN NR. 110 OPHÆVES****Lokalplan 110 erstattes del-**

Stk. 1. Lokalplan nr. 110 - Kraftvarmeværk bortfalder for den

vist.

dels vedkommende, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## § 11

### § 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 6. maj 2002 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

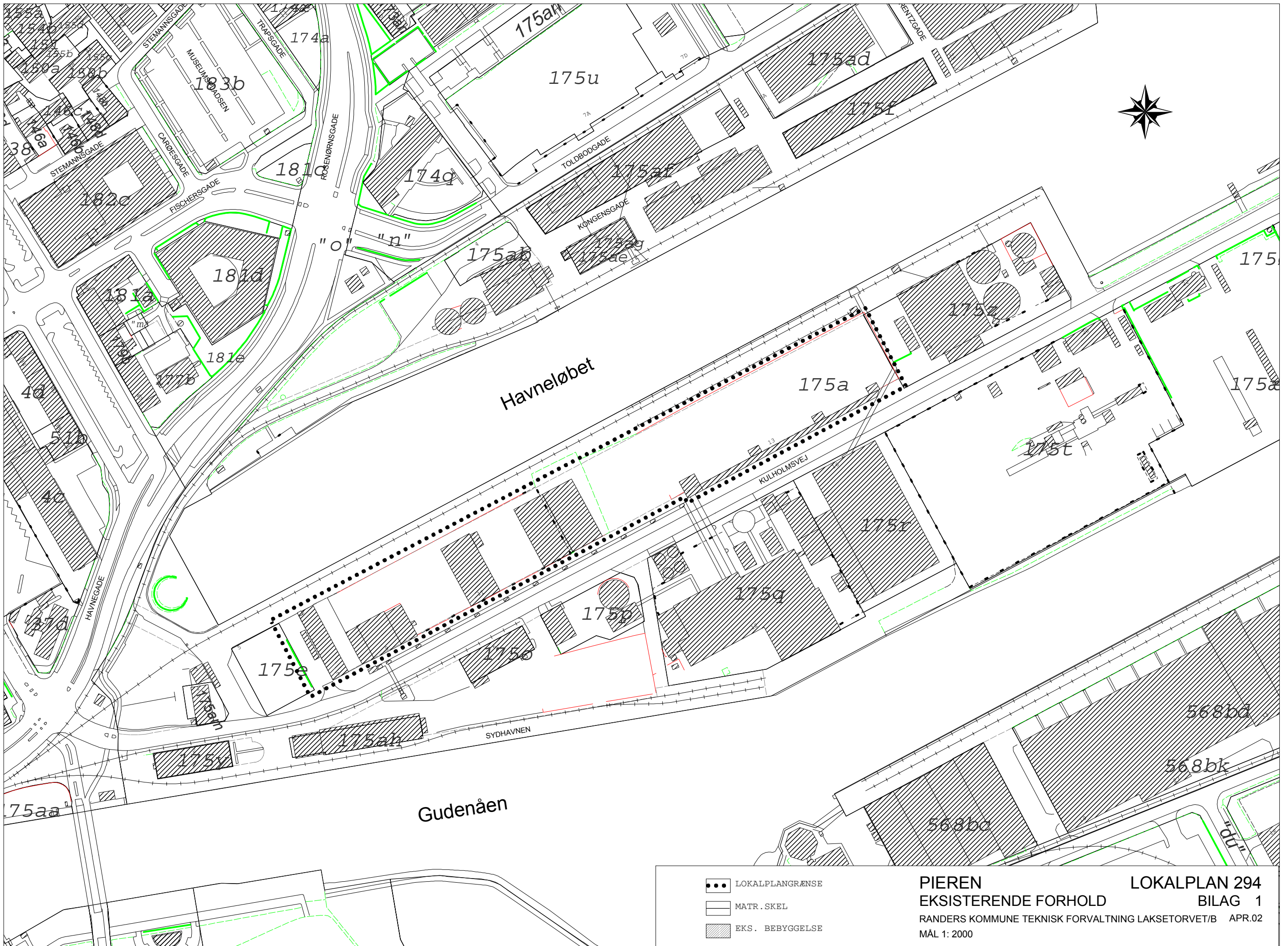
Borgmester




I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 28. oktober 2002

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE

**PIEREN**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B APR.02  
 MÅL 1: 2000

**LOKALPLAN 294**  
**BILAG 1**