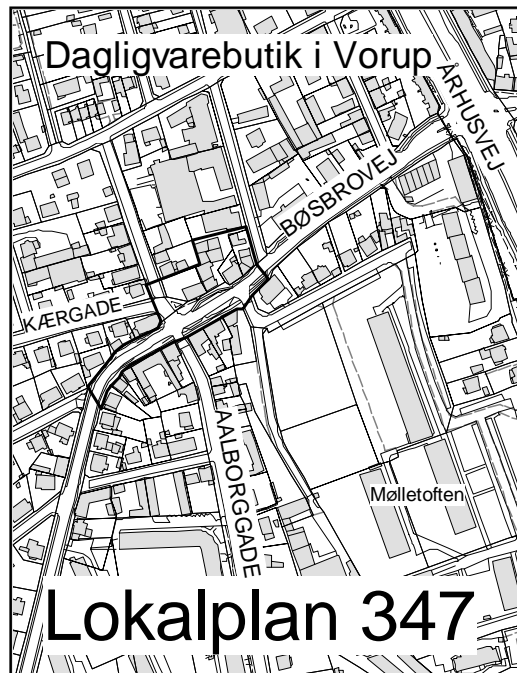


LOKALPLAN NR. 347

DAGLIGVAREBUTIK PÅ BØSBROVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende langs Bøsbrovej og afgrænses mod øst af Pramvej og Vorup Bibliotek og mod vest af Kærgade og Vandværksvej. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af ma-triklerne 21ct og 79b, Vorup By, Vorup.

Grundstørrelse

Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 21cm, 21ca, 21cr og 79c, Vorup By, Vorup, som har en samlet størrelse på ca. 2000 m², samt et vejareal langs Bøsbrovej og mindre dele af matriklerne 6 ab, 6ak og 6q, Vorup By, Vorup.

Anvendelse

Området anvendes i dag til småbutikker, erhverv samt boliger. Bygningerne er i 1-2½ etage og er ikke klassificeret som bevaringsværdige.

Planen går ud på

750 m² dagligvarebutik og 70 m² butikslokale

Lokalplanen giver mulighed for at etablere max. 750 m² dagligvarebutik med tilhørende maksimalt 150 m² kælderetage med loft under 1,25 m fra terræn og 75 m² butikslokale for lokal service eller udvalgsvarer. I forbindelse med bebyggelse med butikker skal der tilvejebringes mindst 32 parkeringspladser.

Parkering

Trafikregulering og midterheller

Det er hensigten, at der i forbindelse med byggeri med dagligvareforretning og butik på Bøsbrovej 18-24 etableres hastigheds-dæmpende foranstaltninger i form af trafikheller på Bøsbrovej og et signalanlæg på Bøsbrovej/Kærgade.

Strategisk miljøvurdering

Der er med baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af projektet til etablering af en butik på 750 m² med tilhørende 150 m² kældereta-ge i lokalplanens område.

På baggrund heraf har byrådet vurderet, at der ikke skal ske en strategisk miljøvurdering forinden lokalplanen realiseres.

Screeningen er nærmere beskrevet i lokalplanens afsnit om forholdet til anden planlægning.

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.

Nuværende lovlige anvendelse

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.

Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Større ændringer

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

Ekspropriation

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 OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**Kommuneplan 2005**

Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanen, bydel 14, Vorup og hører under rammeområde BE1. Ifølge rammebestemmelserne må område BE1 anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (mindre værksteder, service- og fremstillingsvirksomhed, butikker og liberale erhverv). Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter bygge-loven.

Bydelscenter

Lokalplanområdet ligger i bydelscenter Vorup. I ”bydelsgruppe Syd”, der består af Vorup, Kristrup og Romalt, kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500 m² for dagligvarer og indtil 750 m² for udvalgsvarer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2005.

750 m² dagligvarebutik

Rammen for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i hele "bydelsgruppe Syd" er 2.000 m² pr. april 2002 ud over det eksisterende butiksareal. I bydelscenter Vorup har teknisk udvalg givet forhåndsgodkendelse til en dagligvarebutik på 750 m². og 150 m² kælder I hele "bydelsgruppe Syd" er der derudover 1.010 m² til brug for nybyggeri og omdannelse af eksisterende butiksareal.

Strategisk Miljøvurdering

Efter den 14. juli 2004 skal alle planer og programmer, som udarbejdes af kommunerne, vurderes på de miljømæssige konsekvenser ved en gennemførelse af planen eller programmet.

Dette gælder også fysisk planlægning, herunder lokalplanlægning.

Projektet for opførelse af en butik på 750 m² med tilhørende 150 m² kælderetage i et eksisterende område i byen anses ikke for at være omfattet af hverken bilag 3 eller bilag 4 til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det vurderes ligeledes, at projektet kun vil få ringe indvirkning på miljøet i nærområdet. Den væsentligste faktor for indvirkningen på nærmiljøet er ændringen af trafikafviklingen på en strækning af Bøsbrovej mellem Kærgade og Pramvej og mod syd ad Bøsbrovej til Vorup Boulevard som følge af det forøgede antal biler, som vil køre ind og ud fra butikken. Ændringen af trafikbelastningen anslås til at være mindre betydende i forhold til trafikken generelt på strækningen.

Endvidere vurderer Randers Kommune, at etableringen af en butik på dette sted ikke vil få regionale konsekvenser for detailhandelen i den nordlige del af Århus Amt.

På denne baggrund vurderer Randers Kommune, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering forud for etableringen af butikken.

Denne beslutning offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget, og får en klagefrist på 8 uger svarende til indsigelsesfristen for lokalplanen.

Et nyt torv

I forbindelse med etablering af en dagligvarebutik skal der anlægges et nyt torv omkring de eksisterende asketræer ved Bøsbrovej/Kærgade. En samlet plan for torvet skal godkendes af Randers Kommune.

Vejadgang

Adgang til butik

Lokalplanområdet skal have vejadgang for biler fra Vandværksvej og Pramvej. For gående er der desuden adgang via Kærgade og Bøsbrovej. Kunde adgang til dagligvarebutikken skal ske fra Vandværksvej, mens butikkens vareindlevering skal placeres med vejadgang fra Pramvej.

Trafikdæmpende foranstaltninger

Bøsbrovej er belastet af en del gennemkørende trafik og området er udpeget som en sort plet-strækning. Derfor har Randers Kommune til hensigt, at der ved etablering af en dagligvarebutik på stedet, sker en trafiksanering med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af et signalanlæg i t-krydset Bøsbrovej/Kærgade og midterheller på Bøsbrovej.

Trafiksaneringen har desuden til formål at højne trafiksikkerheden og øge fremkommeligheden for trafikken fra Kærgade.

Ændring af oversigtslinier

De tinglyste oversigtslinier på matr. nr. 21ca, 21cm, 21cr og 79c, Vorup, Vorup By vil blive ændret til en placering som vist på kortbilag 2.

Erhvervelse af mindre forhavearealer ved ekspropriation.

Der kan blive mulighed for, at en mindre del af forhavearealerne på Bøsbrovej 11, 13 og 15 kan eksproprieres i forbindelse med, at Bøsbrovej gøres bredere for at give plads til nye trafikhellere.

Busstoppesteder

Der findes to busstoppesteder på Bøsbrovej indenfor lokalplanområdet. Stoppestederne forudsættes bevaret.

Kulturhistorisk interesse

Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet. Såfremt man under anlægsarbejdet gør arkæologiske fund, skal der foretages prøveudgravninger i henhold til museumslovens § 27.

Jordforurening

Matr. nr. 21cr, Vorup, Vorup By er kortlagt i henhold til jordforureningsloven som en potentiel forurenede grund. Da lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet for private, almene vandværker, forudsætter bygge- og anlægsarbejder tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Flytning af jord til andre steder på matriklen skal godkendes af amtet. Flytning af jord væk fra matriklen skal anmeldes til og godkendes af Randers Kommune.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens områder BE 1.5 og BE 1.6. Områderne er i dag fælleskloakerede med en maksimal afløbskoefficient på 0,3.

Kloakering

I forbindelse med det planlagte byggeri skal kloakken indenfor lokalplanområdet ændres til separatkloakering med særskilte systemer for regn- og spildevand. Systemerne sammenkobles umiddelbart inden afledning til offentlig kloak.

Tilslutning til hovedkloakken skal ske ved genanvendelse af eksisterende stikledninger.

Ved evt. genanvendelse af dele af det eksisterende ledningsnet, skal det dokumenteres, at ledningerne er i forsvarlig stand.

Der skal, hvis regnvandsafledningen fra arealet overstiger det iflg. afløbskoefficienten maks. tilladte, etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring inde på grunden.

Renovation og genbrug

Regulativ

Lokalplanområdet er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” og ”Regulativ for bortskaffelse af husaffald i Randers Kommune”. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, der stilles til sortering af affaldet, samt krav til placering af renovationscontainere m.v.

Forsyningsforhold

Varme, el- og vandforsyning

Lokalplanen er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers.

Vandforsyningen varetages ligeledes af Strømmen Vandværk.

Lokalplanområdet opkobles på det eksisterende el-net.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

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** områdets anvendelse fastlægges til dagligvareforretning og butik for udvalgsvarer eller service.
- at** butikker og service udelukkende er til forsyning af lokalområdet.
- at** der i forbindelse med butikkerne etableres hensigtsmæssige vareindleverings-, adgangs- og parkeringsforhold for alle brugere af området.
- at** området sikres en harmonisk udformning og gode friarealer.
- at** naboer sikres mod gener i form af indblik, støj og lignende.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 21cm, 21ca, 21cr og 79c samt mindre dele af 6 ab, 6ak og 6q, Vorup By, Vorup.

Vejareal

Stk. 2. Lokalplanen omfatter en del af kommunevejene Bøsbrovej, Kærgade og Vandværksvej som vist på kortbilag nr. 1.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Dagligvarebutik

Stk. 1. Området må kun anvendes til en mindre udvalgsvarebutik eller service og dagligvarebutik til forsyning af lokalområdet.

Stk. 1. De ubebyggede arealer må kun anvendes vej, parkeringsareal og torv.

§ 3

§ 3 UDSTYKNING

En matrikel

Stk. 1. Matriklerne 21cm, 21ca, 21cr og 79c, Vorup, Vorup By, skal lægges sammen til en matrikel forud for godkendelse af nyt anlæg eller byggeri.

Udstykning	Stk. 2. Yderligere udstykning af matr. nr. 21cm, 21ca, 21cr og 79c, Vorup, Vorup By, må ikke finde sted.
Skel	Stk. 3. Skellet mellem Bøsbrovej og det på kortbilag 2 angivne parkeringsareal skal reguleres, så det ligger langs kanten af parkeringsarealet mod torvet.
§ 4	§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD
Vej og sti	Stk. 1. Vareindlevering til dagligvarebutikken skal foregå fra Pramvej som vist på kortbilag 2.
Vejadgang til dagligvarebutik	Stk. 2. Vejadgang for kunder i bil skal foregå fra Vandværksvej som vist på kortbilag 2.
Parkering	Stk. 3. Til etablering af 750 m ² dagligvarebutik med tilhørende 150 m ² kælderetage med loft under 1,25 m fra terræn og 75 m ² butik skal der tilvejebringes minimum 32 parkeringspladser. Parkering skal ske indenfor det afmærkede felt på kortbilag 2.
Tinglyst vejadgang	Stk. 4. Den tinglyste vejadgang langs skel mellem matr. nr. 21cr og 21ct, Vorup, Vorup By, skal bibeholdes.
Oversigtslinier	Stk. 5. Langs Bøsbrovej er pålagt bygge- og oversigtslinier som vist på kortbilag 2.
§ 5	§ 5 LEDNINGSANLÆG
El-ledninger	Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til parkeringspladsbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.
§ 6	§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
Bebyggelsens størrelse	Stk. 1. Indenfor det på kortbilag 2 anviste byggefelt må der opføres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 750 m ² med tilhørende maksimalt 150 m ² kælderetage med loft under 1,25 m fra terræn og et lokale til service eller butik med et bruttoetageareal på ca. 75 m ² .
Højde	Stk. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5m over et niveauplan på kote 7,50 DNN.
Støjdæmpende mur	Stk. 3. Der skal etableres en støjdæmpende mur i skel til matr. nr. 79b på de steder, hvor der ikke er bygget helt til skel. Muren skal have en højde på minimum 1,8 m målt fra terræn på dagligvarebutikkens side af muren, så der sikres mod indbliksgener ind til matr. nr. 79b.

§ 7

Fremtrædende beliggenhed

Åbent og let byggeri

Materialevalg

Ydervægge og mure

Mur til nabo

Tag

Skiltning

Reklamer på vinduer

Skiltebelysning

Lysskilte

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Byggeriet skal gives en arkitektonisk udformning i et moderne formsprog og skal ved valg af materialer og udformning understrege den fremtrædende beliggenhed i Vorup midtpunkt.

Stk. 2. Byggeriet skal fremstå åbent og imødekommende med vinduer i facaderne ud mod parkeringspladsen og Bøsbrovej og med et "let" tag.

Stk. 3. Ydervægge og mure til naboer skal enten udføres som blank mur af røde teglsten, eller teglsten, der er vandskuret, berappet eller pudset med indfarvet mørtel eller efterfølgende malet/kalket med en farve godkendt af byrådet. For at understrege bygningens arkitektur kan en mindre del af bygningerne udformes i et andet materiale af en "let" karakter, som for eksempel beklædning med zink. Materiale og udformning skal godkendes af byrådet.

Stk. 4. Muren i skel til matr. nr. 79b skal udformes, så den indgår i en helhed med eksisterende byggeri, hvad angår materiale og placering. Muren må ikke have en synlig sokkel ind til naboen.

Stk. 5. Tagflader skal tækkes med rød vingetegl, zink eller tagpap eller med et andet af byrådet nærmere godkendt tagmateriale, som passer ind i omgivelserne.

Stk. 6. Tilladelse til skiltning og reklamering gives kun på betingelse af, at skiltet fjernes ved butikkens ophør. Skiltningens omfang skal begrænses og underordne sig husets arkitektur hvad angår størrelse, placering og farve. Facadens detaljer og konstruktioner må ikke sløres af skiltningen. Skiltningen skal være i enkeltstående bogstaver og skal begrænses til opsætning på butikkens facader. Skiltningen må maksimalt have en højde på 1/5 af facadens højde. Der må ikke skiltes på tagflader. Skiltningens udformning og placering skal godkendes af Randers Kommune.

Stk. 7. Opsætning af mærkevareskilte i form af facade- eller udhængsskilte tillades ikke.

Stk. 8. Enhver form for hel eller delvis blænding af vinduer kræver særskilt tilladelse fra kommunen.

Stk. 9. Belysning af skilte må ikke blænde de omkringboende og trafikanter. Lysmængden (antallet af spots) skal begrænses mest muligt.

Stk. 10. Lysskilte kan være enkeltstående bogstaver, eventu-

elt bukkede neonrør opsat direkte på facaden. Lyset må ikke blænde de omkringboende. Lyset (antallet af spots) skal begrænses mest muligt.

Anden skiltning

Stk. 11. Der må ikke opsættes flagstænger, hvor der flages med reklamer eller på anden måde skiltes.

Stk. 12. Der må ikke opsættes selvstændige skilte eller reklamer på grunden.

Stk.1. Ved andre former for skiltning vil byrådet vurdere ansøgningen i hvert enkelt tilfælde.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Rekreativt torv

Stk. 1. Der kan etableres parkeringsarealer og et rekreativt torv med udendørs opholdsarealer omkring de eksisterende træer ved Bøsbrovej/Kærgade. Opholdsarealer på det nye torv skal placeres indenfor det afmærkede felt på kortbilag 2.

Eksisterende beplantning

Stk. 2. En beplantningsplan for området skal godkendes af Randers Kommune.

Ny beplantning

Stk. 3. De eksisterende asketræer skal så vidt muligt bevares. Træerne skal suppleres med flere asketræer. Trærækken skal fungere som en grøn skærm mellem vejen, torvet og parkeringspladsen.

Oplagring

Stk. 4. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må kun med kommunens særlige tilladelse tages i brug før etablering af parkerings- og opholdsareal i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 4 stk 3 og § 8 stk 1 og stk. 2 samt etablering af en støjdæmpende mur jvf. § 6 stk. 4.

§ 10

§ 10 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Da lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet for private, almene vandværker, forudsætter bygge- og anlægsarbejder tilladelse efter jordforureningsloves § 8. I medfør af jordforureningsloven skal flytning af jord til andre steder på matriklen godkendes af amtet. Flytning af jord væk fra matriklen skal anmeldes til og godkendes af Randers Kommune.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. september 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

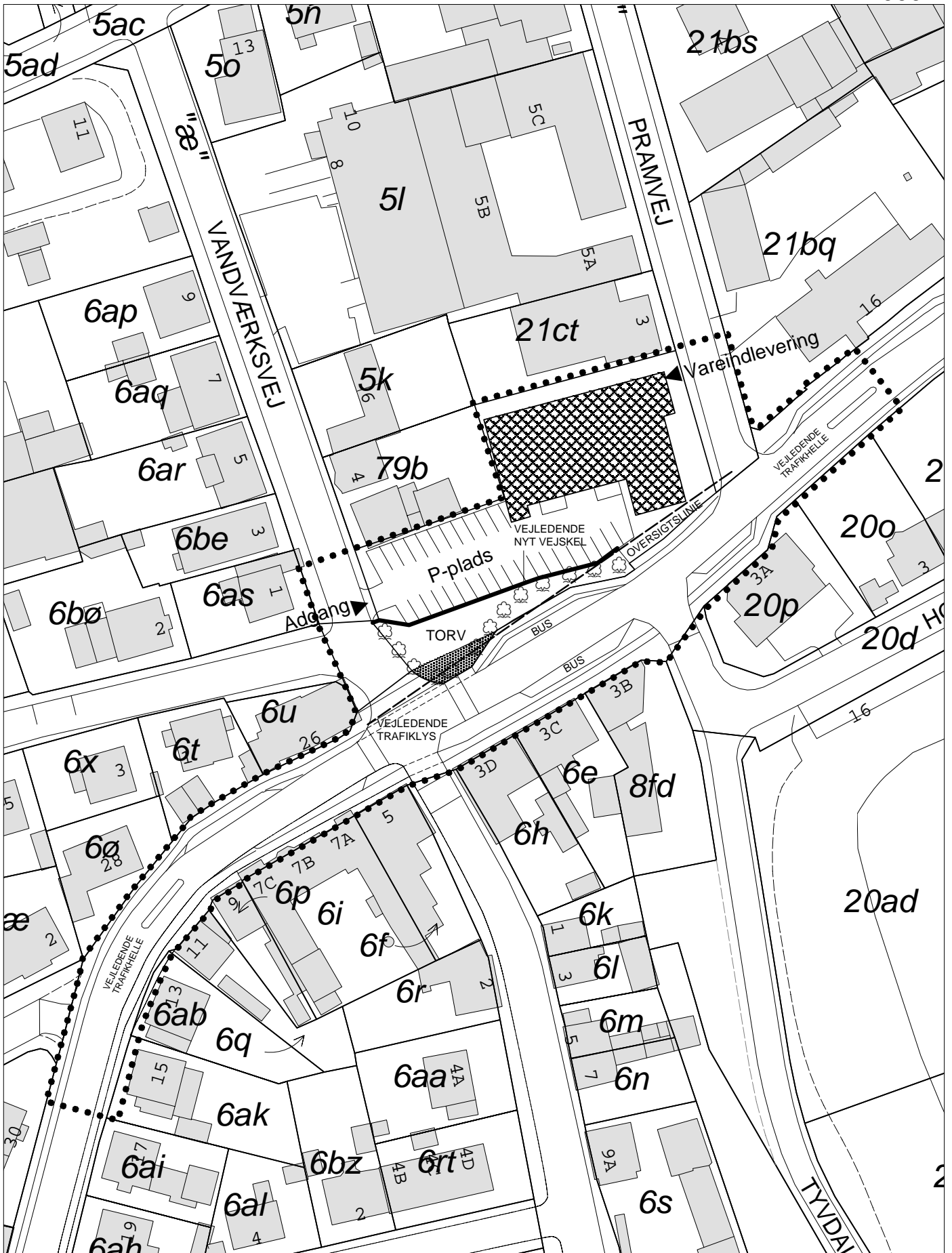
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 16. januar 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



••• LOKALPLANGRÆNSE

▨ BYGGEFELT

— BYGGELINE

▨ BEPLANTNING DER BEVARES

DAGLIGVAREBUTIK I VORUP
FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/b

LOKALPLAN 347
BILAG 2

JUN 05