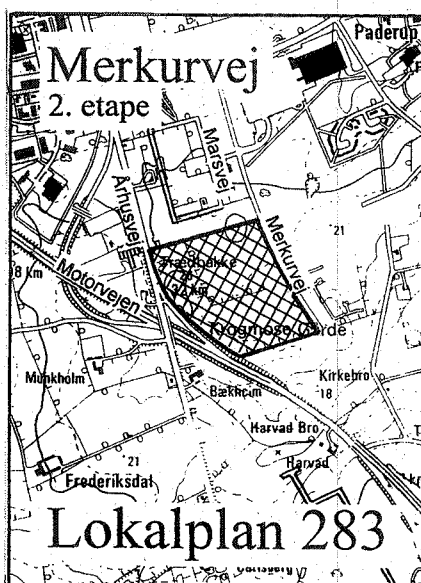


LOKALPLAN NR. 283 MERKURVEJ, 2. ETAPE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Arealet ligger mellem Århusvej/Motorvejen og Merkurvej, syd for Marsvej. Arealet har en størrelse på ca. 125000 m² og er omfattet af en rammebyplan: "Byplanvedtægt nr. 20 for et Center- og Boligområde" syd for Hammelvej og øst for Århusvej. Arealet er i byzone.

Arealet anvendes i dag landbrugsmæssigt.

Byplanvedtægt nr. 20

Den gældende byplanvedtægt åbner mulighed for, at der ved tilvejebringelsen af detailplaner kan etableres f.eks. kulturelle og offentlige institutioner, servicefunktioner og butikker.

Serviceområde

Ingen butikker

Lokalplanen skal åbne mulighed for at arealet inddrages som serviceområde. På grund af det midlertidige stop for etablering af nye butikker som følge af loven om stop for nye storcentre vil denne lokalplan ikke give mulighed for etablering af butikker.

Omlægning af naturgasledning

En naturgasledning passerer gennem lokalplanens område. Denne ledning skal omlægges på en del af strækningen gennem området, så den kommer til at følge skel og veje inden for området.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt 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.

Tidligere planlægning

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Arealet har tidligere været omfattet af planlægningsrammerne for Randers Kommune, nemlig §15-rammerne fra 1978, hvori området var udlagt til serviceområde med betegnelsen S5. I forbindelse med Kommuneplan 1985-1997 blev lokalplanens område taget ud af kommuneplanens rammeområder, fordi der ikke på dette tidspunkt var behov for at have dette areal liggende i reserve til serviceformål.

Kommuneplanen for Randers Kommune 1997-2009

Området er i øjeblikket ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen: "Tillæg nr. 27 til kommuneplanen for Randers Kommune, 1997-2009". Tillægget er vedhæftet denne lokalplan.

Tillæg nr. 27 til kommuneplanen

Serviceområde uden butikker

I det udarbejdede kommuneplantillæg får området betegnelsen S5 og indeholder bl.a. følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til serviceformål. I området må der opføres bebyggelse til kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål og lignende publikumsorienterede funktioner, som efter Byrådets skøn med fordel kan placeres i området.
2. Der må ikke indrettes butikker.

Midlertidigt forbud mod etablering af nye butikker.

Bestemmelsen om, at der ikke må indrettes butikker i lokalplanens område, hænger sammen med det midlertidige forbud mod etablering af nye butikker som følge af loven om forbud mod og begrænsning af storcentre. Det midlertidige forbud gælder, indtil amtsrådet har vedtaget retningslinier i regionplanen for butiksstrukturen i Århus Amt.

Kun butikker i området når Regionplanen giver mulighed for det, og der efterfølgende er udarbejdet en ny lokalplan.

Hvis en regionplanbestemmelse på et senere tidspunkt åbner mulighed for yderligere butiksareal i Paderup, vil Byrådet overveje, hvorvidt dette butiksareal skal placeres i denne lokalplans område.

Indretning af butikker vil i givet fald dog først kunne ske efter, at en ny lokalplan er blevet vedtaget og offentliggjort.

Vejadgang

Adgangen til arealet skal foregå fra Merkurvej og der vil endvidere i lokalplanen blive indbygget en vejforbindelse fra Marsvej. Der vil ikke blive direkte adgang fra de enkelte grunde i lokalplanens område til hverken Marsvej eller Århusvej.

Naturgasledning

En naturgasledning (ø225mm/4bar) passerer gennem lokalplanens område. Denne ledning skal omlægges på en strækning i forbindelse med byggemodningen af området. Ledningen er vist på kortbilag nr. 1 og 2.

Spildevandsplan

Spildevandsplanen skal udvides

Arealet ligger uden for den godkendte spildevandsplans område. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til den godkendte spildevandsplan.


Kloakering

Kloakering i området skal foregå med separatsystem med en tilladelig ϕ -værdi for regnvand på 0,6.

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 påhviler den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

Varmeforsyning

Området ligger i forsyningsområdet for Randers Kommunale Værker. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen. 

El-forsyning

Elforsyningen i området varetages af ELRO.

Vandforsyning

Vandforsyningen i området varetages af Randers Kommunale Værker.

Byzone

Byplanvedtægt nr. 20 overførte området fra landzone til byzone (se nedenfor), og området skal forblive i byzone.

Byplanvedtægt nr. 20 bortfalder

Området omfattes af byplanvedtægt nr. 20 for et service- og boligområde i Randers Syd.

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves byplanvedtægten for lokalplanens område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der kan etableres servicevirksomheder i området,
- at** der etableres åbne beplantningsbælter langs Århusvej/Motorvejen og Merkurvej,
- at** der etableres et beplantningsbælte langs områdets sydlige afgrænsning, der markerer grænsen mellem land og by.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 6i, Paderup By, Kristrup og del af 4b Munkdrup By, Kristrup samt alle parceller, der efter den 22. november 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Serviceformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til serviceformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Ingen fremstillingsvirksomheder, engroshandel eller lager

Stk. 2. Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves fabrikation, vognmands- eller værkstedsvirksomhed, ligesom der ikke må drives virksomhed, der hovedsagelig er baseret på engroshandel eller lager.

Ingen butikker

Stk. 3. Der må ikke opføres eller indrettes butikker i området.

§ 3

§ 3 Udstykning

Udstykning

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

Mindste grundstørrelse 2500 m²

Stk. 2. Inden for området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m².

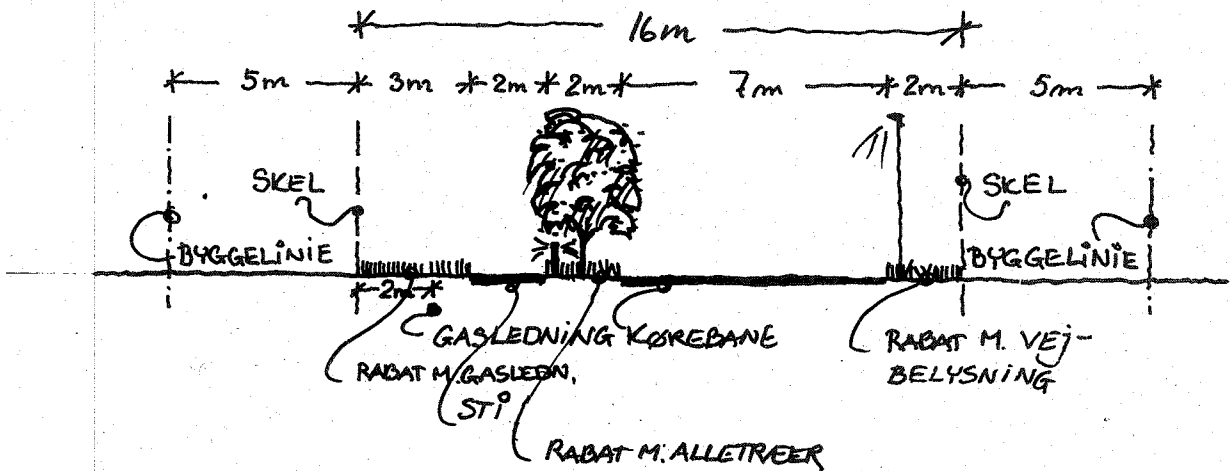
§ 4

Vej og sti

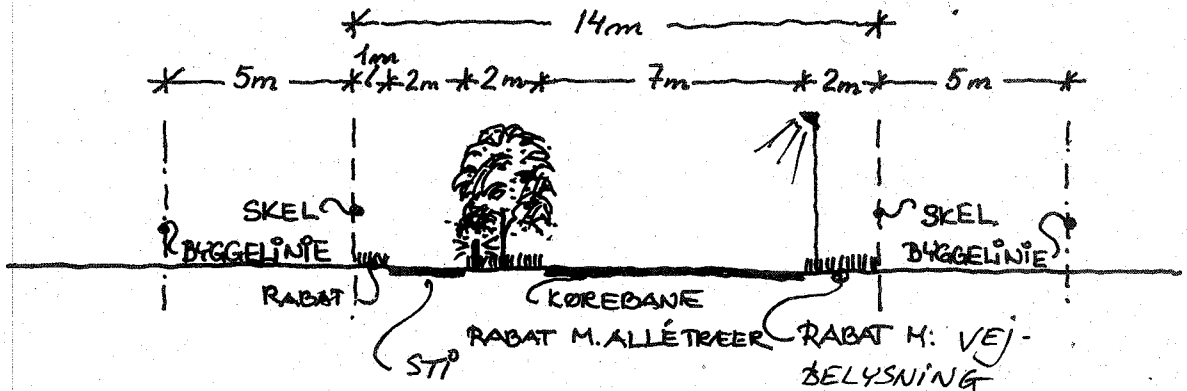
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
 Stamvejen A-B i en bredde på mellem 14m og 16m.
 Vejudlægget er 16m, hvor den ovenfor omtalte naturgasledning ligger inden for vejudlægget. Ledningsplaceringen er vist på kortbilag nr. 2.
 Kørebane placeres asymmetrisk inden for vejudlægget, således at der langs ydersiden af vej A-B kan anlægges en 2 m bred sti. Se det nedenfor viste principsnit for vej A-B.

PRINCIPSNIT VEJ A-B (MED GASLEDNING)



PRINCIPSNIT VEJ A-B (UDEN GASLEDNING)



Stamvejen C-D i en bredde af 14 m.

Hovedstien a-b anlægges inden for vejudlægget til vej C-D med en belægningsbredde på 2,5 m.

Hovedstien c-d i en bredde af 8 m med en belægningsbredde på 3 m og et 3 m bredt beplantningsbælte på sydsiden af belægningen.

Trafiksikre stikrydsninger

Stk. 2. Skæringen sti c-d og Merkurvej og sti a-b og Marsvej skal udformes sådan, at gående og cyklende kan krydse vejene trafiksikkert.

Ingen direkte adgang til Merkurvej eller Århusvej

Stk. 3. Der må ikke være adgang fra den enkelte grund til hverken Merkurvej eller Århusvej

Byggelinier

Stk. 4. Langs de nedenfor nævnte veje pålægges byggelinie i de nævnte afstande fra vejskel eller vejmidte:

Langs vej AB og vej CD pålægges byggelinier på 5 m fra vejskel.

Langs Merkurvej pålægges en byggeline på 25 m fra vejmidte.

Langs Motorvejen/Århusvej er der pålagt en byggelinie i henhold til vejlovens §34 på 50 m fra midten af nærmeste kørebane.

Anvendelsen af denne afstand for bebyggelsen eller andre faste anlæg forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen / anlægget rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen / anlægget, mindst 1 m.

Stk. 5. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller til anlæg af parkeringspladser.

Parkeringsarealer

Stk. 6. Til hver ejendom skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en p-plads pr. 50 m² etageareal.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG *)

Stk. 1. Alle elledninger må kun udføres som kabler i jord.

*) Opmærksomheden henledes på, at der gennem lokalplanens område forløber en naturgasledning, som har tinglyste beskyttelseszoner på 2 m til hver side af ledningen. Ledningens nuværende placering er vist på kortbilag nr. 1.

§ 6**Bebyggelsesprocent****Etageantal****Højde****Afstand til skel****Afstand til beplantningsbælter****Opholdsarealer****§ 7****§ 8****Beplantningsbælter****Åbne beplantningsbælter****Oplagring****Ubebyggede arealer****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager samt udnyttelig tagetage (med trempel, max. 1 m høj).

Stk. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 12m.

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.

Stk. 5. Bebyggelse må ikke opføres nærmere beplantningsbælter end 5,0 m.

Stk. 6. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 20% af erhvervsarealet, dog mindst 75 m².

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal udføres efter Byrådets anvisninger.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Langs området sydlig grænse udlægges et 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet tilplantes med et 5-rækket læhegn.

Stk. 2. Langs Århusvej/Motorvejen udlægges et 30 m bredt beplantningsbælte og langs Merkurvej et 15 m bredt beplantningsbælte, således som vist på kortbilag nr. 2.

Disse to beplantningsbælter skal fremstå som åbne parklignende områder med grupper af træer i et areal tilsæt med græs.

Stk. 3. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

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

Stk. 5. Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

§ 9**Fjernvarme****§10****Grundejerforening****§ 11****Byplanvedtægt nr. 20 bortfalder****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 6, stk. 6 og § 8, stk. 2 nævnte opholdsarealer og beplantningsbælter samt de i § 4, stk. 6 nævnte parkeringsarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers Kommunale Værker. Bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

§10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for 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 beplantningsbælter.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 11 BYPLANVEDTÆGT NR. 20 OPHÆVES

Stk. 1. Den under 8. januar 1976 af Planstyrelsen godkendte Byplanvedtægt nr. 20 ophæves for så vidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 7. december 1998 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

Borgmester









I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 25. maj 1999

Keld Hüttel

Borgmester



-  LOKALPLANGRENSE
-  MATRSKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
- 
- 
- 
- 
- 

MERKURVEJ, 2. etape
EKSISTERENDE FORHOLD

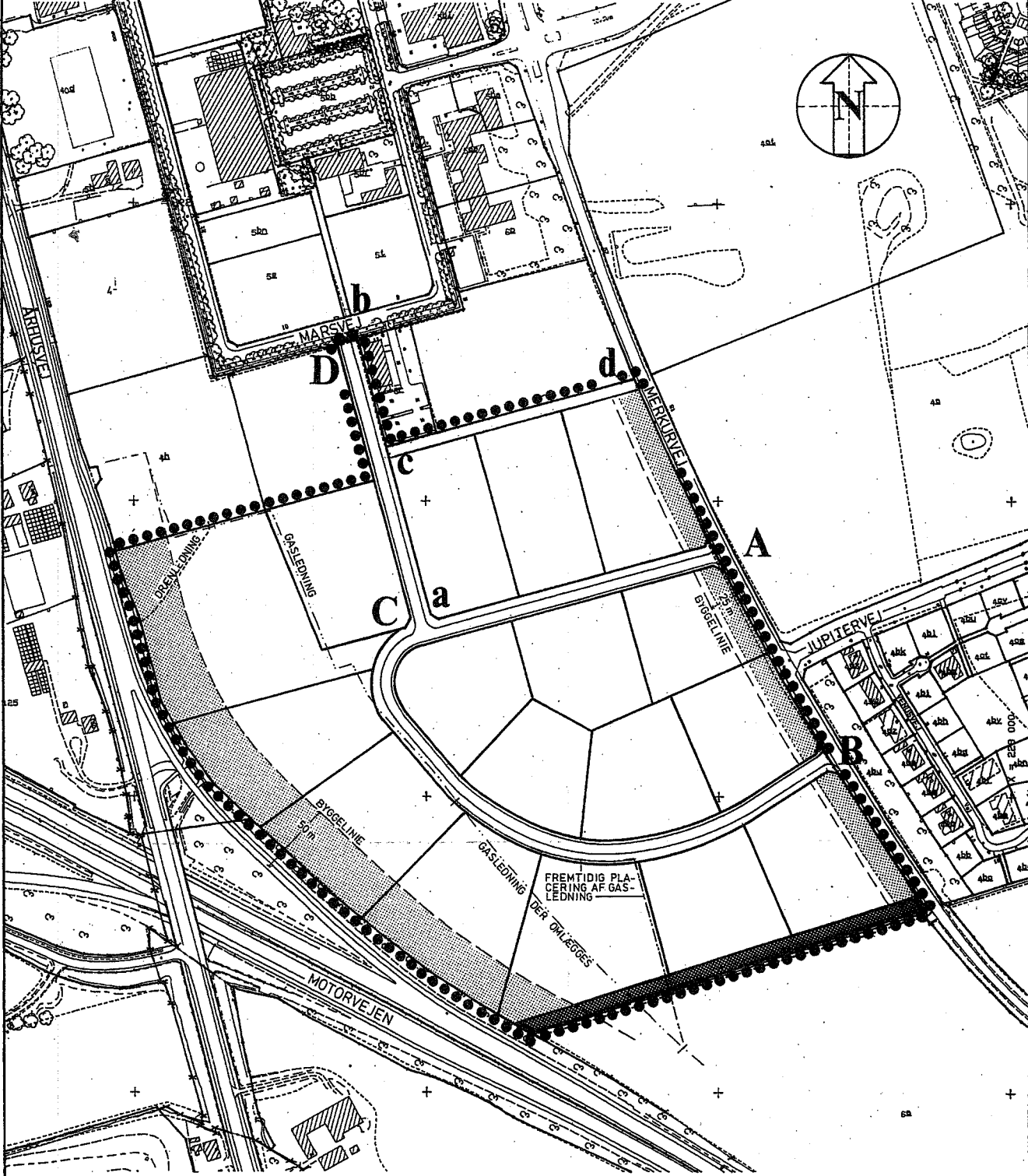
LOKALPLAN 283
BILAG 1









RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

NOV. 98

MÅLFORHOLD 1:4000





-  LOKALPLANGRENSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  ÅBEN BEPLANTNING
-  BEPLANTNING
- 
- 
- 

MERKURVEJ, 2. etape

FREM TIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅLFORHOLD 1:4000

LOKALPLAN 283

BILAG 2

NOV. 98

