



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 02.04.2020 til den 30.04.2020*

Forslag til **LOKALPLAN 712**

Erhvervsområde
på Europavej og Vestergade
ved E45 ved Fårup





LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
Forslag til Lokalplan 712



INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	4
VEJLEDNING	5
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	6
OM LOKALPLANEN	7
BAGGRUND	7
LOKALPLANENS INDHOLD	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Område og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	18
§ 6 Tekniske anlæg	18
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer	20
§ 10 Skilte	20
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	21
§ 12 Ophævelse af lokalplaner	21
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	21
Kortbilag 1, Afgrænsning og opdeling	22
Kortbilag 2, Arealanvendelse	23
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	24



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i planforslagets indhold, skal et forslag til lokalplan i offentligt høring. Se videre herom i planlovens § 24.

Planforslaget kan ses på Internet.

Planforslaget kan ses på www.plan.randers.dk.

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige bemærkninger, forslag og indsigelser.

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest torsdag den 30.04.2020.

Der vil blive taget stilling til de indkomne høringssvar i forbindelse med at politikerne tager stilling til spørgsmålet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 31. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Afgørelsen offentliggøres den 02.04.2020 sammen med forslaget til lokalplan.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



Hvad er en lokalplan?

Investeringssikkerhed og sikkerhed for naboer.

Hvad er en redegørelse?

Hvad er bestemmelser og kortbilag?

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byudvikling efter en samlet overvejelse, hvor borgere og virksomheder m.fl. inddrages.

Hvordan får borgere, virksomheder m.fl. indflydelse på planlægningen?

Hvilken rolle spiller byggeloven i forhold til lokalplaner?

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

Byudvikling skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i planlægningen gennem offentlige høringer.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

Bygningsreglement og lokalplan

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.

Når lokalplanforslaget har været i offentlig høring, er der visse muligheder for at meddele tilladelser der er i overensstemmelse med planforslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planforslaget.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der efter planlovens § 17, stk. 2, meddeles tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget, selvom planen ikke er endeligt vedtaget. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af et planforslag, indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort, dog højst ét år.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, 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 formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen.

Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

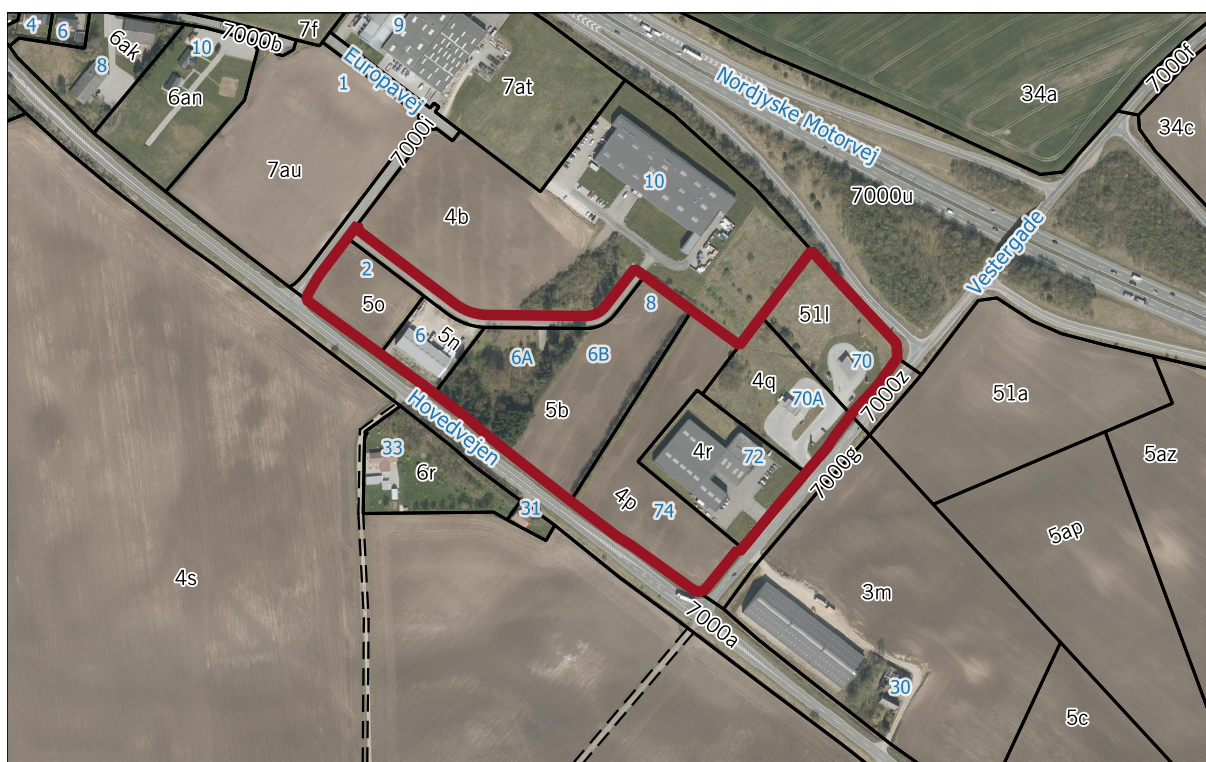
Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 712



Oversigtskort der viser lokalplanområdets placering ved motorvejen. Målforshold: 1:6.000.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne Lokalplan 712 at overføre et areal fra landzone til byzone, samt at fastlægge nye byggefelter og nye tidsvarende bestemmelser for kommende erhvervsbyggeri, tankstationer, ladestationer til el-biler og fastfood-restauranter på Europavej og Vestergade, samt at give mulighed for, at etablere en høj antennemast og en høj skiltepylon / skiltemast.

Lokalplan 712 vil erstatte tre gamle lokalplaner, der indeholder utidsvarende og forældede bestemmelser.

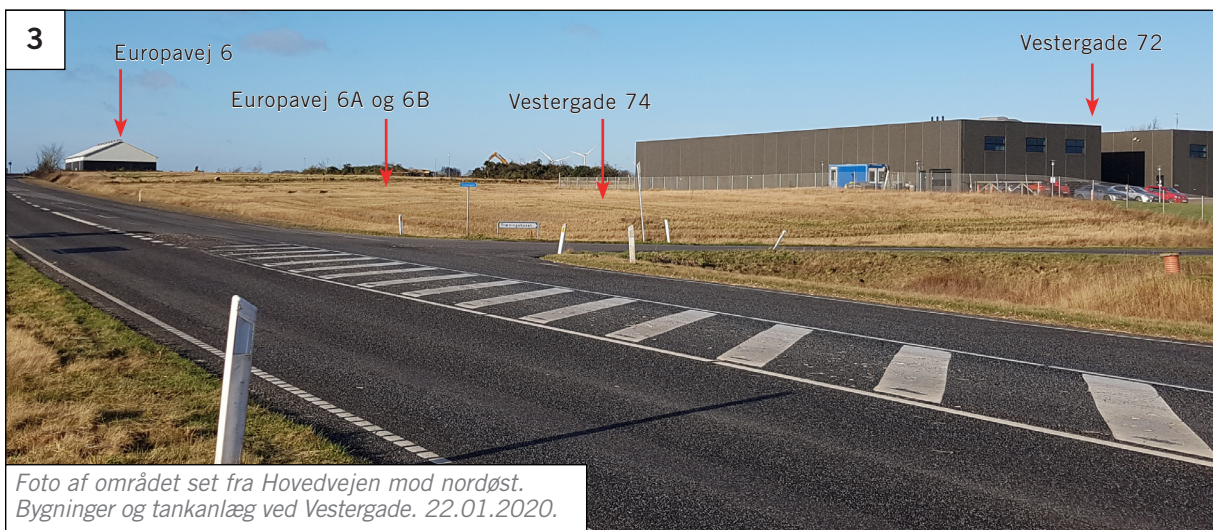
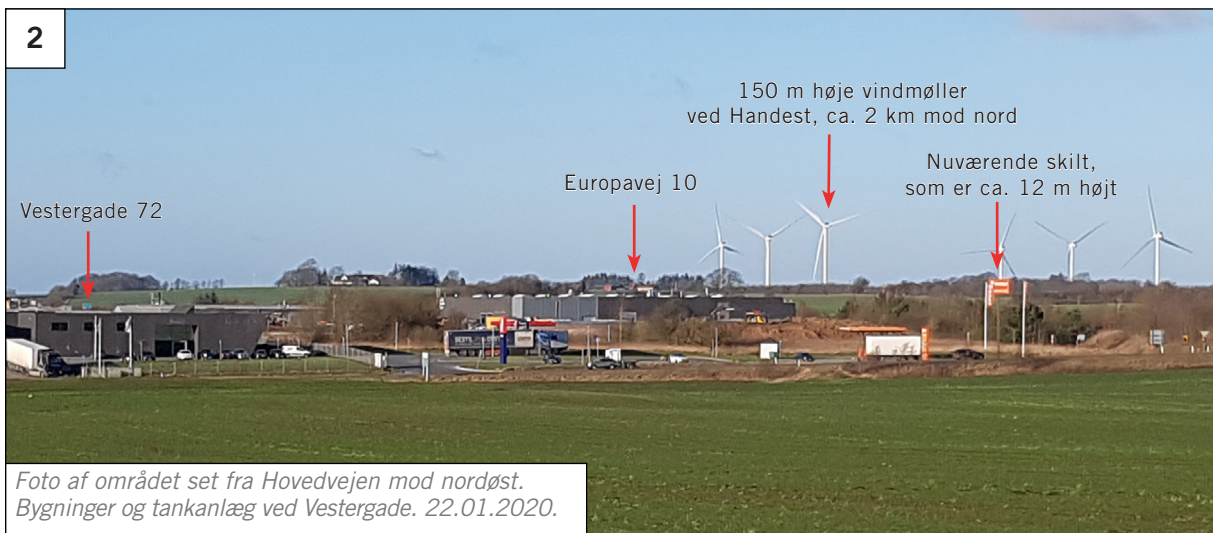
Erhvervsområdet er udlagt i starten af 1990'erne og første gang planlagt af den tidligere Purhus Kommune i 1993.

Erhvervsområdet ligger på den vestlige side af motorvej E45 ved Purhus, mellem Fårup og Asferg.

Lokalplanområdet er delvist ejet af flere private parter, delvist ejet af Randers Kommune.



Oversigtskort: Viser lokalplanområdets placering mellem Fårup og Asferg. Målforshold: 1:200.000.





Skråfoto af området fra den 20.04.2019, med foto-vinkeler for fotos taget 22.01.2020.



Foto af området set fra Hovedvejen mod nordøst. Bygninger og tankanlæg ved Vestergade. 22.01.2020.



Foto af området set fra Hovedvejen mod nordøst. Tankanlæg ved Vestergade. 22.01.2020.



*I de hidtidige lokalplaner for området er bebyggelsesprocenten fastsat til **50 %**, etageantallet fastsat til **2,5** og byggehøjden fastsat til **12,5 m**. Disse tre bestemmelser fastholdes i delområde I i Lokalplan 712.*

I forhold til byggefelter, så udlægges der både i delområde I og II en række byggefelter, der afgrænses sådan, at der skal være 10 m fra skelgrænsen til Europavej og 5 m fra kommende skelgrænser imellem de kommende erhvervsgrunde der udstykkes.

Uanset, at byggefelterne grænser op til vejbyggelinjer i forhold til motorvejen og Hovedvejen, skal højde- og pasagetillæg i forhold til disse byggelinjer respekteres.

Denne lokalplan fastsætter desuden en byggelinje i forhold til Vestergade. Denne byggelinjen omfatter ikke bestemmelser om højde- og pasagetillæg.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 712 omfatter et ca. 6,1 ha stort areal, der inddeles i følgende fire delområder:

Delområde I

Omfatter et ca. 3,7 ha stort areal med eksisterende virksomheder og ubebyggede erhvervsgrunde. Der gives mulighed for udstykning af flere grunde i varierende størrelse. Se kort på næste side.

Bebyggelsesprocenten fastholdes på 50 % for den enkelte ejendom.

Det maksimale etageantal fastholdes til 2,5 og den maksimale byggehøjde fastholdes på 12,5 m. Undtaget fra den maksimale bygningshøjde i delområde I er skorstene, siloer, master og ventilationsafkast m.v., hvor en større højde er begrundet i virksomhedens drift, herunder overholdelse af de miljøkrav, der gælder for virksomheden.

Miljøklassen for området fastsættes til 3-5.

Der gives desuden mulighed for at etablere en 36 m høj antennemast inden for delområdet. Antennemasten skal opføres i mørkegrå matte farver.

Delområde II

Omfatter et ca. 1,1 ha stort areal med tankstationer. Der gives mulighed for udstykning og for etablering af lettere erhverv, som fx tankstation, ladestation for el-biler og fastfood-restauranter.

Bebyggelsesprocenten sættes til 40 % for den enkelte ejendom. Det maksimale etageantal sættes til 1 og den maksimale byggehøjde sættes til 8,5 m.

Miljøklassen for området fastsættes til 2-4.

Der gives desuden mulighed for etablering af en maks. 20 m høj skiltepylon eller skilte-mast ud til motorvejen.

Pylonen / masten skal fremstå med en bundfarve i mat antracitgrå.

Reklamer må kun være belyst indefra og kun logo-elementer må være belyst.

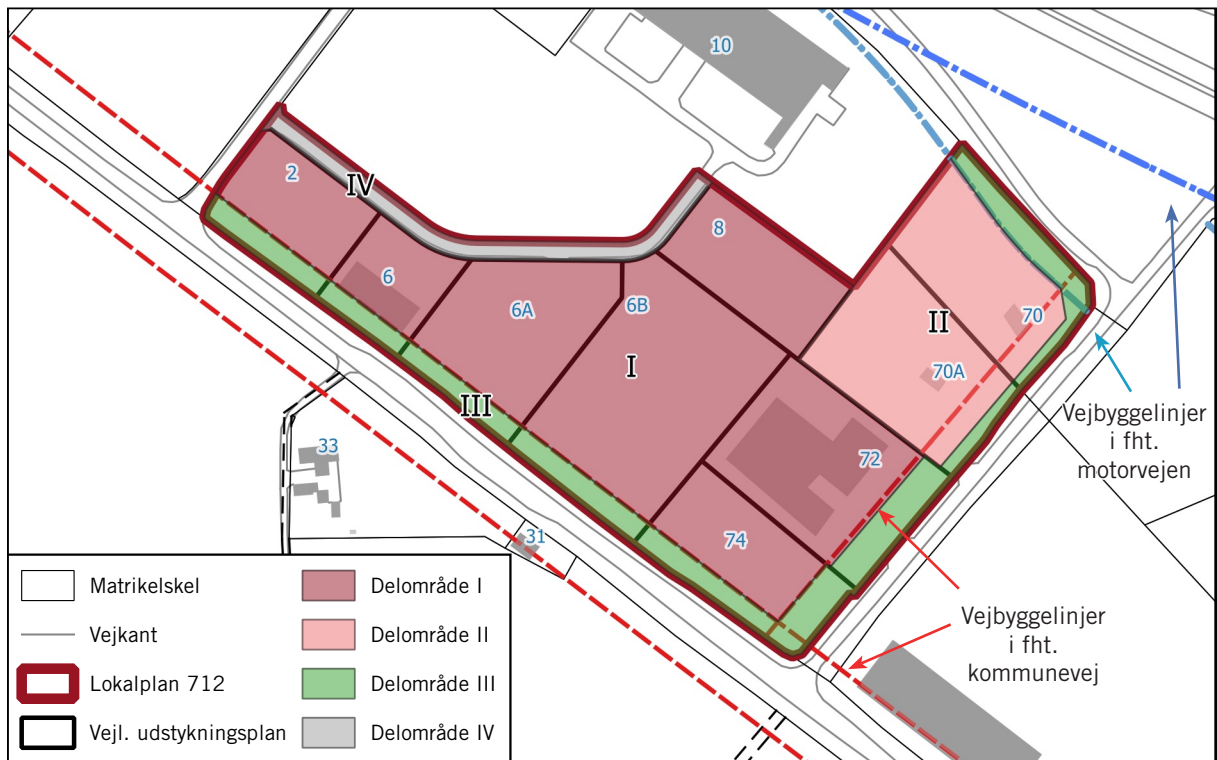
Der må ikke være blinkende lys på eller fra pylonen/masten, der heller ikke må anvendes som lysskærm eller LED-skærm og som ikke må anvendes at vise dynamiske billeder.

Delområde III

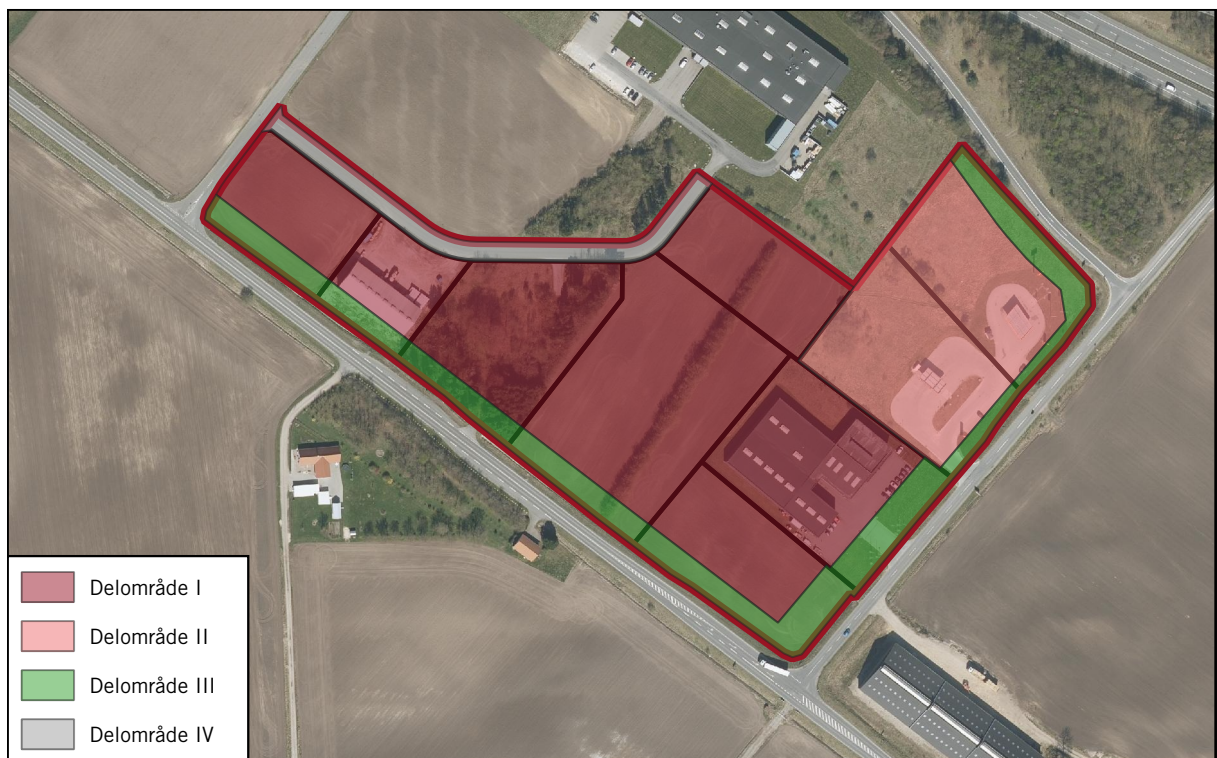
Er 1 ha store forarealer ud til Hovedvejen, Vestergade og motorvejen. Disse arealer skal udlægges som grønne områder, der ikke må bebygges eller anvendes til udendørs oplag.

Delområde IV

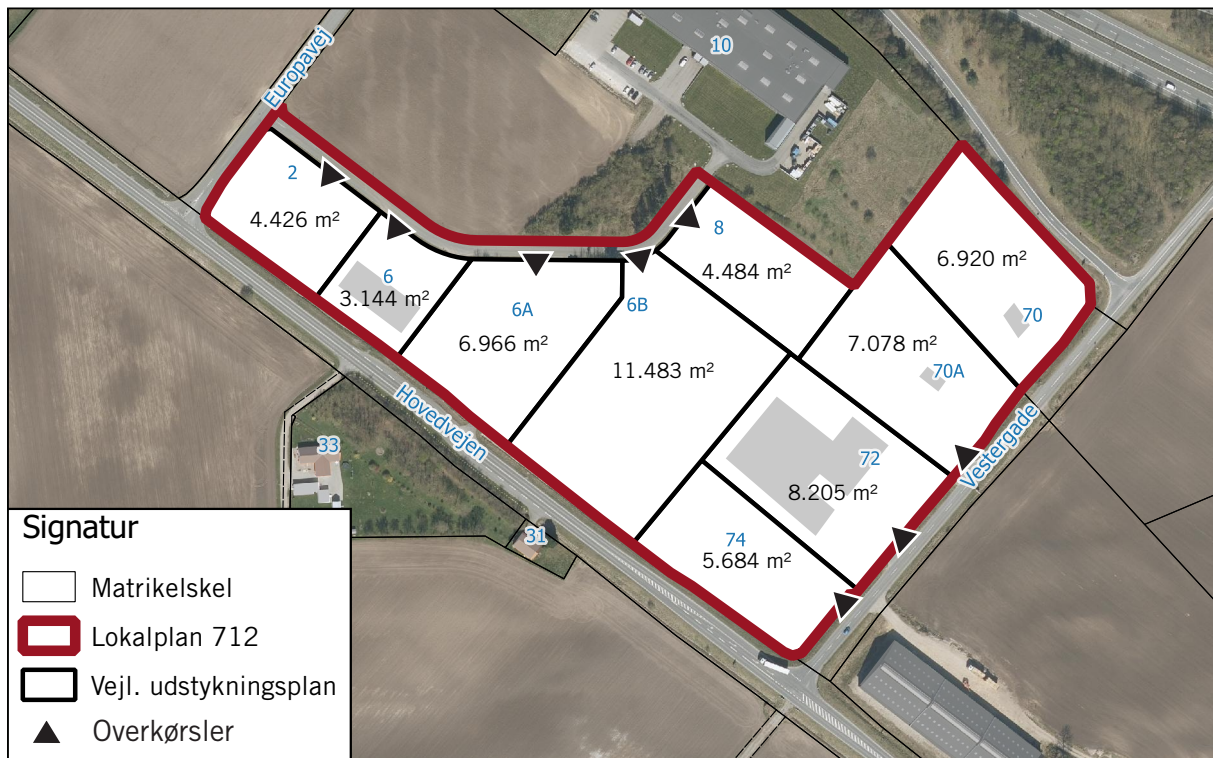
Er en del af Europavej, der skal fungere som adgangsvej til en del af de kommende erhvervsgrunde.



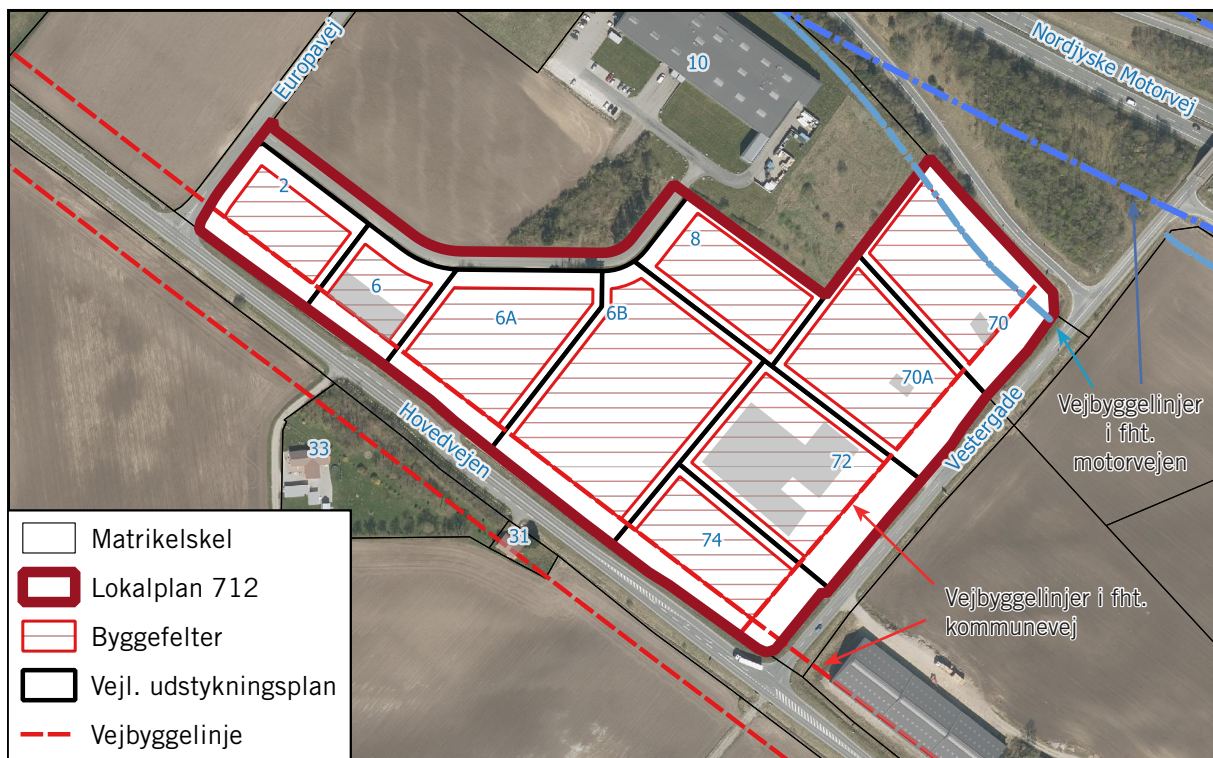
Lokalplanens opdeling i fire delområder, vist i farver. Delomr. I er til miljøklasse 3-5 virksomheder. Delomr. II er til miljøklasse 2-4 virksomheder, som fx tankstationer, ladestationer for el-biler og fastfood-restauranter. Delomr. III er grønne områder. Delomr. IV er vejareal. Målforhold: 1:4.000.



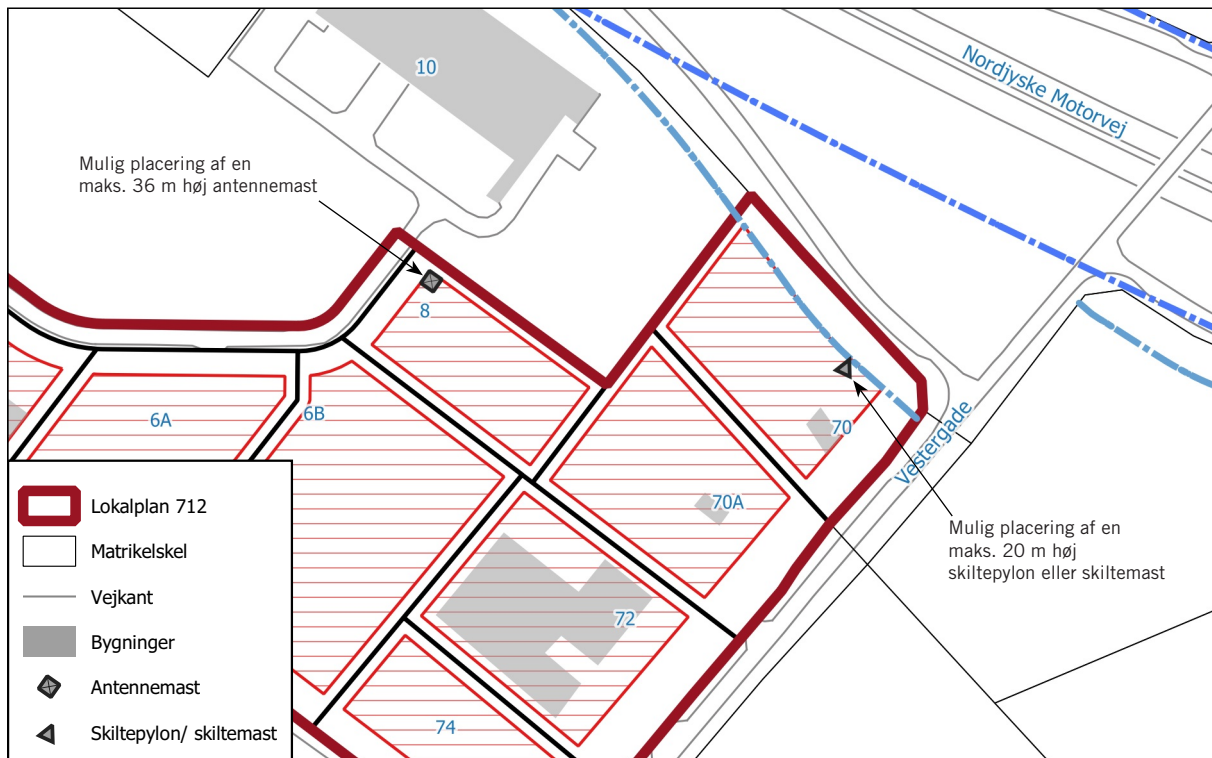
Delområde III er grønne områder, der skal friholdes for bebyggelse og oplag. Delområdets grænse er trukket uden om arealer på Vestergade 70A, 70B og 72, der allerede er inddraget til parkering. Målforhold: 1:4.000.



Luffoto fra 2019: Lokalplanens vejledende udstykningsplan med fede sorte linjer, nuværende og evt. kommende erhvervsgrunde med muligt kommende areal, og placering af overkørsler fra hhv. Europavej og Vestergade. Målforhold: 1:4.000.



Oversigtskort over udlæg af nye byggefelter, som lokalplanen giver mulighed for. Målforhold: 1:4.000.



Oversigtskort over placering af en maks. 36 m høj antennemast og en maks. 20 m høj skiltepylon eller skiltemast.
Målforhold: 1:3.000.

Skiltepylon eller skiltemast

Denne lokalplan giver mulighed for at opføre en maks. 20 m høj trekantet skiltepylon med en sidebredde på maks. 4 m, eller en maks. 20 m høj skilte-mast, som vist på kortet herover og på Kortbilag 2.

Pylonen / masten må opstilles på samme sted som, og som erstatning for, det ca. 12 m høje skilt, der hidtil har reklameret for en Bonus tankstation på Vestergade 70.

Det fastsættes i denne lokalplan, at skiltepylonen eller skiltemasten skal fremstå med en bundfarve der er antracitgrå (RAL 7016), og med en glansfaktor på maks. 30. Dette skal sikre, at de dele af masten, hvor der ikke er påsat reklamer, fremstår neutral, dæmpet og så lidt iøjnefaldende som muligt i landskabet i området.

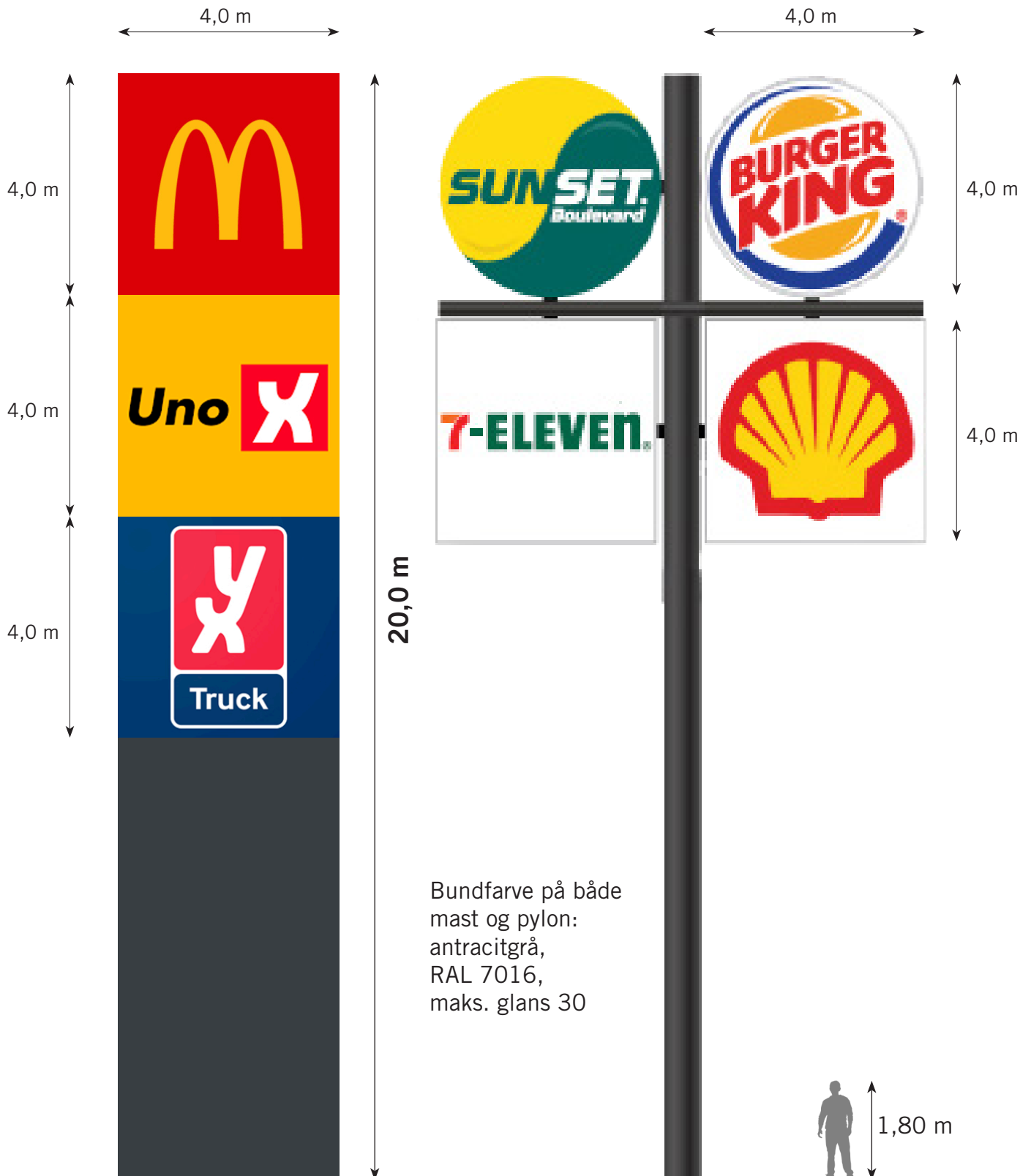
Det er byrådets vurdering, at en 20 m høj pylon eller mast på denne placering ud til motorvejen vil kunne sikre rimelig synlighed for de virksomheder på Vestergade 70 og 70A, der ønsker at reklamere i området, samtidig med at der tages hensyn til, at pylonen / masten ikke bliver unødvendig skæmmende i det åbne landskab i området.

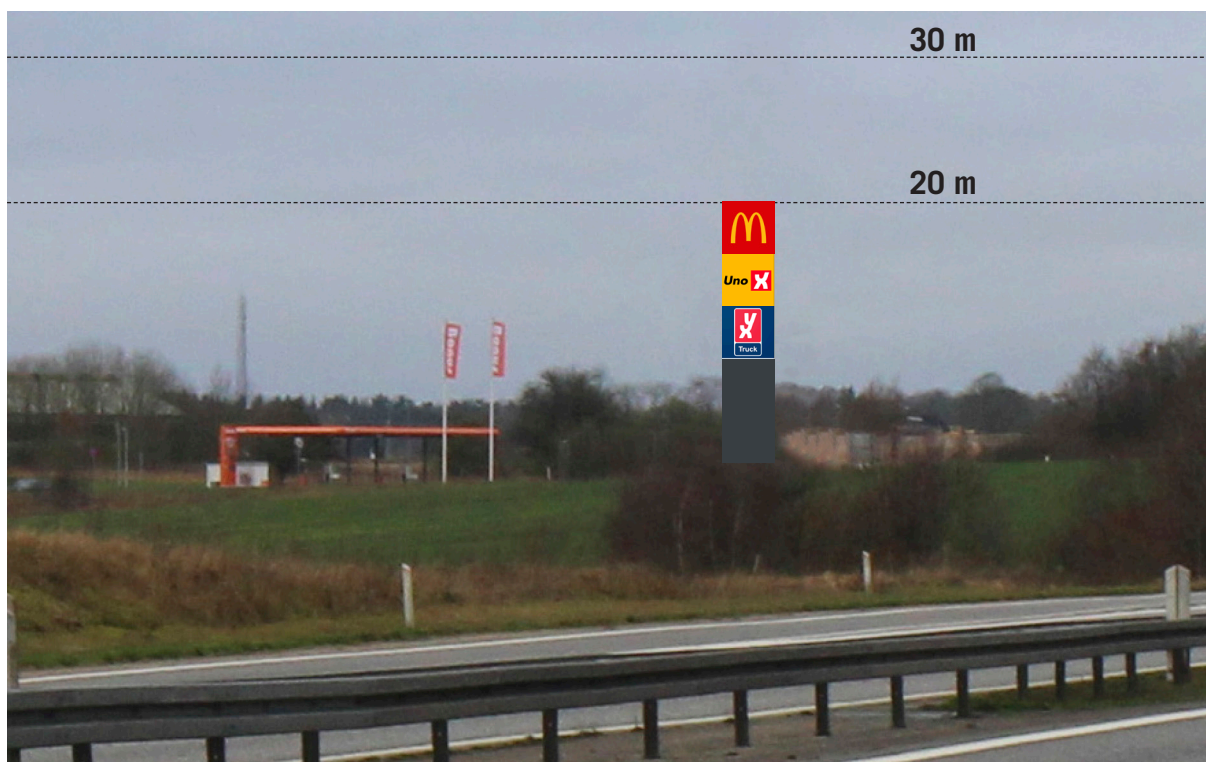


REDEGØRELSE

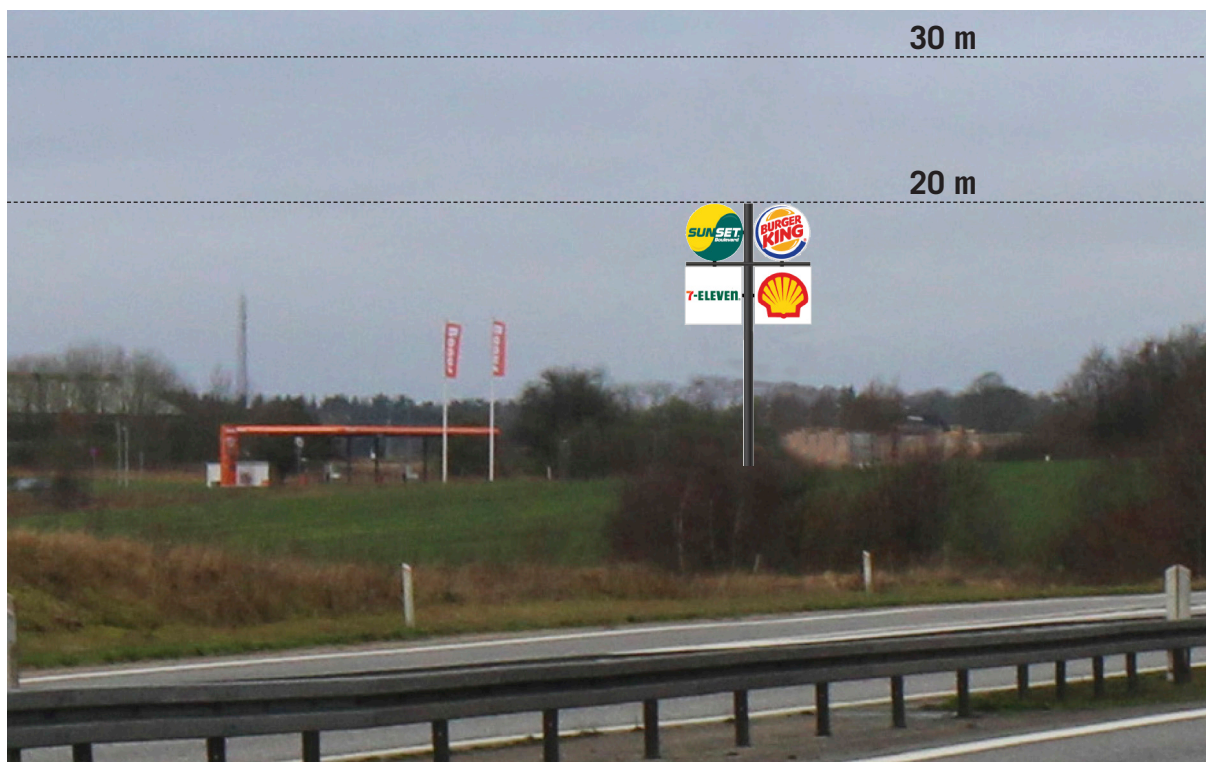
Forslag til Lokalplan 712

Eksempel på udformning af en 20 m høj skiltepylon eller en 20 m høj skiltemast, som kan opstilles i området, efter bestemmelserne i denne lokalplan. De viste reklamer er eksempler på hvad der kan opsættes på masten. Pylonen må have tre sider og må maks. have 3 stk. 4 x 4 m store reklamer. Bundfarven skal være antracitgrå. Masten må have maks. 4 stk. 4 x 4 m store reklamer. Bundfarven skal være antracitgrå.





Visualisering af en 20 m høj skiltepylon, som der kan opstilles inden for lokalplanområdet. De viste reklamer er eksempler på logoer, der kan sættes op på pylonen. Der må højst være 3 stk. 4 x 4 m store reklamelogoer i toppen af pylonen, der skal fremstå i en bundfarve af antracitgrå, der falder godt ind i landskabet i området.



Visualisering af en 20 m høj skiltemast, som der kan opstilles inden for lokalplanområdet. De viste reklamer er eksempler på logoer, der kan sættes op i masten. Der må højst være 4 stk. store reklamelogoer i toppen af masten, der skal fremstå i en bundfarve af antracitgrå, der falder godt ind i landskabet i området. De øverste to reklamer skal være runde med en diameter på maks. 4 m. De to nederste skal være firkantede, og maks. 4 x 4 m.



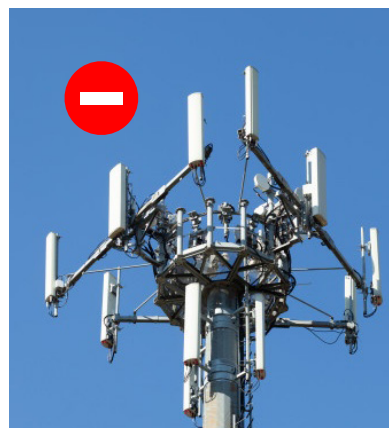
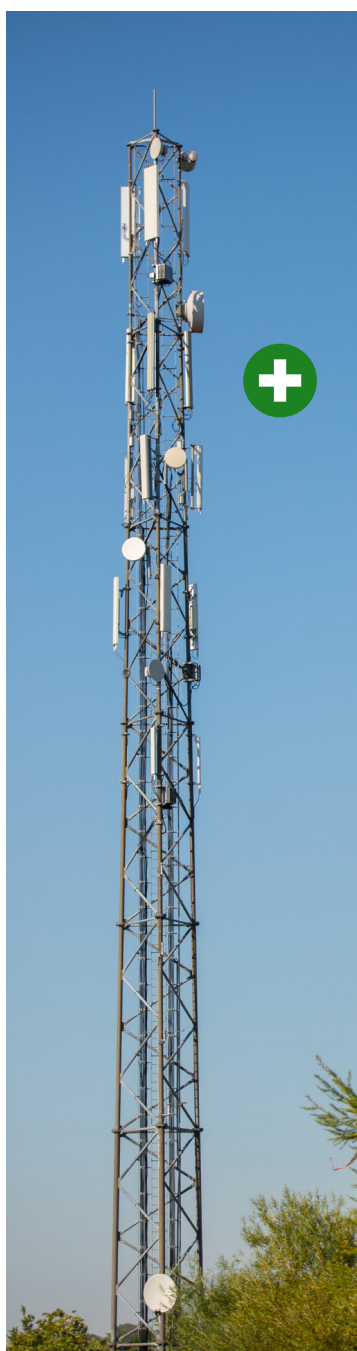
Placering og krav til udformning af antennemast

Den antennemast, som kan opstilles inden for lokalplanens delområde I, kan opføres på følgende koordinat:

N: **6.266.738,80** m, E: **555.030,40** m i koordinatsystem UTM32N, ETRS89 (EPSG:25832).

Masten skal tilpasses i udformning, så den ikke fremtræder unødvendig skæmmende eller iøjnefaldende i området. Masten kan opføres som en gittermast eller som en rørmast, men må højst være 36 m høj, og må kun opføres i matte grå farver. Panelantenner, og andre former for antenner, skal monteres direkte på antennemasten. Antenner må ikke monteres på udhæng, der stikker ud fra masten. Se denne lokalplans §§ 8.5 og 8.6.

På fotos herunder gives eksempler på master, der overholder bestemmelserne i denne lokalplan, og master som ikke vil kunne opføres inden for lokalplanens område.





Der fastsættes i hht. planloven fig. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Området har hidtil været beliggende delvis i byzone, delvis i landzone. Med denne lokalplan overføres hele området til byzone.

Miljøklasser: Se Miljøministeriets håndbog om Miljø og Planlægning fra 2004.

Meningen med delområde III er, at området skal henligge som et græsareal mellem erhvervsområdet og hhv. Hovedvejen og Vestergade. Delområdet skal medvirke til, at erhvervsområdet fremstår over for omgivelserne som et velordnet, attraktivt og indbydende område.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 **At** udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål.
- 1.2 **At** overføre hele lokalplanområdet til byzone.
- 1.3 **At** fastlægge vejadgang til lokalplanområdet fra Europavej og fra Vestergade.
- 1.4 **At** fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.
- 1.5 **At** hindre, at der etableres boliger i lokalplanområdet.
- 1.6 **At** hindre, at der etableres dagligvarebutikker eller butikker til pladskrævende varegrupper i lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5o, 5n, 5b, 4p, 4q, 4r og en del af vejarealet 7000i, alle Ørrild By, Fårup, samt matr. nr. 51I Asferg By, Asferg samt alle parceller, der efter den 03.03.2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Med offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af Lokalplan 712 overføres hele lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Delområde I** må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 3-5. Der må opføres én maks. 36 m høj antennemast i området.
- 3.2 **Delområde II** må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-4, herunder til etablering tankstationer, ladestationer til el-biler og fastfood-restauranter. Der må opføres én maks. 20 m høj skiltepylon eller skiltemast i området.
- 3.2 **Delområde III** må kun anvendes til grønt område, der skal henligge i græs. Området skal helt friholdes for bebyggelse, anlæg og oplag. Området må ikke anvendes til parkering af køretøjer, trailere, vogne, togvogne både, containere o.lign.
- 3.3 **Delområde IV** må kun anvendes som adgangsvej.



- 3.4 Lokalplanområdet må ikke anvendes til etablering af boliger eller dagligvarebutikker eller butikker til pladskrævende varegrupper.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanens **delområde I og II** kan udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan på Kortbilag 2.
- 4.2 Nye ejendomme, der udstykkes, skal have et areal på mindst 4.000 m².

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Europavej og fra Vestergade, med overkørsler, i princippet, som angivet på Kortbilag 2.
- 5.2 Der skal mindst anlægges følgende antal parkeringspladser:
- 1 p-plads pr. 8 siddepladser til restauranter.
 - 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontorvirksomhed.
 - 1 p-plads pr. 50 m² fremstillingsvirksomhed.
 - 1 p-plads pr. 200 m² til lagervirksomhed.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg på bygninger og arealer inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.
- 6.3 Der må ikke etableres husstandsvindmøller eller andre vindmøller inden for området.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i **delområde I** må ikke overstige 50 %.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i **delområde II** må ikke overstige 40 %.
- 7.3 Bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som fremgår af Kortbilag 2.

Det anbefales at solcelle- og solfangeranlæg etableres i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

I forhold til byggefelter, så udlægges der både i delområde I og II en række byggefelter, der afgrænses sådan, at der skal være 10 m fra skelgrænsen til Europavej og 5 m fra kommende skelgrænser imellem de kommende erhvervsgrunde der udstykkes. Uanset, at byggefelterne grænser op til vejbyggelinjer i forhold til motorvejen og Hovedvejen, skal højde- og pasagestillæg i forhold til disse byggelinjer respekteres.



- 7.4 Bygninger i **delområde I** må opføres i op til maks. 2,5 etager med en maksimal højde på 12,5 m målt fra færdigreguleret terræn.

Undtaget fra den maksimale bygningshøjde er skorstene, siloer og ventilationsafkast m.v., hvor en større højde er begrundet i virksomhedens drift, herunder overholdelse af de miljøkrav, der gælder for virksomheden.

- 7.5 Bygninger i **delområde II** må opføres i op til maks. 1 etage med en maksimal højde på 8,5 m målt fra færdigreguleret terræn.

Mulighed for at etablere en maks. 36 m høj antennemast med tilhørende teknikskabe.

- 7.6 Inden for **delområde I** kan der etableres én maks. 36 m høj antennemast på den placering, som vist på kortbilag 2. Teknikskabe til masten skal placeres højst 2 m fra masten.

Mulighed for at etablere en maks. 20 m høj skiltepylon eller skiltemast.

- 7.7 Inden for **delområde II** kan der etableres én maks. 20 m høj trekantet skiltepylon, med en sidebredde på maks. 4 m, på den placering, som vist på kortbilag 2. I stedet for en skiltepylon kan der alternativt opføres en maks. 20 m høj skiltemast, som en rørmast med en maks. diameter på 0,5 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Glanstal 30, jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994.

- 8.1 Til facader og tage i **delområde I og II** må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, som har et glanstal over 30.
- 8.2 Til facader i **delområde I og II** må der kun anvendes røde mursten, matte stålplader i mørkegrå eller mørkebrune toner og/eller beton i mørkegrå eller mørkebrune toner.
- 8.3 Til tagbeklædning i **delområde I og II** må der kun anvendes røde tegl, sort tagpap med lister, matte sorte eller matte mørkegrå eller mørkebrune stålplader eller sort eternit.
- 8.5 Den ene antennemast, som kan opføres **delområde I** efter § 7.6, må kun opføres i matte grå farver.
- 8.6 Panelantenner og andre former for antenner skal monteres direkte på antennemasten. Panelantenner og andre former for antenner må ikke monteres på udhæng, der stikker ud fra masten.
- 8.7 Der må ikke opsættes reklamer eller anden tekst på hverken antennemasten eller antennepaneler eller andre former for antenner.



§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede, ubefæstede og i øvrigt ubenyttede arealer skal anlægges og vedligeholdes med græs og evt. med enkeltstående løvfældende træer og buske.
- Udendørs oplag må ikke være synligt fra offentlig vej.*
- 9.2 Eventuelt udendørs oplag skal placeres inden for de på Kortbilag 2 viste byggefeltet, og skal afskærmes med tætte levende hegn af buske og træer, sådan at selve oplaget ikke er synligt fra offentlig vej.
- Terrænregulering.*
- 9.3 På arealer, der ligger inden for 1 m fra skel mod naboer, må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m. På resten af arealer, der ligger længere en 1 m fra skel mod naboer, må der terrænreguleres med +/- 1,0 m.

§ 10 Skilte

- Læs nærmere om skilte i Randers Kommunes skiltepolitik af december 2018.*
- 10.1 Inden for **delområde I** må der opsættes 1 fritstående skilt eller 1 pylon på hver ejendom. Skiltets / pylonens højde over terræn må være maks. 4,0 m. Skiltets / pylonens bredde må være maks. 1,0 m. Pyloner og skilte skal fremstå med en bundfarve i antracitgrå (RAL 7016) med en glansfaktor på maks. 30
- 10.2 Ud over det i § 10.1 nævnte skilt / pylon må der inden for **delområde I** opsættes yderligere to henvisningsskilte / orienteringsskilte med maks. højde på 1,8 m over terræn og med et maks. areal på 0,4 m², placeret min. 2,5 m fra skel mod vej.
- 10.3 På facader af bygninger må der monteres mindre henvisningsskilte af maks. 0,25 m² pr. skilt.
- 10.4 Ud over de i § 10.1 -10.3 nævnte skilte, må der på hver facade af bygninger monteres 1 skilt med virksomhedens navn, logo og/eller produkt. Hvert skilt må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 m² facade.
- 10.5 Inden for **delområde I** må der ikke etableres lysskærme eller LED-skærme.
- 10.6 Inden for **delområde I og II** må der på hver ejendom opsættes op til 3 maks. 8 m høje flagstænger.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 712

Bundfarven til skilte-pylonen eller skiltemasten skal være antracitgrå, for sikre at selve pylonen/masten ikke bliver unødvendig skæmmende i det åbne landskab i området.

Af hensyn til trafiksikkerheden på motorvejen er det en forudsætning at skilte-pylonen er belyst indefra og at der ikke er tale om dynamiske billeder på skilte-pylonen, og at skilte-pylonen ikke forsynes med blinkende lys.

- 10.7 Skiltepylonen / skiltemasten, som kan etableres i delområde II efter § 7.7 skal fremstå med en bundfarve i antracitgrå (RAL 7016) med et glanstal på maks. 30. Herudover må der på hver side af toppen på pylonen påsættes maks. 3 skilte, på maks. 4 x 4 m hver, med logoer til kommerciel formidling uden begrænsninger i farvevalget. Såfremt der i stedet vælges en skiltemast, må der i toppen af masten påsættes maks. 4 skilte på 4 x 4 m, hvor de to øverste skilte skal være runde med en diameter på maks. 4 m.
- 10.8 Skiltepylonen / skiltemasten, som kan etableres i **delområde II** efter § 7.7 må kun være belyst indefra og kun logo-elementer må være belyst. Der må ikke være blinkende lys på eller fra pylonen. Pylonen / masten må ikke anvendes som lysskærm eller LED-skærm og må ikke anvendes at vise dynamiske billeder.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.2 nævnte parkeringspladser er etableret.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner

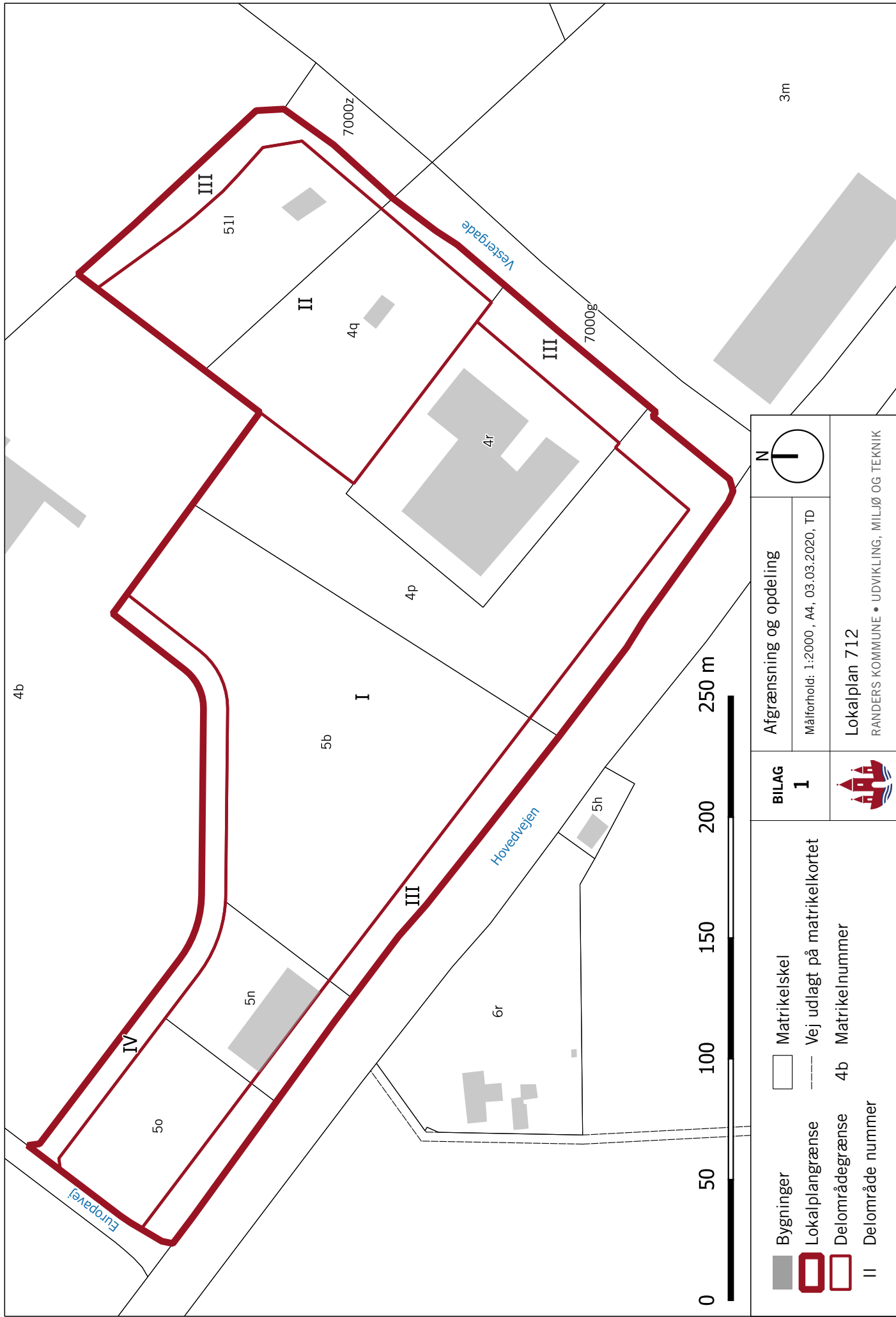
- 12.1 **Lokalplan 857**, vedtaget den 15. juni 1993 af byrådet i tidligere Purhus Kommune, ophæves inden for det område, der er omfattet af Lokalplan 712, ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 712.
- 12.2 **Lokalplan 857/2**, vedtaget den 13. juni 2000 af byrådet i tidligere Purhus Kommune, ophæves, ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 712.
- 12.3 **Lokalplan 857/6**, vedtaget den 16. december 2003 af byrådet i tidligere Purhus Kommune, ophæves, ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af Lokalplan 712.










§ 13 Vedtagelsespåtegninger

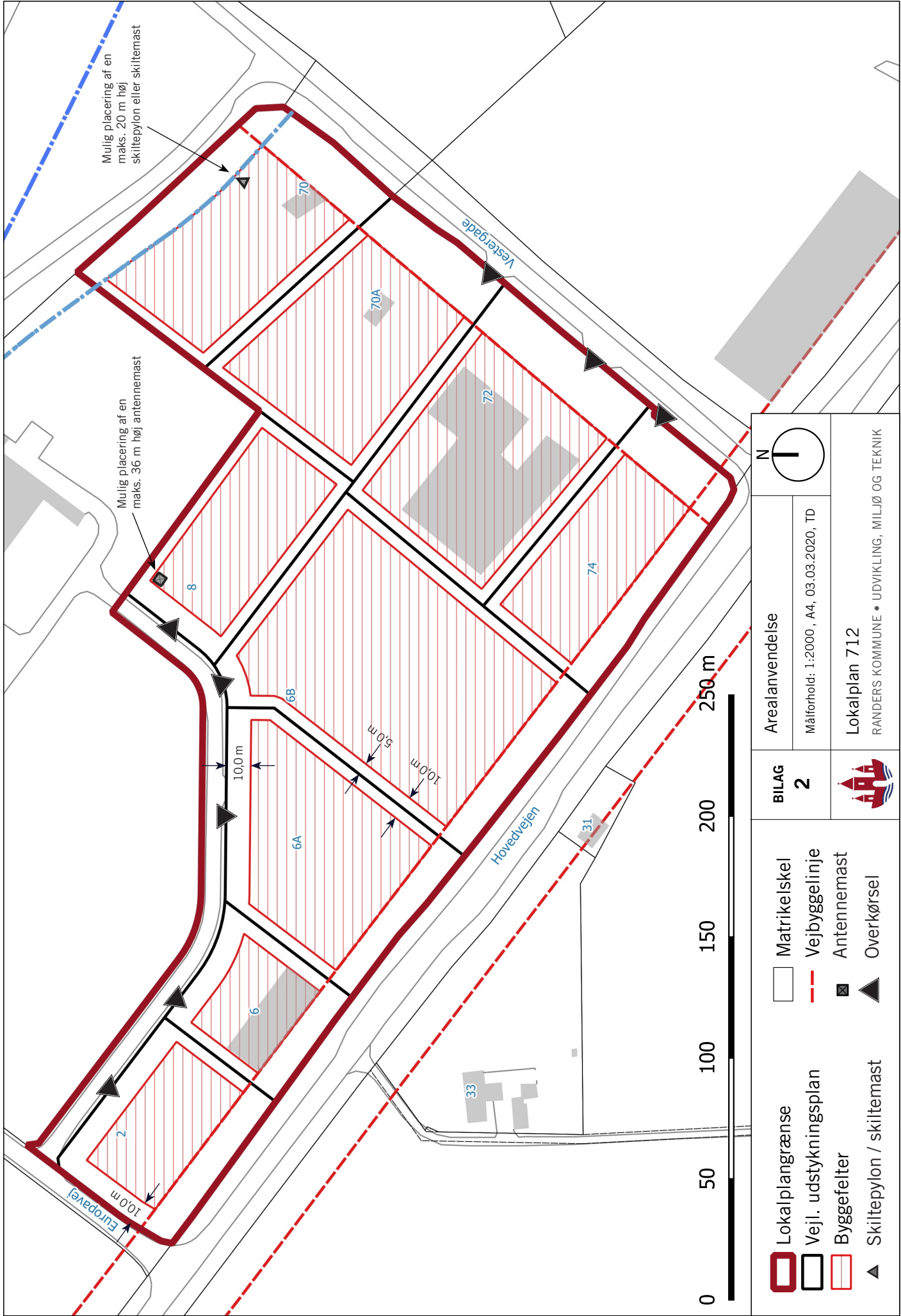
Forslag til Lokalplan 712 er godkendt af Randers Byråds Udviklingsudvalg den 01.04.2020.











Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



<ul style="list-style-type: none">  Bygninger  Lokalplangrænse  Delområdegrænse  Delområde nummer 	<ul style="list-style-type: none">  Matrikelskel  Vej udlagt på matrikelkortet  4b Matrikelnummer 	<p>BILAG 1</p> 	<p>Afgrænsning og opdeling</p> <p>Målførhold: 1:2000, A4, 03.03.2020, TD</p> <p>Lokalplan 712 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK</p>	<p>N</p> 



BILAG 2 	Arealanvendelse Målførhod. 1:2000, A4, 03.03.2020, TD	
	Lokalplan 712 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	
Lokalplangrænse 	Matrikelskel 	
Vejl. udstykningsplan 	Vejbygøelinje 	Antennemast 
Byggefelter 	Overkørsel 	Skiltepylon / skiltemast 



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Drikkevandsinteresser

Ifølge statens nyeste grundvandskortlægning fra 2020 ligger lokalplanområdet hverken i 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitratfølsomt indsatsområde eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Da der ikke er drikkevandsinteresser i lokalplansområdet skal der ikke tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved lokalplanen.

Natura 2000-områder

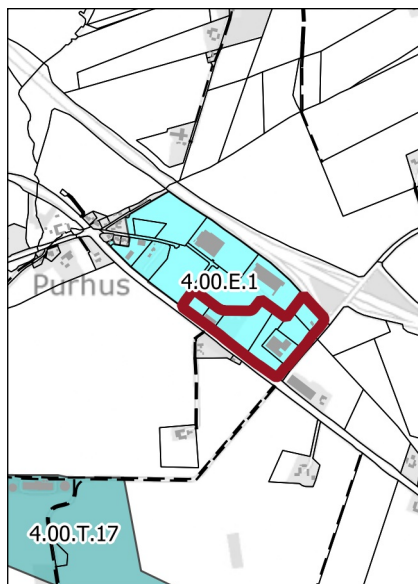
Der er en afstand på ca. 2 km til nærmeste Natura 2000-område nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk. Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte er det vurderet, at hverken det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil få negativ effekt på de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV-arter

Der er ca. 600 m ned til Kåtbæk hvor, der er levested for Odder, der er en beskyttet art på habitatdirektivets bilag IV. Med baggrund i afstanden til Kåtbæk og projektets karakter vurderes det, at det ansøgte ikke vil påvirke artens yngle- og rasteområde negativt.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af flg. ramme i Kommuneplan 2017.



Oversigtskort.
Gældende rammer i Kommuneplan 2017.
Erhvervsområde, 4.00.E.1, er vist med lyseblå farve. Lokalplanområdet er vist med en fed rød linje. Målforskel: 1:25.000.

Rammeområde 4.00.E.1 - Erhvervsområde Purhus	
Områdets anvendelse:	Erhvervsområde til industri- og lagervirksomhed
Bygningshøjde:	Maks. 12,5 m
Etageantal:	Maks. 2,5 etager
Bebyggelsesprocent:	Maks. 50% for den enkelte ejendom
Bebygget grundareal:	50
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Miljøklasse:	1-5
Øvrige bestemmelser:	Grundstørrelse min. 5.000 m ²

Lokalplan 712 overholder ikke kommunenplanens rammebestemmelser, for så vidt angår den maks. 36 m høje antennemast og den maks. 20 m høje skilte-pylon / skiltemast.



Derfor er der sideløbende med dette lokalplanforslag udarbejdet et Forslag til Tillæg 58 til Kommuneplan 2017, der giver mulighed for høje antennemaster og høje skiltepyloner / skiltemaster inden for rammeområdet.

Retningslinjer for erhverv

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for erhverv, at nye erhvervsområder som hovedregel skal placeres i tilknytning til de større byer og de overordnede infrastrukturelle knudepunkter.

Desuden skal der i følge retningslinjerne sikres tilstrækkelig afstand mellem miljøfølsomme anvendelser og virksomheder. Forureningsgeener skal modvirkes, og der skal sikres tilfredsstillende sikkerhedsmæssige forhold.

Endelig skal det ifølge retningslinjerne sikres, at der for de enkelte erhvervsområder fastlægges bestemmelser for, hvilke typer af virksomheder, der kan placeres.

Denne lokalplan regulerer bebyggelser i et erhvervsområde, der allerede er udlagt i kommuneplanen og som er omfattet af gældende lokalplaner. Erhvervsområdet ligger tæt på overordnet infrastruktur og overholder samtidig tilstrækkelig afstand til miljøfølsom anvendelse.

Produktionserhverv

Randers Kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 23 og nr. 24.

Det forventes at det berørte rammeområde vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

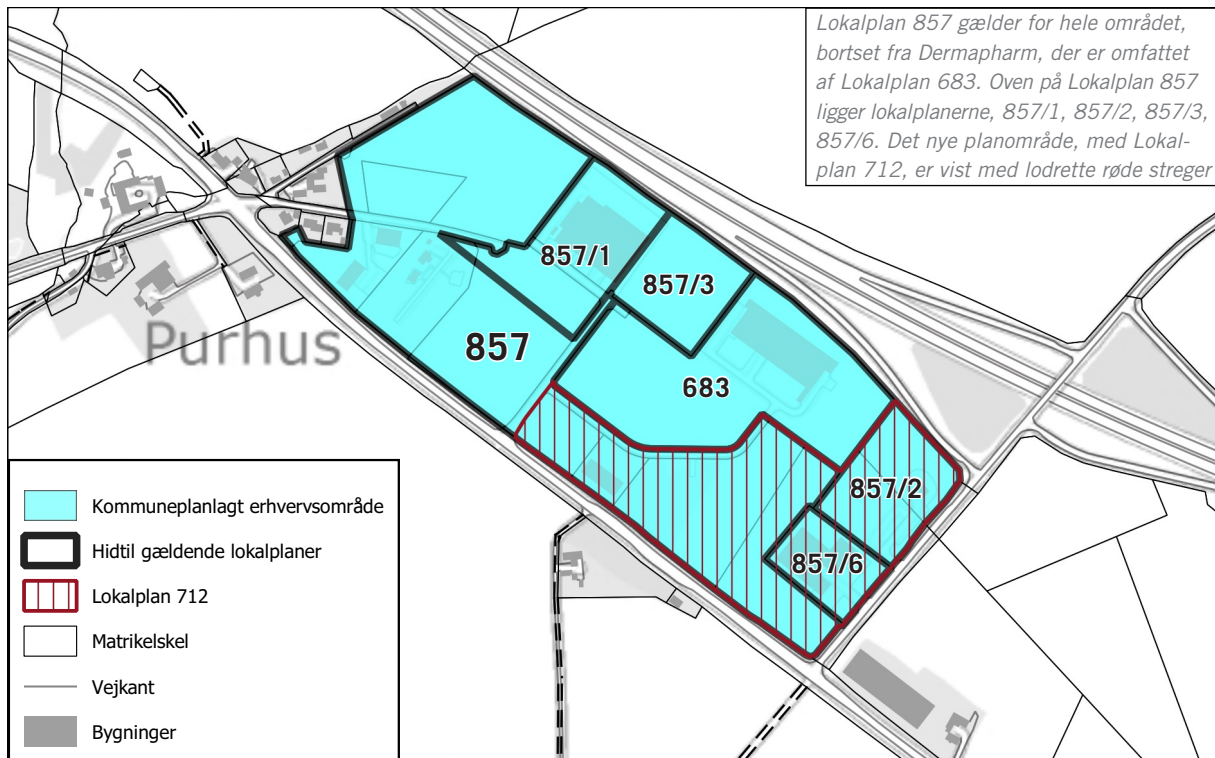
Parkeringsforhold

I kommuneplanens generelle rammer for parkering fremgår følgende krav til parkering i områder uden for Randers by:

- 1 p-plads pr. 8 siddepladser til restauranter.
- 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontorvirksomhed.
- 1 p-plads pr. 50 m² fremstillingsvirksomhed.
- 1 p-plads pr. 200 m² til lagervirksomhed.

Kommuneplanens krav til parkering fremgår af denne lokalplans § 5.2 og skal være opfyldt ved hver enkelt bygningsmæssige udvidelse, jf. denne lokalplan § 11.1.

Lokalplanen får betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.



Oversigtskort. Viser de seks hidtil gældende lokalplaner i området. Målforhold: 1:8.000. Denne nye Lokalplan 712 vil i det skraverede område erstatte de tre hidtil gældende lokalplaner: 857, 857/2 og 857/6.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

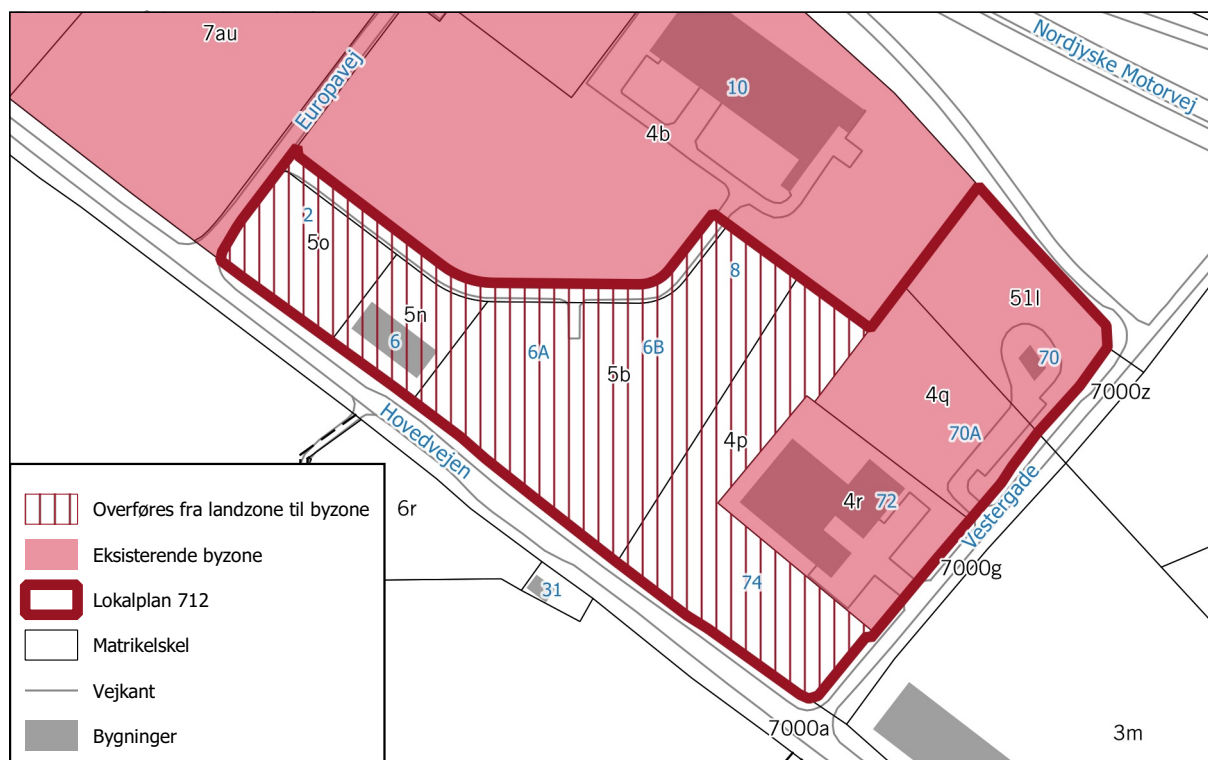
Størstedelen af erhvervsområdet på Europavej og Vestergade er omfattet af Lokalplan 857. Desuden er dele af området også omfattet af Lokalplan 857-2 og Lokalplan 857-6.

Lokalplan 857 aflyses inden for det område, som bliver omfattet af Lokalplan 712.

Desuden aflyses begge lokalplaner Lokalplan 857-2, og Lokalplan 857-6 i deres helhed. Se denne lokalplans § 12.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv.



Oversigtskort, der viser eksisterende byzonearealer, samt det areal som med denne lokalplan overføres til byzone.
Målforshold: 1:4.000.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet ligger delvis i byzone, delvis i landzone. De tre ejendomme matr. nr. 51I, 4q og 4r (Vestergade 70, 70A og 72) omfatter et areal på ca. 2,2 ha, som allerede ligger i byzone.

Resten af lokalplanområdet, matr. nr. 4p, 5b, 5n, 5o (Vestergade 74 og Europavej 2, 6, 6A, 6B og 8), samt dele af vejarealeret af Europavej, omfatter et areal på ca. 3,9 ha, der ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 712 overføres hele lokalplanområdet til byzone.

ØVRIG PLANLÆGNING

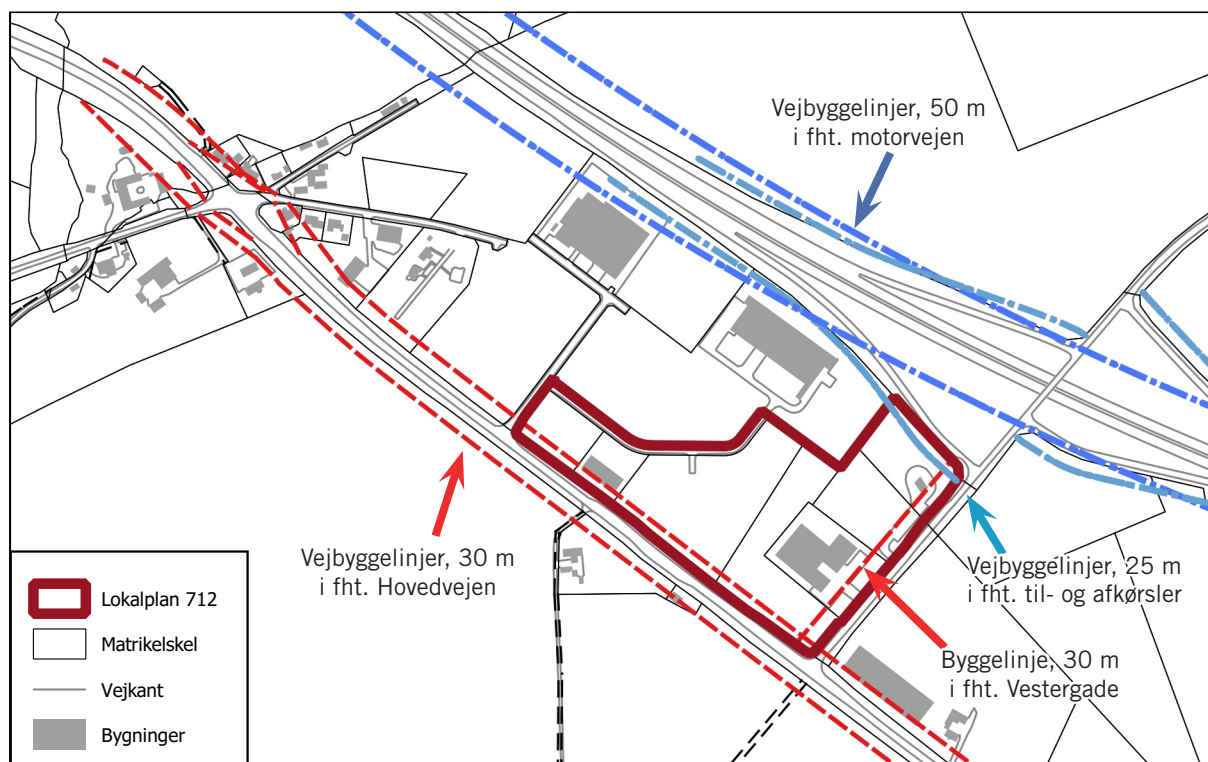
Spildevandsplan

Området er separatkloakeret med en maksimal regnvandsafledning svarende til en afløbskoefficient på 0,1. Vandmiljø Randers har foretaget modelberegninger for regnvandssystemet i 2015.

På den baggrund kan der tillades en maksimal afløbskoefficient på 0,7. Ved overskridelse af den angivne afløbskoefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på den enkelte grund.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger inden for det eksisterende forsyningsområde til kollektiv varmforsyning / naturgas.



Oversigtskort, der viser vejbyggegrænser i området langs motorvejen, motorvejsafkørslerne, Hovedvejen og Vestergade. Målforhold: 1:8.000.

Der skal søges om dispensation ved Vejdirektoratet til byggeri inden for højde- og passagetillægget.

Vejbyggegrænse langs motorvejen

I den nordlige del af lokalplanområdet går det til vejbyggegrænser i forhold til motorvejen samt til- og afkørselsramper.

Der er tale om en byggegrænse på ca. 50 m i forhold til midten af motorvejen og en byggegrænse på ca. 25 m i forhold til midten af ramper. Disse vejbyggegrænser administreres af Vejdirektoratet.

Til vejbyggegrænserne skal der lægges et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebanen og terræn samt mindst 1 m til passage. Såfremt der opføres byggeri og/eller anlæg inden for højde- og passagetillægget skal der søges om forudgående dispensation hos Vejdirektoratet.

Vejbyggegrænse langs Hovedvejen

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af vejbyggegrænse, som tinglyst den 13. juni 1975 på ejendomme langs Hovedvejen. Der er tale om en byggegrænse på ca. 30 m i forhold til vejmidten.

Der skal søges om dispensation ved Randers Kommune til byggeri inden for højde- og passagetillægget.

Om denne vejbyggegrænse fremgår det i tingbogen, at såfremt bebyggelse ikke opføres i sin jordlinje i fremtidig vejhøjde, må den ikke uden vejbestyrelsens samtykke opføres i byggegrænserne, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 m.

Byggegrænse langs Vestergade

I den hidtil gældende Lokalplan 857 og denne Lokalplan 712 er der desuden fastsat en byggegrænse på 30 m fra vejmidten af Vestergade.



NATURBESKYTTELSESLOVEN

Beskyttede naturområder

Ingen arealer inden for lokalplanområdet, er registrerede som beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Ingen arealer inden for lokalplanområdet er omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelseslovens §§ 15-19.

Forbud imod friluftsklamer

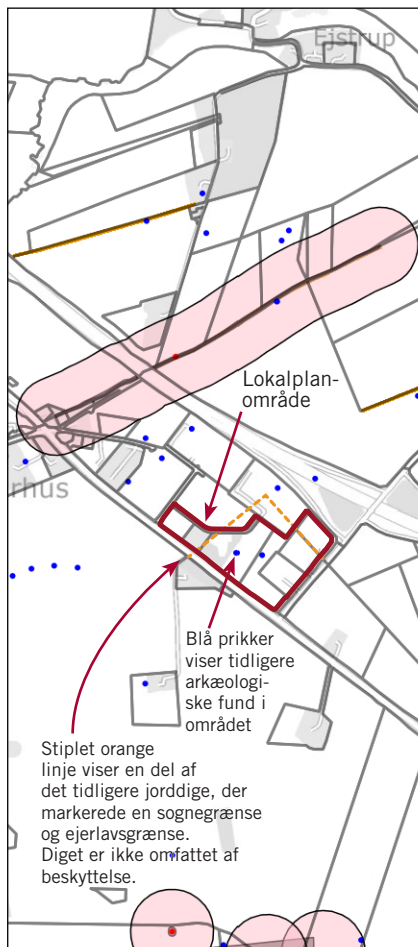
Efter naturbeskyttelseslovens § 21 er der forbud imod friluftsklamer i det åbne land. Langs med motorveje er det Vejdirektoratet, som er myndighed på § 21.

Vejdirektoratet har udtalt om etablering af en 20 m høj skiltepylon på Vestergade 70, at dette ikke strider med naturbeskyttelseslovens § 21.

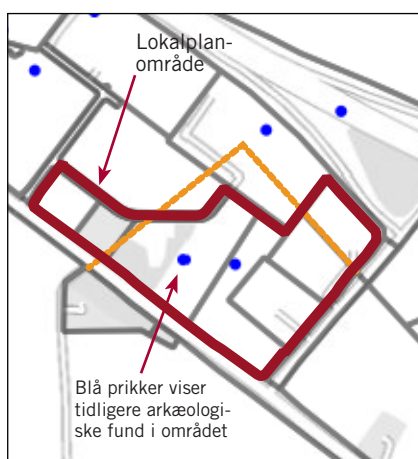
Vejdirektoratet sætter som forudsætning, at en skiltepylon kun er belyst indefra, og at der ikke er tale om dynamiske billeder på pylonen, eller at den blinker.

Det fastsættes i denne lokalplan, at skiltepylonen eller skiltemasten skal fremstå med en bundfarve som er antracitgrå (RAL 7016), og med en glansfaktor på maks. 30. Dette skal sikre, at de dele af masten, hvor der ikke er påsat klamer, fremstår neutral, dæmpet og så lidt iøjnefaldende som muligt, i landskabet i området.

Vejdirektoratet er myndighed på tilsynet med at forbuddet overholdes langs statsveje. Jf. bkg. nr. 817 af 20. juni 2018, om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land.



Oversigtskort.
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser
i området. Målforshold: 1:20.000.



Oversigtskort. Målforshold: 1:10.000.
Inden for lokalplanområdet er der tidligere fundet rester af bygninger m.m. fra forskellige perioder, mest fra jernalderen, 500 f.Kr. til 850 e.Kr.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Der er tale om et område rigt på fortidsminder, jf. kortet til venstre. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af lokalplanområdet inden anlægsarbejdet sættes i gang. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder i jorden, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse, for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland. (tlf. 8712 2600).

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes dele af to jorddiger, som markeret hhv. en sognegrænse, og en ejerlavsgænse.

Digerne inden for lokalplanområdet er imidlertid beliggende i byzone, og er ikke omfattet af beskyttelse efter museumslovens § 29 a.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for planområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurenede.

Jordforureningsloven

Ejendommen er beliggende på områdeklassificeret areal uden krav om prøver og anmeldelse i forbindelse med håndtering af overskudsjord. Ejendommen er ikke kortlagt i.h.t. jordforureningsloven.



TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- Hvis der etableres byggeri eller anlæg inden for vejbyggelinjen i forhold til motorvejen, skal der søges om forudgående dispensation til dette hos Vejdirektoratet. I denne forbindelse skal højde- og passagetillægget iagttages.

Derudover, vil en realisering af de byggemuligheder, som fremgår af denne lokalplan ikke kræver tilladelser fra andre myndigheder end Randers Kommune.

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Der skal søges om forudgående byggetilladelse til byggeri.
- Hvis der etableres byggeri eller anlæg inden for vejbyggelinjen i forhold til Hovedvejen, skal der søges om forudgående dispensation til dette hos Randers Kommune. I denne forbindelse skal højde- og passagetillægget iagttages.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til § 8, stk. 2, i miljøvurderingsloven.

Ifølge loven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da det vurderes, at planen ikke danner grundlag for anlæg eller følger-virkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.