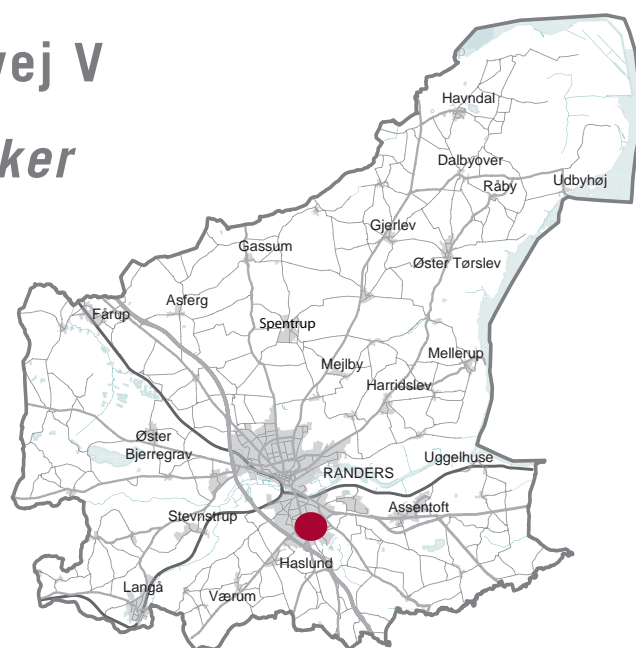


## LOKALPLAN 623 - Juventusvej V

*område til erhverv og butikker  
til særlig pladskrævende  
varegrupper*





	<i>Indhold</i>	2
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<b>Vejledning</b>	
	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om</i>	<b>Redegørelse</b>	
	<i>Lokalplanens indhold</i>	7
	<i>Delområder</i>	7
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort</i>	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	9
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	9
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	9
	§ 4 <i>Udstykning</i>	10
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	10
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	11
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	11
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	11
	§ 9 <i>Skiltning</i>	12
	§10 <i>Ubebyggede arealer</i>	12
	§ 11 <i>Grundejerforening</i>	13
	§12 <i>Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	13
	§ 13 <i>Aflysning af lokalplan</i>	13
	§ 14 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	14
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	14
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort</i>	<b>Lokalplankort</b>	
	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	15
	<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	16
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
	<i>Forhold til anden planlægning</i>	17
	<i>Kommuneplanen</i>	17
	<i>Andre planer og love</i>	18
	<i>Miljøvurdering</i>	21
	<b>Kommuneplantillæg</b>	
	<i>Kommuneplantillæg 16</i>	23
	<i>Baggrund</i>	24
	<i>Miljøscreening</i>	24
	<i>Nye retningslinjer</i>	25
	<i>Nye rammebestemmelser for 1.09.E.3</i>	26
	<i>Kort</i>	27
	<i>Vedtagelsespåtegning</i>	28



*Hvad er en lokalplan?*

## **VEJLEDNING**

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i Lov om planlægning.

*Lokalplanens bestemmelser*

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

### **PLIGT TIL AT LAVE 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.

*Indflydelse*

### **HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?**

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

### **BORGERNES INDFLYDELSE**

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

*Byggeloven*

### **FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER**

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



## **KLAGEVEJLEDNING**

### *Planloven*

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

### *Klage*

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

### *Hvem kan klage?*

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

### *Gebyr*

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.  
Fritagelse for brug af Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plankontor@randers.dk](mailto:plankontor@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

## **MILJØVURDERING AF PLANEN**

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.



### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 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 principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.





Oversigtskort (luffoto 2014) med markering af lokalplanområdet.



Lokalplanområdets placering i forhold til bymidten og det overordnede vejnet.

## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om mulighed for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i området. Med lokalplanen ønsker byrådet dermed at muliggøre en udbygning af det eksisterende erhvervs- og butiksområde nord for Paderup Boulevard ved Juventusvej.

### Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8,2 ha, der afgrænses af ubebyggede arealer mod nord og øst, Paderup Boulevard og Randers Storcenter mod syd og Juventusvej mod vest.

Området ligger i byzone og er ifølge gældende byplanvedtægt nr. 20, udlagt til offentlige og kulturelle formål, service- og butiksformål. En lille del af området længst mod vest er omfattet af Lokalplan 556.

Området er i Randers Kommuneplan 2013 en del af et større område udlagt til erhvervsformål, herunder servicevirksomheder og butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Der udarbejdes et kommuneplantillæg, der hæver rummeligheden til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, ligesom miljøklassen hæves til 1-4.



Lokalplanområdet set mod syd - Randers Storcenter og Juventusvej.

#### **LOKALPLANENS INDHOLD**

*Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper*

Lokalplanen giver mulighed for at etablere erhvervs- og servicevirksomheder såsom værksteder, mindre industri-, lager- og engrosvirksomheder, restaurationsformål og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. I lokalplanområdet skal der desuden etableres et bassin til forsinkelse af regnvand.

Der kan maksimalt opføres 25.000 m<sup>2</sup> til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper inden for lokalplanområdet.

*Grønt areal med regnvandsbassin langs Paderup Boulevard*

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Paderup Boulevard på 50 meter fra vejmidten. På arealet langs vejen, mellem byggelinje og skel, skal der etableres et grønt græsareal uden synlige skel, herunder et forsinkelsesbassin til opsamling af regnvand.

*Delområder*

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder:

*Delområde I*

Delområde I kan der etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, erhvervs- og servicevirksomheder, herunder restauration, tankanlæg og vaskehal, samt liberale erhverv undtagen selvstændig kontorvirksomhed.

*Delområde II*

Delområde II er omfattet af en tinglyst vejbyggelinje på 50 meter fra vejmidten af Paderup Boulevard. Arealet langs vejen må ikke bebygges, men skal etableres som et grønt areal. Inden for delområdet skal der etableres et forsinkelsesbassin til afledning af regnvand.





#### DELOMRÅDER

*Lokalplanområdet inddes i to delområder.*



*Lokalplanområdet set fra Juventusvej mod sydøst.*





*I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

*Matrikelnumre*

*Delområder*

*Zonestatus*

*Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper*

*Særlig pladskrævende varer: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer (samt møbler efter særlige krav) jf. planloven.*

*\* Liberale erhverv undtagen selvstændig kontorvirksomhed*

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** områdets anvendelse fastsættes til erhvervs- og serviceformål og butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper,

**at** vejadgang til lokalplanområdet sker ad Juventuvej,

**at** der etableres et grønt areal mod Paderup Boulevard med forsinkelsesbassin til håndtering af regnvand, og

**at** regulere skiltning og reklamering.

### **§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene del af 5av, del af 5x og del af 5v, alle Paderup by, Krstrup, samt alle parceller, der efter den 25.6.2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.

2.4 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

3.1 I lokalplanområdet må der opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, erhvervs- og serviceformål såsom værksteds-, lager- og engrosvirksomhed og tilhørende administration, herunder restauration, tankstation og vaskehal samt liberale erhverv\* o.lign. erhverv op til miljøklasse 4.

3.2 Inden for området reserveres der areal til et regnvandsbassin, i princippet som vist på kortbilag 2.

3.3 Arealet langs Paderup Boulevard, vist med særlig signatur på kortbilag 2, må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, til parkeringspladser, skiltning, oplag eller udstilling af varer, redskaber, maskiner eller materiel.

3.4 Den samlede ramme for butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i lokalplanområdet må ikke overstige 25.000 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik til særlig pladskrævende varegrupper må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

3.5 I tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer,



der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Det er en forudsætning, at de varer som sælges i det særlige afsnit med ikke-pladskrævende varer har en naturlig tilknytning til tømmer og byggematerialer. Størrelsen af arealet til salg af ikke-pladskrævende varer må højst udgøre op til 15 % af det samlede bruttoetageareal, dog max. 2.000 m<sup>2</sup>. Området til ikke-pladskrævende varer skal uanset størrelse planlægges som et samlet område og kan ikke opdeles.

- 3.6 Der kan i området placeres transformerstationer og mindre bygninger og anlæg til områdets daglige forsyning.

#### **§ 4 UDSTYKNING**

##### *Udstykning*

*Ad. 4.2: Sokkeludstyking forudsætter, at tilvejebringelse af nødvendige arealer til parkering, ophold mv. er sikret.*

##### *Udstykning af regnvandsbassin*

- 4.1 Der kan ske udstykning i overensstemmelse med områdets disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

- 4.2 Der kan ske sokkeludstyking under forudsætning af, at der etableres fælles parkering for flere ejendomme.

- 4.3 Der kan ske selvstændig udstykning af regnvandsanlægget i delområde II og andre tekniske anlæg.

#### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD**

##### *Vejbetjening ad Juventusvej*

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes ad Juventusvej fra vej A-B. Der kan dog etableres indkørsel direkte fra Juventusvej i princippet som vist på kortbilag 2. Udkørsel direkte til Juventusvej forudsætter godkendelse af vejprojekt i forhold til tilpasning til eksisterende helleanlæg.

- 5.2 Der må ikke etableres vejadgang fra Paderup Boulevard.

##### *Vejudlæg*

*Der er tinglyst vejbyggelinje langs Paderup Boulevard i en afstand af 50 m fra vejmidte, ekskl. højde- og passagetillæg. Vejbestyrelsen er påtaleberettiget.*

- 5.3 Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2:  
Vej A-B-C i en bredde af 14 m med kørebane i en bredde af 8 m, rabatter i en bredde af 2 x 1,5 m og cykelsti i en bredde af 3 m. Der kan derudover udlægges interne veje i samme bredde.

- 5.4 Veje og stier i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og private fællesstier med offentlig adgang.

##### *Parkering*

- 5.5 På hver ejendom skal der etableres parkering i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm. Særlig pladskrævende butikker:  
1 P-plads pr. 30 m<sup>2</sup> bruttoetageareal  
Kontorer mv.: 1 P-plads pr. 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal  
Fremstillings- og lagervirksomhed: 1 P-plads pr. ansat  
Restauranter mv.: 1 P-plads pr. 10 siddepladser

- 5.6 Parkering skal etableres på egen grund eller som fælles parkering for flere ejendomme.



#### **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine.
- 6.3 Der kan etableres solfangere, solceller o. lign. anlæg til udnyttelse af solenergi, såfremt bestemmelserne i § 8.5 er opfyldt.

#### **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

*Bebyggelsesprocent*

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 85 for den enkelte ejendom. Ved sokkeludstyknin g jf. § 4.2 vil bebyggelsesprocenten for den enkelte grund kunne være op til 200 % under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent inkl. parkering ikke overstiger 85 %.

*Afstand til skel*

*\*Dog ikke ved sokkeludstyknin g*

- 7.2 Bygninger må ikke opføres nærmere nabo- og vejskel samt delområde II end 5 m\*, jf. dog § 7.5.

*Højde*

- 7.3 Bygninger må opføres i op til 2 etager med højde på max. 12 m målt fra eksisterende terræn.

- 7.4 Enkelte bygningsdele som fx. rytterlys, ovenlys, skorstene, ventilationsaftræk, indgangsportaler, elevatortårne o. lign. tekniske faciliteter kan overskride den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for bygningens funktion.

*Vejbyggelinje*

- 7.5 Der er fastlagt en byggelinje på 50 m fra vejmidte fra Paderup Boulevard, jf. kortbilag 2. Al bebyggelse skal placeres bag byggelinjen.

#### **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*Facader*

- 8.1 Bebyggelse med facade mod Paderup Boulevard skal i proportioner, tag- og facadeudformning og materialevalg udformes så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning inden for området. Indgangspartier skal markeres og henvendes mod parkeringsarealerne.
- 8.2 Tage skal være flade eller have en hældning på max. 15°.
- 8.3 Sekundære bygninger, indhegnede materialepladser og varegårde skal udformes, så de fremtræder i harmoni med og som en integreret del af den samlede bebyggelse.
- 8.4 Varelevering, varegårde mv. skal placeres så de ikke ses fra Paderup Boulevard. Der skal sikres afskærmning af uden-dørs oplag. Udstilling mod Paderup Boulevard må kun etableres i form af præsenteret opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage og ikke-færdiggjorte produkter. Der må ikke etableres udstilling i delområde II.





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 623

*Solceller o. lign. skal etableres i overensstemmelse med Randers Kommunes 'Vejledning til opsætning af solceller og solfangere'.*

- 8.5 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.

### § 9 SKILTNING

*Facadeskilte*

- 9.1 Der må opsættes ét facadeskilt pr. virksomhed. Hvis en virksomhed har facade mod flere veje, kan der opsættes ét skilt på hver facade mod de pågældende veje. For virksomheder med en facadelængde over 50 m kan der opsættes mere end ét skilt på den pågældende facade. Ved placering af flere skilte på samme facade skal skiltene samordnes i proportion og størrelse, så der opnås en god helhedsvirkning. Facadeskiltning skal i størrelse og udformning tilpasses den pågældende bygning.

*Jf. Randers Kommunes skiltepolitik*

- 9.2 Der må ikke opsættes skiltning over tagfod.

- 9.3 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning, og der kan skiltes med virksomhedens hovedproduktgruppe som sekundær skiltning. Skiltningen skal underordne sig den primære skiltning i bogstavsstørrelse og -omfang.

*Fritstående skilte/pyloner*

- 9.4 Der må opsættes ét fritstående skilt/pylon på hver ejendom. Intet fritstående skilt må være højere end nærmeste bygnings facadehøjde til sammenskæring med taget, dog højst 8,5 m. Skilte skal placeres min. 5 m fra vejskel.

*Orienterings- og henvisningsskilte*

- 9.5 Hvis der er flere virksomheder på en ejendom eller sidevej kan der opsættes et orienterings- og henvisningsskilt med en samordning af firmanavne-/logoer. Skiltet må have en højde på max. 5 m og bredde på max. 1,2 m. Placeringen må alene ske, hvor trafikken tillader det og med respekt for bestemmelser om oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

*Ingen skiltning i delområde II*

- 9.6 Skilte må ikke placeres inden for delområde II.

*Flagstænger*

*\* Gælder dog ikke ved sokkelgrunde*

- 9.7 I lokalplanområdet må der opstilles max. tre flagstænger pr. ejendom\* med en højde på max. 12 m. Flagstænger skal opstilles på linje eller i grupper med en indbyrdes afstand på max. 5 m. Flagstænger skal placeres mindst 5 m og inden for 10 m fra vejskel og må ikke placeres i delområde II.

### § 10 UBEBYGGEDE AREALER

- 10.1 Arealet langs Paderup Boulevard, vist med særlig signatur på kortbilag 2, skal indrettes som et grønt græsareal uden synlige skel og høj beplantning. Der skal tillige etableres et forsinkelsesbassin.

- 10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.



Eksempel på permeabel belægning - betonsten med drænfuge. Kilde: temablad, Lokal håndtering af regnvand, Dansk Beton



Eksempel på grønne tage. Kilde: datablad om grønne tage, [www.laridanmark.dk](http://www.laridanmark.dk)

- 10.3 Befæstelsesgraden i området må maksimalt udgøre 50 % inden for den enkelte ejendom. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken.
- 10.4 Oplag udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 10.5 Der må ikke foretages terrænreguleringer over 1 m i forhold til eksisterende terræn.
- 10.6 Der kan foretages terrænregulering på mere end 1 m, hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassiner.

#### **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

- 11.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.3 nævnte veje og de i §§ 5.5 og 5.6 nævnte parkeringspladser.

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

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- De i § 5 nævnte veje og stier er etableret for den enkelte etape.
  - De i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
  - Afskærmning af varegårde mv. jf. §§ 8.3 og 8.4 er etableret.

#### **§ 13 AFLYSNING AF LOKALPLAN**

- 13.1 Denne lokalplan erstatter byplanvedtægt nr. 20 og lokalplan 556 for det område, lokalplanen omfatter. Byplanvedtægt nr. 20 og lokalplan 556 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.



#### **§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til lokalplan 623 er vedtaget den 31.8.2015.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

Lokalplan 623 vedtages endeligt i henhold til planloven.

Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 18.1.2016.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

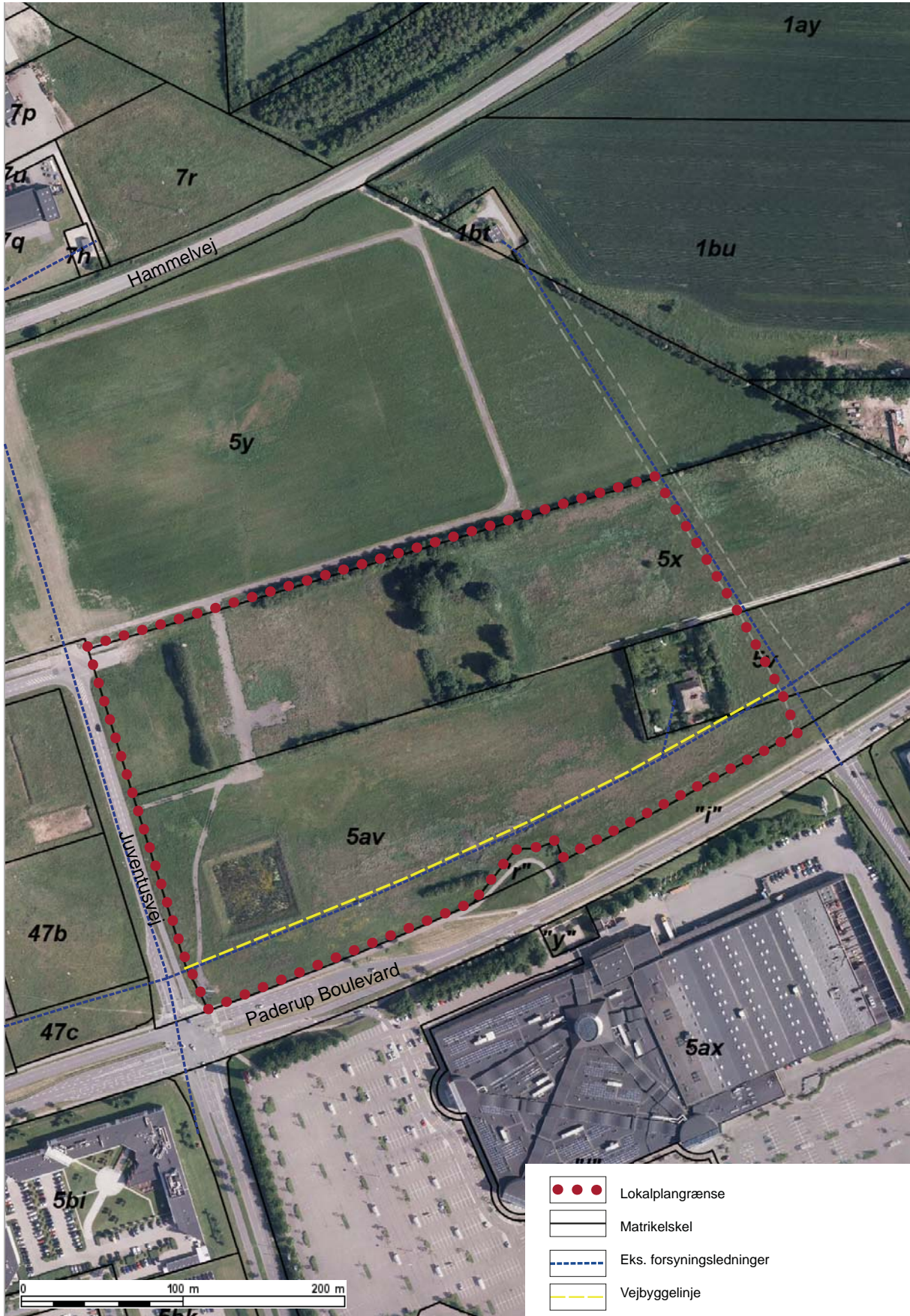
Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

#### **OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**

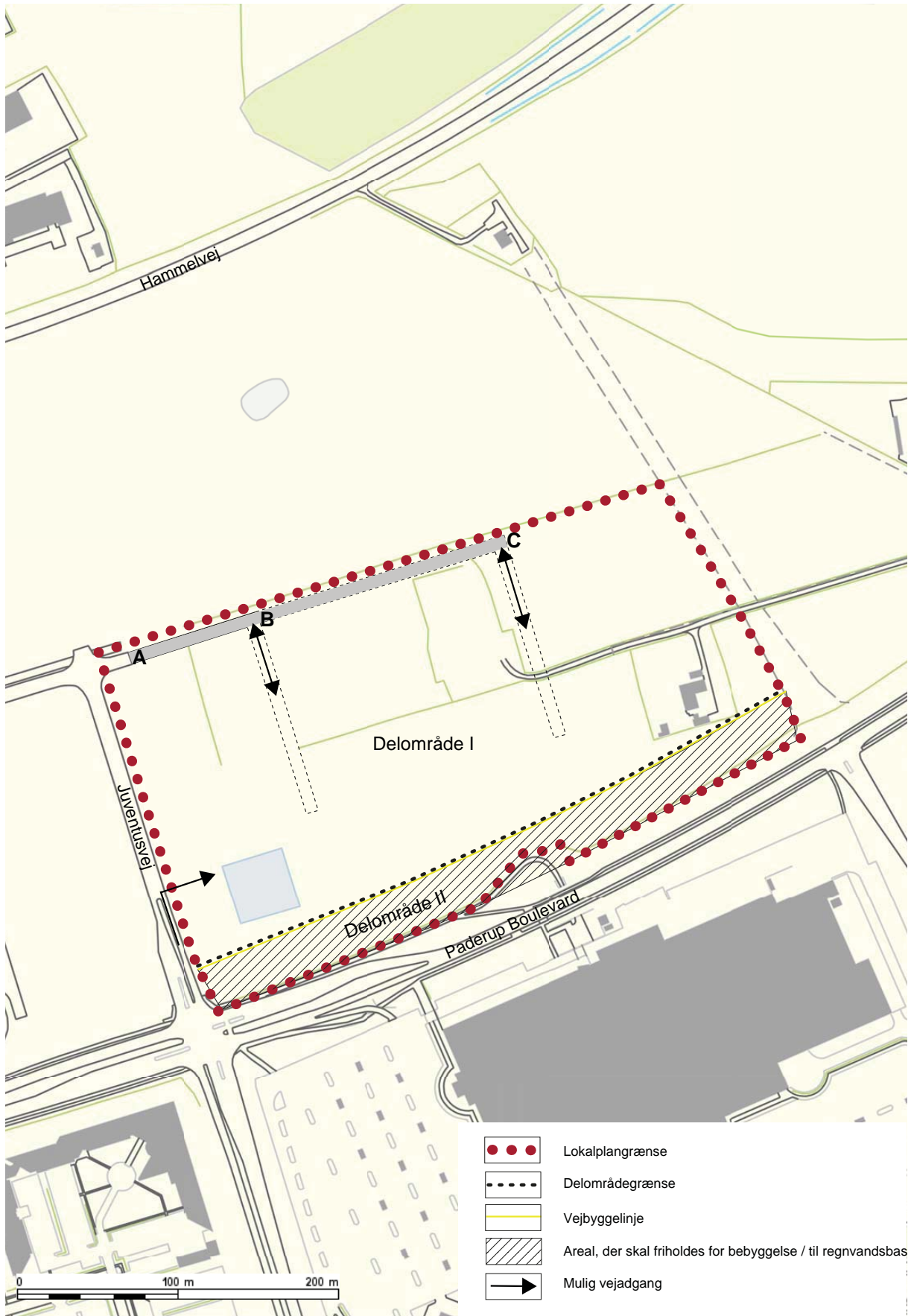
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 20.1.2016 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



KORTBILAG 1: EKSISTERENDE FORHOLD



KORTBILAG 2 - FREMTIDIGE FORHOLD







## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde, nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

*Natura 2000-områder*

Der er ingen Natura 2000-område inden for eller i nærheden af lokalplanområdet. Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3,5 km. fra lokalplanområdet, og det vurderes, at de aktuelle planer ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

*Bilag IV-arter*

Der er ikke registreret forekomst af Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, og det vurderes derfor, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatsdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

### KOMMUNEPLANEN

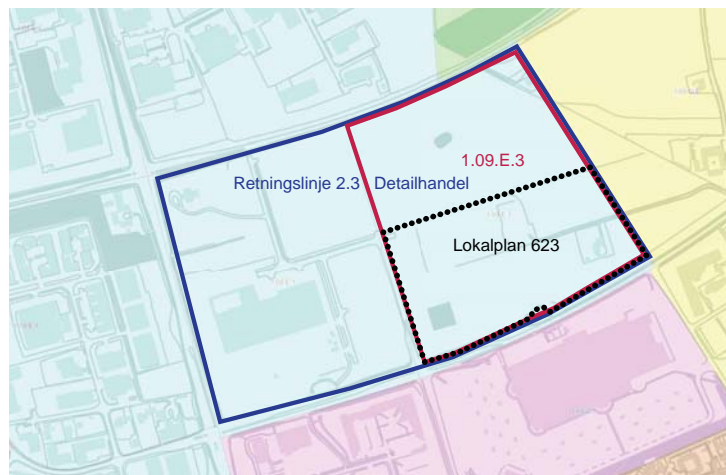
Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.09.E.3 i Kommuneplan 2013. Området er udlagt til erhvervsformål i miljøklasse 1-3 og servicevirksomheder, herunder butikker til særlig pladskrævende varer. Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik, der forhandler pladskrævende varegrupper må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>, dog én butik på maks. 10.000 m<sup>2</sup>. Denne er etableret jf. lokalplan 556.

*Kommuneplan 2013*

I henhold til Kommuneplan 2013 retningslinje 2.3 Detailhandel, tabel 7 'Samlet oversigt over arealudlæg til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper pr. 1. december 2012' er der for området ved Juventusvej, svarende til 1.09.E.3 og 1.09.E.1, en restrummelighed på 5.000 m<sup>2</sup> og et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksførmål på 15.000 m<sup>2</sup>. Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til lokalplan 623, og rammen til særlig pladskrævende varegrupper ønskes øget, hvorfor tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet. Lokalplan 623 er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelse for 1.09.E.3, men der udarbejdes et kommuneplantillæg, der hæver rummeligheden til detailhandel og hæver miljøklassen til 1-4. For at give mulighed for 25.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel i lokalplan 623 forøges den samlede ramme til 56.000 m<sup>2</sup> for hele butiksområdet med kommuneplantillæg nr. 16. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag hertil.

*Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 2.3 Detailhandel*

*Kommuneplantillæg nr. 16*



*Kommuneplan 2013 - rammekort med markering af lokalplanområdet.*





*Aflysning af byplanvedtægt  
og lokalplan*

#### **LOKALPLANER**

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 20 og lokalplan 556 for det område, lokalplanen omfatter. Byplanvedtægt nr. 20 og lokalplan 556 aflyses således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

*Zonestatus*

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

#### **ANDRE PLANER OG LOVE**

*Servitutter*

##### **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., der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

*Eksisterende kloakledninger*

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der gøres opmærksom på, at der i lokalplanområdet er tinglyst regnvands- og spildevandsledninger med en respektafstand på 7,5 m. Ledningernes omtrentlige placering er vist på kortbilag 2.

*Vejadgang*

##### **Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Juventusvej og nye fordelingsveje, i princippet som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres vejadgang fra Paderup Boulevard. Indkørsel skal ske fra eksisterende Juventusvej, hvortil der kan ikke forventes tilladelse til udkørsel.

*Parkering*

##### **Parkering**

Inden for lokalplanområdet er der følgende krav til parkering:

- Butikker til særlig pladskrævende varer:  
1 parkeringsplads pr. 30 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- Fremstillings- og lagervirksomhed: 1 parkeringsplads pr. 1 ansat
- Restauranter o. lign.: 1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser

*Spildevand og overfladevand*

##### **Spildevandsplan**

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens område S15.2, som er planlagt separatkloakeret. Afledning af regnvand fra lokalplanområdet kræver etablering af bassin, som også skal anvendes for arealer udenfor lokalplanområdet. Der er i øjeblikket anlagt et midlertidigt regnvandsbassin i lokalplanområdet, der først kan sløjfes, når der etableres et permanent bassin, som skitseret i lokalplanen.

*Regnvandsbassin*

##### **Kloakering**

Området skal separatkloakeres. Der må højst afledes regnvand til kloakken fra et befæstet areal svarende til 50 % af det samlede areal. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet forsinkes på grunden inden tilslutning til kloakken. Forsinkelse kan ske i et bassin i kombination med afløbsstyring på den enkelte grund. Der vil være tale om bassinvolumen ud over det, som er skitseret i lokalplanen.



	<p><b>Lokal afledning af regnvand (LAR)</b> Som alternativ til forsinkelse i bassin kan der arbejdes med forskellige typer af lokal afledning af regnvand (LAR). Det kan være permeable belægninger, grønne tage, regnbede eller opstuvning af vand på terræn.</p>
<i>Varme</i>	<p><b>Varmeplan</b> Lokalplanområdet ligger inden for eksisterende afgrænsning af fjernvarmeområde, og forventes derfor forsynet med fjernvarme. Endelig varmeforsyning fastlægges efter godkendelse af projektforslag efter varmeforsyningslovens bestemmelser.</p>
<i>Vandforsyning</i>	<p><b>Vandforsyning</b> Området ligger i Krstrup Vandværks forsyningsområde.</p>
<i>Jordforurening</i>	<p><b>Jordforurening</b> Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.</p>
<i>Renovation og genbrug</i>	<p><b>Renovation</b> Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.</p>
<i>Tilgængelighed</i>	<p><b>Handicappolitik</b> Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.</p>
<i>Arkæologiske forhold</i>	<p><b>Arkæologiske interesser</b> Der er registreret en overpløjet rundhøj i den østlige ende af planområdet og en jernaldergrav i den nordøstlige del af området. Desuden er der fundet spor af bosættelse i forbindelse med opførelsen af det nærliggende Graceland. Museum Østjylland vurderer på denne baggrund, at der er stor risiko for at støde på fortidsminder ved det kommende anlægsarbejde og anbefaler derfor, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse på arealet, inden anlægsarbejdet finder sted. Hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.</p>
<i>Detailhandel</i>	<p><b>Detailhandel</b> Lokalplanen muliggør udbygning af et eksisterende erhvervsområde, i tilknytning til eksisterende erhvervs- og butiksbegyggelse. Området i Paderup anvendes til aflastningscenter for bykernen og detailhandel til særligt pladskrævende varegrupper og er således planlagt og trafikalt sikret til udbygning. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 25.000 m<sup>2</sup> butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Særlig pladskrævende varer er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tøm-</p>



mer, byggematerialer, grus og sten- og betonvarer samt møbler efter særlige krav, jf. planloven. Den enkelte butik til salg af særlig pladskrævende varer må ikke være større end 5000 m<sup>2</sup>.

*Erhverv*

**Erhverv**

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1–4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne. Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 100 m til forureningsfølsom anvendelse.

*Bindinger*

**BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

*Landbrugspligt*

**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

**Landbrugspligt**

Matrikelnumrene 5av og 5x Paderup by, Kristrup er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Ophævelse kan oftest (ved byudvikling mv.) ske ved udstykning uden dispensation. I særlige tilfælde i det åbne land kræves dispensation efter lov om landbrugsejendomme, og bygherre skal sende ansøgning til Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland.



## MILJØVURDERING

*Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

*Screening for miljøvurdering*

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Planen muliggør udbygning af et eksisterende erhvervsområde, i tilknytning til eksisterende erhvervs- og butiksbegyggelse,
- Området er trafikalt sikret til udbygning.
- Der ikke er naturinteresser i området.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.







## Kommuneplantillæg 16 til Kommuneplan 2013





## Kommuneplantillæg 16

### BAGGRUND

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune for at muliggøre yderligere butikker til særlig pladskrævende varegrupper og hæve miljøklassen til erhverv.

Området er i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune omfattet af rammeområde 1.09.E.3, udlagt til erhvervsformål, servicevirksomheder, administrationsvirksomhed o. lign.

I henhold til Kommuneplan 2013 retningslinje 2.3 Detailhandel, tabel 7 - 'Samlet oversigt over arealudlæg til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper (SPV) pr. 1. december 2012' er der for området ved Juventusvej, svarende til 1.09.E.3 og 1.09.E.1, en restrummelighed på 5.000 m<sup>2</sup> og et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 15.000 m<sup>2</sup>. Dette er ikke i overensstemmelse med forslag til lokalplan 623, og rammen til særlig pladskrævende varegrupper ønskes øget, hvorfor nærværende tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet.

Med kommuneplantillægget øges rummeligheden til butikker til særlig pladskrævende varegrupper til i alt 56.000 m<sup>2</sup>. Heraf er 31.000 m<sup>2</sup> udlagt i lokalplan 556 for området ved Bauhaus. I lokalplanområdet kan der således etableres 25.000 m<sup>2</sup> ny detailhandel til særlig pladskrævende varer.

Det har vist sig, at kommuneplantillæg 102, udarbejdet med lokalplan 556 i 2010, ikke er blevet indarbejdet i Kommuneplan 2013. Der er derfor uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold og 'Nye retningslinjer', hvor det nuværende arealudlæg til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper fremgår som 10.000 m<sup>2</sup>, og det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik fremgår som 5.000 m<sup>2</sup>, med mulighed for én butik på max. 10.000 m<sup>2</sup>. Kommuneplantillæg 16 ajourføres, så det fremgår, at lokalplan 556 kommuneplantillæg 102 muliggør én butik på op til 15.000 m<sup>2</sup>, som er udnyttet af Bauhaus. Dette har ingen indflydelse på den samlede arealramme for området eller bestemmelserne i de aktuelle planer.

Rammestemmelserne for 1.09.E.3 fastholdes, med undtagelse af miljøklassen, der hæves fra 1-3 til 1-4. Muligheden for en butik på 10.000 m<sup>2</sup> (15.000 m<sup>2</sup> jf. ovenstående) udgår, da denne er udnyttet af Bauhaus.

### MILJØSCREENING

Der er foretaget screening af kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Planen muliggør udbygning af et eksisterende erhvervsområde, i tilknytning til eksisterende erhvervs- og butiksbegyggelse.
- Området er trafikalt sikret til udbygning.
- Der ikke er naturinteresser i området.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

**NYE RETNINGSLINJER**

Området til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper ved Juventusvej, jf. Retningslinje 2.3 Detailhandel, tabel 7, ændres til:

Samlet oversigt over arealudlæg til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper (SPV)

SPV-område	Nuværende [m <sup>2</sup> ]	Restrummelighed [m <sup>2</sup> ]	Samlet maks. bruttoetageareal til butiksformål [m <sup>2</sup> ]	Maks. bruttoetageareal for den enkelte butik, der forhandler SPV [m <sup>2</sup> ]
Juventusvej	15.000	46.000*	56.000	5.000, dog en butik på maks. 15.000**

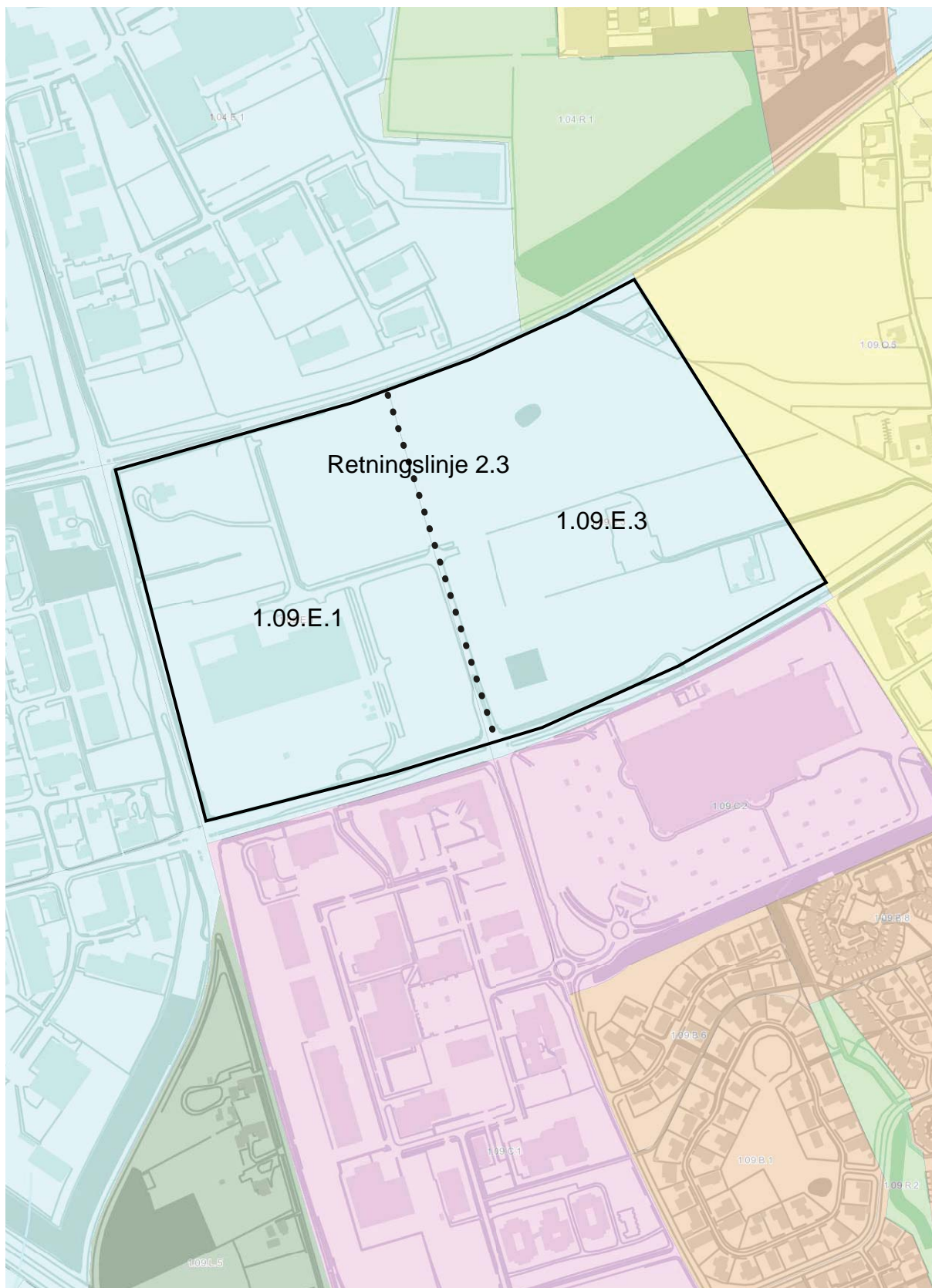
\* Heraf er 31.000 m<sup>2</sup> allerede udlagt i lokalplan 556

\*\* En butik på op til 15.000 m<sup>2</sup> i lokalplan 556



**NYE RAMMEBESTEMMELSER FOR 1.09.E.3**

<i>Plannummer</i>	1.09.E.3
<i>Plannavn</i>	Juventusvej
<i>Områdets anvendelse</i>	Erhvervsformål, servicevirksomheder, kontor erhverv, administrationsvirksomhed og lignende. Butikker til særlig pladskrævende varegrupper.
<i>Max. højde</i>	12 m
<i>Max. antal etager</i>	2
<i>Bebyggelsesprocent</i>	85
<i>Max. bebygget grundareal</i>	50 %
<i>Zonestatus</i>	Byzone
<i>Fremtidig zonestatus</i>	Byzone
<i>Bebyggelsens omfang</i>	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal i udformning, farver og materialer underordne sig omgivelserne.
<i>Miljøklasse</i>	Miljøklasse 1-4
<i>Detailhandel</i>	Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper må ikke overstige 5.000 m <sup>2</sup> , dog én butik på max. 15.000 m <sup>2</sup> - er udnyttet i lokalplan 556.
<i>Øvrige bestemmelser</i>	Der kan ikke etableres vejadgang til Hammelvej Rute 16/21. Vejadgang skal ske til det sekundære vejnet.





**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til kommuneplantillæg 16 er vedtaget af Randers Byråd den 31.8.2015 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg 16 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 18.1.2016.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

