



## Lokalplan nr. 165 B



**Omfattende et område udlagt  
til erhvervsformål ved Virkevangen i Assentoft**

Teknisk Forvaltning  
Juni 2006

# Lokalplan nr. 165 B

## Indholdsfortegnelse

---

### Indholdsfortegnelse.

#### Redegørelse.

##### Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.

1. Areal og placering -----	A
2. Baggrund og formål med lokalplanen-----	A
3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold-----	A

##### Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

4. Zonestatus-----	B
5. Regionplanen -----	B
6. Kommuneplanen-----	B
7. Kystzonen-----	B
8. Trafikale forhold-----	B
9. Fremtidig erhvervsudvikling -----	C
10. Spildevand-----	C
11. Regnvand -----	C
12. Elforsyning -----	C
13. Varmeforsyning-----	C
14. Vandforsyning-----	C
15. Ophævelse af lokalplan -----	C
16. Miljøscreening -----	C
17. Lokalplanens retsvirkninger-----	D

##### Lokalplan.

§ 1 Lokalplanens formål-----	1
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus -----	1
§ 3 Områdets anvendelse -----	1
§ 4 Udstykninger -----	2
§ 5 Vej- og parkeringsforhold-----	2
§ 6 Ledningsanlæg -----	3
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering-----	4
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden-----	4
§ 9 Ubebyggede arealer-----	4
§ 10 Tilslutning til fællesanlæg -----	5
§ 11 Ophævelse af lokalplan -----	5
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse -----	5
§ 13 Vedtagelsespåtegning-----	5
§ 14 Tinglysning -----	6

##### Kortbilag.

Kortbilag 1: Matrikulære forhold -----	7
Kortbilag 2: Lokalplankort -----	8
Kortbilag 3: Illustrativ skitse -----	9
Kortbilag 4: Vejprofiler -----	10

## **Redegørelse.**

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 883 af 18. aug. 2004) redegøres herunder for, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, og øvrig planlægning for området. Redegørelsen indledes med en kort beskrivelse af såvel den eksisterende som den planlagte anvendelse.

### **Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.**

#### **1. Areal og placering.**

Nærværende lokalplanområde omfatter et areal på ca. 20,3ha i Assentoft. Arealet afgrænses af Gl. Grenåvej mod nord og omfartsvejen mod syd.

#### **2. Baggrund og formål med lokalplanen**

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre et fortsat udbud af erhvervsgrunde i Assentoft. Endvidere skal erhvervsområdet i sin helhed fremtræde attraktivt så beliggenheden med grønne forarealer, skiltning, orden omkring oplag mv. udgør et indbydende præsenteringsvindue for virksomhederne ud mod omfartsvejen.

#### **3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold**

##### Anvendelse.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 1.

Delområde 1, 2 og 3 må kun anvendes til erhvervsformål, til industri- lager- og værkstedsvirksomhed, endvidere forretnings- og handelsvirksomhed i tilknytning til det pågældende erhverv. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Delområde 4 udlægges som offentligt areal som græsareal med spredt beplantning og med mulighed for anlæggelse af regnvandsbassiner.

##### Grundstørrelser.

Indenfor delområderne 1 og 2 må grunde ikke være mindre end 10.000m<sup>2</sup>. I delområde 3 er mindste grundstørrelse 2000m<sup>2</sup>.

##### Trafikale forhold.

Adgangsvejen til lokalplanområdet er Storegade/Gl. Grenåvej. Endvidere omfartsvejen når tilslutningen bliver etableret i forbindelse med anlæggelsen af motortrafikvejen til Sdr. Borup. Vejene i området udlægges som offentlige veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse.

Erhvervsbygninger skal placeres indenfor udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2 og 3. Bygninger skal anbringes op mod såkaldte udgangsbyggelinier. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 for den enkelte ejendom, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m. Opvarmning skal ske med naturgas.

Grønne områder:

Langs Gl. Grenåvej og omfartsvejen udlægges et ca. 25m bredt græsareal. Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende og oplagring udenfor bygninger, eller uden for dertil indrettede tæthegnede pladser, må ikke finde sted.

**Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.****4. Zonestatus**

Delområde 1 forbliver i byzone. For delområde 2 overføres det med skravering viste areal på kortbilag 1 til byzone. Delområde 3 er beliggende i byzone, og forbliver i byzone. Delområde 4 overføres fra landzone til byzone.

**5. Regionplanen**

I regionplan 2005 for Århus amt er lokalplanområdet beliggende indenfor nuværende byzone.

**6. Kommuneplanen**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2004. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne i lokalområde 2, områderne E.3 og E.4.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse rammebestemmelserne.

**7. Kystzonen.**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det er byrådets vurdering, at ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke visuelt vil kunne påvirke landskabet omkring Randers Fjord.

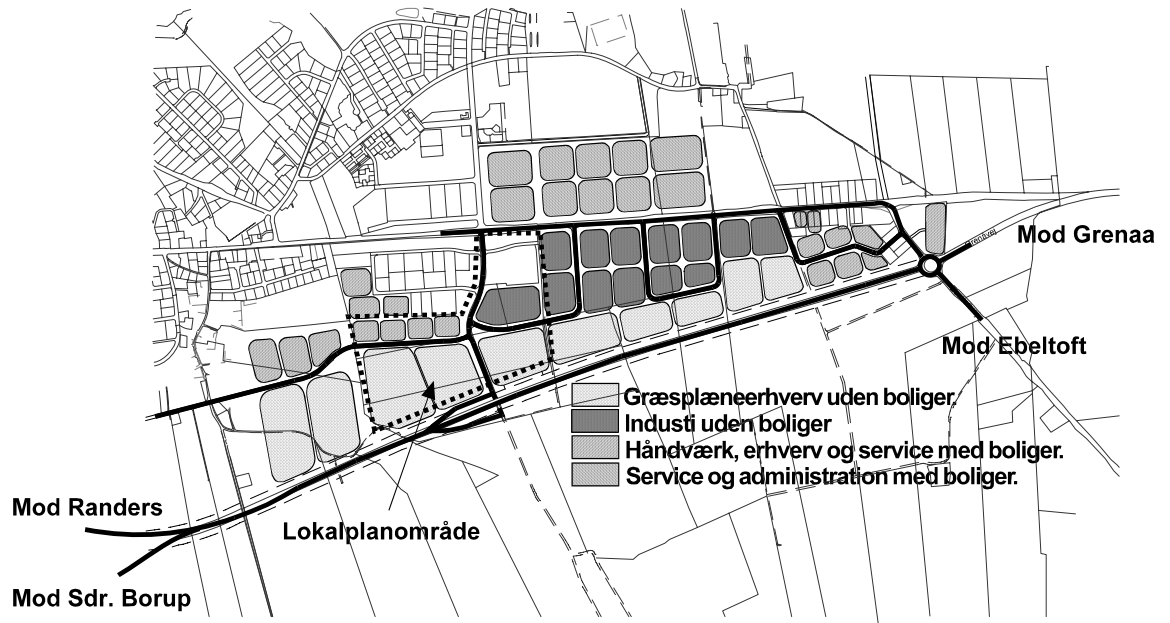
**8. Trafikale forhold.**

Adgang til lokalplanområdet sker fra Storegade/Gl. Grenåvej.

Når motortrafikvejen fra Sdr. Borup tilsluttes omfartsvejen syd om Assentoft, vil erhvervsområdet tillige blive tilsluttet omfartsvejen ved vestvendte ramper, som vist på kortskitsen på næste side.

### 9. Fremtidig erhvervsudvikling

Ifølge kommuneplanens byudviklingsplan eller bymodel vil den fortsatte erhvervsudbygning ske efter nedenstående plan.



### 10. Spildevand

Området er beliggende i område 11AA i spildevandsplanen. Spildevand ledes til centralreenseanlægget i Randers

### 11. Regnvand

Regnvand fra såvel erhvervsparceller som vejarealer tilledes afvandingssystemet ved Flodalsgården, evt. via forsinkelsesbassiner i området.

### 12. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

### 13. Varmeforsyning

Bebyggelsen inden for lokalplanens område pålægges tilslutningspligt til naturgasforsyningen i Assentoft.

### 14. Vandforsyning

Drikkevandsforsyningen sker fra Assentoft Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.

### 15. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 165 aflyses og indarbejdes i denne lokalplan.

### 16. Miljøscreening

Kommunen har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering. Idet lokalplanen alene overfører landzoneareal til byzone, vurderes det at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering, idet denne overførsel i sig selv ikke påvirker miljøet væsentligt.

**17. Lokalplanens retsvirkninger.**Retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. planlovens § 17, 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 ikke pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

**Lokalplan**

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1. Lokalplanens formål.**

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre,

- 1.1. at der udlægges erhvervsarealer til fremtidige virksomheder,
- 1.2. at der ikke kan etableres virksomheder som medfører risiko for forurening,
- 1.3. at området får et pænt og attraktivt udseende, samt
- 1.4. at bebyggelse og tilhørende parkering, oplag mv. indplaceres så området fremtræder attraktivt.

**§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.**

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nre. 2<sup>x</sup>, 2<sup>bh</sup>, 2<sup>v</sup>, 2<sup>ca</sup>, 3<sup>t</sup>, samt vejlitra ”7000g” og del af 3<sup>a</sup> alle Essenbækgård, Essenbæk. Endvidere matr. nre. 5<sup>eh</sup>, 5<sup>eo</sup>, 5<sup>en</sup> samt vejlitra ”7000y” alle Assentoft By, Essenbæk. Derudover alle parceller der efter den 9. marts 2006 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne 1- 4, som vist på kortbilag 1.
- 2.3. Delområde 1 er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Delområde 2 er for den østlige dels vedkommende beliggende i byzone. Den vestlige del, der på kortbilag 1 er vist med skravering, overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan

Delområde 3 er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Delområde 4 er beliggende i landzone, og overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan

**§ 3. Områdets anvendelse.**

- 3.1. Delområde 1, 2 og 3 må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udføres erhverv som følgende: Industri, lager- og større værkstedsvirksomhed, endvidere forretnings- og handelsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

- 3.2. Fællesbestemmelser om støj og forurening for delområderne 1, 2 og 3.  
Den enkelte virksomheds eksterne støjniveau, angivet som ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB(A), må ikke overstige følgende grænseværdier:

	Klokken	I dB(A)	II dB(A)
Mandag - fredag	07 - 18	60	55
Mandag - fredag	18 - 22	60	45
Lørdag	07 - 14	60	55
Lørdag	14 - 22	60	45
Søn- og helligdage	07 - 22	60	45
Alle dage	22 - 07	60	40

I. Angiver støjniveauet, målt i skel til virksomhedens egen grund.

II. Angiver støjniveauet, målt i skel til nærmeste boligbebyggelse.

- 3.3. Der må inden for området kun udøves virksomhed der ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- 3.4. Der må ikke etableres virksomheder eller installeres anlæg som medfører risiko for grundvandsforurening, med mindre der tages særlige forholdsregler for at undgå forureningsudslip til undergrunden, og for at overvåge, at forurening ikke sker. Installationer skal udføres efter de til enhver tid gældende regler i miljøbeskyttelsesloven.
- 3.5. Der må ikke indrettes boliger i området, medmindre det kan dokumenteres, at en sådan er nødvendig af hensyn til virksomhedens sikkerhedsmæssige drift.
- 3.6. Delområde 4 må kun anvendes til offentligt grønt område. Der kan anlægges regnvandsbassin på arealet, jfr. § 9.6.

#### § 4. Udstykninger.

- 4.1. I delområderne 1 og 2 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 10.000m<sup>2</sup>.
- 4.2. I delområde 3 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 2000m<sup>2</sup>, og grundens facadelængde må ikke være mindre end 30m.
- 4.3. I delområde 4 må udstykning ikke finde sted.

#### § 5. Vej- og parkeringsforhold.

##### Vej:

- 5.1. Der udlægges areal til følgende offentlige veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 2 og med et tværprofil som vist på kortbilag 4.

Vejen A – B i en bredde af 16m



Vejen C – D i en bredde af 8,5m  
Vejen E – F i en bredde af 10m  
Vejen G – H i en bredde af 10m

- 5.2. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, og som vist på kortbilag 2.  
Vejen A – B: 7m  
Vejen C – D: 7m  
Vejen E – F: 5m  
Vejen G – H: 5m

Langs lokalplanområdets sydgrænse mod omfartsvejen pålægges der byggelinie på 30m fra lokalplangrænsen. Langs lokalplanområdets østgrænse pålægges der byggelinie som vist på kortbilag 2.

Amtsvej 415 Randers – Grenå er pålagt byggelinie på 25m fra vejmidte, excl. højde og passagetillæg. Amtsvejen er adgangsbeholdt på strækningen langs lokalplanområdet, og der er ikke registreret adgange til amtsvejen. Århus amt er påtaleberettiget for så vidt angår ovennævnte adgangs- og byggeliniebestemmelser.

- 5.3. Vejen A – B indrettes som facadeløs vej, og der må ikke være direkte adgang fra tilgrænsende ejendomme til vejen, undtaget dog arbejdskørsel til delområde 4 i forbindelse med vedligeholdelse af arealerne.
- 5.4. Fra vejene C – D, E – F og G – H kan der etableres overkørsel til den enkelte ejendom, efter byrådets godkendelse. Overkørsel kan eventuelt etableres som fællesoverkørsel til 2 eller flere ejendomme, som vist på kortbilag 3.
- Parkering:
- 5.5. Langs vejen C – D udlægges der et privat parkeringsareal i en bredde på 5m som vist på kortbilag 2 og 4.
- 5.6. Parkering må ikke finde sted på vejarealerne, medmindre andet fremgår af skiltning.
- 5.7. Der skal på hver ejendom indrettes parkeringsareal der dækker den enkelte virksomheds behov.
- 5.8. Mellem vejskel og byggelinie må der ikke indrettes parkeringspladser, undtaget dog § 5.5.
- 5.9. Omkring større parkeringspladser i område 2, der kan ses fra omfartsvejen, skal der etableres afskærmning i form af støttemur eller beplantning.

## **6. Ledningsanlæg**

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

**§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.4. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
- 7.5. Bygningers rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal i delområderne 1 og 2, og 2m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal i delområde 3.
- 7.6. Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier.
- 7.7. Bebyggelse skal placeres op mod den på kortbilag 2 viste udgangsbyggelinie. Bebyggelse kan enten være facade eller gavl eller dele deraf, evt. forlængelse af facademur.
- 7.8. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5m over terræn. Byrådet kan dog give tilladelse til, at mindre bygningsdele, f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, trappehuse og lignende gives en større højde under forudsætning af, at særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift, eller bygningens arkitektoniske udformning nødvendiggør det.
- 7.9. Bebyggelsen skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.

**8. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

- 8.1. Til udvendige bygningsdele må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Bygningen vurderes i sin helhed, og i sammenhæng med nabobebyggelse og vej- og terræn.
- 8.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3. Skilte anbragt på bygningen må ikke rage ud over eller op over bygningsfacaden. Neonbelyste skilte er ikke tilladt.
- 8.4. Skilte eller flag må ikke placeres mellem byggelinie og vejskel.
- 8.5. Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger pr. ejendom. Flagstænger skal placeres på terræn, og skal anbringes i en gruppe.

**§ 9. Ubebyggede arealer.**

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2. Oplagring udenfor bygninger, eller uden for dertil indrettede tæthegnede pladser, må ikke finde sted.

- 9.3. Belysning af interne veje, oplags- og parkeringsarealer skal godkendes af byrådet.
- 9.4. Der skal i forbindelse med byggeansøgning udarbejdes en samlet plan for de ubebyggede arealer, der skal godkendes af byrådet.
- 9.5. Beplantningen langs vejen A – B, der etableres og vedligeholdes af kommunen, udføres som beplantningen langs Skovvangsvej i 3 rækker busketter iblandet enkelte opstammede træer. Busketterne vedligeholdes så der sikres oversigt fra tilstødende veje.
- 9.6. Delområde 4 vedligeholdes af kommunen som græsklædt areal. Der kan suppleres med spredt buskagtig beplantning. Der kan endvidere etableres regnvandsbassiner, på arealerne langs omfartsvejen.

### **§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.**

- 10.1. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, og aftage sit varmeforbrug fra naturgasselskabet, på de til enhver tid gældende betingelser fra selskabet.

### **§ 11. Ophævelse af lokalplan.**

- 11.1. Den af Sønderhald byråd, den 13.9.2000 vedtagne lokalplan 165 for et erhvervsområde i Assentoft, ophæves.

### **§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.**

Før byggemodning igangsættes, skal Kulturhistorisk Museum i Randers have mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser.

Såfremt der efterfølgende under jord- og anlægsarbejder fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens § 26, skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.

### **§ 13. Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 15. marts 2006.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen  
konst. kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning, vedtages lokalplan 190 endeligt.  
Sønderhald Byråd, den 14. juni 2006.

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen  
konst. kommunaldirektør

### **§ 14. Tinglysning**

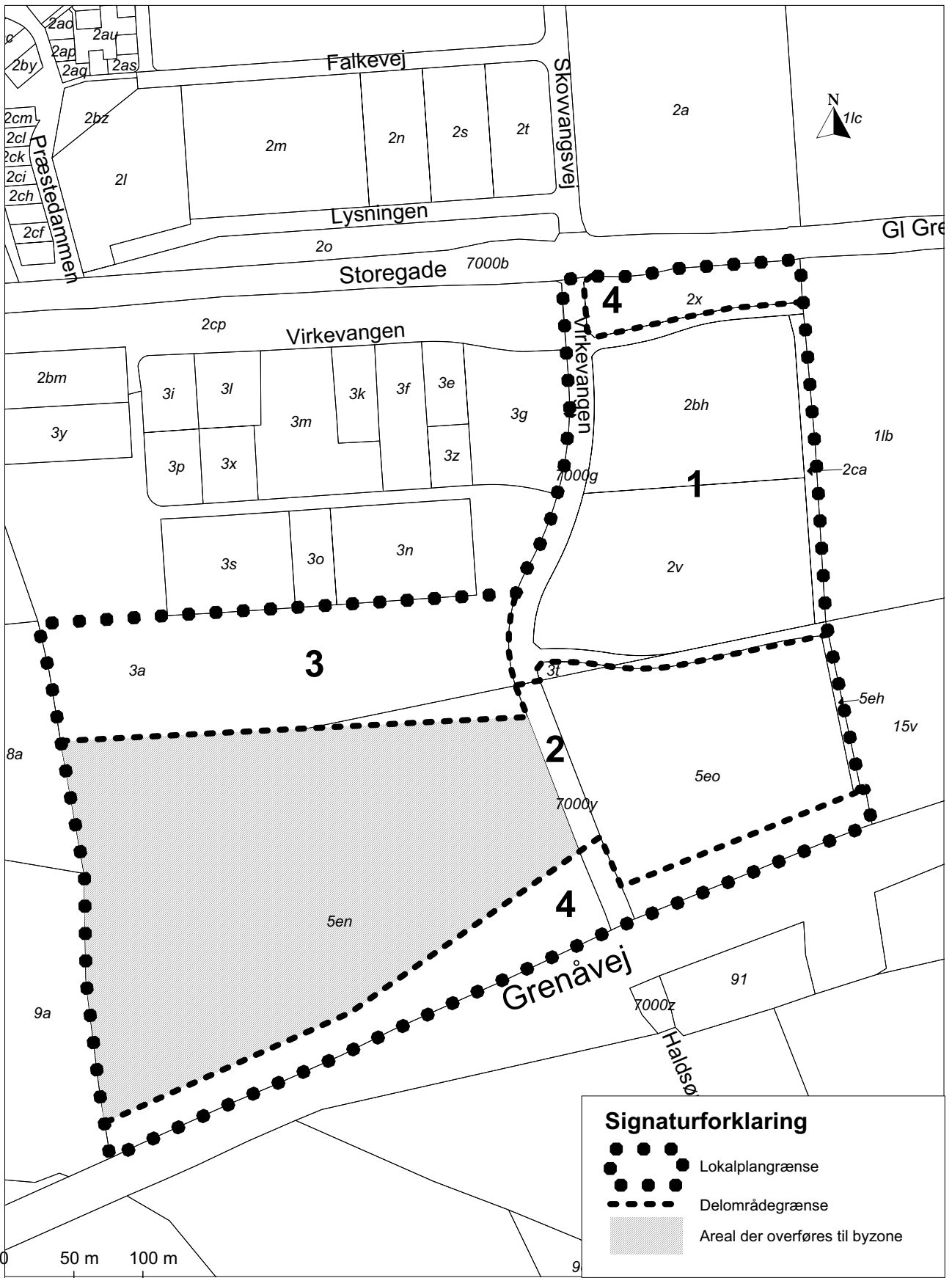
Nærværende lokalplan nr.190 for Sønderhald Kommune, endelig vedtaget af byrådet den 14.6.2006 begæres tinglyst på følgende parceller:

**Matr. nre. 2<sup>x</sup>, 2<sup>bh</sup>, 2<sup>v</sup>, 2<sup>ca</sup>, 3<sup>t</sup>, 3<sup>a</sup> samt vejlitra ”7000g” alle Essenbækgård, Essenbæk. Endvidere matr. nre. 5<sup>eh</sup>, 5<sup>eo</sup>, 5<sup>en</sup> samt vejlitra ”7000y” alle Assentoft By, Essenbæk.**

Kirsten Wyrzt  
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen  
konst. kommunaldirektør



**SØNDERHALD KOMMUNE**  
Teknisk Forvaltning

Middelgade 1 - 3 8963 Auning  
Tlf.: 8795 1111  
Fax: 8795 1199  
E-mail: teknisk@sonderhald.dk

Emne:

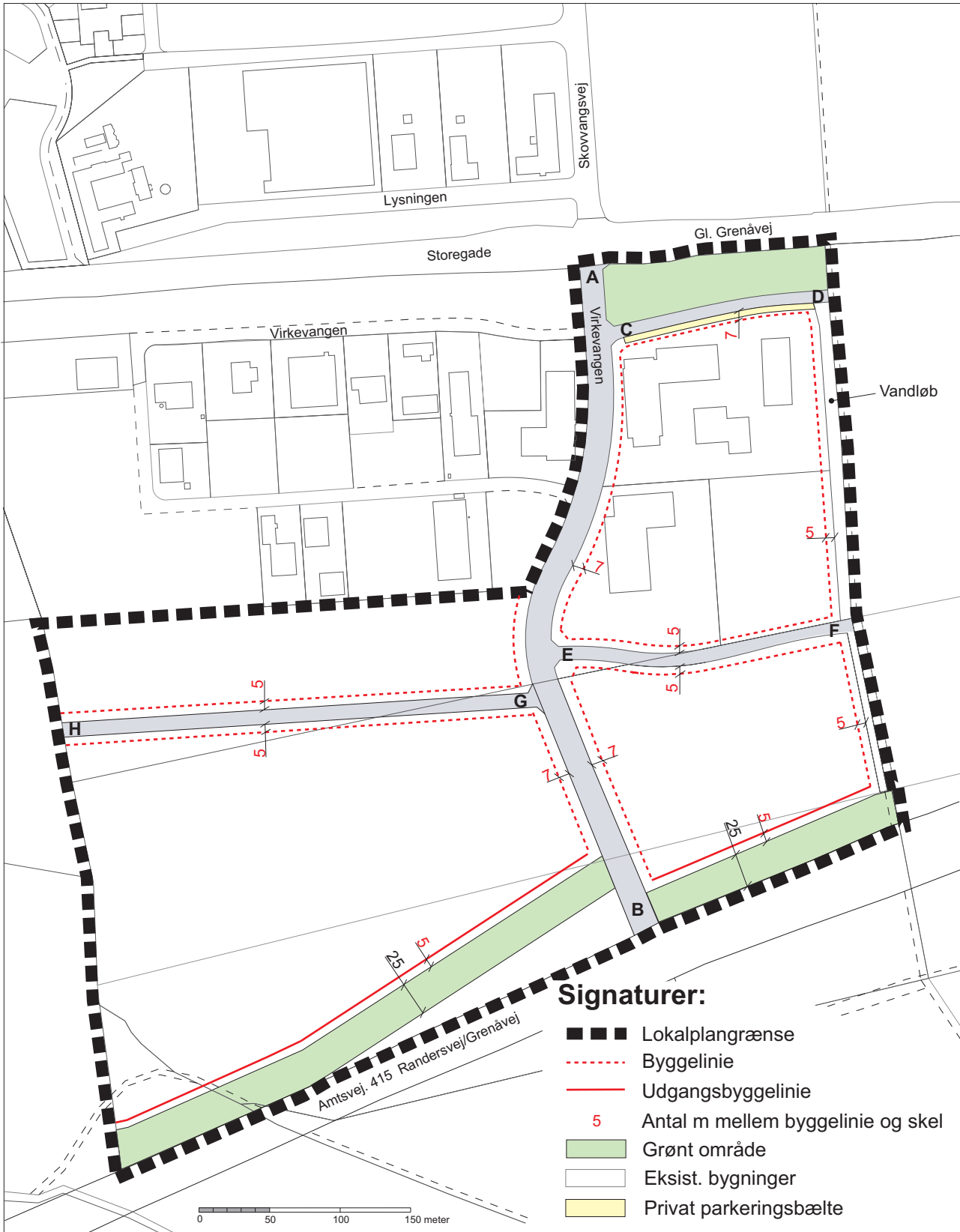
**Lokalplan 165 B**  
**Kortbilag 1**  
**Matrikulære forhold**

Sagsnr.:

Mål: 1:4000

Dato: 16-03-2006

Sign: HCR/vj



# SØNDERHALD KOMMUNE

Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 87 95 11 11 · Fax.87 95 11 99



tema:

## Lokalplankort

Lokalplan nr. 165 B  
Omfattende et område udlagt til  
erhvervsformål ved Virkevungen i Assentoft

tegn. nr.:

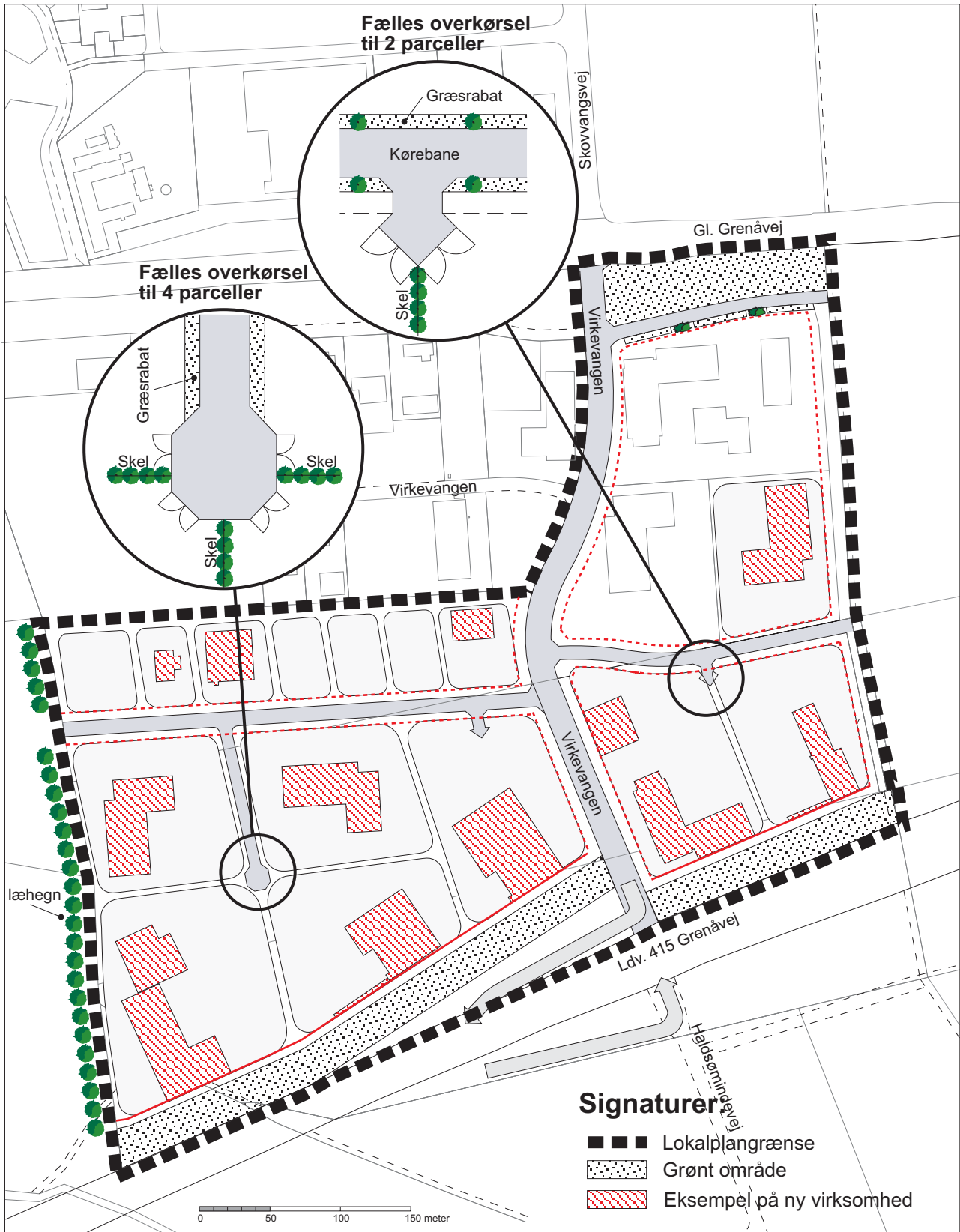
**2**

mål: 1 : 4000

dato: Jan. 2000

rev. dato:

sign: HCR/vj



# SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 87 95 11 11 · Fax: 87 95 11 99

tema: **Illustrativ skitse**

Lokalplan nr. 165 B  
Omfattende et område udlagt til  
erhvervsformål ved Virkevungen i Assentoft

tegn. nr.:

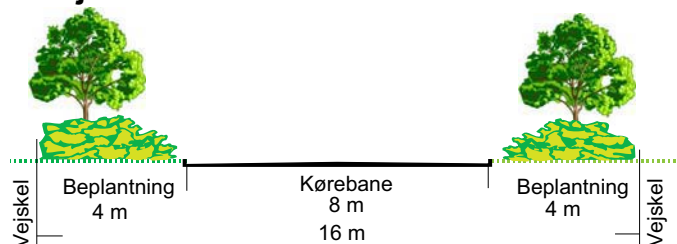
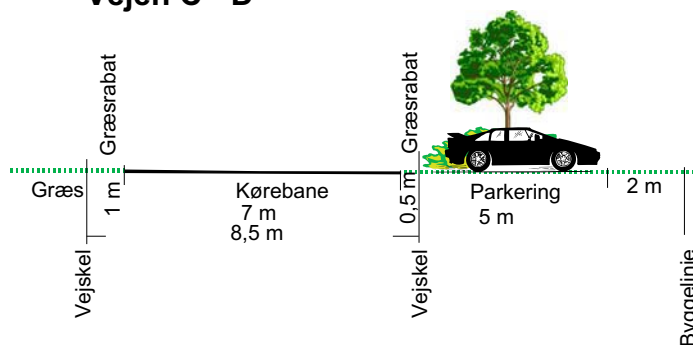
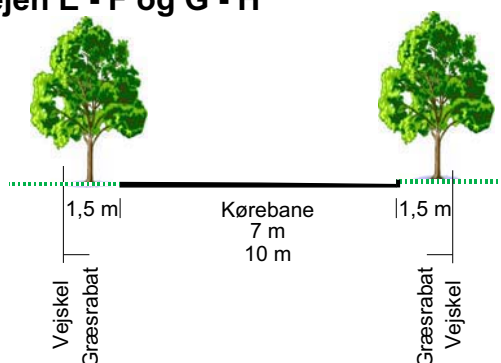
**3**

mål: 1 : 4000

dato: Jan. 2000

rev. dato:

sign: HCR/vj

**Vejen A - B****Vejen C - D****Vejen E - F og G - H****SØNDERHALD KOMMUNE**

Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 87 95 11 11 · Fax.87 95 11 99

tema: **Vejprofiler**

Lokalplan nr. 165 B  
Omfattende et område udlagt til  
erhvervsformål ved Virkevangen i Assentoft

tegn. nr.:

**4**

mål: 1:200

dato: Jan. 2000

rev. dato:

sign: HCR/vj



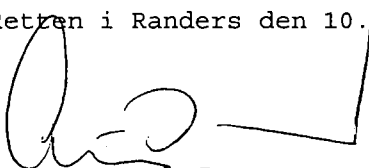
\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Randers  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

INDGÆT  
01 AUG. 2006  
SØNDERHALD KOMMUNE

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 2 X, Essenbækgård, Essenbæk  
Ejendommejer: Sønderhald Kommune  
Lyst første gang den: 06.07.2006 under nr. 30100  
Senest ændret den : 06.07.2006 under nr. 30100

Lyst på 2 X, 2 BH, 2 V, 2 CA, 3 T og 3 A Essenbækgård, Essenbæk  
samt 5 EH, 5 EO og 5 EN Assentoft By, Essenbæk.

Retten i Randers den 10.07.2006



Annette Urth Jensen