

# LOKALPLAN 516

## Erhvervsområde ved Assentoft

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	5
Tilladelser og dispensationer .....	8
fra andre myndigheder.....	8
Miljøvurdering .....	8

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan nr. 516 for et erhvervsområde ved Assentoft.....	9
§ 1 Lokalplanens formål.....	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
§ 6 Tekniske anlæg.....	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 9 Ubebyggede arealer .....	13
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse.....	14
§ 11 Tilladelser og dispensationer .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	15
Offentlig bekendtgørelse.....	15
Lokalplanens retsvirkninger .....	16

**Kortbilag**

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold.....	17
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold.....	19

**Bilag**

Bilag 1.....	21
--------------	----

**Vejledning**

Vejledning.....	23
Klagevejledning.....	24
Kommuneplantillæg nr. 88.....	25
Miljøscreening .....	26
Vedtagelsespåtegning .....	26
Nyt Erhvervsområde 2.E.5 beliggende i lokalområde 2, Assentoft.....	27



Luftfoto af området hvor arealet der er omfattet af lokalplanen er markeret med en rød streg.

### En kortfattet beskrivelse

#### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område i Assentoft, der afgrænses af Gl. Grenåvej mod nord, mod vest af det eksisterende erhvervsområde Virkevungen og mod syd af Grenåvej (Omfartsvejen). Planlægningen for arealet udgør 2. etape af erhvervsområdet Virkevungen. Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 290.000 m<sup>2</sup>.

#### Anvendelse

Efter lokalplanen kan der etableres et erhvervsområde til industri, lager og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, græsplæneerhverv samt mindre håndværks virksomheder. Der kan endvidere etableres kontorerhverv i lokalplanens delområde 3.

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser om beplantningsbælter mod det eksisterende boligområde mod øst.

### Baggrund for lokalplanen

#### Baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre et fortsat udbud af erhvervsgrunde i Assentoft samt, at udbygge erhvervsområdet Virkevungen med 2. etape i henhold til kommuneplanens byudviklingsplan. Erhvervsområdet skal i sin helhed fremtræde attraktivt så beliggenheden med grønne forarealer, skiltning, orden omkring oplag mv. udgør et indbydende præsenteringsvindue for virksomhederne ud mod omfartsvejen.

### Lokalplanens indhold

#### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en kommende bebyggelses placering og udformning, disponering af bebyggelsens friarealer (parkerings- og opholdsarealer) samt bestemmelser vedr. beplantningsbælter mod tilstødende ejendomme og veje.

<b>Delområder</b>	Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, med forskellige typer af erhvervsanvendelse som vist på kortbilag 1.
<b>Delområde 1</b>	Indenfor delområde 1 må der etableres erhverv til industri- lager- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, endvidere forretnings- og handelsvirksomhed i tilknytning til det pågældende erhverv. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel indenfor lokalplanens område.
<b>Delområde 2</b>	<p>Delområde 2 som er den del af området, der vender ud til Grenåvej (omfartsvejen) reserveres til virksomheder, der kan karakteriseres som 'græsplænerhverv' der dels har brug for at være synlige og dels har interesse i at holde område præsentabelt. Sådanne virksomheder har ofte et stort behov for parkering, da antallet af ansatte pr. m<sup>2</sup> bebyggelse kan være stort. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som fx. afskærmning af p- arealer og begrænser muligheden for at udøve støjende aktiviteter.</p> <p>Der kan etableres erhverv såsom udstillings-, service- og kontoraktiviteter, samt erhverv uden behov for udendørs oplag. endvidere forretnings- og handelsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.</p> <p>Større virksomheder kan evt. strække sig over både delområde 1 og delområde 2, således at den mere administrative og repræsentative del placeres ud mod Grenåvej, medens den producerende del placeres mere tilbagetrukket mod Gl. Grenåvej. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel indenfor området.</p>
<b>Delområde 3</b>	Delområde 3, der ligger tættest på det eksisterende boligområde mod øst henvender sig til mindre pladskrævende og mindre støjende erhverv såsom mindre håndværksvirksomheder, administrative erhverv og lignende. Der må ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel indenfor området.
<b>Delområde 4</b>	Delområde 4 udlægges til græsareal med grupper af buske og træer. Den del af området som ligger i lokalplanens østlige del og grænser op mod den eksisterende bebyggelse, skal etableres som et 15 m bredt beplantningsbælte med spredte buske og mindre træer for, at skærme boligområdet mod støj og indblik.
<b>Delområde 5</b>	Delområde 5 udlægges til beplantningsbælte og vej som afskærmning mod det eksisterende boligområde. Området omfatter en afstandszone med en dybde på ialt 75 meter til beplantningsbælte og vejudlæg. Beplantningsbæltet skal sammensættes af et skovlignende bælte med en dybde på 44 m og et bælte med græs og buske på 15 m. Vejudlægget udgør 16 m.
<b>Grundstørrelser Beplantningsbælter</b>	Indenfor delområderne 1 og 2 må grunde ikke være mindre end 10.000 m <sup>2</sup> . I delområde 3 er mindste grundstørrelse 2000 m <sup>2</sup> .

<b>Grønne forarealer</b>	<p>For at skærme det eksisterende boligområde øst for lokalplanens område etableres beplantningsbælter langs lokalplanens grænse op til boligområdet.</p> <p>Langs Gl. Grenåvej og Grenåvej (omfartsvejen) er udlagt grønne arealer på henholdsvis 25 og 30 meters dybde. De grønne arealer fremstår i græs med spredte træer og buske.</p>
<b>Vejadgang</b>	<p>Adgang til lokalplanens område sker ad Virkevangen gennem det eksisterende erhvervsområde eller via de 2 nye tilkørsler fra lokalplanens område til Gl. Grenåvej.</p> <p>Vejforholdene i området ses på kortbilag 2 og vejene anlægges som vist på tværprofilet på bilag 1.</p>
<b>Bebyggelse</b>	<p>Erhvervsbygninger skal placeres indenfor udlagte byggefeltter, som vist på kortbilag 2. Der er angivet byggelinier langs de interne veje i lokalplanens område på henholdsvis 5 og 7 meter som vist på kortbilag 2. Al bebyggelse skal opføres indenfor byggelinierne.</p> <p>Bygninger i delområde 2 og 3 ud mod Grenåvej (omfartsvejen) skal anbringes med gavl eller facade i facadebyggelinien som vist på kortbilag 2 for at sikre, at bebyggelsen ud mod vejen er placeret velordnet så erhvervsområdet fremstår med en attraktiv karakter.</p> <p>Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 50% af ejendommens grundareal, og bygningshøjden må ikke overstige 13,5 m for delområde 1 og 2 og 10 m for delområde 3.</p>
<b>Forhold til anden planlægning og lovgivning</b>	
<b>Regionplanen 2005</b>	Lokalplanens område er i Regionplanen udlagt til muligt byvækstområde.
<b>Kommuneplanen 2005</b>	Lokalplanen er ikke omfattet af kommuneplanen 2004 - 2016 for Sønderhald kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 88 til Kommuneplanen 2004-2016.
<b>Kommuneplantillæg nr. 88</b>	<p>Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og benævnes herefter 2.E.5.</p> <p>Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.</p>
<b>Servitutter</b>	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.
<b>Byzone</b>	Lokalplanens område ligger i Landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone. Der overføres ialt et areal på ca. 290.000 m <sup>2</sup> til byzone som vist på kortbilag 1.
<b>Trafikale forhold</b>	<p>Vejadgang til lokalplanens område sker henholdsvis fra Virkevangen og fra Gl. Grenåvej som vist på kortbilag 2.</p> <p>Vejene indenfor lokalplanens område udlægges som private fællesveje. vejene anlægges som vist på tværprofilet på bilag 1.</p>



**Vandboring**

Der forefindes en vandboring indenfor lokalplanens område, det drejer sig om et enkeltvandforsyningsanlæg hvorfor der ikke skal være den obligatoriske 300 m beskyttelseszone omkring boringen.

Boringen forsyner Kvægavlsstationen Taurus og der indvindes 2 - 3.000 m<sup>3</sup> om året.

Det er en gammel boring fra 1950 som er filtersat i kalken 75 m under terræn og under et betydeligt lerlag. Grundvandsmagsinet er derfor godt beskyttet.

Da der kommer et område med græs mellem industriområdet og boringen er der ingen grund til at beskytte boringen yderligere i lokalplanen.

**Kystzone**

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

**Støjforhold**

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 fastlægger, at støjniveauet fra en virksomhed i lokalplanens område ikke må overstige 60 dB(A) døgnet rundt, målt udendørs, i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund.

Ligeledes fastlægges at støjniveauet fra virksomhederne i lokalplanens område i forhold til boliger beliggende i blandede bolig- og erhvervsområder samt fritliggende boliger i eller i nærheden af lokalplanens område skal overholde kravene nævnt i områdetype 3 i samme vejledning.

Det betyder, at virksomhederne ikke må udsætte boligerne for et støjniveau, der er 55 dB(A) i dagtimerne, 45 dB(A) aften og weekends og 40 dB(A) nattetimerne.

**Spildevandsplanen**

Området består af en del af område 11AA på ca. 4,5 ha samt 11AC på ca. 24,8 ha. Spildevand pumpes til Randers Centralrenseanlæg og regnvand afledes til eksisterende regnvandsbassin beliggende ved Floddalgård.

En del af område 11AC ligger uden for spildevandsplanen. Ibrugtagning af området kræver derfor, at der udarbejdes og godkendes et tillæg til spildevandsplanen samt en af recipientmyndigheden godkendt udledningstilladelse.

**Kloakering**

Eksisterende ledninger, der er etableret af kloakforsyningen og som ligger på privat ejendom, er sikret med tinglyst deklARATION.

Alle delarealer, som lokalplanområdet måtte blive udstykket i, skal separatkloakeres med maksimal regnvandsafledning svarende til afløbskoefficient:

$\varphi = 0,6$  for område 11AA

$\varphi = 0,5$  for område 11AC

Ved overskridelse af den angivne koefficient skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på de enkelte arealer. Svarende til at når mere end 60% af grundarealet befæstes med bebyggelse eller belægning, skal der for den enkelte grundejers regning etableres forsinkelse på egen grund.

Der skal betales et tilslutningsbidrag iht. "Betalingsvedtægter for Randers Kommunes spildevandsanlæg".

<b>Elforsyning</b>	<p>Lokalplanen ligger i Elro's forsyningsområde. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet, kan elforbrugeren frit at vælge sin el-leverandør.</p> <p>Der forefindes 10 Kv ledninger indenfor lokalplanens område. Ledningerne er sikret ved tinglysning men kan omlægges for rekvirentens regning hvis dette ønskes. Henvendelse til ELRO Net A/S.</p>
<b>Varmeforsyning</b>	<p>Området er udlagt til kollektiv varmforsyning og ligger indenfor varmeplanens naturgasområde.</p> <p>Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.</p>
<b>Vandforsyning</b>	<p>Drikkevandsforsyningen sker fra Assentoft Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.</p>
<b>Jordforurening</b>	<p>Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er ikke kortlagt som jord foruren.</p>
<b>Renovation og genbrug</b>	<p>Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent / erhvervsvirksomhed.</p> <p>Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent / erhvervsvirksomhed.</p>
<b>Renholdelse og vintervedligeholdelse</b>	<p>Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
<b>Handicappolitik</b>	<p>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> <p>I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.</p>
<b>Arkæologiske forhold</b>	<p>Der vil forud for igangsætningen af byggemodningen af området blive foretaget en arkæologisk prøvegravning, med henblik på at fastslå om der eventuelt er arkæologiske interesser i området, der kan medføre at der skal foretages en egentlig udgravning i området.</p>
<b>Beskyttede diger</b>	<p>I lokalplanens område er der registreret 2 beskyttede diger som vist på kortbilag 2.</p> <p>Randers Kommune vil kontakte Kulturhistorisk Museum med henblik på fastlægge digernes eksakte placering. Det vil i givet fald være Kulturhistorisk Museum, Randers, der skal foretage udgravningerne i området.</p>

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Jordbrugskommissionen

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 1lb, Essenbækgård, Essenbæk og 15v, Assentoft By, Essenbæk og 4bm, 4j, 5v, Drastrup By, Essenbæk, i det område, der er nævnt i § 2.

### Kulturohistorisk interesse Museumsloven

Såfremt der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal der i henhold til Museumslovens §27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers.

## Miljøvurdering

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

### Screening for miljøvurdering

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.



## Lokalplan nr. 516 for et erhvervsområde ved Assentoft

### Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

#### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, samt
- at der ikke kan etableres virksomheder som medfører risiko for forurening, samt
- at området får et pænt og attraktivt udseende, samt
- at bebyggelse og tilhørende parkering, oplag mv. indplaceres så området fremtræder attraktivt, samt
- at der ikke opføres eller indrettes butikker, der forhandler dagligvarer eller udvalgsvarer.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 1lb, Essenbækgård, Essenbæk og 15v, Assentoft By, Essenbæk og 4bm, 4i, 5v, Drastrup By, Essenbæk, samt alle parceller, der efter den 04.02.2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Zonestatus

- 2.2 Lokalplanens område ligger i lanzone og overføres til byzone med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Delområder

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 1.

#### Delområde 1

##### Delområde 1

- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udføres erhverv som følgende: Industri, lager- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed. Endvidere forretnings- og handelsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

**delområde 2****Delområde 2**

- 3.3 Delområdet må kun anvendes til virksomheder, der kan karakteriseres som 'græsplæneerhverv' såsom udstillings-, service- og kontoraktiviteter, samt erhverv uden behov for udendørs oplag. endvidere forretnings- og handelsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

**delområde 3****Delområde 3**

- 3.4 Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af mindre pladskrævende og mindre støjende erhverv såsom mindre håndværksvirksomheder, administrative erhverv og lignende.

**delområde 4****Delområde 4**

- 3.5 Delområdet må kun anvendes til grønt areal og beplantningsbælte med følgende dybder:  
 Arealet mod Gl. Grenåvej langs lokalplanens nordlige grænse udlægges 30 m dybt.  
 Arealet langs vandløbet ved lokalplanens vestlige grænse udlægges 10 m dybt.  
 Arealet langs Grenåvej (Omfartsvejen) ved lokalplanens sydlige grænse udlægges 25 m dybt.  
 Arealet langs lokalplanens grænse mod nord og øst op til den eksisterende bebyggelse udlægges 15 m dybt. Som vist på kortbilag 2.
- 3.6 Området må ikke bebygges og der må ikke opsættes skilte eller foregå anden form for reklamering på arealerne.

**delområde 5****Delområde 5**

- 3.7 Delområdet må kun anvendes til beplantningsbælte og vejudlæg. Området må ikke bebygges og der må ikke opsættes skilte eller foregå anden form for reklamering på arealerne. Beplantningsbæltet mod delområde 1 udlægges i en bredde på 59 meters dybde. Beplantningsbæltet skal sammensættes af et skovlignende bælte med en dybde på 44 m og et bælte med græs og buske på 15 m. Vejudlægget udgør 16 m.

**Fælles bestemmelser****Ingen handel med dagligvare**

- 3.8 Der må ikke inden for lokalplanens område drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

**Forurening**

- 3.9 Der må ikke udøves virksomhed hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

**Beskyttelse af grundvand**

- 3.10 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.

- Støj**
- 3.11 For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, områdetype 2; dog områdetype 3 i skel til de eksisterende boliger såvel inden for som uden for lokalplanens område.

#### § 4 Udstykning

- Udstykning**
- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen vist på kortbilag 2.
- Grundstørrelser**
- 4.2 I delområderne 1 og 2 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 10.000 m<sup>2</sup>.
- 4.3 I delområde 3 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 2000 m<sup>2</sup>, og grundens facadelængde må ikke være mindre end 30 m.

#### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- Vejadgang**  
*Vejene udlægges som private fællesveje.*
- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Grenåvej og Virkevangen i princippet som vist på kortbilag 2.
- Veje i området**  
*Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.*
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og med et tværprofil som vist på bilag 1.
- Vejen A-B udlægges i en bredde af 16 m.  
Vejen C-D udlægges i en bredde af 8,5 m.  
Vejen E-F udlægges i en bredde af 10 m.
- Overkørsel**
- 5.3 Fra vejene C – D og E – F kan der etableres overkørsel til den enkelte ejendom, efter byrådets godkendelse. Overkørsel kan eventuelt etableres som fællesoverkørsel til 2 eller flere ejendomme.
- 5.4 Vejen E-F afsluttes med en vendeplads mod bebyggelsen i lokalplanens østlige område som vist på kortbilag 2. Vendepladsen skal etableres så der er plads til at lastvogne kan vende. Der etableres en stiforbindelse mellem vendepladsen og det eksisterende stykke vej. Der må ikke etableres udkørsel til Ebeltoftvej.
- Byggelinier**
- 5.5 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, og som vist på kortbilag 2 med rødt.

Vejen A – B: 7m  
 Vejen C – D: 7m  
 Vejen E – F: 5m  
 Langs lokalplanområdet sydgrænse mod omfartsvejen Grenåvej pålægges der byggelinie på 30 m fra lokalplangrænsen. Gl. Grenåvej er pålagt byggelinie på 25 m fra vejmidte, excl. højde og passagetillæg.

**Parkering****Parkering**

- 5.6 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- 5.7 Der kan dog til meget arealkrævende virksomheder med få ansatte gives tilladelse til, at der kun anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til virksomhedens personale og gæster.  
 Det skal dog i forbindelse med byggeansøgningen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.
- 5.8 Langs vejen C – D udlægges der et privat parkeringsareal i en bredde på 5 m som vist på kortbilag 2 og bilag 1.
- 5.9 Parkering må ikke finde sted på vejarealerne, medmindre andet fremgår af skiltning.
- 5.10 Mellem vejskel og byggelinie må der ikke indrettes parkeringspladser, undtaget herfra er dog vej C-D som nævnt i § 5.7.
- 5.11 Omkring større parkeringspladser i delområde 2, der kan ses fra omfartsvejen Grenåvej, skal der etableres afskærmning i form af støttemur eller beplantning.

**Afskærmning****§ 6 Tekniske anlæg****Elledninger**

- 6.1 El-ledninger, herunder ledninger til gade/vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

**§ 7 Bebyggelsens omfang og placering****Bebyggelsesprocent**

- 7.1 Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 50% af ejendommens grundareal. Bygningsrumfanget pr. ejendom må ikke overstige 3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> areal.

**Bygningshøjde**

- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13,5 m over terræn for delområderne 1 og 2 og 10 m for delområde 3. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

<b>Antal etager</b>	7.3	Bebyggelse må opføres i max. 3 etager i delområde 1 og 2. I delområde 3 må bebyggelsen opføres i max 2 etager.
	7.4	Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 m.
<b>Byggelinier</b>	7.5	Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier.
<b>Facadebyggelinie</b>	7.6	Bebyggelse mod Grenåvej i delområde 2 og 3 skal placeres op mod den på kortbilag 2 viste facadebyggelinie. Bebyggelse kan enten være facade eller gavl eller dele deraf, evt. forlængelse af facademur.

### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

<b>Arkitektur</b>	8.1	Til udvendige bygningssider og tagflader 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	Materialer og farver på ydervægge og tage i delområde 2 og 3 skal godkendes af Randers Kommune
<b>Skiltning</b>	8.3	Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
	8.4	Skilte anbragt på bygningen må ikke rage ud over eller op over bygningsfacaden. Neonbelyste skilte er ikke tilladt.
<b>Flag</b>	8.5	Skilte eller flag må ikke placeres mellem byggelinie og vejskel.

### § 9 Ubebyggede arealer

<b>Drift og vedligeholdelse</b>	9.1	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
<b>Udendørs oplag</b>	9.2	Udendørs oplag skal placeres indenfor dertil indrettede tæthegnede pladser der visuelt skærmer af for indblik til oplagsarealet. Oplagring udenfor bygninger, eller uden for dertil indrettede tæthegnede pladser, må ikke finde sted. Udendørs oplag må ikke etableres før afskærningsforanstaltningerne er etableret. Der må ikke etableres udendørs oplag i delområde 2 og den del af delområde 3 som vender ud mod Grenåvej.
<b>Belysning</b>	9.3	Belysning af interne veje, oplags- og parkeringsarealer skal godkendes af byrådet.
<b>Samlet plan for arealerne</b>	9.4	Der skal i forbindelse med byggeansøgning udarbejdes en samlet plan for de ubebyggede arealer, planen skal godkendes af byrådet.

**Beplantning**

- 9.5 Delområde 4 skal fremstå som græsareal med grupper af træer og buske. Den del af området som ligger mod det eksisterende boligområde ved lokalplanens grænse mod nord og øst, skal fremstå som et beplantningsbælte tilplantet med mindre træer og buske, som vist på kortbilag 2. Arealet skal til enhver tid fremstå som velvedligeholdt.

**Beplantningsbælter**

*\*De på kortbilag nr. 2 viste markdiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Som ejer af disse diger er Randers Kommune forpligtet til at passe omgivelserne. Der vil i forbindelse med lokalplanens offentlighedsfase blive foretaget en arkæologisk undersøgelse med henblik på at fastlægge omfanget af den bevarelsesværdige del af digerne.*

- 9.6 Beplantningsbæltet i delområde 5 skal etableres som et 44 meter bredt areal beplantet med skovagtig beplantning, og et 15 m bredt areal beplantet med græs og buske. Området er vist på kortbilag nr. 2. Arealet skal til enhver tid fremstå som velvedligeholdt.
- 9.7 Det viste 15 meter brede areal i delområde 4 udlagt som beplantningsbælte skal beplantes med spredte buske og mindre træer. Arealet er vist på kortbilag 2. Arealet skal til enhver tid fremstå som velvedligeholdt.
- 9.8\* Indenfor lokalplanens område findes 2 diger. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Digerne er vist på kortbilag 2.

**§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse****Tilslutning til varmforsyning**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisninger. Endelig forsyning fastlægges efter kommunalbestyrelsens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet.

**Miljøbeskyttelsesloven**

- 10.2 Hvis tilladelse efter kapitel 4 eller kapitel 5 i Miljøbeskyttelsesloven er nødvendig for opførelse eller udvidelse af virksomheden, må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil i henhold til de pågældende bestemmelser i Miljøbeskyttelsesloven.
- 10.3 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets må ikke tages i brug før de i § 5 stk. 5.1 - 5.4, nævnte veje og parkeringsarealer samt de i § 9, stk. 9.5 - 9.7 nævnte beplantningsbælter m.m. er etableret.

**Kulturhistorisk Museum**

- 10.4 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.

**§ 11 Tilladelser og dispensationer****Ophævelse af landbrugspligt**

- 11.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland



ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 11b, Essenbækgård, Essenbæk og 15v, Assentoft By, Essenbæk og 4bm, 4i, 5v, Drastrup By, Essenbæk, i det område, der er nævnt i § 2.

### Vedtægelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 516 er vedtaget af Randers Byråd den 5. maj 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 22. september 2008.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. oktober 2008 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

### Forandringer skal følge planen

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

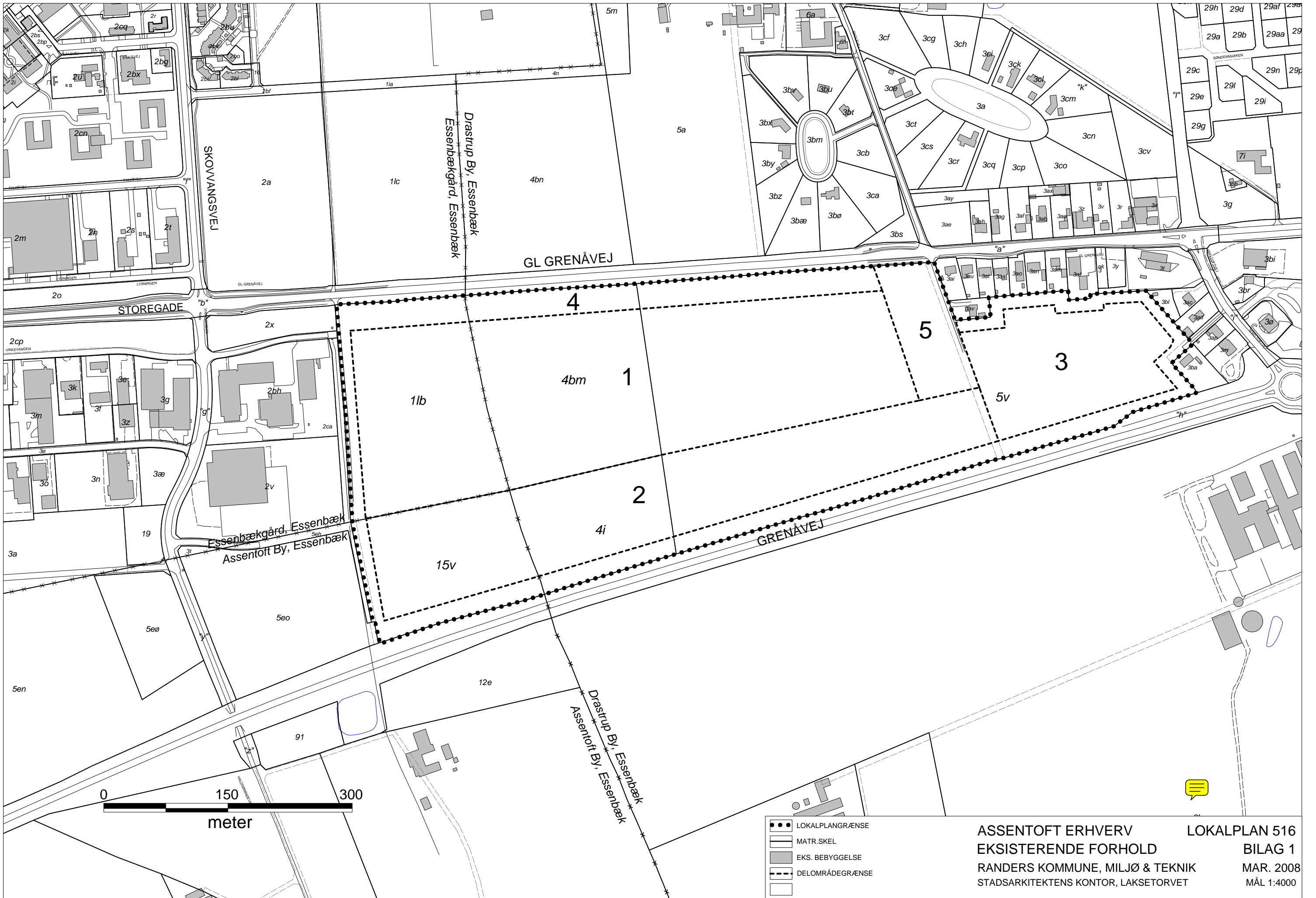
Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

### Miljøvurdering

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev bekendtgjort samtidig med lokalplanforslaget.



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- - - DELOMRÅDEGRÆNSE
- 

**ASSENTOFT ERHVERV**  
**EKSISTERENDE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

**LOKALPLAN 516**  
**BILAG 1**  
 MAR. 2008  
 MÅL 1:4000



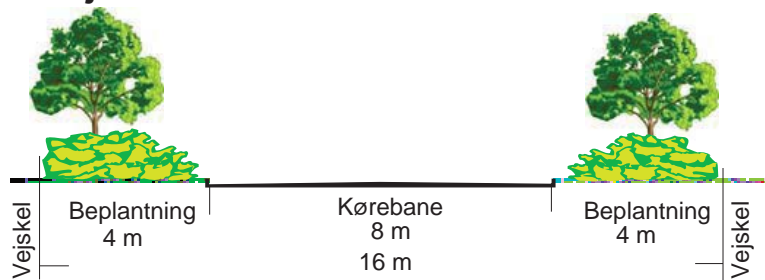




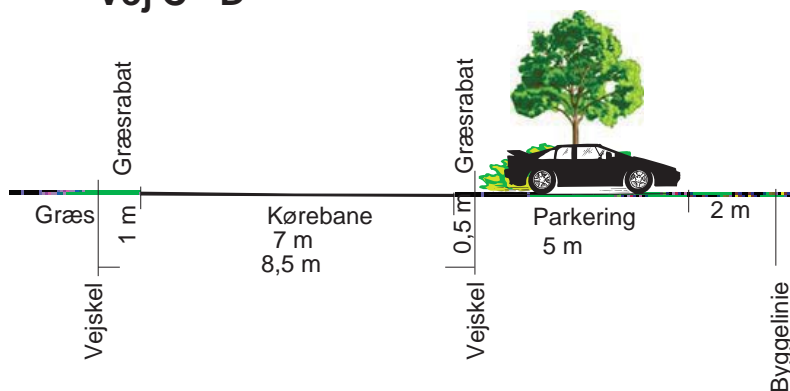




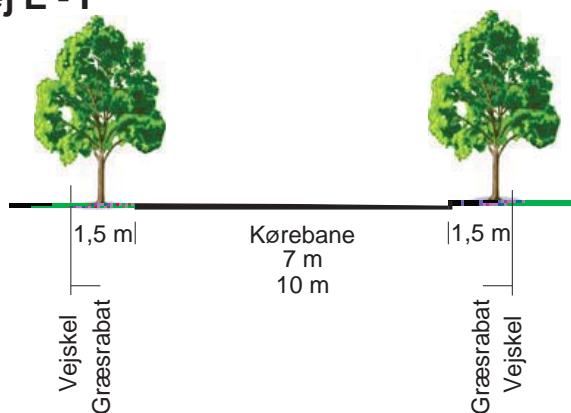
### Vej A - B



### Vej C - D



### Vej E - F





## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

#### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

### Borgernes indflydelse

#### 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 skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

#### Byggeloven

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byg-

geri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få 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 – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse Nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter Planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

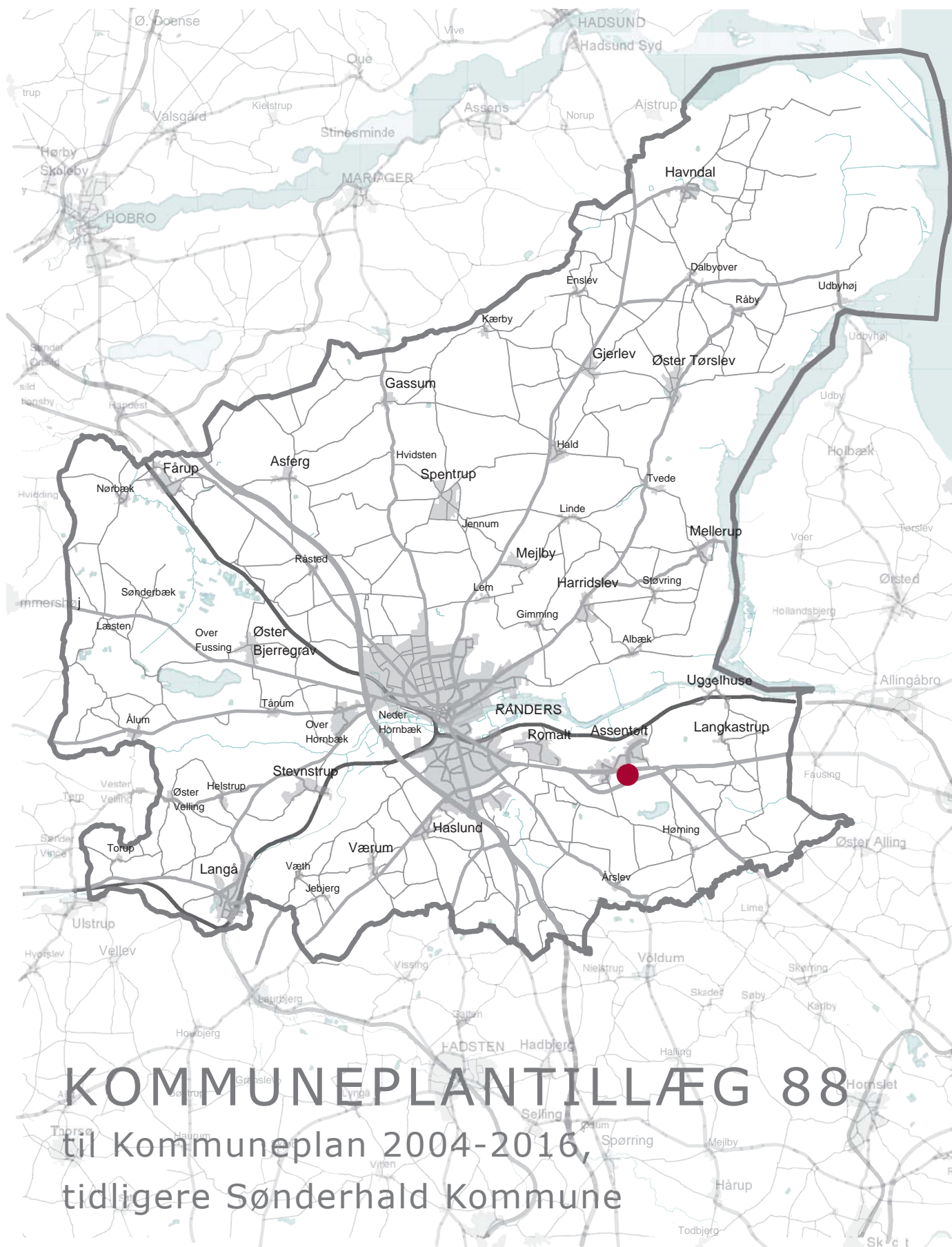
### Klagegebyr

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk).



# KOMMUNEPLANTILLÆG 88

til Kommuneplan 2004-2016,  
tidligere Sønderhald Kommune

Randers Kommune



# Kommuneplantillæg 88

## Baggrund

Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for Sønderhald kommune 2004 - 2016, for et nyt erhvervsområde i Assentoft. Området er i Regionplanen udlagt til muligt byvækstområde men er ikke omfattet af kommuneplanen 2005 for Randers kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 88 til Kommuneplanen 2005.

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og benævnes herefter 2.E.5.

## Miljøscreening

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

## Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillæg 88 er vedtaget af Randers Byråd den 5. maj 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg 88 er vedtaget af Randers Byråd den 22. september 2008.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

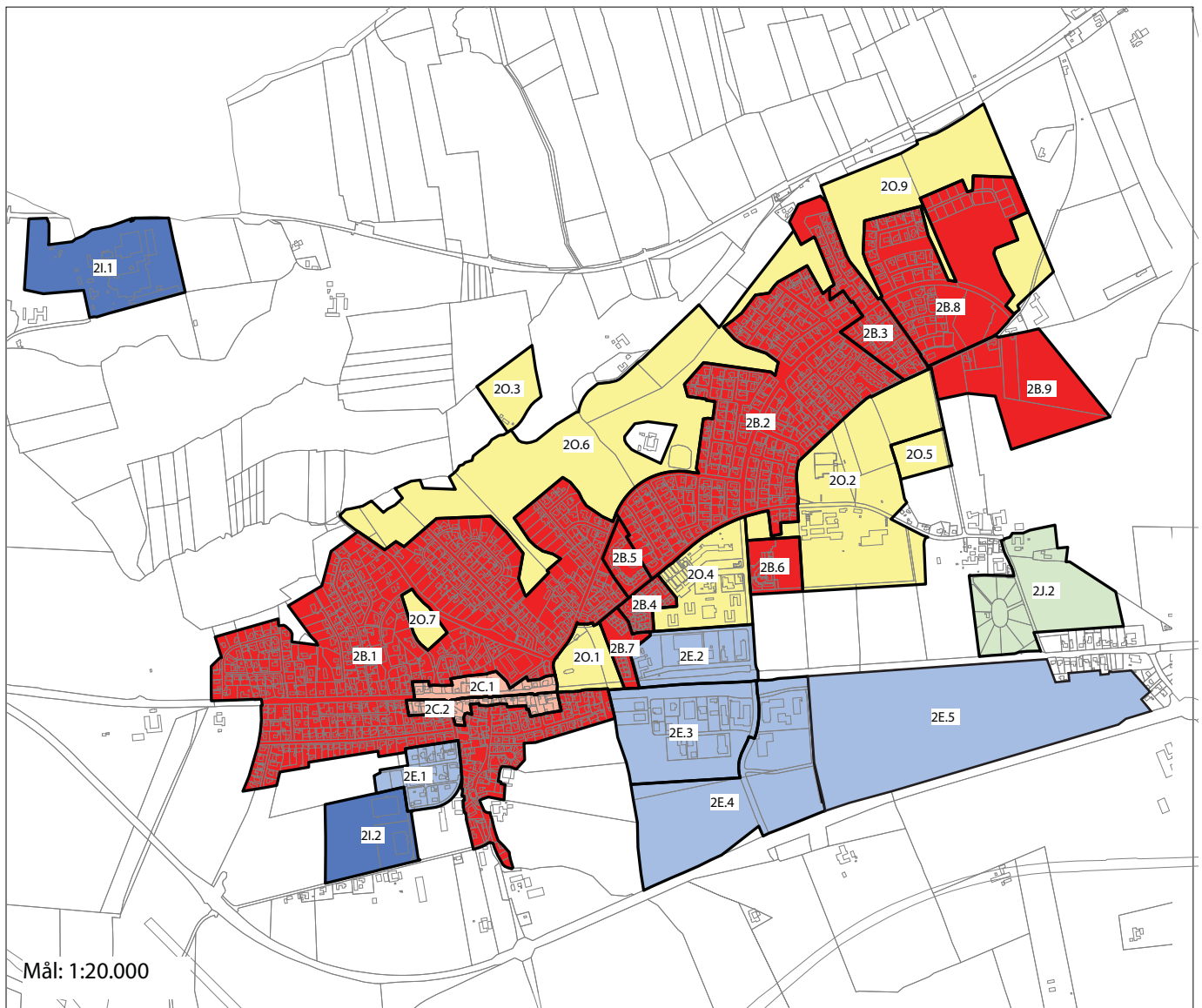
Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør



## Nyt Erhvervsområde 2.E.5 beliggende i lokalområde 2, Assentoft.

<b>Delområde</b>	2.E.5
<b>Områdets anvendelse</b>	Erhvervsformål.
<b>Bebyggelsens art</b>	Lettere industri-, lager og værkstedsvirksomhed, herunder forretnings- og handelsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv. Endvidere facadesalgserhverv til særligt pladskrævende varegrupper. Der må ikke drives handel med dagligvarer. Virksomheder må ikke medføre gener i form af forurening.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Max. 50%
<b>Etageantal, bygningshøjde</b>	Max. bygningshøjde 13,5 m Bygningsrumfanget pr. ejendom må ikke overstige 3m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> grundareal.
<b>Grønne arealer, friarealer</b>	Der skal sikres grønne forarealer ud mod Grenåvej (omfartsvejen) og til Gl. Grenåvej.
<b>Zoneforhold</b>	Området er beliggende i lanzone og skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter</b>	Lokalplan 516 – Erhvervsområde ved Assentoft.





**Signaturforklaring  
Rammeområder**

- Afgrænset landsby
- Boligområde
- Centerområde
- Erhvervsområde
- Industriområde
- Jordbrugsparceller
- Landsbycenter
- Offentligt område
- Vindmølleområde



---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers

