

# LOKALPLAN 523

## Erhvervsområde syd for Sdr. Borup

Randers Kommune



# LOKALPLAN NR. 523 ERHVERVSOMRÅDE SYD FOR SDR. BORUP



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

400.000 m<sup>2</sup> nyt stort erhvervsområde syd for Sdr. Borup

Lokalplanen omfatter et ca. 400.000 m<sup>2</sup> stort areal mellem Sdr. Borup og Gl. Århusvej.

Arealet er en del af et fremtidigt stort erhvervsområde, som kommer til at strække sig fra Gl. Århusvej til Karlsbergvej syd for Sdr. Borup.

### Erhvervsområde

Industri- og servicevirksomheder

Efter lokalplanen kan der etableres et erhvervsområde til industri, oplags- og vognmandsvirksomhed samt serviceformål som for eksempel virksomheder, der kun giver anledning til begrænset forurening.

I området bliver der også mulighed for at etablere butikker til arealkrævende varegrupper. Her tænkes i første omgang på forhandling af nye og brugte biler, motorcykler samt for eksempel trailere og campingvogne. Det vil endvidere være muligt at indrette og drive værksteder, der servicere de ovennævnte forretninger.

Der skal tages særligt hensyn til landsbyen Sdr. Borup.

### Regnvandsbassin

Forberedt på udvidelse

Inden for området udlægges også areal til et regnvandsbassin. Placeringen af bassinet sker i en slugt ned mod Gl. Århusvej i den sydlige del af området.

Her er der mulighed for at lave en række regnvandsbassiner i forlængelse af hinanden, så der er mulighed for at forsinke regnvandet fra selv meget store arealer med belægning, inden vandet ledes i de eksisterende vandløb øst for Århusvej.

**Miljøvurdering af lokalplanen**

Der er gennemført en screening af lokalplanens område og karakteren af de fremtidige erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område, og Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal laves en egentlig miljøvurdering for lokalplanens område.

**Beplantningsbælter.**

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser om etablering af beplantningsbælte og en ubebygget afstandszone med en dybde på 50 meter incl. beplantningsbælte mellem erhvervsvirksomhederne og landsbyen: Sdr. Borup.

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER****Forandringer skal følge planen**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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 en ny lokalplan.

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 ifølge planlovens § 18.

**Lokalplanens ikrafttræden**

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 2. juli 2008. Lokalplanen har gyldighed fra denne dato.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

### Kommuneplan 2005

Området ligger syd og vest for område E65 i kommuneplanen for Randers Kommune. Lokalplanens område lå inden kommuneplanrevisionen i 2005 i område E65. Området blev ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen udtaget af lokalplanrammerne, da der i kommuneplanforslaget var udlagt for store arealer til erhvervsformål i Gl. Randers Kommune.

### Kommuneplantillæg

Der er siden den endelige vedtagelse af kommuneplan 2005 blevet solgt og bebygget meget store erhvervsarealer, hvorfor der nu er mulighed for atter at medtage hele det oprindelige område E65 i kommuneplanen for Randers Kommune

### Rammebestemmelser

I området kan etableres større industrivirksomheder, lager og vognmandsvirksomheder og lignende virksomheder, som må forventes at give anledning til en vis belastning af omgivelserne. Der bliver endvidere mulighed for at indrette butikker og virksomheder, der forhandler arealkrævende varegrupper.

*Mulighed for etablering af område med forhandling af biler og motorcykler m.v.*

I dette område tænkes her på etableringen af butikker til forhandling af nye og brugte biler, motorcykler og andre køretøjer.

Det er byrådets holdning, at etableringen af butikker til arealkrævende varegrupper i området, i første række skal forbeholdes til biler og motorcykler.

### Særlig hensyntagen til beboere i Sdr. Borup

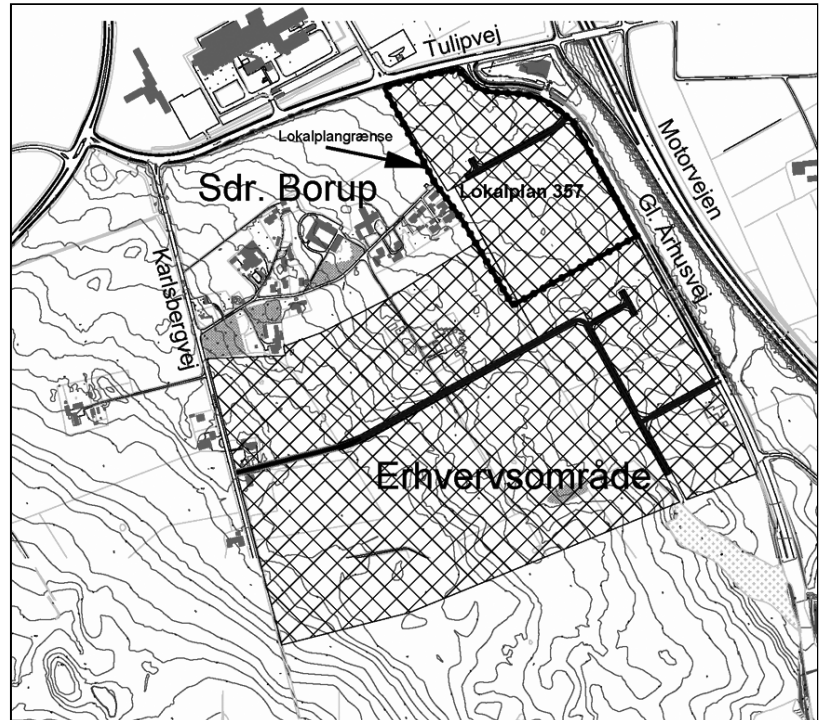
I kommuneplanen er det endvidere fastlagt, at der øst og syd for den eksisterende landsby, Sdr. Borup ikke må udøves virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene for landsbyens beboere.

Dette hensyn vil blive tilgodeset ved udlæg af en ca. 50 meter bred afstandszone mellem landsbyen og de nærmeste erhvervsparceller.

### Miljøvurdering

Der er gennemført en screening af lokalplanens område og karakteren af de fremtidige erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område, og Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal laves en egentlig miljøvurdering for lokalplanens område.

## Langtidsskitse



Der er som forarbejde til denne lokalplan udarbejdet en langtidsskitse for hele området syd og øst for Sdr. Borup. Langtidsskitser blev oprindeligt udarbejdet i forbindelse med arbejdet om at få etableret et storslagteri på en stor del af arealet. Efter at storslagteriet blev placeret i Horsens, er planen blevet revideret, så den passer til de nye realiteter. I forbindelse med tilvejebringelsen af lokalplan 357 – Erhvervsområde ved Sdr. Borup blev langtidsskitser revideret på ny, for at give mulighed for udstykningen af en ca. 6 hektar stor grund med en næsten kvadratisk form.

I forbindelse med gennemførelsen af denne lokalplan, er langtidsskitser blevet tilpasset til arealønskerne til bilforhandling og til et par større virksomheder, der har udtrykt interesse for at etablere sig i området.

### Vejadgang

Adgangen til lokalplanens område sker via en ny øst-vestgående vej, der forbinder Gl. Århusvej med Karlsbergvej. Vejen tilsluttes Gl. Århusvej ca. 700 meter syd for Tulipvej.

### Gl. Århusvej

Lokalplanens område er adgangsbegrænset i forhold til Gl. Århusvej og til Karlsbergvej. Der er pålagt en byggelinie på 25 / 20 m langs Gl. Århusvej og på 17,5 m langs Karlsbergvej. Byggelinierne er målt fra vejenes midterlinier.

### Placering i forhold til det overordnede vejnet

Området ligger ud til Gl. Århusvej, hvorfra der er fri udsigt over området. Lokalplanens område ligger meget fint placeret trafikalt med mulighed for adgang til motorvejen via det firbenede tilslutningsanlæg på Tulipvej. Placeringen ved Gl. Århusvej betyder også, at der er mulighed for en alternativ ad-

gang til motorvejen mellem Ødum og Hadsten mod syd, og der er herfra også fin forbindelse til Djursland. Forbindelsen til Djursland forventes på sigt forbedret ved etableringen af ”Det nordlige hængsel” (vejstrækningen fra Sdr. Borup-afkørslen til omfartsvejen rundt om Assentoft).

### **Spildevandsplan**

Lokalplanens område er omfattet af spildevandsplanen med betegnelsen Område E65.2. Området er planlagt kloakeret med separatanlæg. Det vil sige et selvstændigt ledningssystem til spildevand og et selvstændigt ledningssystem til regnvand.

### **Afledning af spildevand**

Afledning af spildevand skal ske til det allerede etablerede spildevandssystem på vestsiden af Gl. Århusvej over for Trafikcentret.

For den største del af lokalplanens område foregår afledningen af spildevand i gravitationsledninger. I det sydøstlige hjørne af lokalplanens område skal spildevandet løbe til sydligste hjørne ud mod Gl. Århusvej, hvorfra der skal etableres en pumpeledning, så spildevandet kan pumpes op til trafikcentralen ved Gl. Århusvej / Tulipvej, hvorfra vandet kan løbe i eksisterende ledninger til Centralreanseanlægget på Kristrup Engvej.

### **Afledning af regnvand**

En del af regnvandet fra lokalplanens område skal afledes til det kommende regnvandsbassin ved krydset Gl. Århusvej / Tulipvej.

I forbindelse med realiseringen af denne lokalplan, skal der etableres et eller flere regnvandsbassiner i lokalplanens SØ-lige hjørne ved Gl. Århusvej.

### **Støj**

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.

### **Miljøforhold**

For erhvervsvirksomhederne i lokalplanens område vil miljøbeskyttelseslovens bestemmelser være gældende. Det vil sige, at bestemmelser og regler udfærdiget i henhold til miljøbeskyttelsesloven vil være gældende.

Randers Kommune har derfor skønnet, at det ikke i lokalplanen vil være nødvendigt at skærpe kravene til virksomhedernes placering i forhold til omgivelserne.

Der vil i eventuelle miljøgodkendelser, blive taget særlig stilling til om virksomhedernes produktioner vil kunne have indflydelse på fødevareproduktionen på Tulips pålægsfabrik på nordsiden af Tulipvej.

### **Handicappolitik**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler: "LIGE MULIGHEDER FOR HAN- DICAPPEDE". Det betyder, at Randers Kommune i samarbejde med Handicap- rådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

### **Arkæologiske forhold**

*Beskyttede diger*

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.

I lokalplanens område er der registreret 2 beskyttede diger. 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.

### **Overførsel til byzone**

Lokalplanens område ligger i landzone og vil med den endelige vedtagelse af lokalplanen blive overført til byzone.

### **Renovation og genbrug**

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.

### **Forsyningsforhold**

#### **El-forsyning**

Lokalplanen ligger i Elro's forsyningsområde. Efter liberaliseringen af elektricitetsmarkedet, kan elforbrugeren frit at vælge sin el-leverandør.

#### **Varmeforsyning**

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Den nordlige del af lokalplanens område ligger i et område, hvor bygninger skal opvarmes med naturgas. Den sydlige del af området ligger uden for (varmeplanens naturgasområdet,) men det må forventes, at hele lokalplanens område vil blive forsynet med naturgas. Se også bestemmelsen i lokalplanens § 9, Stk. 1.

#### **Vandforsyning**

Området ligger i Energi-Randers' vandforsyningsområde.

## Tillæg nr. 92 til Kommuneplanen for Randers Kommune

Lokalplanen nr. 523 – Erhvervsområde syd for Sdr. Borup omfatter et område, der ligger syd for Landsbyen Sdr. Borup mellem Gl. Århusvej og Karlsbergvej.

Lokalplanens område har tidligere været omfattet af kommuneplanen for Randers Kommune med betegnelsen E65.

E65 blev i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2005 reduceret til kun at omfatte et begrænset område mellem Landsbyen Sdr. Borup og Gl. Århusvej.

Denne reduktion af erhvervsområdet var forårsaget af, at der var for store arealer udlagt til erhvervs-formål inden for den eksisterende kommuneplan.

Der er siden vedtagelsen af Kommuneplan 2005 blevet solgt store erhvervsarealer, hvor der efterfølgende er blevet påbegyndt erhvervsbyggeri. Der er derved opstået mulighed for at geninddrage den resterende del af det oprindelige område E65 i kommuneplanlægningen.

Erhvervsområde E65 med følgende rammebestemmelser:

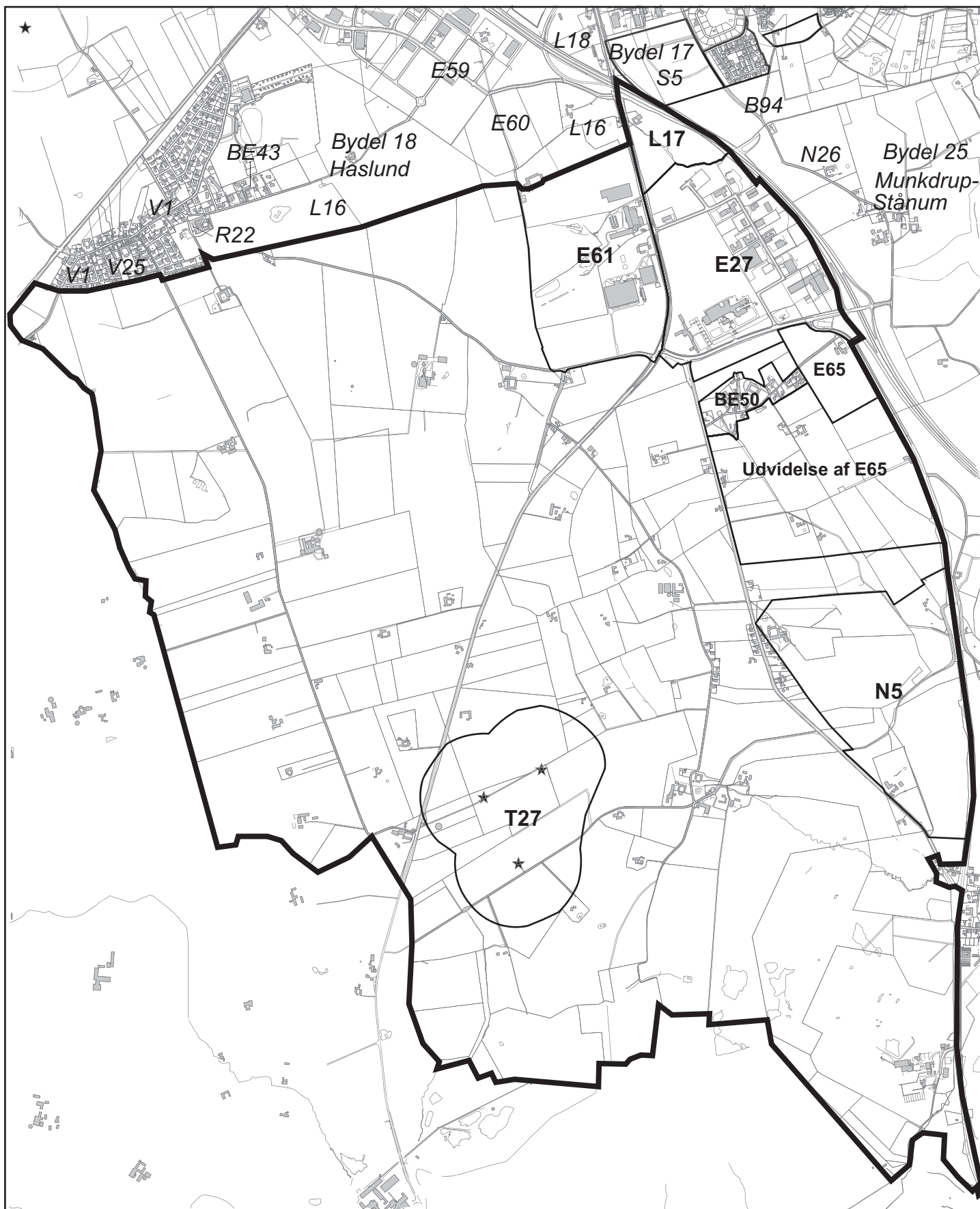
For område

E65 (bydel 18)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål.
- b. I området må kun opføres større industrivirksomheder, lager- og vognmandsvirksomheder og lignende virksomheder, der kan medføre en vis belastning af omgivelserne og kan indebære risiko for forurening. Nye virksomheder eller produktioner skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeloven.
- c. I den nordlige del af området (umiddelbart øst for BE50) må der dog ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj. Rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene eller til ulempe for den omkringliggende bebyggelse.
- d. I området må der etableres butikker med særligt arealkrævende varer. Butikkerne må have et bruttoetageareal på op til 5000 m<sup>2</sup>.
- e. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, og det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 % af ejendommens grundareal.
- f. Bygningernes højde må ikke overstige 13 m, med mindre særlige hensyn nødvendiggør det.
- g. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- h. En lokalplan for området, som omfattes af de særlige drikkevandsområder, skal indeholde en generel vurdering af risikoen for forurening af grundvandet dels fra den påtænkte anvendelse dels fra ledningsanlæg i forbindelse med byggemodningen. I vurderingen skal indgå forholdet til geologien i området, herunder den naturlige beskyttelse af grundvandet, afstrømningsforholdene og vandløbene samt de faktiske eller planlagte vandindvindinger i området.
- i. De dele af området, som ligger i landzone, skal overføres til byzone.
- j. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes naturgasnettet.






## Rammekort

Kommuneplantillæg nr. 92,

**V22** Områdenummer

 Afgrænsning af bydelscentre

## Bydel 19 Sønder Borup

februar 2008

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål
- at** der udlægges en 50 meter bred afstandszone mellem erhvervsområdet og landsbyen, Sdr. Borup, som ikke må udnyttes til erhvervsformål
- at** der ikke etableres nye boliger i området
- at** der ikke opføres eller indrettes butikker, der forhandler dagligvarer eller udvalgsvarer,
- at** der i området gives mulighed for etablering af butikker til arealkrævende varegrupper.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 1f, 1g, 1h, 1k, 1l, 2c, 2k, 6b, 6c, 7a, 7d, 14 Sdr. Borup By, Haslund, 4n Ølst By, Ølst samt dele af 1u, 5a Sdr. Borup, Haslund, 17k og 19a Askildrup by, Ølst, 2x, 6c og 7c Ølst by, Ølst samt alle parceller, der efter den 4. februar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i områderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Stk. 2. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed herunder engroshandel.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. Der må i området indrettes butikker til arealkrævende varegrupper. Her tænkes i første omgang på bil- og motorcykelforhandling og lignende

Stk. 5. Der må ikke opføres eller indrettes nye boliger i området.

Stk. 6. Der må ikke opføres eller indrettes dagligvarebutikker i området eller foregå anden detailhandel bortset fra forhandling af arealkrævende varegrupper jf. stk. 4 ovenfor.

Stk. 7. 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.

### **Delområde II**

Stk. 8. Området udlægges som afstandszone med en dybde på ca. 50 meter.

Stk. 9. Området må ikke bebygges. Den ubebyggede del af arealet på 40 meters dybde er på kortbilag nr. 2 vist med lysegrøn signatur.

Stk. 10. Langs delområdets afgrænsning mod syd, skal der etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte, som skal fungere som visuel afskærmning af det syd for beliggende erhvervsområde. Beplantningsbæltet er vist med mørkegrøn signatur på kortbilag nr. 2 og er en del af afstandszone på 50 m nævnt ovenfor i § 2, Stk. 8.

### **Delområde III**

Stk. 11. Delområde III udlægges til offentlige formål med mulighed for at etablere forsinkelsesbassiner for regnvand for erhvervsområdet.

**§ 3****Udstykning****§ 3 UDSTYKNING**

Stk. 1. Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 4.000 m<sup>2</sup>.

På hver grund skal der kunne indskrives et kvadrat med en størrelse på 50 m x 50 m.

Stk. 3. Grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer o.l.) kan udstykkes med mindre størrelse end 4.000 m<sup>2</sup>.

Grunde skal dog udstykkes med et areal, så bestemmelserne i § 6, stk. 5 om bygningers afstand til skel overholdes.

**§ 4****Nye veje****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Vej	A-B (Ny vej mellem Gl. Århusvej og Karlsberg vej i en bredde på 18 m.
-----	---

Stk. 2. Sideveje til vej A-B udlægges i en bredde på 12 meter.

Stk. 3. De nævnte vejudlæg er ikke til hinder for, at der kan anlægges flere veje i området, hvis der opstår behov herfor.

**Allé-træer langs vej A-B**

Stk. 4. Langs vej A-B plantes allé-træer som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 5. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2. Afskæringerne skal være 7 x 7 meter langs vejskel.

Stk. 6. Der må ikke være direkte adgang til vej A-B fra de tilgrænsende ejendomme. Denne bestemmelse kan fraviges for grunde, som ikke har adgang fra en af de kommende sideveje til vej A-B i lokalplanens område.

**Byggelinier****Byggelinier**

Stk. 7. Langs alle veje i lokalplanens område pålægges byggelinier med en afstand på 5 m fra vejskel (vist med rød linie langs vejene i området på kortbilag nr. 2).

### **Højde- og passagetillæg langs Gl. Århusvej og Karlsbergvej**

#### *Eksempel:*

*Hvis terrænet, hvor huset skal placeres, ligger 2 meter højere end vejmidten ud for huset, så skal huset rykkes 2 x 2 meter + yderligere 1 meter = 5 meter længere væk fra byggelinien, så huset i stedet for at ligge f. eks. 25 meter fra vejmidten kommer til at ligge 30 meter fra vejmidten.*

### **Parkering**

Stk. 8. Arealet mellem vejskel og byggelinie langs veje inden for lokalplanens område må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Stk. 9. Langs Gl. Århusvej er der pålagt byggelinier på henholdsvis 20 og 25 meter fra vejmidte og langs Karlsbergvej er der pålagt en byggelinie på 17,5 meter fra vejmidte.

Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres på terrænet i samme højde som højden på vejmidten ud for bygningen.

Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 meter) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

### **Parkering**

Stk. 10. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Stk. 11. 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**

## **§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.

## **§ 6**

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.

### **Bebygget areal**

Stk. 2. Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 % af ejendommens grundareal.

### **Bygningshøjde**

Stk. 3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 m over terræn.

**Intet byggeri nærmere nabo-  
skel end 5 meter.**

## § 7

Stk. 4. 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.

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

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Til udvendige bygnings sider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Bygningen vurderes i sin helhed og i sammenhæng med nabo- bebyggelse og terræn samt vurderes i forhold til placeringen i forhold til de overordnede veje herunder Motorvejen.

Stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 3. Skilte anbragt på bygningen må ikke rage ud over eller op over bygningsfacaden. Neonbelyste skilte er ikke tilladt.

Stk. 4. I byggeliniearealerne langs Gl. Århusvej og Karlsbergvej må der ikke opsættes skilte eller foregå anden form for reklamering.

## § 8

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER\*)

Stk. 1 De viste 10 meter brede arealer inden for delområde II udlægges som beplantningsbælter med skovagtig beplantning. Arealerne er vist på kortbilag nr. 2 med mørkegrøn farve.

Stk. 2 Ud for bygningsparcellerne på matr. nr. 6c Ølst by, Ølst og matr. nr. 19a Askildrup by, Ølst udlægges en afstandszone med en dybde på mellem 20 og 30 meter.

I afstandszone skal der etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte med skovagtig beplantning, som placeres nærmest erhvervsområdet.

Afstandszone med beplantningsbælte er vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.

Stk. 3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

---

\*) De på kortbilag nr. 1 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 bevaringsværdige del af digerne.

Stk. 4 Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets tilladelse.

Stk. 5 Oplagsvirksomheder med store udendørs oplag skal lave afskærmningsforanstaltninger omkring oplagene. Afskærmningen skal bestå af 5 meter brede beplantningsbælter, der visuelt skærmer af for indblik til oplagsarealet.

Stk. 6 Udendørs oplag må ikke etableres før afskærmningsforanstaltningerne er etableret.

## § 9

**Kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger**

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisninger.

Stk. 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

## § 10 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Gennemførelsen af denne lokalplan kræver Landbrugsministeriets tilladelse i medfør af Landbrugsloven.

Ejendommene: matr. nr. 2x, 4n, 6c, 7c Ølst By, Ølst, 17k Askildrup by, Ølst, 1l, 1u, 2k, 5a, 6b og 6c Sdr. Borup By, Haslund er undergivet bestemmelse om landbrugspligt.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 25. marts 2008 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør

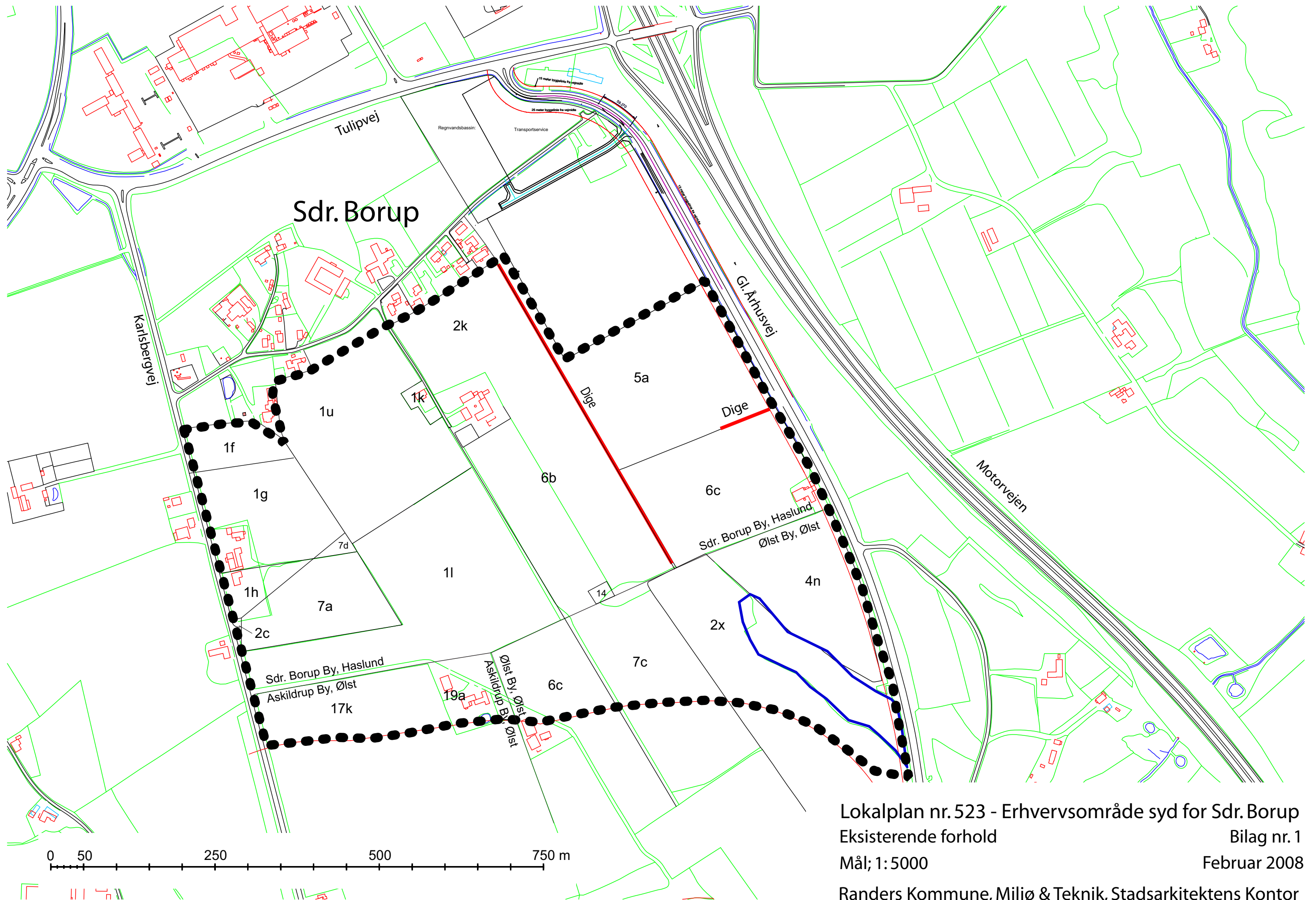
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 26. juni 2008

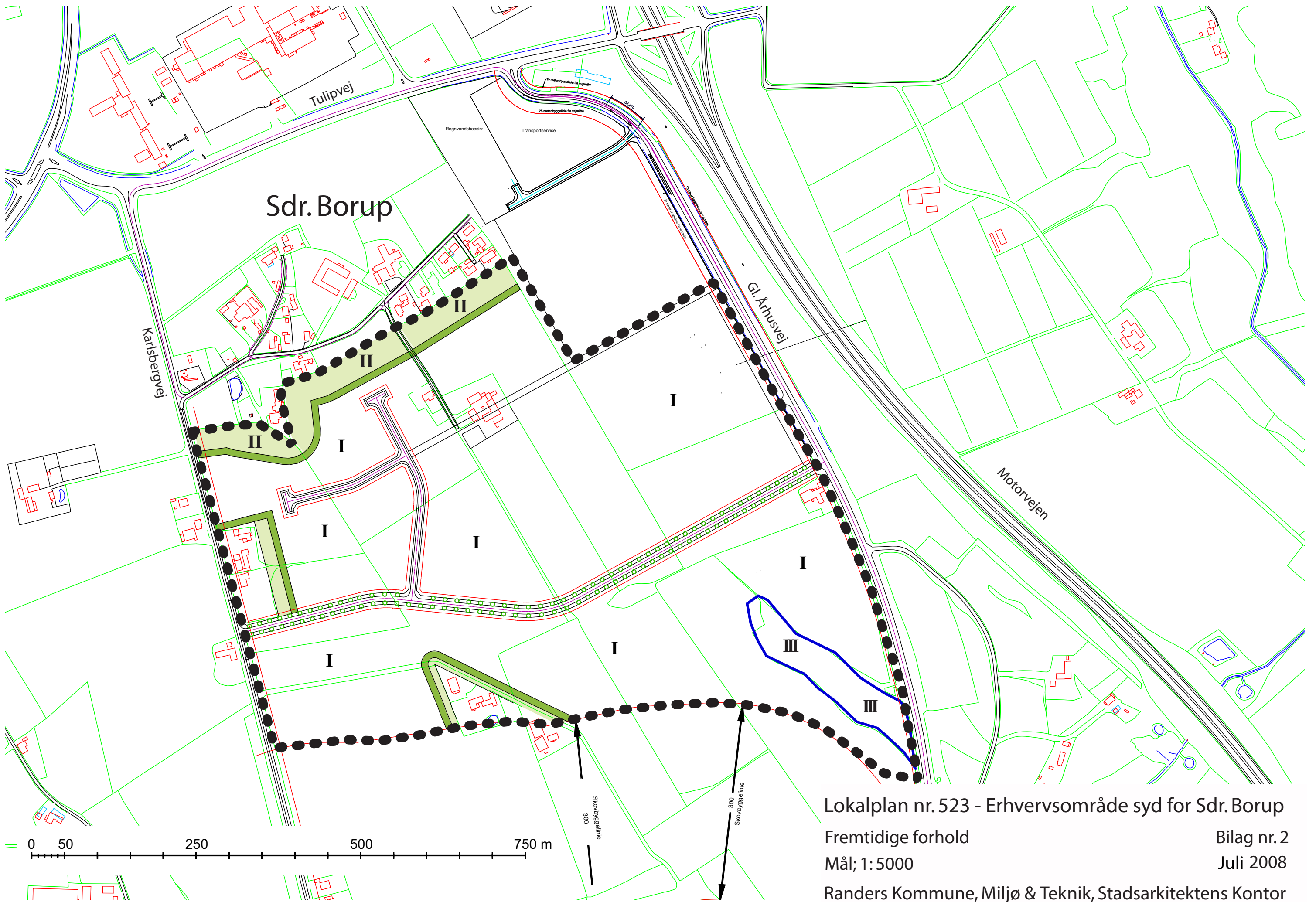
**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør





Lokalplan nr. 523 - Erhvervsområde syd for Sdr. Borup  
 Eksisterende forhold  
 Mål; 1: 5000  
 Bilag nr. 1  
 Februar 2008  
 Randers Kommune, Miljø & Teknik, Stadsarkitektens Kontor



Sdr. Borup

Tulipvej

Karlshøjvej

Gl. Arhusvej

Motorvejen

Regrvandsbassin

Transportservice

0 50 250 500 750 m

Skovbyggegrænse  
300

300  
Skovbyggegrænse

Lokalplan nr. 523 - Erhvervsområde syd for Sdr. Borup

Fremtidige forhold

Mål; 1: 5000

Randers Kommune, Miljø & Teknik, Stadsarkitektens Kontor

Bilag nr. 2

Juli 2008