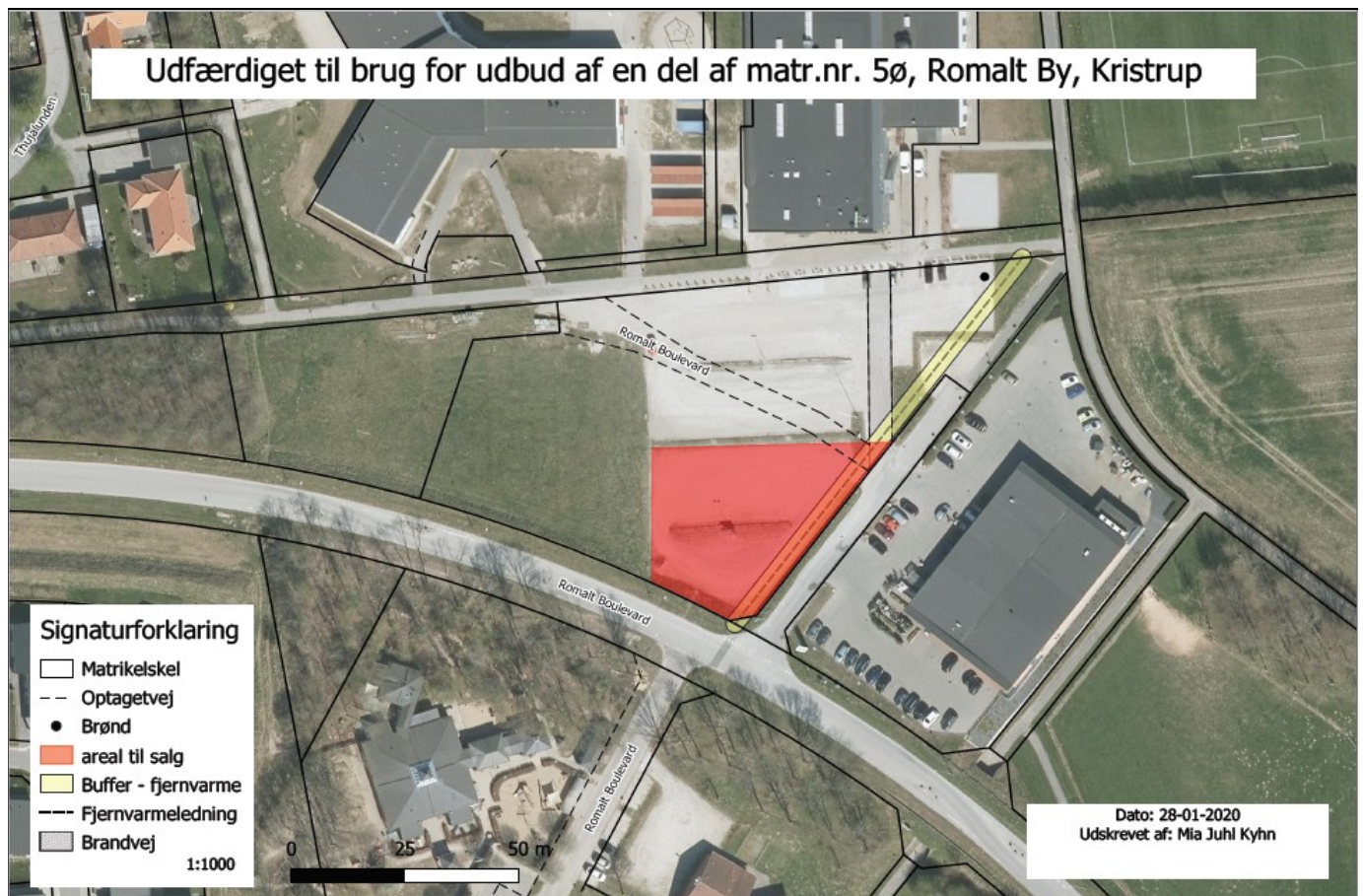




Attraktiv erhvervsgrund i Romalt



- centralt beliggende

13.06.02-G10-1-20

Romalt Boulevard, 8960 Randers SØ

- Attraktiv hjørnegrund til erhverv
- Beliggende i trafikknudepunkt centralt i Romalt

Grunden udbydes uden mindstepris til salg til højstbydende.

Grundareal i alt ca. 1.400 kvm.





1. BESKRIVELSE

GRUNDBESKRIVELSE:

Attraktiv erhvervsgrund beliggende centralt i Romalt udbydes nu til salg.

Grunden er beliggende i Romalt mellem Romalt Friskole, Rema 1000 og Romalt Aktivitetshal.

Området er udlagt til centerformål, jf. forslag til lokalplan nr. 708. Endvidere gælder det, at der ikke må etableres butikker til detailhandel indenfor området.

VEJADGANG TIL OMRÅDET:

Sker via Romalt Boulevard.

JORDBUNDSFORHOLD:

Kommunen har ikke kendskab til fortidsminder eller jordbundens beskaffenhed i øvrigt.

Kommunen er ikke bekendt med forhold, der kan bevirke vanskelige bundforhold.

Grunden overdrages således som den er og forefindes.

Omkostningerne til evt. jordbundsundersøgelser m.v. afholdes af køber.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser m.v. gældende i anledning af mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse, erstatning eller forholdsmæssig afslag.

Kommunen oplyser, at grunden ikke er registreret som affaldsdepot.

GRUNDSTØRRELSE:

~~Udstykningen af grunden sker i størst mulig overensstemmelse med købers behov og ønsker.~~

2. EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED:

Adresse	Romalt Boulevard 8960 Randers SØ
Matr.nr.	del af 5ø Romalt By, Krstrup

KOMMUNE:

Randers

AREALER:

Grundareal i alt	ca. 1.400 kvm.
------------------	----------------



3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i Byzone.

VEJ:

Adgang til grunden sker via Romalt Boulevard.

OFFENTLIGE PLANER

Området er omfattet af forslag til lokalplan nr. 708 For centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard.

Området er udlagt til centerformål og rekreativt område, med mulighed for at etablere en aktivitetspark, erhverv og service – f.eks. bilvask og tankstation – samt parkering.

Der må ikke etableres butikker til detailhandel eller boliger i området.

Grundstørrelse: ca. 1.400 kvm.

Bebyggelsesprocent: max. 45 pct. for området som helhed.

Afstand til skel: Bygningsreglementets regler finder anvendelse.

Bygningshøjde: Bygninger må opføres med en maksimal højde på 5 m.

MILJØFORHOLD:

Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav med hensyn til forebyggelse af forurening. Det gælder virksomheder, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings-, lugt-, eller vibrationsgener.

Der er i lokalplansforslaget bestemmelser om støjgener.

SERVITUTTER:

I forbindelse med udstykning vil der ved landinspektørens servituterklæring blive taget stilling til, hvilke servitutter, der berører den berørte grund.

Sælger indestår for, at der efter udstykningen ikke vil påhvile grunden servitutter, der er til hinder for købers påtænkte byggeri.

PARKERINGSPLADSER:

Opmærksomheden henledes på, at køber er forpligtet til at etablere et antal parkeringspladser svarende til det antal, der nedlægges i forbindelse med, at solgte areal udstykkes til køber.

4. VANDFORSYNING

VAND:

Vandforsyning varetages af Verdo Vand A/S.



5. ØKONOMISKE FORHOLD

SALGSPRIS:

Grunden udbydes uden mindstepris til salg til højstbydende.

Grunden sælges af Randers Kommune som byggemodnet, hvilket betyder, at der i købesummen er indeholdt udgifter til anlæg af veje, stier og beplantningsbælter samt kloakledninger frem til grunden.

I takt med byggemodningens fremdrift vil det være muligt at påbegynde byggeriet i det omfang, der skabes adgang til grundene.

GÆLD:

Grunden overtages i ubehæftet stand, og der påhviler ikke i øvrigt grunden gæld af nogen art.

UDGIFTER:

Udover købesummen skal køber afholde følgende udgifter:

- 1: Tilslutning til el, vand, kloak og naturgas.
- 2: Udgifter til anlæg af el- og stikledninger fra ledningerne i vejen/skel til bebyggelsen.
- 3: Øvrige gebyrer/udgifter ved bebyggelsen.
- 4: Udstykningsomkostninger.
- 5: Udgifter til etablering af erstatningsparkeringsareal

Randers Kommune afholder omkostningerne i forbindelse med tinglysning af skøde. Randers Kommune berigtiger handlen. Tinglysningsafgift betales af parterne med halvdelen til hver.

Køber betaler forholdsmæssig andel af skatter og afgifter m.v., der hviler på grunden indtil grunden er blevet selvstændig ansat i ejendomsværdi.

Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant på anfordring.

6. FORBUD MOD VIDERESALG I UBEBYGGET STAND, TILBAGEKØBSRET

Bebyggelsen af grundene skal påbegyndes senest 2 år efter overtagelsen. Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand, og kommunen har tilbagekøbsret af grunden til den solgte pris, hvis byggefristen ikke overholdes.



7. AFGIVELSE AF BUD

Grunden udbydes offentligt til salg i overensstemmelse med Indenrigsministeriets udbudsbekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011. Alle købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb.

Randers Kommune forbeholder sig ret til at vælge frit mellem de indkomne tilbud, herunder forkaste dem alle.

Opmærksomheden henledes på, at kommunalbestyrelsen kan forkaste alle indkomne tilbud.

Indkomne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

Afgivelse af bud sker på vedlagte tilbudsformular.

Administration af grundsalg varetages af:
Randers Kommune
Erhverv- og Bosætning
Laksetorvet
8900 Randers C

Alex Weinreich
tlf.: 89 15 10 13
mail: aw@randers.dk

Randers Kommune vil efter den 19. februar 2020 løbende tage stilling til indkomne bud.

8. BILAG

Forslag til lokalplan nr. 708.

Generelle vilkår for salg af erhvervsjord i Randers Kommune.

Tingbogsattest for matr.nr. 5ø Romalt By, Kristrup, udskrevet 16. januar 2020.

Statusrapport for arkæologisk forundersøgelse af 25. april 2013.

Kort, der viser placeringen af de i nye parkeringspladser, dateret 5. februar 2020.

Tilbudsformular.



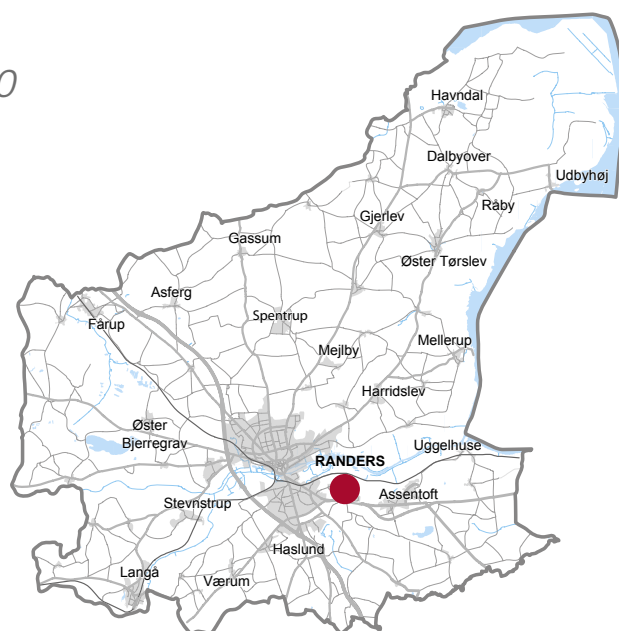
Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 24.01.2020 til den 21.02.2020*

LOKALPLAN 708

For centerformål og rekreativt område ved Romalt Boulevard





INDHOLDSFORTEGNELSE

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND.....	6
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	7
LOKALPLANENS INDHOLD.....	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	11
Parkering	11
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Skiltning	13
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 12 Ophævelse af lokalplan.....	14
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	14
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde.....	15
KORTBILAG 2, Arealanvendelse.....	16
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	17
OVERORDNET PLANLÆGNING	17
KOMMUNEPLANEN	17
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER.....	18
ØVRIG PLANLÆGNING	18
MUSEUMSLOVEN	19
MILJØBESKYTTELSESLOVEN	19
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	19
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	19
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	19



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

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

Planforslaget kan ses på Internet.

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

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest fredag den 21.02.2020.

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

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 20. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

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



Hvad er en lokalplan?

VEJLEDNING

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

Investeringssikkerhed og sikkerhed for naboer.

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

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

Hvad er en redegørelse?

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

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

Hvad er bestemmelser og kortbilag?

Forhold til anden planlægning.

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

Der er ikke handlepligt

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Hvornår udarbejdes 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.

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

Lokalplaner og borgernes indflydelse

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

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

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

Hvilken rolle spiller byggeloven i forhold til lokalplaner?

Bygningsreglement og lokalplan

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

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



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

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

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

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at udarbejde en ny lokalplan.

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

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



Kort over lokalplanområdet 1:5.000



Oversigtskort 1:25.000

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan at skabe et aktivt knudepunkt i Romalt.

Lokalplanområdet kan anvendes til centerformål og rekreativt område, med mulighed for at etablere en aktivitetspark, erhverv og service – f.eks. bilvask, tankstation – samt parkering. Parkeringsarealet skal disponeres med henblik på en mere effektiv udnyttelse af parkeringskapaciteten for Romalt Friskole og Romalt aktivitetshal.

Denne lokalplan ophæver dele af lokalplan 123-R, Randers, Christianelund. Lokalplanområdet ligger inden for lokalplanens delområde B, der udlægger området til offentlige formål (folkeskole) og med en udpegning til parkeringsareal. Den ønskede anvendelse kan ikke gennemføres inden for rammerne af lokalplan 123-R, Randers, Christianelund. Projekterne kræver derfor, at denne lokalplan vedtages.



OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 708

Afgænsning

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger ved Romalt Boulevard og omfatter ca. 0,9 hektar. Området afgrænses mod nord af Romalt Friskole og Romalt aktivitetshal, mod syd af Romalt Boulevard, mod vest af et beplantningsbælte og mod øst en offentlig sti og en dagligvarebutik.

Eksisterende forhold

På ejendommene er en del af arealet beplantet med græs, mens den resterende del er anlagt med grus. Området fremstår i dag generelt ufærdigt.

Stiforbindelser

Med de omkringliggende cykelstier med forbindelse til resten af Romalt by, bliver området et naturligt knudepunkt for bl.a. cyklister.



Lokalplanområdet fra nordøst



Lokalplanområdet fra nordvest



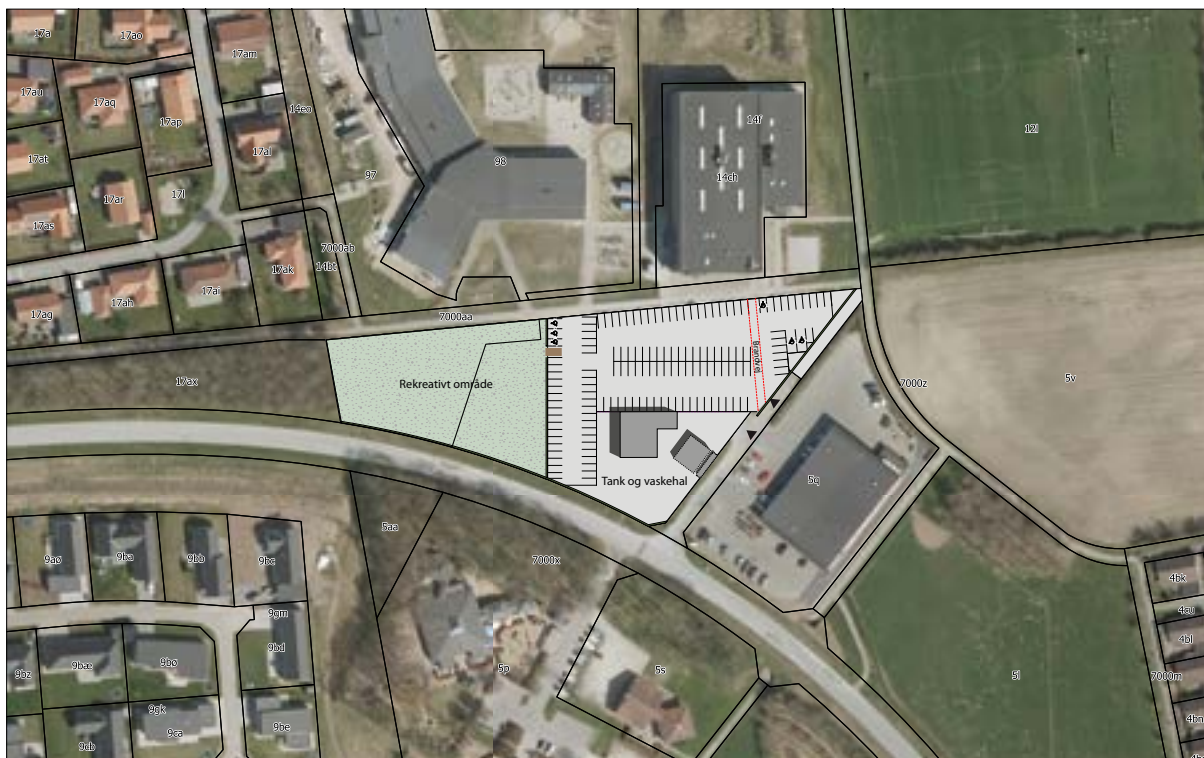
Eksisterende grusparkering



Eksisterende græsareal



Stiforbindelse til resten af Romalt by



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

Bebyggelsesprocent

Vej, sti og parkering

Skilting

Opholdsarealer

Afgrænsende beplantning

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 708 udlægger området til centerformål og rekreativt område med mulighed for at etablere en aktivitetspark, erhverv samt parkering.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der giver mulighed for at udnytte arealet inden for de to delområder.

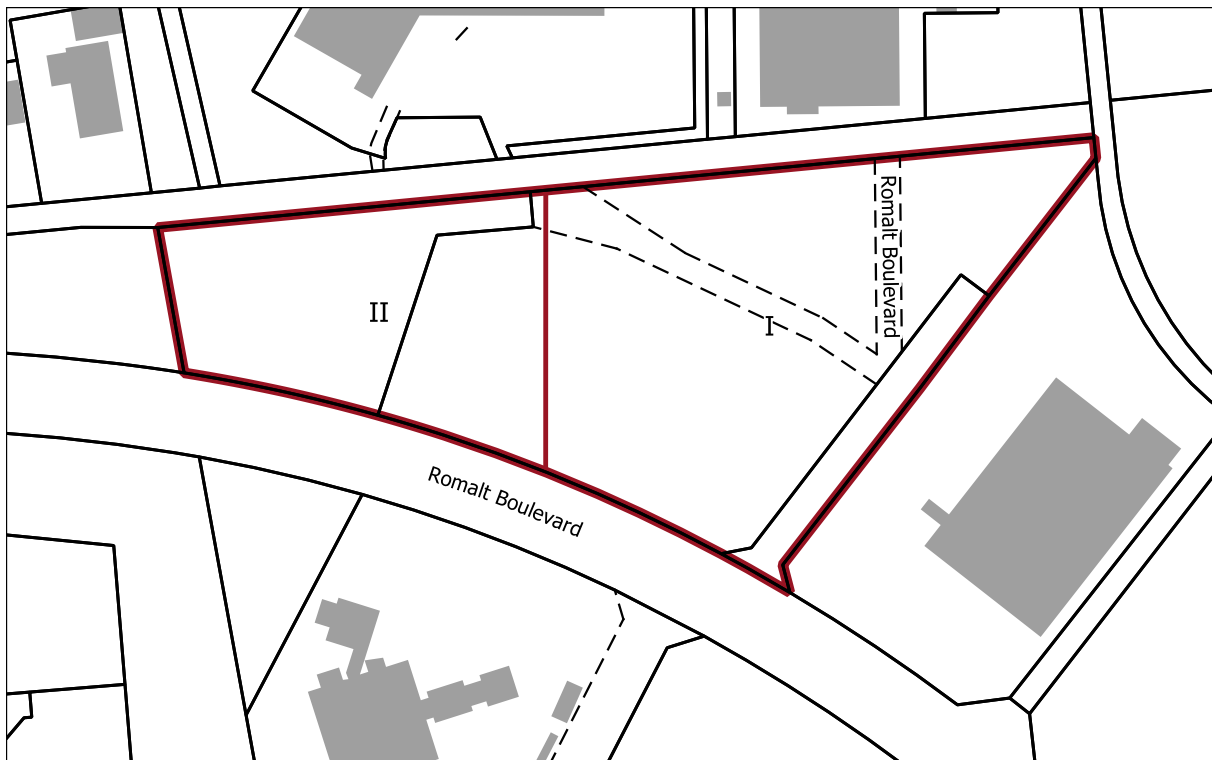
Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 45% for lokalplanens område.

Vejadgangen til området skal ske via Romalt Boulevard, hvorfra en privat fællesvej forsyner lokalplanens område. I lokalplanen sikres der stiforbindelse til det øvrige stisystem i Romalt by, samt til de to delområder inden for lokalplanens afgrænsning. Der udlægges areal til parkering, så nærmiljøet (Romalt Friskole og Romalt Aktivitetshal) har tilstrækkelig antal parkeringspladser.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser om skilting, så det tilpasses områdets karakter.

Lokalplanen udlægger et areal til aktivitetspark med mulighed for rekreativ udfoldelse for byens borgere.

Der skal etableres beplantning, som markerer afgrænsningen af delområde II. Beplantningen skal langs med Romalt Boulevard have en sammenhængende karakter med den eksisterende beplantning langs vejforløbet.



Oversigt over delområder

Delområder

Lokalplanen inddeles i 2 delområder.

Delområde I - Centerformål

Delområde II - Rekreativt område

Delområde I skal kunne håndtere parkeringskapaciteten for Romalt Friskole og Romalt aktivitetshal, samt give mulighed for at anvende en del af arealet til erhverv.

Delområde II udlægges til aktivitetspark, med det formål at skabe et samlingspunkt, der kan henvende sig til byens borgere.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 **at** afrunde Romalts bydelscenter og skabe et aktivt knudepunkt i Romalt.
- 1.2 **at** lokalplanens område udlægges til centerformål.
- 1.3 **at** sikre tilstrækkelige fælles parkeringsfaciliteter, og
- 1.4 **at** tilslutte lokalplanområdet til bydelens sti- og vejnet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 96, 5ø og 5r, Romalt by, Kristrup, samt alle parceller, der efter den 07.01.2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i **delområderne I og II**, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til centerformål.
- 3.2 **Delområde I** må anvendes til centerformål, med mulighed for erhverv og parkering.
- 3.3 Der må ikke etableres butikker til detailhandel indenfor området.
- 3.4 **Delområde II** må anvendes til aktivitetspark.
- 3.5 I **delområde II** må der opføres enkelte bygninger til fælles formål med tilknytning til aktivitetspark.

Delområde I - anvendelse

Delområde II- anvendelse



§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning kan ske i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

Veje, stier og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Romalt Boulevard, som vist på kortbilag 2.

Vejbetjening fra Romalt Boulevard

- 5.2 Vejudlæg A-A, som er markeret på Kortbilag 2, skal udvides til 7 m kørebane indenfor vejmatrিকlen.

- 5.3 Der skal sikres fri adgang mellem de to delområder via åbning i hegn og/eller beplantning, som princippet vist på illustrationsplan s. 8.

Sti

- 5.4 Stien a-a udlægges i en bredde af 4 m med et befæstet areal på 2 m.

- 5.5 Der kan etableres parkeringspladser i princippet som vist på illustrationsplan s. 8.

Parkering

- 5.6 I **delområde I** skal der udlægges areal til følgende parkeringspladser:

- 1 p-plads pr. 100 m² skole
- 1 p-plads pr. 25 m² idrætshal
- For hver 25 p-plads skal der anlægges 1-2 handicapparkeringspladser.

Cykelparkering

- 5.7 Parkeringsarealet i **delområde I** skal anlægges med græsmerissten.

- 5.8 Der skal udlægges arealer til cykelparkering svarende til 1 pr. 100 m² aktivitetspark.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Afløbskoefficient

- 6.2 Der kan etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang indenfor lokalplanområdet, inden tilslutning til det offentlige system.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45%.

Antal etager og bygningshøjde
Der må bygges i 2,5 etager og en højde på maks. 8,5 m.

- 7.2 Indenfor **delområde I**, må bygninger opføres med en maksimal højde på 5 m.



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

Anlæggene skal være i overensstemmelse med Randers Kommunes "Vejledning til opsætning af solceller og solfangere".

Udendørs antenner

Hegn langs skel

Terrænregulering

Fælles friarealer og legepladser

Beplantningen kan understøtte en biologisk mangfoldighed og have blomstrende og frugtbærende kvaliteter, som for eksempel Alm. Hassel, Skovæble, Kornel, Dunet Gedeblad, Alm. Hvidtjørn og Alm. Røn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Indenfor **delområde II**, må faciliteter i tilknytning til anvendelsen, opføres med en maksimal højde på 3 m.
- 8.2 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, som hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.3 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 8.4 Der må ikke opsættes nogen form for udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, områder eller parkeringsarealer.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Hegn langs skel, mod lokalplanens vestlige grænse, vej og sti skal etableres som levende hegn og placeres 0,3 m indenfor skel.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund.
- 9.3 Det på kortbilag 2 viste rekreative område i **delområde II** må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne, uindregistrerede biler eller til oplag af materialer.
- 9.4 I **delområde II** må der opstilles redskaber, bænke, pavillioner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.
- 9.5 Der må i **delområde II** opstilles elementer som henvender sig, supplerer og understøtter de omkringliggende boldbaner og indendørs aktiviteter i Romalt Aktivitetshal.
- 9.6 Der skal etableres afgrænsende beplantning, mellem **delområde I** og **II**, og mod Romalt Boulevard. Se kortbilag 2.
- 9.7 Langs med Romalt Boulevard skal beplantningen være fritvoksende og bestå af en blanding af små og store buske samt mindre træer.
- 9.8 Mellem **delområde I** og **delområde II** skal beplantningen bestå af træer og mindre buske.



Skiltning

Der henvises iverigt til Randers Kommunes skiltepolitik.

Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer

- 9.9 Støjende og generende elementer i **delområde II** skal placeres mod **delområde I** og Romalt Boulevard, som afskærmning for støj fra trafikken på Romalt Boulevard.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Den primære skiltning bør udføres på én facade i forbindelse med et evt. indgangsparti, og skal udføres som løse bogstaver, symboler og/eller firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.
- 10.2 Skiltning til samme ejendom bør samordnes, og tilpasses bygningen.
- 10.3 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1,0 m, og ikke placeres højere end 1,0 m over jorden
- 10.4 Lys fra skilte må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikikkerheden. Lysmængden skal begrænses mest muligt.
- 10.5 Opsætning af LED skilte tillades ikke.
- 10.6 Ved service- og benzinstationer tillades ét fritstående logoskilt/prisskilt(pylon) pr. station, med en maksimal højde og bredde på 6,0 m x 1,5 m.
- 10.7 Logoskilt og prisskilt kan udformes som lysskilt. Indvendig belyste skilte bør kun belyse bogstaver og/eller logo. Til oplysning af skilte kan, i begrænset omfang, anvendes spotlamper og armaturer. Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide nuancer. Lys og spotlamper monteres, så de ikke er til ulempe for trafikanter eller naboer. Lysstyrken tilpasses omgivelserne.
- 10.8 Plakater og klapskilte tillades som udgangspunkt kun placeret på og ved bygningen/butikken, i begrænset omfang, og med en skilteflade på maksimal 0,5 m².
- 10.9 Øvrige flag, bannere, klapskilte, flagguirlander og lignende tillades som udgangspunkt ikke.
- 10.10 Hver station må opsætte en "ind" pil pr. indkørsel, udført som lysskilt med et areal på maksimal 0,25 m².



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- At** de i § 5 nævnte veje, og stier er etableret for hele området.
- At** de i § 5 og 9.7 nævnte parkeringspladser og afgrænsende beplantning er etableret i **delområde II**.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

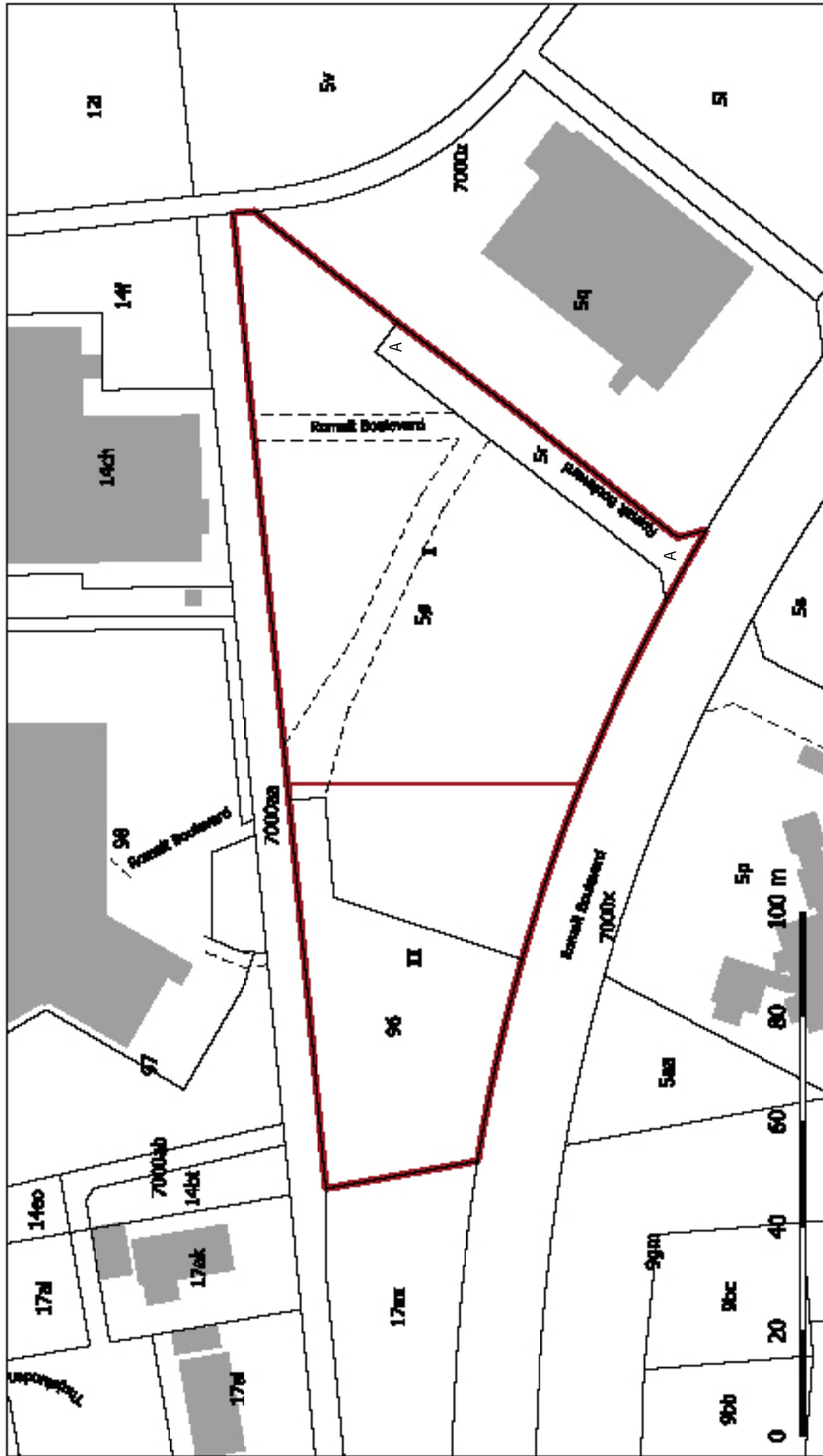
12.2 Lokalplan 123-R, Randers, Christianelund ophæves for ovennævnte areal, med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 708 er godkendt af Randers Byråd den 16.01. 2020.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

- Ny lokalplan
- Delområdegrense
- Bygninger fra GeoDenmark
- Matrikelstrel
- Optagevej



BILAG 1	Afgrensning og delområder	
	Målforshold: 1:1000 , A4, Dato 07.01.2020	
	Lokalplan 708 RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK	



Signaturforklaring

- Matrikelskel
- Optagetvej
- Lokalplan-afgrænsning
- Delområdegrænse
- Eksisterende bygninger
- Servitut - Brønd
- Servitut - Fjernvarmeledning
- Servitut - sikkerhedsafstand
- Brandvej
- Afgrænsende beplantning
- Servitut - sikringsafstand
- Rekreativt område
- Eksisterende sti
- Adgang mellem delområder

BILAG 2

Arealanvendelse

Måforhold: 1:1000 , A4, 31.10.2019

Lokalplan708

RANDERS KOMMUNE • UDVIKLING, MILJØ OG TEKNIK

N



ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af vandområdeplan 2015-2021 for vandområdedistrikt Jylland og Fyn - juni 2016

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger hverken i 300 meters beskyttelsesområde eller indvindingsopland til vandværksboringer. Arealet ligger heller ikke i nitratfølsomt indsatsområde eller område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

Der er en afstand på ca. 6,2 km til nærmeste Natura 2000-område, nr. 229, Bjerre Skov og Haslund Skov. Både ud fra afstanden og karakteren af det ansøgte, vurderes det ikke at have negativ effekt på Natura 2000-området.

Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter i området, og området har ikke karakter af at være særligt levested for bilag IV-arter.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af eksisterende rammeområde 1.03.C.1 i Kommuneplan 2017. Området er udlagt til centerformål.

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2. Miljøklasserne er et udtryk for virksomhedernes mulige miljøpåvirkning på omgivelserne.

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvensområder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 25 og nr. 26.

Tillæg til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, da området er udlagt til centerformål.



Rammekort med markering af lokalplanområdet.

EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 123-R, Randers, Christianselund, som delvist aflyses når denne lokalplan offentliggøres endeligt. Lokalplanen udlægger området til parkering.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en fjernvarmeledning, som fremgår af lokalplanens kortbilag 2. I et område af 2 m på begge sider af fjernvarmeledningerne må der ikke uden forud indhentet tilladelse fra Verdo, opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder foretagelse af terrænregulering, dybdepløjning, beplantning med træer m.m. med dybtgående rødder. Grantræer med fladt rodnet må dog etableres. Ved fremtidige reparationsarbejder gives der ikke erstatning for beskadigede eller fjernede træer.

Ligeledes må der ikke anbringes noget, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets beståen eller økonomisk belastende for adgangen dertil i forbindelse med eftersyn og udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en kloakledning, som fremgår af lokalplanens kortbilag 2.

Kloakledningen med tilhørende brønde skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at henligge uforstyrret. Der må således ikke udføres eller anbringes noget, der kan være til hinder eller skade for kloakledningens beståen og økonomisk belastende for adgangen dertil i forbindelse med eftersyn samt vedligeholdelses- og reparationsarbejder. Inden for en afstand af 2,00 m til hver side fra kloakledningen må der ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art samt foretages ny beplantning med træer m.m. med dybtgående rødder.

ØVRIG PLANLÆGNING

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevandsplan kloakopland O38, som er separatkloakeret.

Afledning af spildevand

Spildevand fra lokalplanområdet ledes til behandling på Randers Centralrenseanlæg.

Afledning af regnvand

Regnvandskloakken har udledning til Neder Romalt Bæk. Der er angivet en maksimal afløbskoefficient på 0,17 for oplandet. Ved overskri-



delse af afløbskoefficienten for lokalplanområdet skal der etableres afløbsregulering i form af vandbremse og forsinkelsesbassin i nødvendigt omfang indenfor projektområdet inden tilslutningen til det offentlige system.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske interesser

Museum Østjylland oplyser, at hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2, ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Jordforurening

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.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE

- Opførelse af nye bygninger, anlæg og jordflytning kræver forudgående byggetilladelse og tilladelse til jordflytning fra Randers Kommune.

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, fx i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune vurderer, at planforslaget ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planlægningen påvirker ikke et Internationalt naturbeskyttelses-



område

- Planforslaget omfatter mindre justeringer af allerede planlagt område. Arealet er et mindre område og indeholder ikke naturinteresser, arkitektoniske interesser eller landskabelige interesser, men tilføjer området mulighed for mere fællesskab, aktivitet og samlingspunkt.
- Muligheden for en aktivitetspark i tilknytning til hal og skole, parkeringsplads og vaskehal vil ikke medføre væsentlige indvirkninger på miljøet i hverken anlæg- eller driftsfasen.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

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

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



GENERELLE VILKÅR FOR SALG AF ERHVERVSJORD I RANDERS KOMMUNE

Følgende vilkår er gældende for alle handler, hvor Randers Kommune sælger erhvervsjord beliggende i Randers Kommune.

- A. Udgifter indeholdt i den kontante købesum.
- B. Udgifter, der skal betales af køber *udover* den kontante købesum.
- C. Betalingsvilkår og berigtigelse.
- D. Salgsform.
- G. "Reservation" af grunde.
- F. Servitutter.
- H. Mangler ved grunden.
- I. Nedslag for grunde over 10.000 kvm.

A. Udgifter indeholdt i den kontante købesum.

Medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet, er følgende udgifter indeholdt i købesummen:

- anlæg af adgangsveje med gadebelysning
- anlæg af kloak med brønd for regnvand og spildevand anlagt indtil 1 meter fra skel mod adgangsveje
- etablering af vandforsyning med fremføring af stik til skel
- udstykningsomkostninger
- overordnet etablering af elforsyning
- berigtigelse af handlen, herunder udarbejdelse af skøde varetages af kommunen
- tinglysningsafgift af skødet
- arkæologiske forundersøgelser, medmindre museet konkret skønner det overflødigt

B. Udgifter, der skal betales af køber *udover* den kontante købesum.

Medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet, skal køberen *udover* købesummen betale følgende:

- **Tilslutningsbidrag til kloakforsyning.** Beløbet udgør 46.945 kr. excl. moms (2013) pr. påbegyndt 800 m² grund areal. Ved grunde større end 4.000 m² kan der efter et konkret skøn ydes en reduktion for efterfølgende arealer efter nærmere aftale mellem køber og Randers Spildevand A/S.
- **Tilslutningsbidrag til el, vand og varme.** Der henvises til de relevante leverandører.
- **Byggetilladelser.**

C. Betalingsvilkår og berigtigelse.

Alle handler berigtiges kontant, hvilket vil sige, at køberen selv skal fremskaffe hele købesummen og at køberens finansieringsomkostninger er kommunen uvedkommende.

Ved handlens indgåelse betales et depositum svarende til 10 pct. af købesummen, dog minimum et beløb svarende til de anslåede udgifter til udstykning, jf. punkt B. Restkøbesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

Overtagelsesdagen aftales maksimalt tre måneder fra aftalens indgåelse. Såfremt køber stiller uigenkaldelig bankgaranti for restkøbesummens betaling, kan overtagelsesdagen fastsættes til seks måneder fra aftalens indgåelse.

Købers opmærksomhed henledes på, at pantehæftelser (eks. kreditforenings- og banklån) først kan tinglyses på den købte grund, når udstykningssagen er gennemført. Kommunen vil efter en konkret vurdering være indstillet på at udstede en garanti for, at udstykningen gennemføres som forudsat samt tillade tinglysning af pantehæftelser i stamparcellen mod vished for at pantet relaxeres, når udstykningen er tilendebragt.

D. Salgsform.

Som alt overvejende hovedregel udbydes kommunens grunde til salg efter offentlig bekendtgørelse. Reglerne herom findes i Udbudsbekendtgørelsen (bekt. nr. 472 af 20.06.91). Efter førstegangsbuddet overgår grundene til salg efter løbende udbud.

Grundene udstykkes så vidt muligt efter nærmere aftale med køberen.

Handlen er som udgangspunkt ikke indgået før skødet er underskrevet af såvel køber som sælger.

G. "Reservation" af grunde.

Der kan ved det løbende udbud ske reservation af en grund, således køber får tid til at undersøge grunden, kontakte pengeinstitut m.v.

Retsvirkninger af en reservation:

- Reservation af en erhvervsgrund kan højst opnås for 3 måneder, og udløber automatisk, hvis ikke den forlænges. Reservationen bekræftes skriftligt.
- Reservationen kan forlænges i højst 3 måneder af gangen, hvis ikke der er andre reservationer i kø.
- En reservation medfører, at grunden reserveres i perioden til den af kommunen fastsatte mindstepris, og at den reserverede grund som udgangspunkt ikke sælges til anden side i reservationsperioden
- Dette udgangspunkt fraviges, hvis der fra anden side fremkommer købsønske i reservationsperioden. Hvis reservanten fastholder sit købsønske tilbyder kommunen alle reservanter mulighed for at afgive supplerende bud i én samlet budrunde. Buddene skal være højere end den fastsatte mindstepris. Der gives de bydende en frist på 7 hverdage til at fremkomme med supplerende bud. Grunden sælges herefter til højstbydende
- Reservationen udelukker dog ikke, at kommunen kan afhænde grunden, hvis dette sker til en køber, som kommunen i øvrigt vil kunne afhænde til uden offentligt udbud. Eksempler på sådanne købere er staten, andre kommuner/kommunale fællesskaber og institutioner m.v. som kommunen lovligt kan støtte. Ligeledes indebærer en reservation ikke en købsret; kommunen kan således helt unklade at sælge en reserveret grund.

F. Servitutter.

Udover de på grunden tinglyste servitutter, vil der på hver enkelt grund blive tinglyst vilkår om følgende:

- Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand.
- Byggeri på grunden skal være påbegyndt inden to år fra overtagelsesdagen og færdiggøres i rimelig tid herefter.
- Kommunen har tilbagekøbsret, men ikke pligt, til grunden, hvis byggefristen ikke overholdes. Kommunes tilbagekøbspris vil maksimalt udgøre den udbudte mindstepris, således købers eventuelle overbud fortabes. Er grunden solgt efter udbud uden angivelse af mindstepris, udgør tilbagekøbssummen det laveste beløb af enten den offentlige ejendomsvurdering eller den faktiske, oprindelige handelspris. Kommunens omkostninger ved salg samt tilbagekøbssummen afholdes af køberen. Beløbet modregnes i tilbagekøbssummen.

H. Mangler ved grunden.

- **De almindelige mangelsbeføjelser** indebærer, at køber ved ukendte mangler vil kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse skal ikke udgøre den faktiske udgift til udbedring så som ekstrarundering, men et anslået værditab køber lider ved at have købt en grund med en ukendt og ikke uvæsentlig mangel.
- **Der foretages almindeligvis ikke boreprøver** i forbindelse med udbud af erhvervsjord, medmindre kommunen er vidende om, at jordbundsforholdene er særligt vanskelige i det pågældende område. I de tilfælde kommunen måtte vælge at få foretaget boreprøver, fore-

lægges køber ved udbuddet den geotekniske rapport på grundene og opfordres til selv at foretage yderligere undersøgelser.

- **Krav på afslag som følge af vanskelige funderingsforhold** skal rettes inden fire måneder fra overtagelsesdagen. Kravet skal dokumenteres ved en geoteknisk rapport. Kommunen betaler udgiften til rapportens udarbejdelse, *hvis* dette konkret aftales inden rapporten udarbejdes og *hvis* kommunen er enig i, at funderingsforholdene berettiger til et afslag i købesummen.
- **Arkæologiske forhold** på grunden er ikke at betragte som en mangel. Købers opmærksomhed henledes på, at såfremt der i grunden findes fortidsminder skønt en arkæologisk forundersøgelse ikke har vist tegn herpå, betaler Staten i medfør af Museumsloven udgifter til en eventuel udgravning, men ikke udgifter som følge af byggeriets forsinkelse. Randers Kommune bekoster som udgangspunkt en arkæologisk forundersøgelse inden et grund sættes i udbud. Skulle en sådan undersøgelse undtagelsesvist ikke have fundet sted, bærer køber enhver risiko for arkæologiske forhold på grunden.
- **Eventuelle udleverede planskitser for området – herunder i lokalplaner** – er alene at opfatte som hensigtserklæringer og dermed ikke en garanti for områdets endelige udformning.

I. Nedslag for grunde over 10.000 kvm.

For at tilpasse kommunens udbudspriser til markedssituationen samt afspejle den kommunale besparelse ved salg af større parceller, ydes et nedslag i prisen efter følgende principper:

- De første 10.000 kvm. betales fuld pris, herefter reduceres prisen med 5 pct. pr. interval af 10.000 kvm. jord, dog aldrig til mindre end 75 pct.
 - Skematisk oversigt:
- | | |
|-------------------|------|
| 0-10.000 kvm | 100% |
| 10.001-20.000 kvm | 95% |
| 20.001-30.000 kvm | 90% |
| 30.001-40.000 kvm | 85% |
| 40.001-50.000 kvm | 80% |
| 50.000+ kvm | 75% |
- Beregningseksempel: en grund på 36.000 kvm. med en udbudspris på 100 kr. pr. kvm. vil herefter kunne købes for 3.360.000 (10.000 kvm. á 100 kr + 10.000 kvm. á 95 kr. + 10.000 kvm. á 90 kr + 6.000 kvm. á 85 kr.)

Vedtagelse 09/225

Byrådet 26. oktober 2009 kl. 17:00

Tiltrådt.

Vedtagelse 10/140

Byrådet 1. marts 2010 kl. 17:00

Tiltrådt.

Vedtagelse 17/596

Byrådet 18. december 2017 kl. 16:00

Godkendt.

Statusrapport for arkæologisk forundersøgelse

25. april 2013

Stednavn

Skolegrunden i Romalt

Museum

Museum Østjylland

Museets kontaktperson

Benita Clemmensen

Museets akronym og j.nr.

MOE 00255

Kulturarvsstyrelsens j.nr.

2013-7.24.02/MOE-0004

Forundersøgelse

[sæt X]

Undersøgelse

[sæt X]

Godkendt bygherrebudget

139.307,50 kr. inkl. moms

Kulturarvsstyrelsens tilskud

Kr. 0,00

Dette regnskab

Endeligt regnskab

[sæt X]

Delregnskab

[sæt X] nr. ____

Sum af tidligere godkendte delregnskaber

Kr.

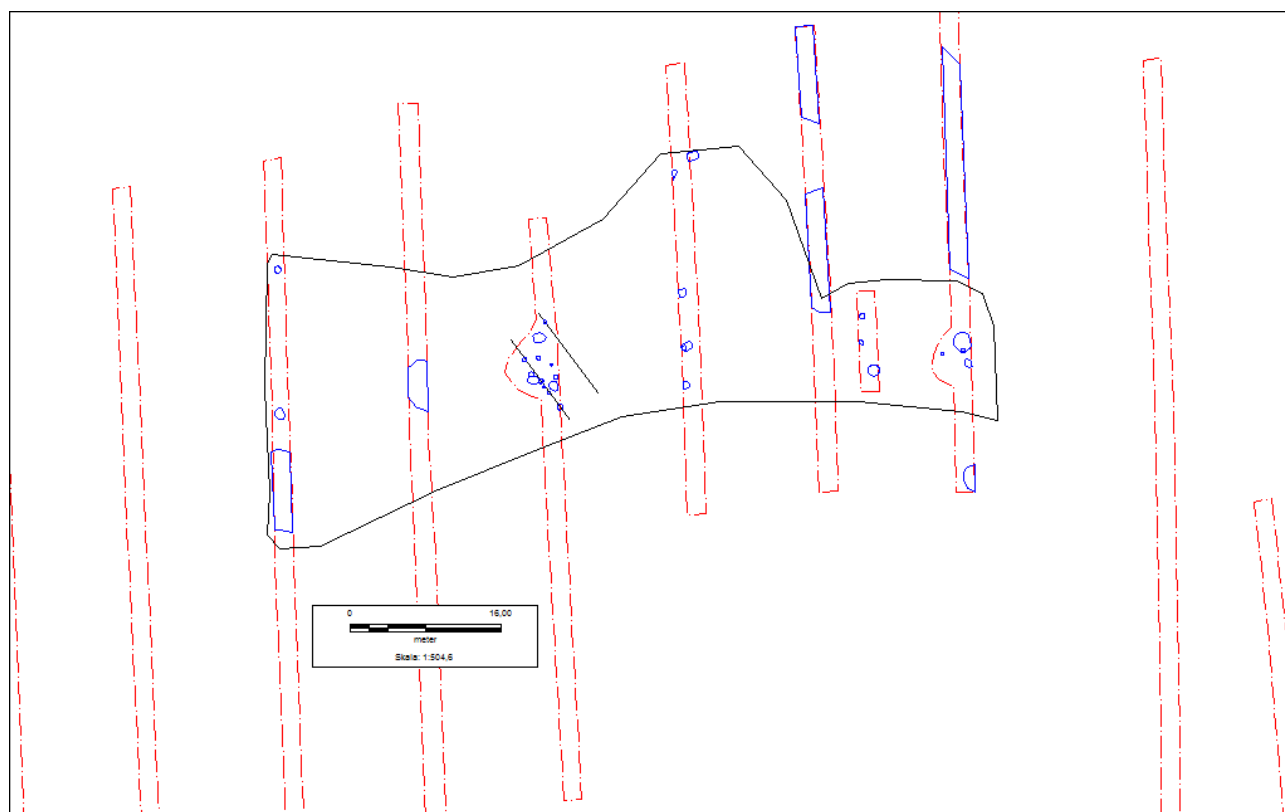
Kort beskrivelse af fund

Museum Østjylland har i perioden 18.-23. april 2013 undersøgt et 3 ha. stort område i Romalt (detailgrunden og Skolegrunden). I det undersøgte områdes nordlige del helt ud Romaltvej blev der over et område på ca. 1650 m² fundet bebyggelsesrester i form af stolpehuller, større fladedækkende fyldskifter og trækulspletter. I flere af stolpehullerne blev der fundet yngre rødgoods med indvendig gullig glassur samt yngre sortgoods. Keramik dateres til anden halvdel af 1500-tallet. Der blev også fundet teglstumper med kraftigt magring i flere af de større fyldskifter. Mindst ét af de større fyldskifter tolkes som resterne af et nedpløjet hus, ligesom stolpehullerne i én af grøfterne afslørede et pænt vægforløb på tværs af grøften, muligvis med indvendig tagbærende konstruktion. Der formodes at være tale om et gårdsanlæg fra renæssancen med mindst 2 bygninger og formodentlig flere. Herudover blev der ved undersøgelsen fundet spredte oldtidsspor i form af kogestengruber og stolpehuller over størstedelen af området, men intet sted i et omfang, der krævede yderligere arkæologiske undersøgelser.

Kort beskrivelse af frigivelse

Et udvalgt område af matrikel 14f skal arkæologisk undersøges forud for anlægsarbejde.
Detailgrunden, matrikel 5ø kan hermed frigives fra museets side.

Evt. bemærkninger



Udsnit af søgegrøfterne, der viser området med bebyggelsesspor fra renæssancen. De mulige bygningerne befinder sig i området vestlige halvdel.



Det markerede areal (sort streg) skal arkæologisk undersøges forud for anlægsarbejde.

Tingbogsattest



Udskrevet: 16.01.2020 08:45:17

Ejendom:

Adresse: Romalt Boulevard 15
8960 Randers SØ

BFE-nummer: 8674168

Dato: 09.03.2001
Landsejerlav: Romalt By, Kristrup
Matrikelnummer: 0005aa
Areal: 807 m2
Heraf vej: 0 m2

Dato: 10.02.2010
Landsejerlav: Romalt By, Kristrup
Matrikelnummer: 0005n
Areal: 62973 m2
Heraf vej: 0 m2

Dato: 19.03.2014
Landsejerlav: Romalt By, Kristrup
Matrikelnummer: 0005ø
Areal: 6601 m2
Heraf vej: 670 m2

Samlet areal: 70381 m2
Heraf vej: 670 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 29.01.1981-1574-67

Også tinglyst på:

Antal: 4

Adkomsthavere:

Navn: Randers Kommune
Cvr-nr.: 29189668
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 0 DKK
Købesum i alt: 0 DKK

Dato for overtagelse:

29.01.1981

Tillægstekst:

Tillægstekst
Adkomsten vedr matr.nr. 5R 5P 5O 5N

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.01.1970-760-67
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 7

Akt nr: 67_H-B_700

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om elmaster mm, Vedr 5A, Resp lån i off. midler, Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.03.1980-4416-67
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 249

Akt nr: 67_I-B_21

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 123, Vedr 5N 5R

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.05.1980-7286-67
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Akt nr: 67_K-B_191

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan nr. 128, Se akt, Vedr 5O 5P

Dokument:

Dato/løbenummer: 01.02.1983-1603-67
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 4

Akt nr: 67_H-B_700

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv, Vedr 5A, Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 02.03.1983-3036-67
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 4

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om kloakanlæg mm, Vedr 5N 5P 5R 5S,

Prioritet forud for pantegæld

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.11.2001-34871-67

Prioritet: 6

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5

Akt nr: 67_R-B_191

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok. om kabler, transformerstation, master

m.v. Vedr. 5AA, 5Ø.

Resp. se akt.

Dokument:

Dato/løbenummer: 12.11.2001-35255-67

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 67_K-B_91

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dekl om sikring og drift af fjernvarme-

ledninger. Forud for pantegæld.

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.08.2004-35236-67
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1
Akt nr: 67_R-B_191

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dekl. om kloakledning, Vedr. 5Ø

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.10.2008-32041-67
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dekl om Elanlæg, Elro, 5N

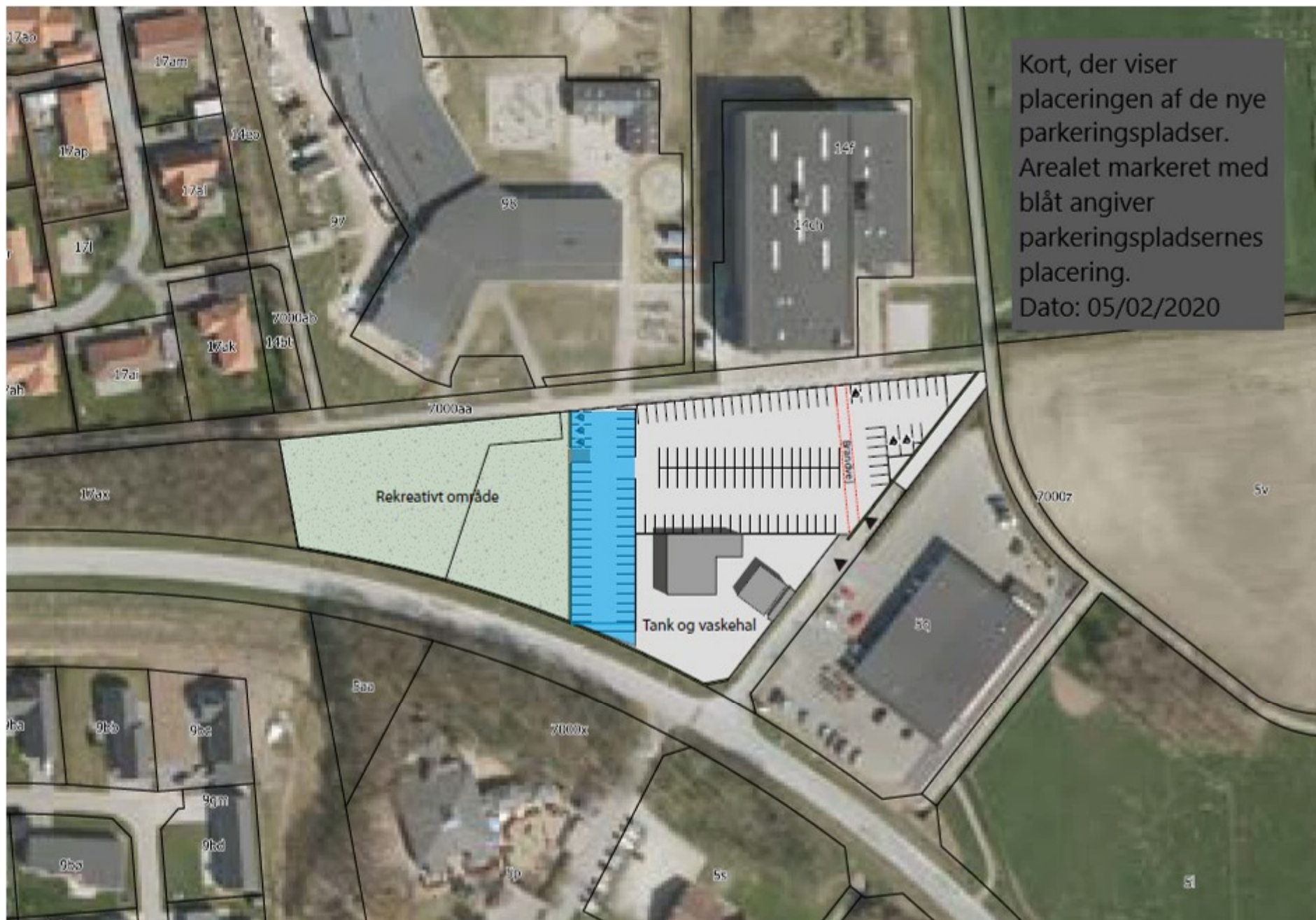
Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 348.600 DKK
Grundværdi: 348.600 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2018
Kommunekode: 0730
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 026995

Indskannet akt:

Akt nr: 67_R-B_191



Kort, der viser
placeringen af de nye
parkeringspladser.
Arealet markeret med
blåt angiver
parkeringspladsernes
placering.
Dato: 05/02/2020

Ejerlav: Romalt By, Krstrup
Matr. nr.: Del af 5ø
Beliggende: Romalt Boulevard, 8960 Randers SØ

KØBSAFTALE

(tilbudsformular indtil underskrevet af sælger)

§1 - Parterne	1
§2 – Det solgte.....	2
§3 – Købesummen.....	2
§4 – Overtagelsesdag.	3
§5 – Lokalplaner m.v.	3
§6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret.....	3
§7 – Ejendomsvurdering.	4
§8 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven.....	4
§ 9 – Omkostninger.	4
§10 – Betingelser for handlen.	5
§11 – Aftalegrundlag i øvrigt	5
§12 – Beløb, navn på optionshaver	6
Underskrifter	6

§1 - Parterne

Randers Kommune
Erhverv & Udvikling
Laksetorvet 1
8900 Randers C
cvr. nr. 29189668

sælger og endelig overdrager herved til

køber i henhold til aftalens §12

§2 – Det solgte

stk. 1. Del af matr. nr. 5ø Romalt By, Krstrup, med et areal på ca. 1.400 kvm.

stk. 2. Det solgte areal er beliggende ved Romalt Boulevard, 8960 Randers SØ

stk. 3. Grunden sælges, som den er og forefindes, med træer, beplantninger, bevoksninger mv.

stk. 4. Grunden sælges endvidere med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger. Med hensyn til de på grunden hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, i hvilken henseende bemærkes, at der i forbindelse med udstykning af den solgte grund ved servituterklæring vil blive taget stilling til, hvilke hvilende servitutter der skal overføres til det solgte areal.

stk. 5. Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

stk. 6. Køber er pligtig at respektere de servitutter, der påhviler det solgte areal, samt sådanne servitutter, som måtte blive pålagt ejendommen som en betingelse for udstykning.

§3 – Købesummen

stk. 1. Købesum fremgår af nærværende aftales §12, litra a.

stk. 2. I tillæg til købesummen betales kloaktilslutningsafgift i henhold til Vandmiljø Randers A/S' takster, der kan findes på www.vmr.dk.

stk. 3. Senest den 14 dage efter sælgers accept af handlen, erlægges en kontant udbetaling på 10 pct. af købesummen i henhold til §12. Restkøbesummen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

stk. 4. Sælger fremsender faktura for købesummen. Tilslutningsbidrag til opkræves direkte fra respektive forsyningsselskaber.

stk. 5. Arealerne er under udstykning og deres endelige størrelse kendes først, når opmåling af landinspektør med beskikkelse har fundet sted. Købesummen reguleres kun i det omfang det endelige areal afviger med mere end 5 pct. fra 1.400 kvm.

§4 – Overtagelsesdag.

stk. 1. Grunden overtages af køber den 31. december 2020 med hvilken dag som skæringsdag der skal udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse. Indtil den solgte grund er selvstændigt ansat til ejendomsværdi, betaler køber på anfordring den del af de stamparcellen påhvilende skatter og afgifter, som forholdsvis falder på den solgte grund.

§5 – Lokalplaner m.v.

stk. 1. Grunden er omfattet af lokalplan nr. 708, som køber ved sin underskrift erklærer sig bekendt med.

stk. 2. Købers opmærksomhed henledes på, at lokalplanen i sig selv ikke medfører pligt for sælger til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og at sælger således ikke kan garantere, at områdets endelige udformning bliver som i lokalplanen.

§6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret.

stk. 1. På grunden må opføres bebyggelse til erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplan 708.

stk. 2. Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand. Herved forstås, at før videresalg kan finde sted uden samtykke fra sælger, skal der på grunden være færdigopført mindst én bygning af en sådan karakter, at grund og bygning udgør en ejendom, som vil kunne belånes på sædvanlige vilkår op til lånegrænsen i henhold til den til enhver tid gældende lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Lånegrænserne ved nærværende aftales indgåelse er 60 pct. for erhvervsjendomme og 80 pct. for private helårsboliger. Det samme gør sig gældende ved frastykning, således at et areal ikke kan frastykkes uden at være selvstændigt bebygget. Køber bærer bevisbyrden for, at der på grunden er opført en bygning, der opfylder disse krav.

stk. 3. Såfremt køberen er et selskab, er overdragelse af bestemmende indflydelse i selskabet at betragte som en overdragelse af grunden.

stk. 4. Videresalgsklausulen er ikke til hinder for, at køberen foretager selskabsretlige omstruktureringer, hvor ved forstås overdragelse af grunden til et selskab hvor i den oprindelige køber har bestemmende indflydelse.

stk. 5. Køber er forpligtet til senest to år efter overtagelsesdagen at påbegynde bebyggelse af grunden og fuldføre byggeriet inden for rimelig tid efter påbegyndelsen. Ved rimelig tid forstås den frist, som fastsættes i henhold til byggetilladelsen. Såfremt byggeriet ikke er færdiggjort og køber har fået afslag eller undladt at søge om en forlængelse af fristen i henhold til byggetilladelsen, anses nærværende frist uden videre for overskreden.

stk. 6. Fælles for såvel videresalgsforbuddet som byggepligten gælder det endvidere, at byggeriet skal være af en sådan karakter og størrelse i forhold til grunden, at der ikke må antages at foreligge omgåelse. Bevisbyrden herfor påhviler køberen.

stk. 7. Sælger har tilbagekøbsret – men ikke pligt - til grunden eller det areal, der sælges, for et beløb svarende til købesummen efter nærværende skøde uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af sælger afholdte tinglysningsafgifter vedrørende såvel nærværende handel som tilbagekøb, dersom bebyggelsen ikke påbegyndes og fuldføres som angivet straks ovenfor. Det samme gælder, hvis der sker en overdragelse af ejerandele i det køvende selskab. De nødvendige handlinger til brug for den praktiske gennemførelse af tilbagekøbet kan gennemtvinges via Fogedretten, uden der forinden foreligger en anerkendelsesdom og uden sikkerhedsstillelse.

stk. 8. Den i stk. 7. nævnte tilbagekøbsret sker til den laveste af enten nærværende salgssum eller udbudsprisen, hvilket indebærer at et eventuelt overbud fortabes. Samtlige omkostninger ved tilbagekøbet fratrækkes i tilbagekøbssummen.

stk. 9. I den udstrækning, den solgte grund grænser til noget kommunen tilhørende areal, påhviler der den solgte grund fuld hegnspligt, hvis køber ønsker hegn opsat.

stk. 10. Bestemmelserne i nærværende §6 begæres tinglyst som servitutstiftende på den solgte grund med Randers Byråd som påtaleberettiget.

§7 – Ejendomsvurdering.

stk. 1. Det solgte areal er ikke særskilt vurderet. Værdien af den solgte ejendom på anmeldelsestidspunktet svarer efter parternes bedste skøn til købesummen.

§8 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven

stk. 1. I henhold til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv. erklærer køberen herved, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, idet de solgte arealer skal anvendes til erhvervsformål i form af produktionserhverv.

§ 9 – Omkostninger.

stk. 1. De med denne overdragelse forbundne udgifter til tinglysning af skøde afholdes af sælger under forudsætning af, at berigtigelsen varetages af sælger. Tinglysningsafgiften betales af parterne med halvdelen til hver. Der henvises i øvrigt til Randers Kommunes generelle vilkår for salg af erhvervsjord, december 2017.

§10 – Betingelser for handlen.

stk. 1. Nærværende købsaftale er betinget af Geodatastyrelsens udstykningstilladelse samt købesummens betaling. Når betingelserne er opfyldt, er sælger pligtig at udstede endeligt skøde.

stk. 2. Nærværende købsaftale er endvidere betinget af, at køber for egen regning og risiko etablerer et antal parkeringspladser svarende til det antal, der nedlægges som følge af, at det solgte areal overdrages til køber, på arealet markeret med blå i bilaget med titlen ”Kort, der viser placeringen af de i nye parkeringspladser”.

§11 – Aftalegrundlag i øvrigt.

stk. 1. Grunden sælges efter offentligt udbud og aftalegrundlaget består udover nærværende købsaftale af:

- Tinglysningsrids/matrikelkort af 28. januar 2020
- Udbudsannonce af 5. februar 2020 i Randers Amtsavis
- Udbudsmateriale dateret februar 2020 inkl. bilag
- Randers Kommunes generelle vilkår for salg af erhvervsjord, december 2017.

stk. 2. Køber erklærer ved sin underskift af have modtaget kopi af udbudsmaterialet inkl. bilag.

stk. 3. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem udbudsmaterialet og nærværende købsaftale, har sidstnævnte forrang.

§12 – Beløb, navn på køber (tilbudsformular)

Undertegnede køber/tilbudsgiver:

Navn: _____

Cvr. nr.: _____

Email/telefax: _____

køber en erhvervsgrund som nærmere specificeret i §2 til følgende pris:

a) Tilbudspris: _____

Alle beløb skal tillægges moms i henhold til gældende lovgivning.

Indtil aftalen er underskrevet af sælger, er den at betragte som et tilbud til sælger. Tilbuddet er bindende for tilbudsgiver/køber indtil den 27. marts 2020.

Underskrifter

Som tilbudsgiver/køber:

Sted: _____, den _____

Tegningsberettiget
(navn og stilling bedes tillige
angivet med blokbogstaver)

Tegningsberettiget
(navn og stilling bedes tillige
angivet med blokbogstaver)

Som sælger:
RANDERS BYRÅD, den _____

Torben Hansen
Borgmester

Alex Weinreich
Erhvervs- og bosætningschef (kst.)