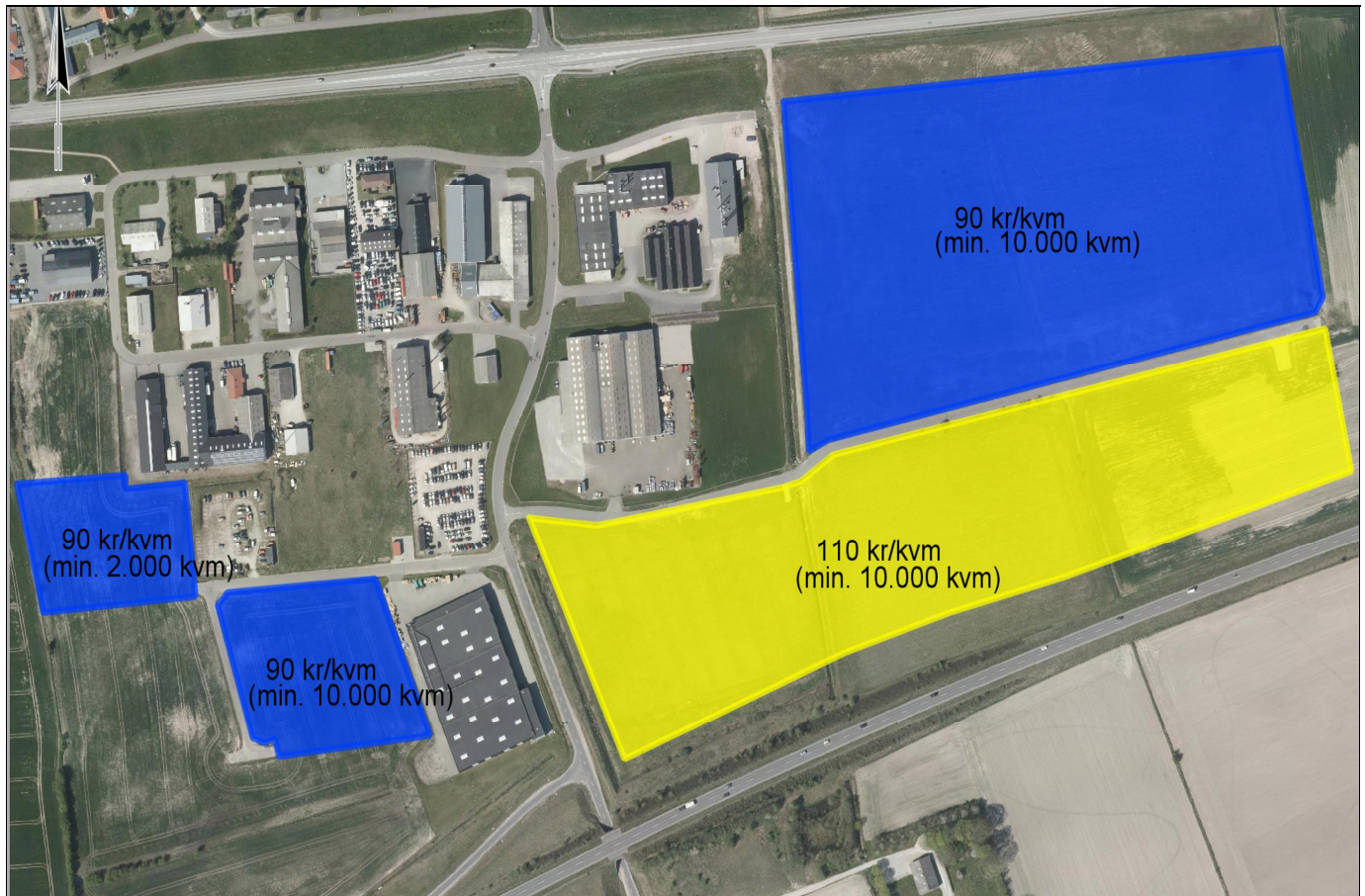




Attraktive erhvervsgrunde



- for enden af "Det nordlige hængsel"

Sag 13.06.02-G10-3-14

Assentoft/Virkevungen, 8960 Randers SØ

- 4 min. til E45 (afkørsel 43, Sdr. Borup)
- God eksponering mod Grenåvej med 13.000 daglige forbipasserende biler
- Grunde fra 2.000 kvm. og opefter
- Grundene sælges byggemodnet

Grundpris fra 90 kr/m² eller højeste bud derover.





1. BESKRIVELSE

GRUNDBESKRIVELSE:

Attraktive grunde til industri, lager- og større værkstedsvirksomheder udbydes nu til salg.

Grundene ligger med direkte tilslutning til ringvejen (hovedvej 16/21).

Erhvervsgrundene er beliggende i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde Virkevangen.

Det næsten 400.000 m² store område er udlagt til industri- og større erhvervsvirksomhed, samt entreprenør, oplagsvirksomhed og engrosvirksomhed, jf. lokalplan nr. 165-S og 516..

VEJADGANG TIL OMRÅDET:

Sker direkte fra Grenåvej samt Storegade.

JORDBUNDSFORHOLD:

Kommunens standard vilkår for salg af erhvervsjord åbner mulighed for afslag som følge af vanskelige funderingsforhold efter en konkret vurdering.

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.

Kommunen oplyser, at grunden ikke er registreret som affaldsdepot.

Efter en arkæologisk forundersøgelse i 2015 er området frigivet af Museum Østjylland, hvilket betyder, at der ikke i området skønnes at være fortidsminder, som kræver yderligere udgravninger. Hvis der mod forventning konstateres fortidsminder, skal byggeriet stoppes og Museum Østjylland underrettes. Udgifterne til udgravning betales i så fald af Staten.

GRUNDSTØRRELSE:

Udstykningen af grunde sker i størst mulig overensstemmelse med købers behov og ønsker. Dog skal grundstørrelsen mindst være 2.000 m² vest for Virkevangen og 10.000 m² øst for.

2. EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED:

Adresse	Virkevangen 8940 Randers SV
Matr.nr.	5fa, m.fl., Essenbækgård, Essenbæk

KOMMUNE:

Randers

AREALER:

Ledigt areal til salg i alt	170.000 m ²
Mulige grundstørrelser	fra 2.000 kvm. alt efter område og anvendelse



3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Virkevangen er udlagt som kommunevej, men må på sigt forventes nedklassificeret til privat fællesvej.

Langagervej og eventuelle kommende sideveje er private fællesveje.

Alle udgifter til private fællesveje afholdes af grundejerne, mens udgifterne til kommuneveje afholdes af kommunen.

Opmærksomheden henledes på, at kommunens juridiske muligheder for nu eller senere at overdrage en vej til private, ikke begrænses af nærværende udbud.

OFFENTLIGE PLANER

Området er omfattet af lokalplan nr. 165-S og 516.

Området er udlagt til erhvervsformål. Anvendelsesmulighederne er alle erhverv, men spænder fra håndværksvirksomheder, industri, lager, større værksted, entreprenør- og oplæg til udstilling, service, kontor alt afhængig af delområde.

Der må ikke etableres butikker eller boliger i området.

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 lokalplanen bestemmelser om støjgener.

SERVITUTTER:

I forbindelse med udstykning vil der ved landinspektørens servituterklæring blive taget stilling til, hvilke servitutter, der berører den berørte grund. Opmærksomheden henledes på, at grundene sælges med medlemspligt til grundejerforening.

4. EL, VAND OG VARME

EL:

Elforsyning ligger i Energi Midts forsyningsområde, men elforbrugeren kan frit vælge sin el-leverandør.

VAND:

Assentoft Vandværk I/S.

VARME:

Der er tilslutningspligt til naturgas.



5. ØKONOMISKE FORHOLD

SALGSPRIS:

Grunde med facade mod Grenåvej udbydes til salg for 110 kr./m² eller højeste bud derover og øvrige grunde for 90 kr./m², i overensstemmelse med Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 779 af 24. juni 2011.

Alle købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Tilbudsgiver er ikke afskrevet fra at afgive et Højere købstilbud end den fastsatte pris.

Byrådet kan forkaste alle indkomne købstilbud, der er fortrolige indtil endeligt salg har fundet sted.

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.

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.

Randers Kommune afholder omkostningerne i forbindelse med tinglysning af skøde samt eventuelle udstykningsomkostninger.

Ifølge lokalplan nr. 516 skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Kommunen overdrager private fællesveje og beplantningsbælter til grundejerforeningen, der er pligtig til at forestå drift og vedligeholdelse af disse arealer.

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

Grundene udbydes offentlig til salg i henhold til Indenrigsministeriet bekendtgørelse nr. 779 af 24. juni 2011.

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 Udvikling
Laksetorvet
8900 Randers C

Alex Weinreich
tlf.: 8915 1013 / 5156 2013
mail: aw@randers.dk

Randers Kommune vil efter 12. februar 2018 løbende tage stilling til indkomne bud.

8. BILAG

- a) Lokalplan nr. 165B-S
- b) Lokalplan nr. 516
- c) KHM 2659 – Virkevangen (Arkæologisk forundersøgelse, 2011)
- d) MOE00453 Virkevangen (Arkæologisk forundersøgelse, 2015)
- e) Generelle udbudsvilkår for salg af erhvervsjord, Randers Kommune, december 2017.



Lokalplan nr. 165 B



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

Teknisk Forvaltning
Juni 2006

Lokalplan nr. 165 B

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.

Redegørelse.

Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.

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

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

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

Lokalplan.

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

Kortbilag.

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

Redegørelse.

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

Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse.

1. Areal og placering.

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

2. Baggrund og formål med lokalplanen

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

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Anvendelse.

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

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

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

Grundstørrelser.

Indenfor delområderne 1 og 2 må grunde ikke være mindre end 10.000m². I delområde 3 er mindste grundstørrelse 2000m².

Trafikale forhold.

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

Bebyggelse.

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

Grønne områder:

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

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

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

5. Regionplanen

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

6. Kommuneplanen

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

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse rammebestemmelserne.

7. Kystzonen.

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

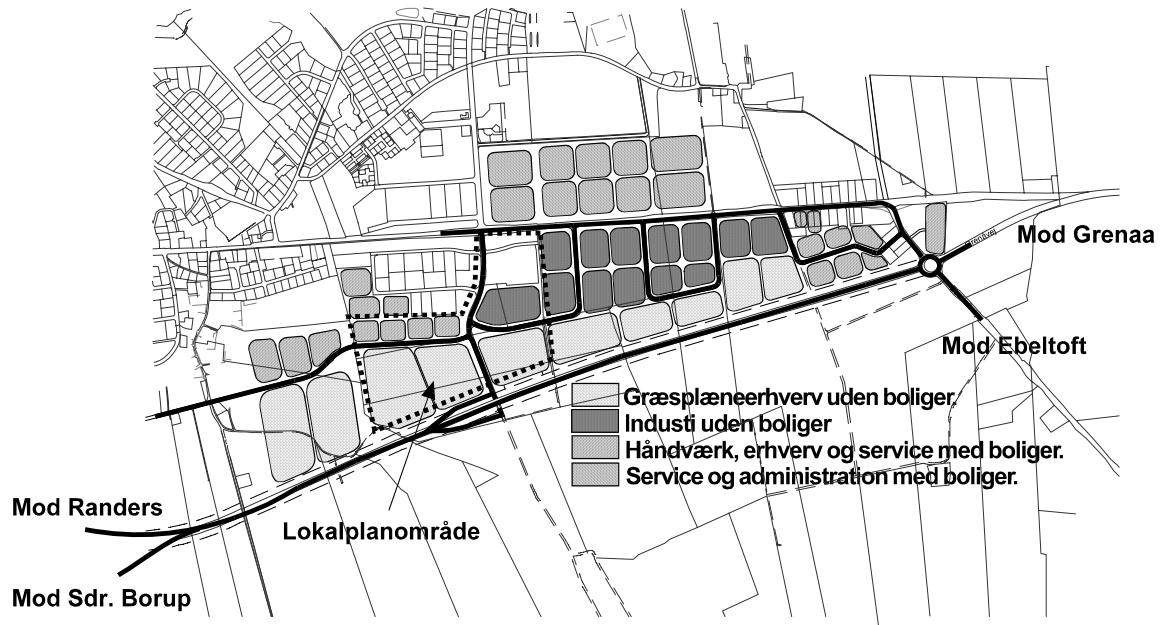
8. Trafikale forhold.

Adgang til lokalplanområdet sker fra Storegade/Gl. Grenåvej.

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

9. Fremtidig erhvervsudvikling

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



10. Spildevand

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

11. Regnvand

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

12. Elforsyning

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet ELRO.

13. Varmeforsyning

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

14. Vandforsyning

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

15. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 165 aflyses og indarbejdes i denne lokalplan.

16. Miljøscreening

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

17. Lokalplanens retsvirkninger.Retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. planlovens § 17, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

Midlertidige retsvirkninger.

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

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

Lokalplan

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre,

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

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

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

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

Delområde 3 er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

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

§ 3. Områdets anvendelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. I delområderne 1 og 2 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 10.000m².
- 4.2. I delområde 3 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 2000m², og grundens facadelængde må ikke være mindre end 30m.
- 4.3. I delområde 4 må udstykning ikke finde sted.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

Vej:

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

Vejen A – B i en bredde af 16m

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

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

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

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

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

6. Ledningsanlæg

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.4. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50.
- 7.5. Bygningers rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3m³ pr. m² grundareal i delområderne 1 og 2, og 2m³ pr. m² grundareal i delområde 3.
- 7.6. Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier.
- 7.7. Bebyggelse skal placeres op mod den på kortbilag 2 viste udgangsbyggelinie. Bebyggelse kan enten være facade eller gavl eller dele deraf, evt. forlængelse af facademur.
- 7.8. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5m over terræn. Byrådet kan dog give tilladelse til, at mindre bygningsdele, f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, trappehuse og lignende gives en større højde under forudsætning af, at særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift, eller bygningens arkitektoniske udformning nødvendiggør det.
- 7.9. Bebyggelsen skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

§ 9. Ubebyggede arealer.

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

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

§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.

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

§ 11. Ophævelse af lokalplan.

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

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

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

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

§ 13. Vedtagelsespåtegning

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

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

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

Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør

§ 14. Tinglysning

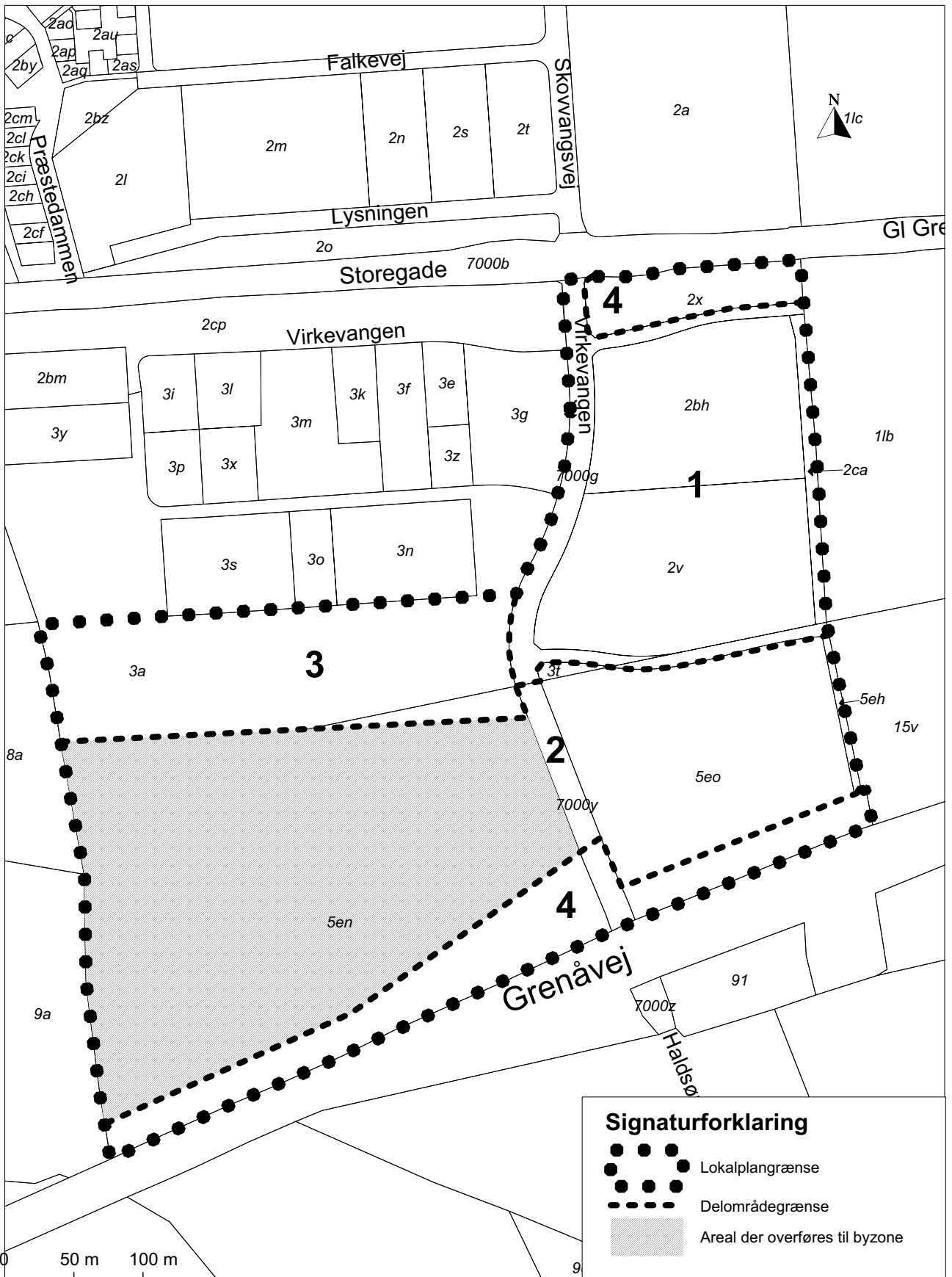
Nærværende lokalplan nr.190 for Sønderhald Kommune, endelig vedtaget af byrådet den 14.6.2006 begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nre. 2^x, 2^{bh}, 2^v, 2^{ca}, 3^t, 3^a samt vejlitra ”7000g” alle Essenbækgård, Essenbæk. Endvidere matr. nre. 5^{eh}, 5^{eo}, 5^{en} samt vejlitra ”7000y” alle Assentoft By, Essenbæk.

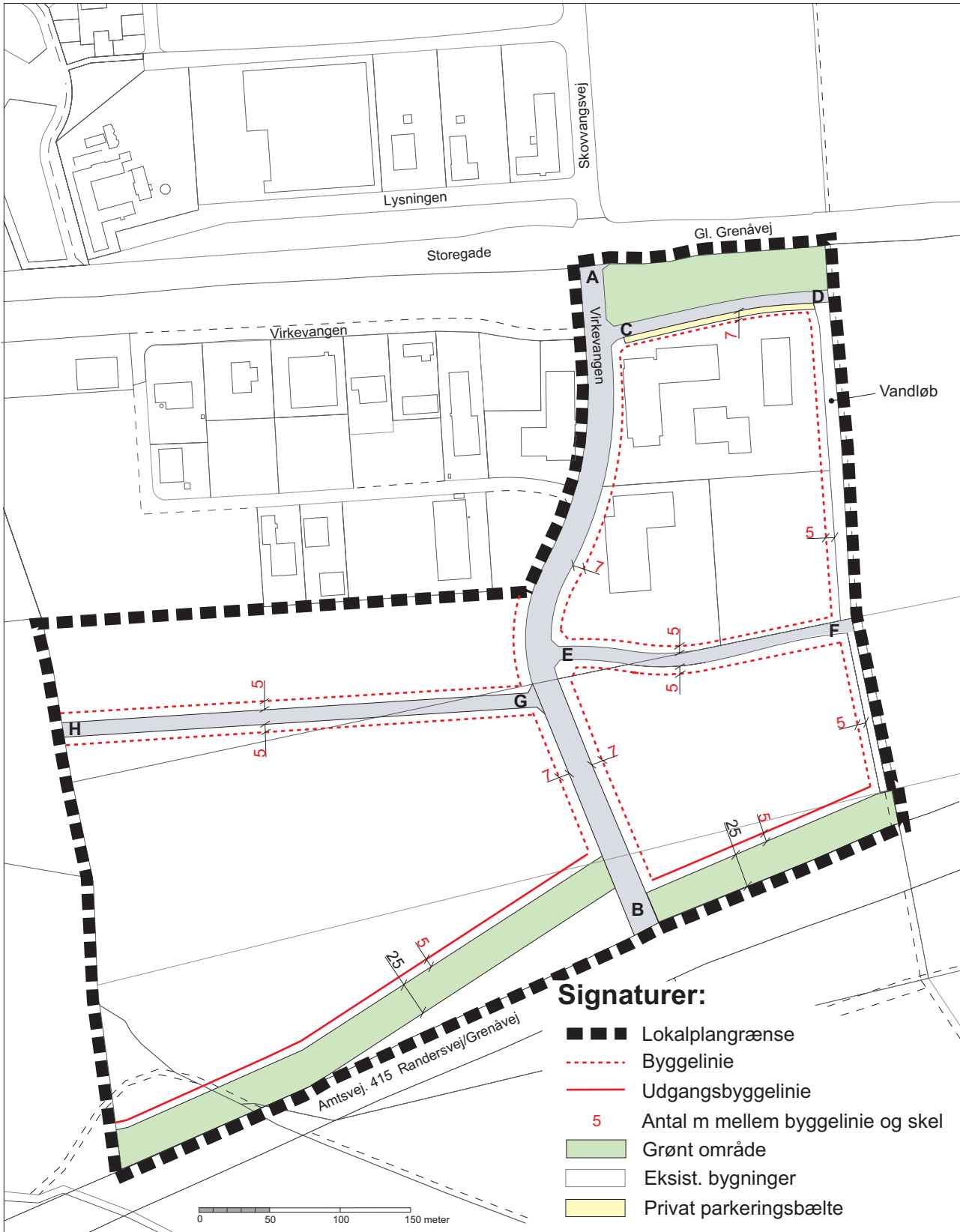
Kirsten Wyrzt
borgmester

/

Kenneth Koed Nielsen
konst. kommunaldirektør



 <p>SØNDERHALD KOMMUNE Teknisk Forvaltning</p> <p>Middelgade 1 - 3 8963 Auning Tlf.: 8795 1111 Fax: 8795 1199 E-mail: teknisk@sonderhald.dk</p>



SØNDERHALD KOMMUNE

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



tema:

Lokalplankort

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

tegn. nr.:

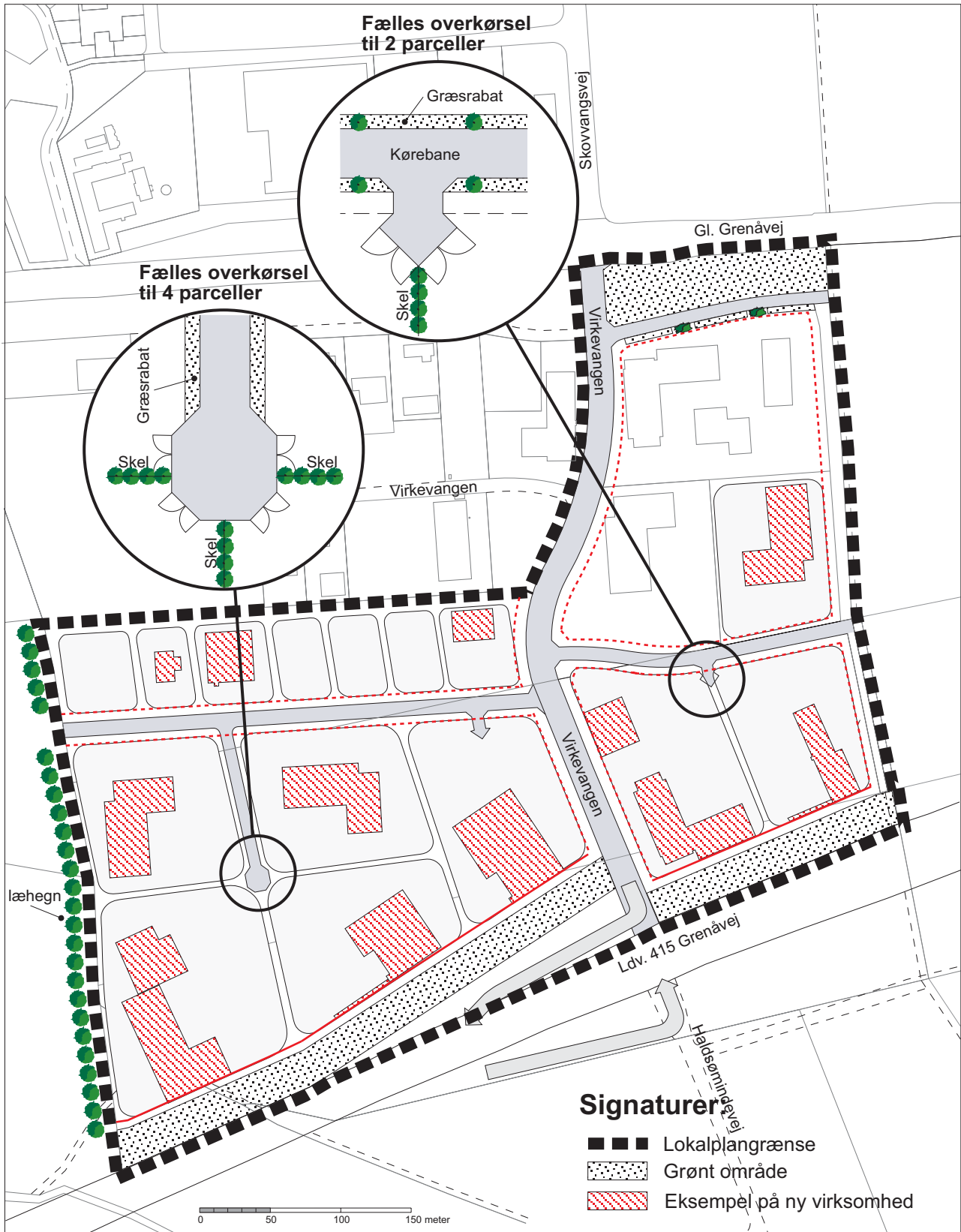
2

mål: 1 : 4000

dato: Jan. 2000

rev. dato:

sign: HCR/vj



SØNDERHALD KOMMUNE



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

tema: **Illustrativ skitse**

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

tegn. nr.:

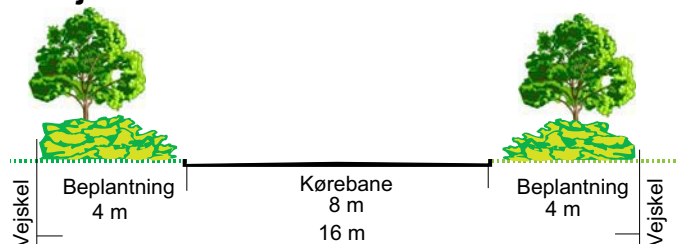
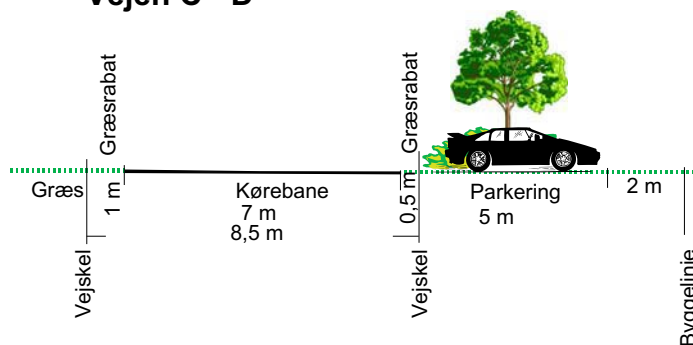
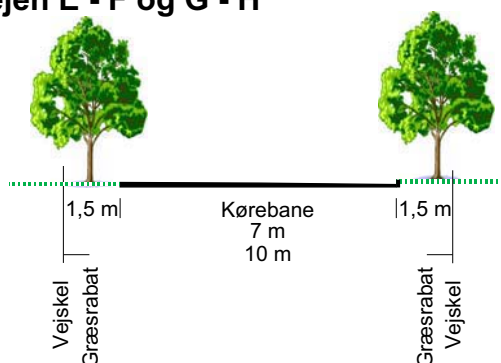
3

mål: 1 : 4000

dato: Jan. 2000

rev. dato:

sign: HCR/vj

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

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

tema: **Vejprofiler**

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

tegn. nr.:

4

mål: 1:200

dato: Jan. 2000

rev. dato:

sign: HCR/vj

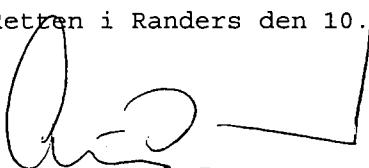
*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Randers
* *** *** Tinglysningsafdelingen

INDGÅET
01 AUG. 2006
SØNDERHALD KOMMUNE

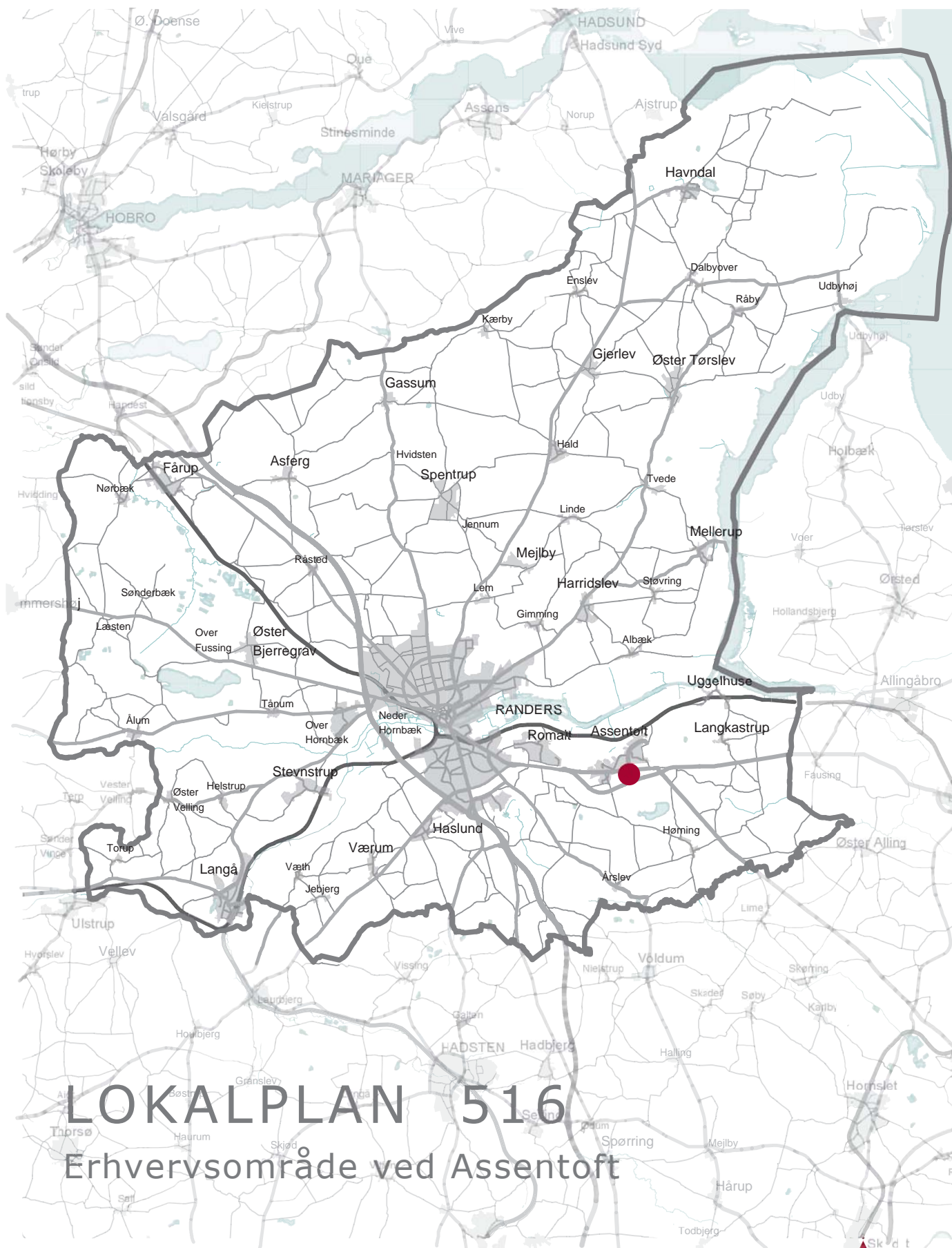
Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 2 X, Essenbækgård, Essenbæk
Ejendommejer: Sønderhald Kommune
Lyst første gang den: 06.07.2006 under nr. 30100
Senest ændret den : 06.07.2006 under nr. 30100

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

Retten i Randers den 10.07.2006



Annette Urth Jensen



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 Virkevangen og mod syd af Grenåvej (Omfartsvejen). Planlægningen for arealet udgør 2. etape af erhvervsområdet Virkevangen. Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 290.000 m².

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

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er at sikre et fortsat udbud af erhvervsgrunde i Assentoft samt, at udbygge erhvervsområdet Virkevangen 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 bestemmelser

Lokalplanens indhold

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.

Delområder	Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, med forskellige typer af erhvervsanvendelse som vist på kortbilag 1.
Delområde 1	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.
Delområde 2	<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. m² 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>
Delområde 3	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.
Delområde 4	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.
Delområde 5	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.
Grundstørrelser Beplantningsbælter	Indenfor delområderne 1 og 2 må grunde ikke være mindre end 10.000 m ² . I delområde 3 er mindste grundstørrelse 2000 m ² .

Grønne forarealer	<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>
Vejadgang	<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>
Bebyggelse	<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>
Forhold til anden planlægning og lovgivning	
Regionplanen 2005	Lokalplanens område er i Regionplanen udlagt til muligt byvækstområde.
Kommuneplanen 2005	Lokalplanen er ikke omfattet af kommuneplanen 2004 - 2016 for Sønderhald kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 88 til Kommuneplanen 2004-2016.
Kommuneplantillæg nr. 88	<p>Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og benævnes herefter 2.E.5.</p> <p>Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.</p>
Servitutter	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.
Byzone	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 ² til byzone som vist på kortbilag 1.
Trafikale forhold	<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 m³ 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".

Elforsyning	<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 rekviertens regning hvis dette ønskes. Henvendelse til ELRO Net A/S.</p>
Varmeforsyning	<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>
Vandforsyning	<p>Drikkevandsforsyningen sker fra Assentoft Vandværk I/S, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende.</p>
Jordforurening	<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>
Renovation og genbrug	<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>
Renholdelse og vintervedligeholdelse	<p>Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
Handicappolitik	<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>
Arkæologiske forhold	<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>
Beskyttede diger	<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. 11b, Essenbækgård, Essenbæk og 15v, Assentoft By, Essenbæk og 4bm, 4i, 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 m².
- 4.3 I delområde 3 må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 2000 m², 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 Virkevængen 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 m² 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 3m³/m² 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.

Antal etager	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.
Byggelinier	7.5	Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier.
Facadebyggelinie	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

Arkitektur	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
Skiltning	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.
Flag	8.5	Skilte eller flag må ikke placeres mellem byggelinie og vejskel.

§ 9 Ubebyggede arealer

Drift og vedligeholdelse	9.1	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
Udendørs oplag	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.
Belysning	9.3	Belysning af interne veje, oplags- og parkeringsarealer skal godkendes af byrådet.
Samlet plan for arealerne	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 lokalplanområdet 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.

Vedtagelsespåtegning

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.

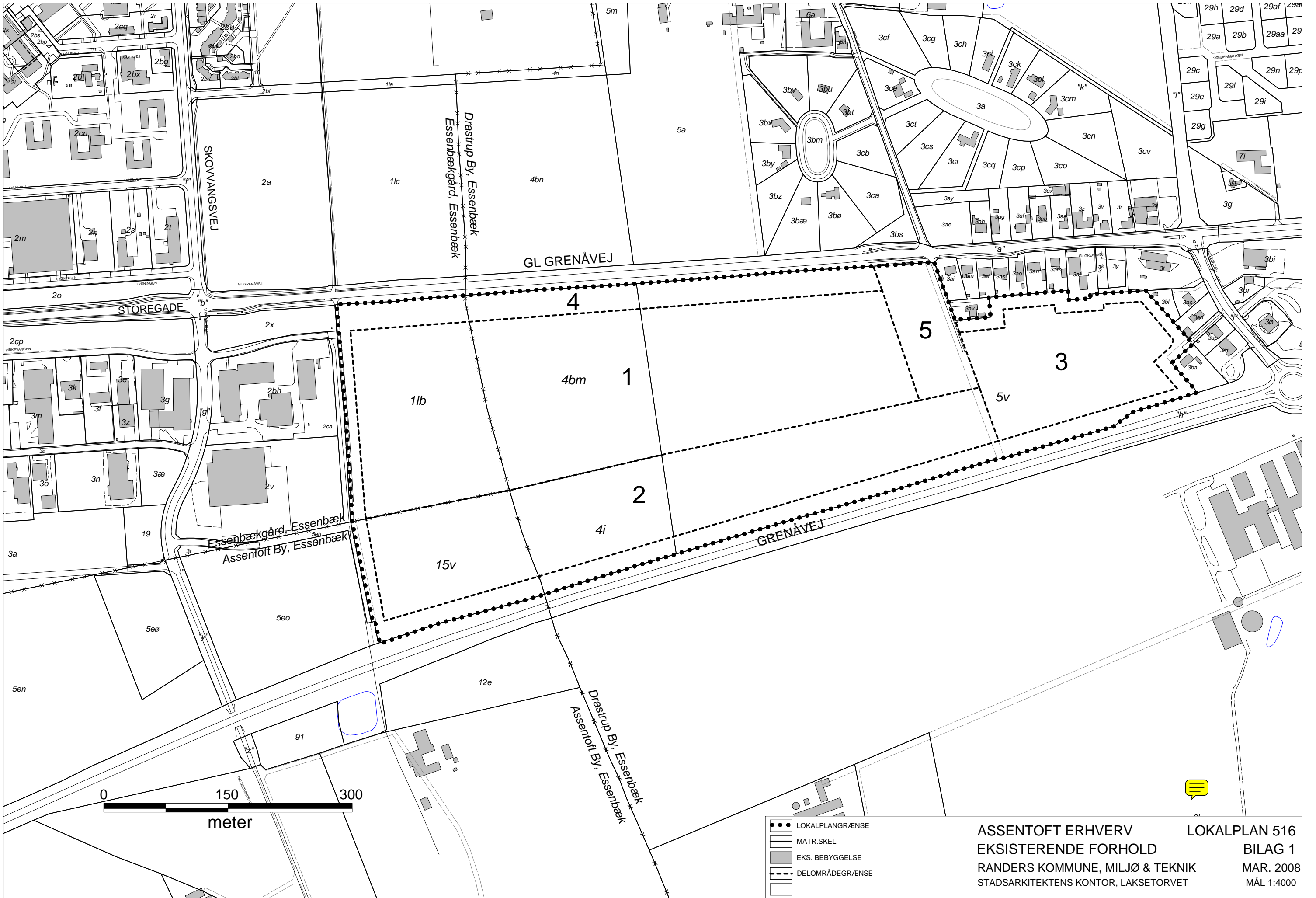
Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Byrådet jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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.

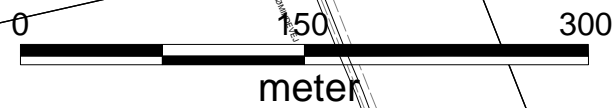
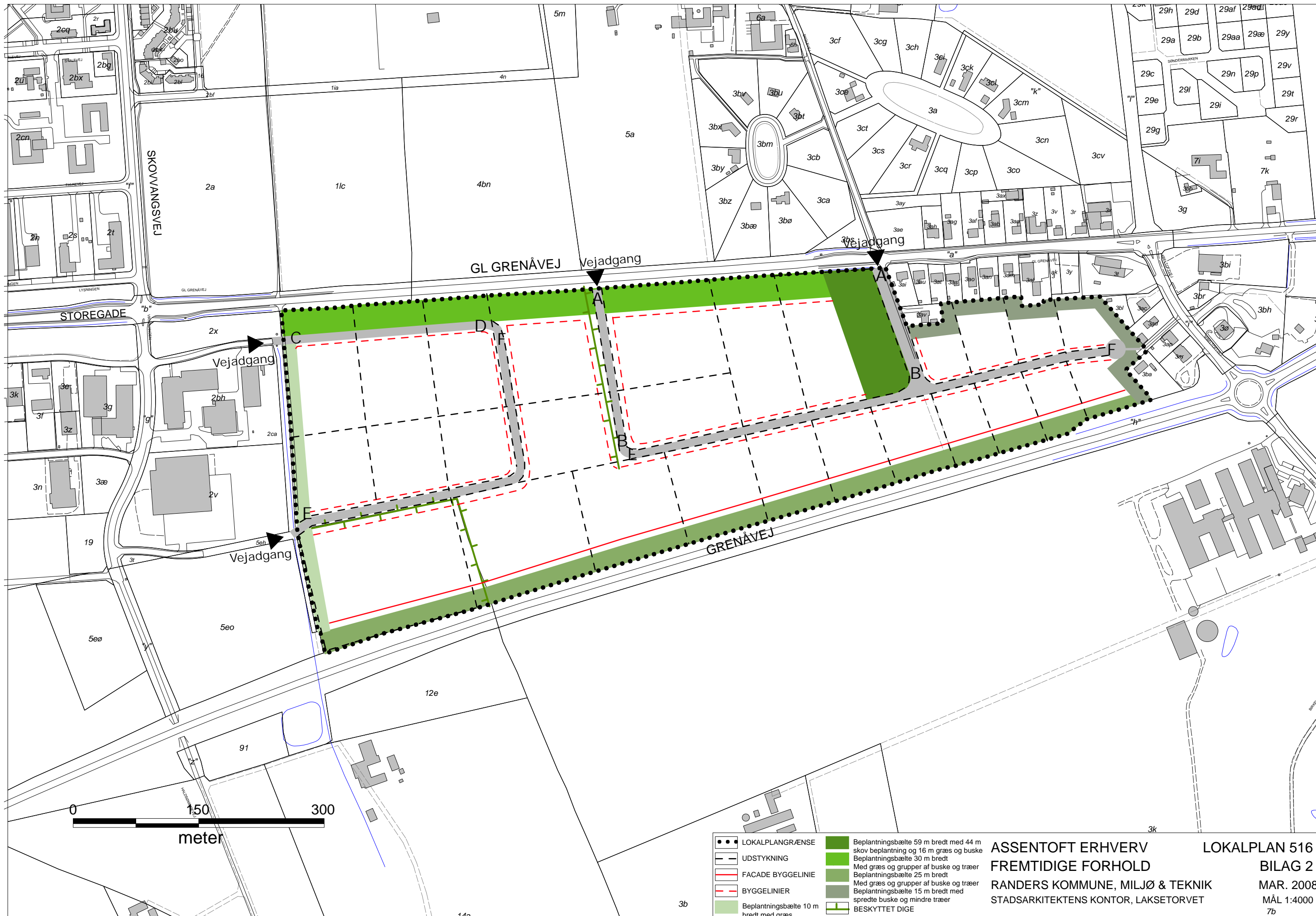
Miljøvurdering

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



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

LOKALPLAN 516
BILAG 1
 MAR. 2008
 MÅL 1:4000

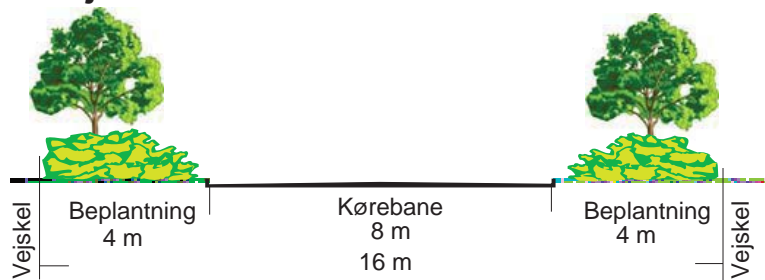


- LOKALPLANGRÆNSE
- Udstykning
- Facade byggelinie
- Byggelinier
- Beplantningsbælte 10 m bredt med græs
- Beplantningsbælte 15 m bredt med spredte buske og mindre træer
- Beplantningsbælte 25 m bredt med græs og grupper af buske og træer
- Beplantningsbælte 30 m bredt med græs og grupper af buske og træer
- Beplantningsbælte 59 m bredt med 44 m skov beplantning og 16 m græs og buske
- Beskyttet dige

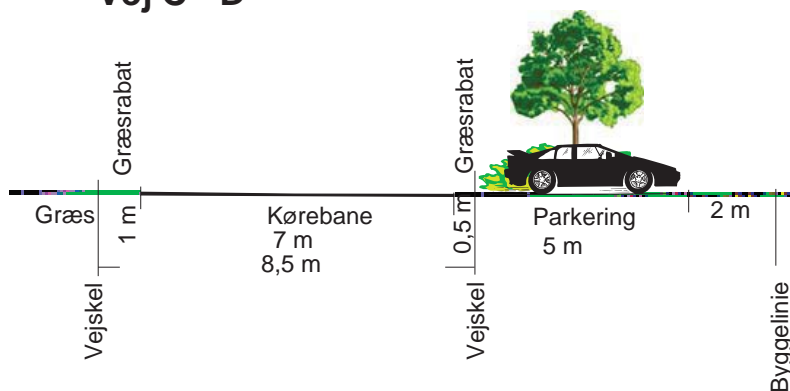
ASSENTOFT ERHVERV
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET

LOKALPLAN 516
BILAG 2
 MAR. 2008
 MÅL 1:4000
 7b

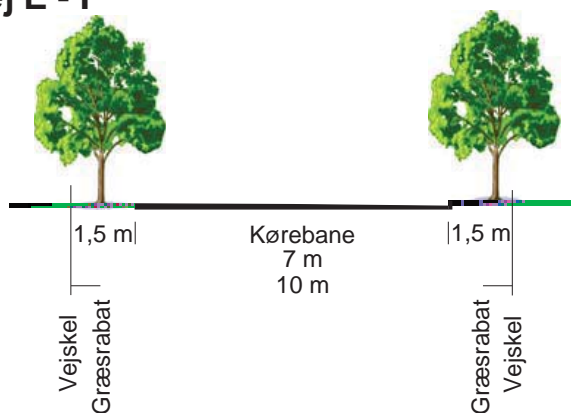
Vej A - B



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.

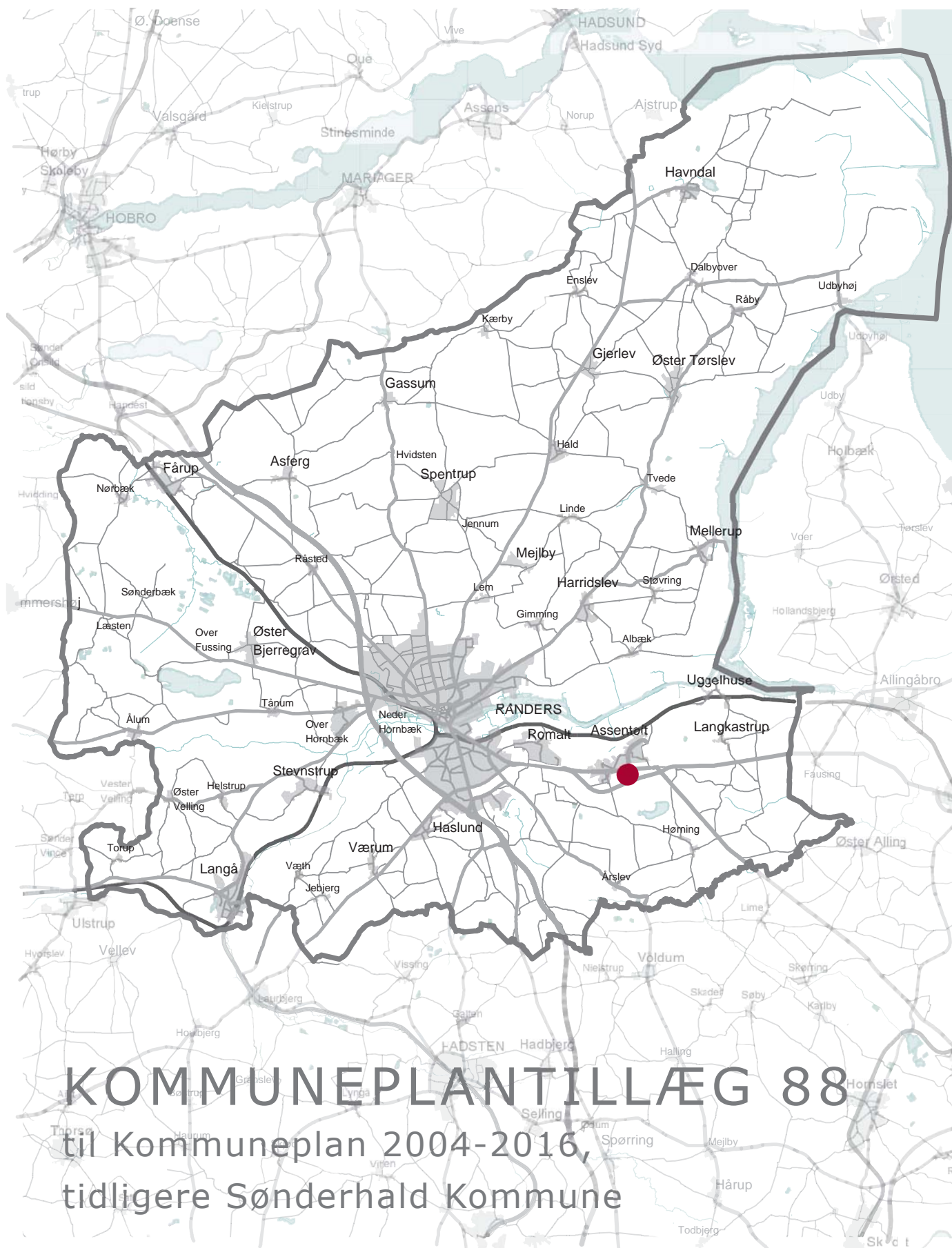
Klagegebyr

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.

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.



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.

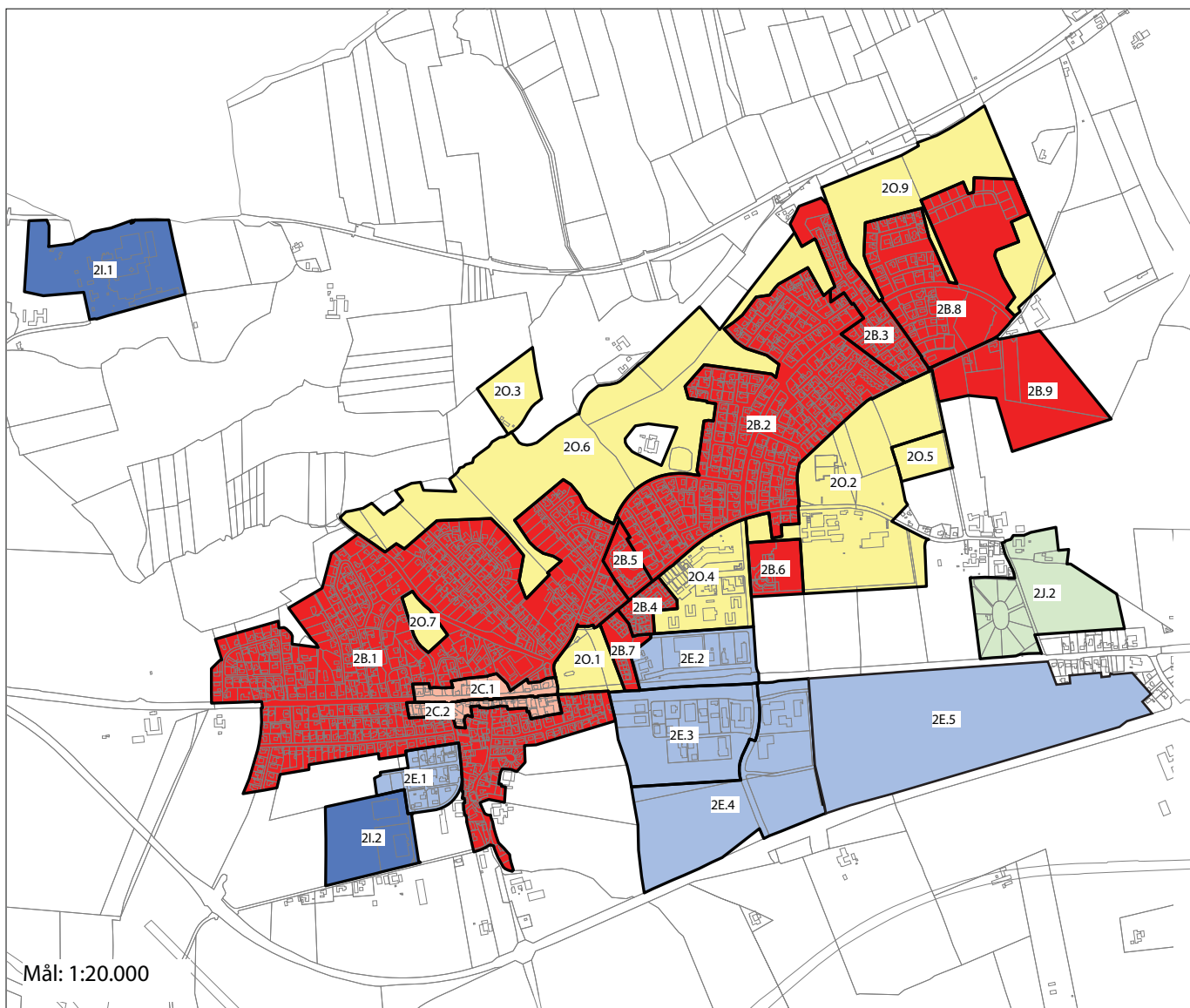
Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

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

Delområde	2.E.5
Områdets anvendelse	Erhvervsformål.
Bebyggelsens art	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.
Bebyggelsesprocent	Max. 50%
Etageantal, bygningshøjde	Max. bygningshøjde 13,5 m Bygningsrumfanget pr. ejendom må ikke overstige 3m ³ /m ² grundareal.
Grønne arealer, friarealer	Der skal sikres grønne forarealer ud mod Grenåvej (omfartsvejen) og til Gl. Grenåvej.
Zoneforhold	Området er beliggende i lanzone og skal ved udarbejdelse af lokalplan overføres til byzone.
Lokalplaner og byplanvedtægter	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





Rapport for arkæologisk forundersøgelse KHM 2659 – Virkevangen



Af museumsinspektør mag.art. Benita Clemmensen

Essenbækgård matr. nr. 11b, Assentoft By matr. nr. 15v, Drastrup By matr. nr. 4bm, 4i og 5v
Essenbæk Sogn, Sønderhald Herred, Viborg, tidligere Randers amt
Stednr. 141002, Sb.nr. 62
Kuas j.nr. 2008-7.24.02/KHM-0011

Indhold

Abstract	2
Undersøgelsens forhistorie.....	3
Administrative data	4
Øvrige data.....	5
Topografi, terræn og undergrund	5
Målesystem	6
Udgravningsmetode	7
Undersøgelsens resultater	8
Sammenfatning	11
Fremtidigt arbejde.....	12
Lister	13

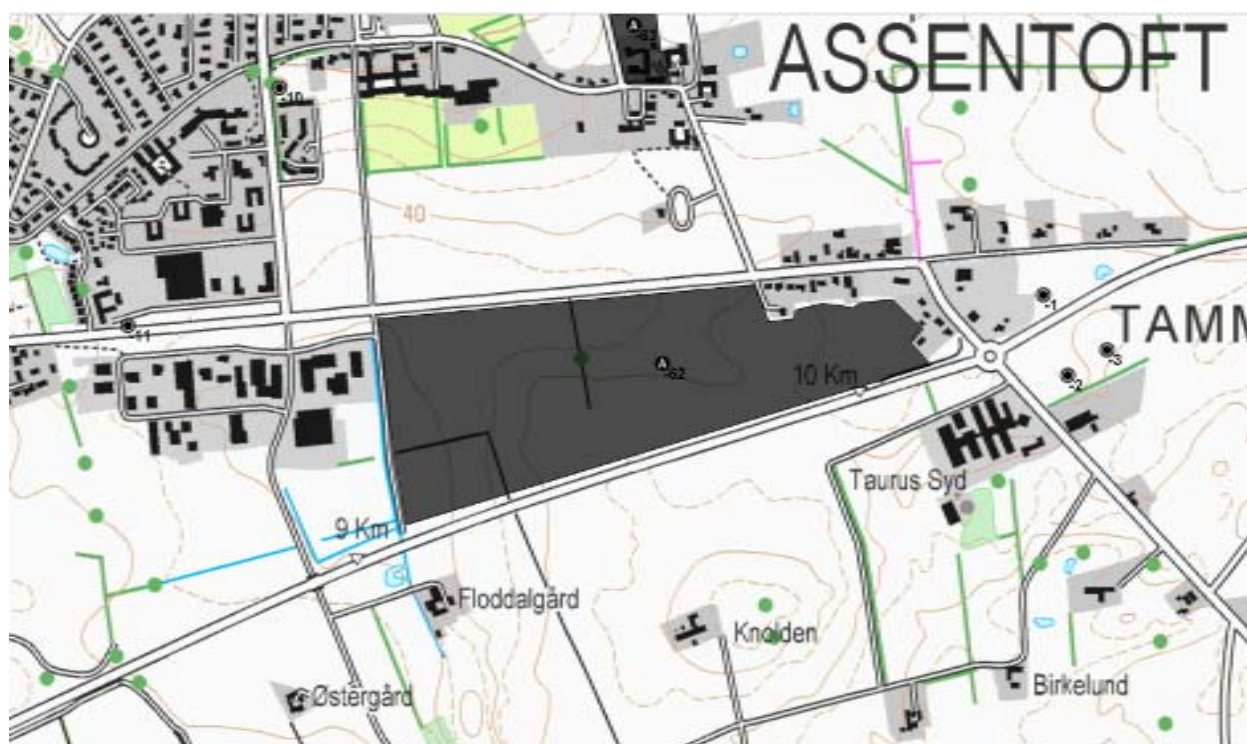
Abstract

Forundersøgelse forud for af byggemodning af erhvervsgrunde i Assentoft (lokalplan 516, Randers Kommune). Der blev gravet 83 søgegrøfter af forskellig længde henover det berørte areale på 29 ha.

Ved forundersøgelsen blev der påvist spredte anlægsspor i form af stolpehuller, gruber og koge-/ildgruber. I to af anlæggene blev der fundet daterende materiale i form af keramik. Der er tale om skår fra førromersk jernalder fundet i en koge-/ildgrube samt skår fra sen bondestenalder fundet i et stolpehul. Fortidsminderne gav ikke anledning til yderligere arkæologisk undersøgelse.

Undersøgelsens forhistorie

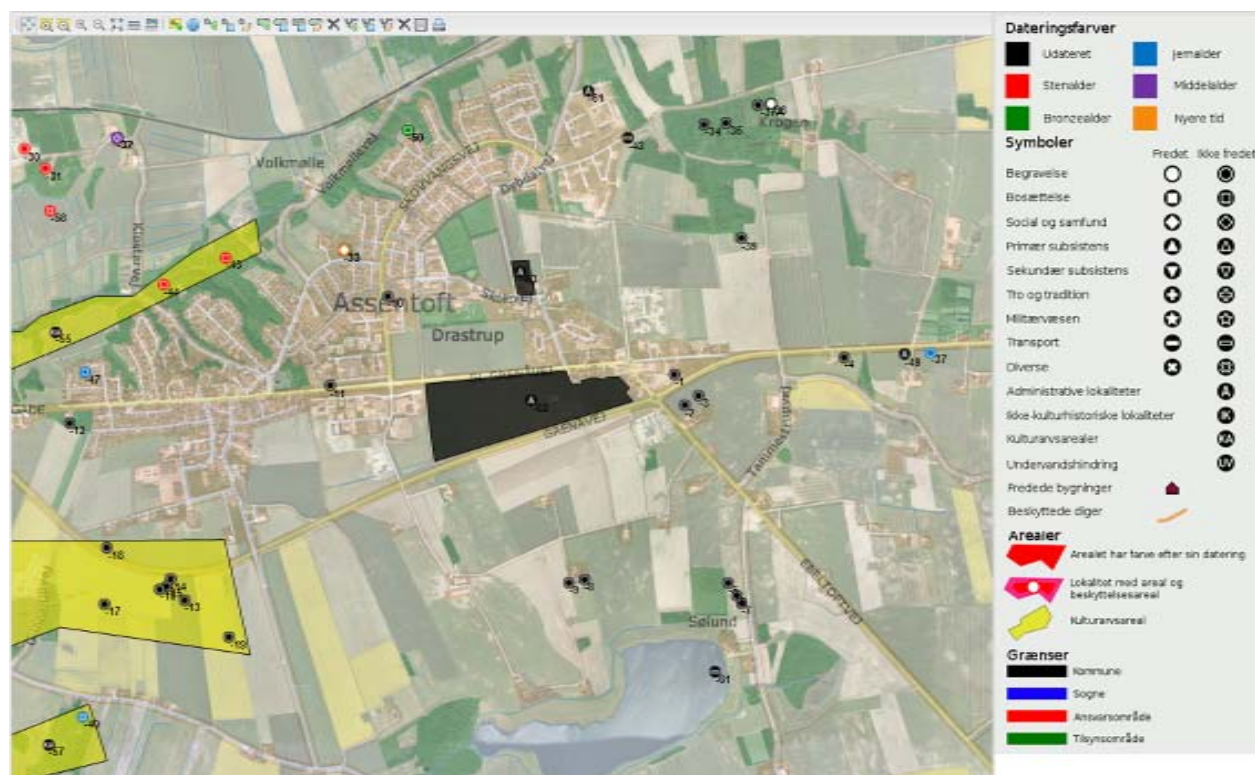
Randers kommune henvendte sig til Kulturhistorisk Museum Randers, da man ønskede en arkæologisk forundersøgelse af det 29 ha store lokalplanområde i Assentoft. På arealet skal der byggemodnes erhvervsgrunde.



Figur 1. Arealet, som berøres af lokalplan 516 (Randers kommune), er markeret med koksgrå.

I nærheden af det aktuelle lokalplansområde er der registreret mange fortidsminder (se figur 2). Der er primært tale om gravhøje, hvoraf de fleste i dag er overpløjede, men de vidner om menneskelig aktivitet i området i forhistorien og, at det ikke er usandsynligt, at der kan være hidtil uregistrerede bopladsspor i det aktuelle planområde.

Forundersøgelsen blev iværksat på baggrund af museumslovens kap. 8 § 23-27, der omhandler samarbejde i planlægningsfasen mellem museet, planmyndighederne og bygherre.



Figur 2. På kortet ses de allerede registrerede fortidsminder i Assentoft. Tallene angiver sognebeskrivelsesnumrene. Den aktuelle forundersøgelse er sb. nr. 62, som ses midt i billedet.

Administrative data

Ifølge museumslovens § 26 stk. 2 finansieres forundersøgelsen af byherre. Budgettet for forundersøgelsen var på 751.342,50 kr. Budgettet blev godkendt den 30. juni 2008 af Kulturarvsstyrelsen og efterfølgende af byherre. Forundersøgelsen kostede 337.194,81 kr. inkl. moms.

Sagsgang og brevveksling med mere opbevares i Kulturhistorisk Museum Randers' (KHM) arkiv under sagsnummer KHM 2659. Oldsager og originaldokumentation opbevares samme sted. Elektroniske dokumenter er arkiveret på KHM's server (M:\KHM Museumssager\Museumssager Arkæologi\KHM 2659 Virkevangen).

Byherre/anlægsmyndighed

Randers Kommune

Laksetorvet 1

8900 Randers C

Kontaktperson: Kjeld Christensen (del 1)

Anja Nyhuus Trælle (del 2)

Udgravningsansvarlig

Kulturhistorisk Museum Randers
Stemannsgade 2
8900 Randers C
Ansvarlig: Museumsinspektør mag.art. Benita Clemmensen

Øvrige samarbejdspartnere

Kulturarvsstyrelsen
H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V
Kontaktperson og ansvarlig: Birgit Andersen

William Laursen Entreprenørforretning A/S
Industribakken 11
8870 Langå
Kontaktperson: Carsten Laursen

Øvrige data

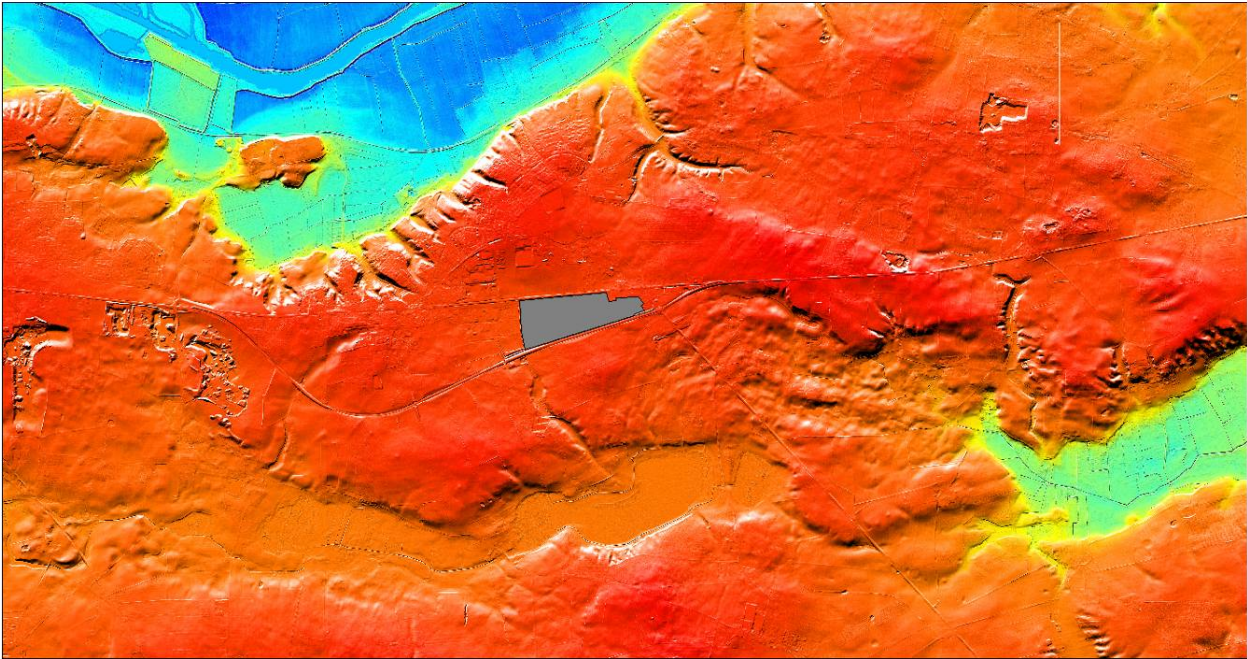
Forundersøgelsen blev påbegyndt tirsdag den 9. juni 2009 og varede til tirsdag den 6. oktober 2009 – med en pause hen over sommeren i det vi ventede på, at der blev høstet på den østlige del af matrikel 5v. I udgravningen deltog arkæolog Trine Fristed Jensen (TFJ), arkæolog Thomas G. Poulsen (TGP) og Benita Clemmensen (BC). Daglig udgravningsleder var Benita Clemmensen, der har udfærdiget denne forundersøgelsesrapport. GPS-opmålingen stod museumsinspektør mag.art. Christoph Briese for.

Afrømning af muldlaget blev foretaget med gravemaskine ført af Lars Pedersen fra William Laursen Entreprenørforretning A/S.

På en del af arealet stod der højt tritricale - kornart, som er fremstillet ved krydsning mellem hvede og rug. De høje planter vanskeliggjorde arbejdet og var ret generende, da den havde svampen Gulrust.

Topografi, terræn og undergrund

Den undersøgte lokalitet ligger øst for Assentoft og syd for Drastrup. Der er tale om forholdsvis flade marker, som dog skråner svagt ned mod nordvest. Set i et lidt større landskabsperspektiv skråner terrænet ned mod nord ved Randers Fjord, og mod syd skråner terrænet ned mod ådalen ved Haldsø, Hovbæk og Brusgård Møllebæk.



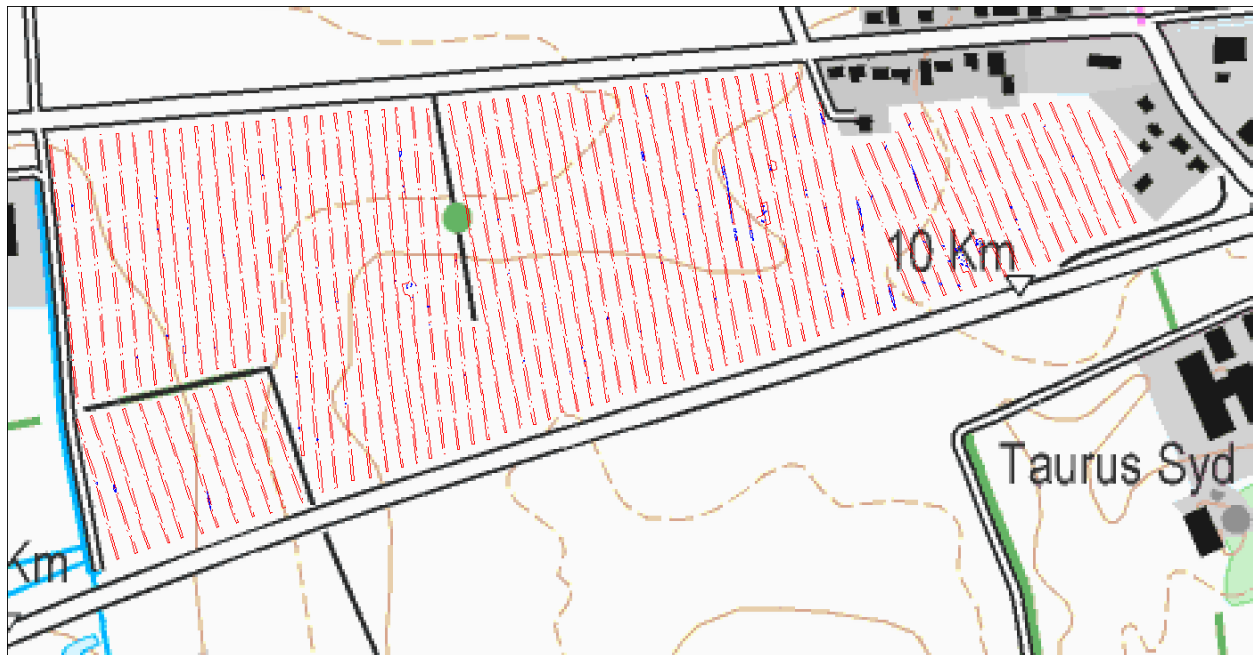
Figur 3. Det undersøgte areal er markeret med gråt på lidarkortet. De blå og grønne farver på kortet viser lavtliggende arealer, og områderne markeret med mørkrød er de højest liggende.

Undergrunden består af smeltevandssand og -grus, der skifter mellem gule, gulbrune og grågule farvenuancer. I nogle områder er sandet blandet med ler. I den østlige ende af arealet bestod undergrunden af gult og hvidt sand. Der er tale om en meget varieret undergrund, som til tider var vanskelig at tolke pga. strukturen og mange farvenuancer. I de mest sande områder er undergrunden præget af mange dyregange.

Muldlaget er generelt 30-40 cm tykt. Hvor der er vådbund, er muldlaget lidt tykkere.

Målesystem

Søgegrøfterne og anlæggene i disse er opmålt ved brug af GPS – system DK-UTM 32 (ED50) – af museumsinspektør Christoph Briese fra KHM.



Figur 4. Med rødt vises søgegrøfternes placering.

Udgravningsmetode

Mulden blev afrømmet i grøfter med gravemaskine med en skovl på 2 meters brede. Grøfterne blev lagt tilnærmelsesvist nord-syd orienteret med en indbyrdes afstand på ca. 15 meter. Der blev lagt i alt 83 søgegrøfter, som er nummereret fra vest mod øst. Fem steder var koncentrationen af anlæg i søgegrøfterne så høj, at der blev lavet udvidelser for at konstatere, om der kunne registreres huse eller anden aktivitet. Anlæggene i grøfterne blev ridset ind med skovl og markeret med træpinde. Herefter blev de målt ind med GPS, snittet og tegnet for at godt gøre, om de var reelle anlæg. Der er indsamlet daterende keramik (x1-x6) fra to anlæg (A14 og A27).

Oldsager, original dokumentation mv. opbevares på Kulturhistorisk Museum Randers. Her vaskes og nummereres fund inden de stilles på museets magasin. Kun et udvalg af de genstande, museet hvert år finder ved udgravning, bliver udstillet. De fleste udgravningsresultater bruges først og fremmest i videnskabelige rapporter i sammenhæng med de øvrige fund, der gøres i museets ansvarsområde.

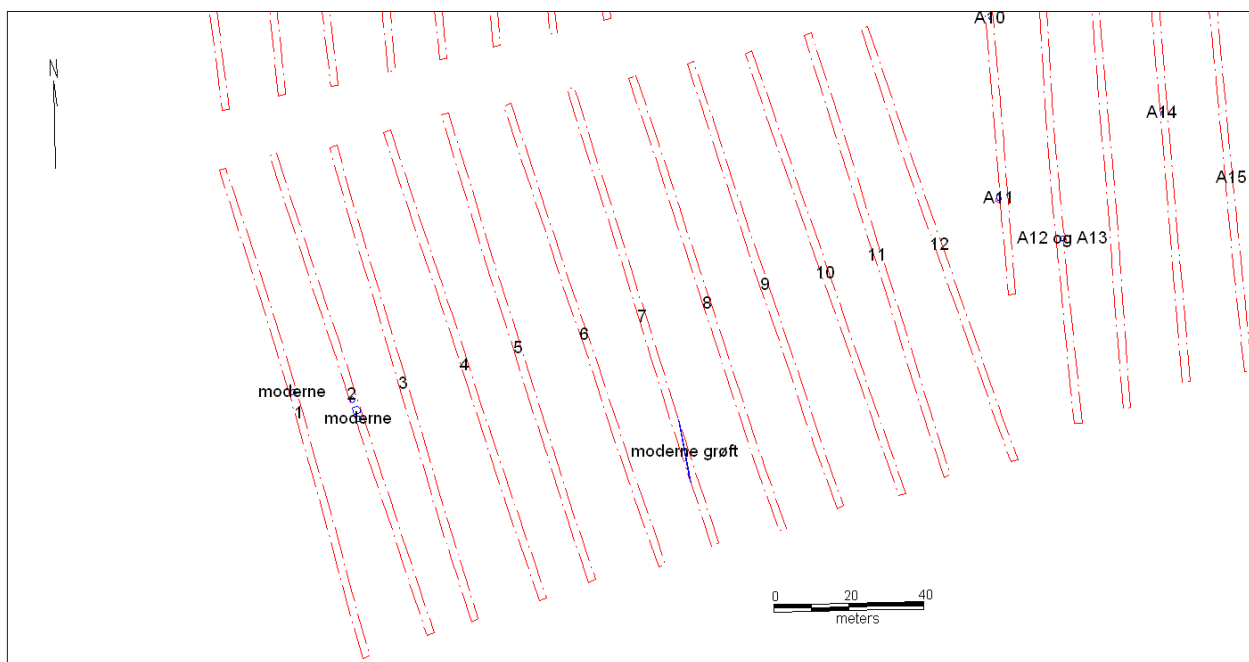
Fyldskifter, tolket som anlæg, er registreret som A-nr. Genstande fra prøvegravningen er registreret som x-nr. Fotolisten er fortløbende, startende med DP-0001. Fotodokumentationen foreligger digitalt. Flade- og profiltægninger er registreret under T-nr., og det er anført på tegningerne i hvilket målestoksforhold, de er udført.

Undersøgelsens resultater

Forundersøgelsen dækkede et areal på 29 ha. Der blev lavet 83 tilnærmelsesvis nord-sydgående søgegrøfter af forskellig længde. Grøfterne havde sammenlagt en længde på ca. 18.235 m, hvilket med udvidelser gav et afdækket areal på ca. 36.677,5 m² svarende til 12,6 % af det samlede areal.

Søgegrøft 1-12 blev gravet på matr. 15v Assentoft By

Der blev ikke registreret forhistoriske anlæg i grøft 1-12. Der blev observeret nyere tids aktiviteter i grøft 1 i form af et betondække. I grøft 2 blev der registreret tre moderne nedgravninger med rødbrændt tegl i fylden, og i grøft 7 blev der registreret en moderne drængrøft.



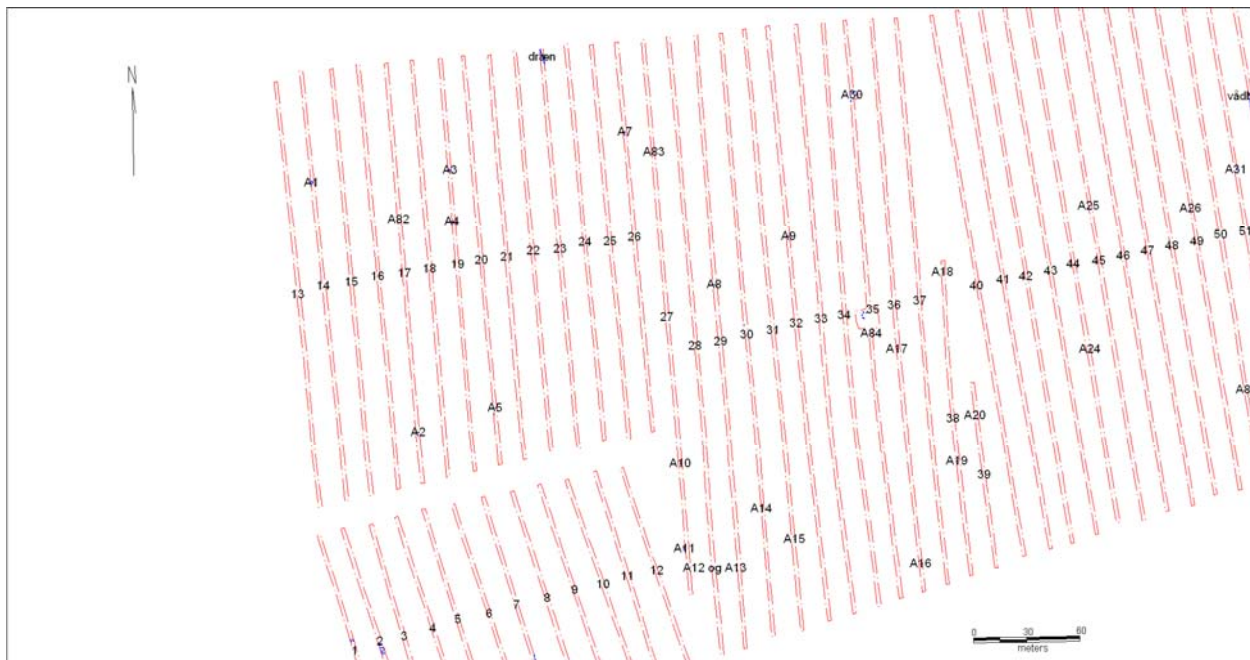
Figur 5. Søgegrøfterne 1-12.

Søgegrøft 13-39 blev gravet på matr. 11b Essenbækgård samt matr. 4bm og 4i Drastrup By

I søgegrøft 13, 15-16, 18, 21-25, 33-34, 37 blev der ikke registreret forhistoriske anlæg.

Grøft 14 afslørede en kogestensgrube (A1), og i grøft 17 var et muligt stolpehul (A2). I grøft 19 blev der undersøgt en mulig grube (A3) og en koge-/ildgrube (A4), hvor kun bunden var bevaret. Grøft 20 afslørede to mulige stolpehuller (A5-6). I grøft 26 blev registreret et muligt stolpehul (A7). I den sydlige ende af grøft 27 blev undersøgt to kogestensgruber (A10-11), og i den nordlige ende var et muligt forhistorisk anlæg (A83), som desværre ikke kunne genfindes efter et meget kraftigt regnskyt. Grøft 28 indeholdt et stolpehul (A13) med en yngre koge-/ildgrube (A12) gravet ned oveni. I grøft 29 var et stolpehul (A8), og i grøft 30 blev udgravet en kogestensgrube (A14), som indeholdt keramik (x1) fra førromersk jernalder. Der er skår fra mindst tre lerkar. Grøft 31 afslørede et stolpehul (A15) i den sydlige ende. Nedenfor bakken i den nordlige ende var der vådbundsaflejringer. I grøft 32 var der en koge-/ildgrube (A9). I den nordlige ende af grøft 33 var der vådbundsaflejringer. I den nordlige ende af grøft 35 blev der registreret en mulig grube (A85)

samt et udsmidslag (A29) med skørbrændte sten, der er ingen reel nedgravning, og kogestenene fortsætter i en lavning mod øst. Udsmidslaget er maksimalt 15 cm tykt. Cirka midt på grøft 35 blev lavet en mindre udvidelse (felt I), som afslørede seks anlæg i form af stolpehuller (A23, A27-28, A84) og gruber (A21-22). I det ene stolpehul (A27) blev fundet keramik (x2 og x4) fra senneolitikum, der er tale om skår fra mindst to lerkar. Grøft 36 afslørede en grube (A17) og et stolpehul (A16). I den nordlige ende af grøft 37 blev der observeret en lavning med vådbundsaflejringer. I grøft 38 var der et stolpehul (A19) og en grube (A18), og grøft 39 afdækkede et stolpehul (A20).



Figur 6. Søgegrøfterne 13-39.

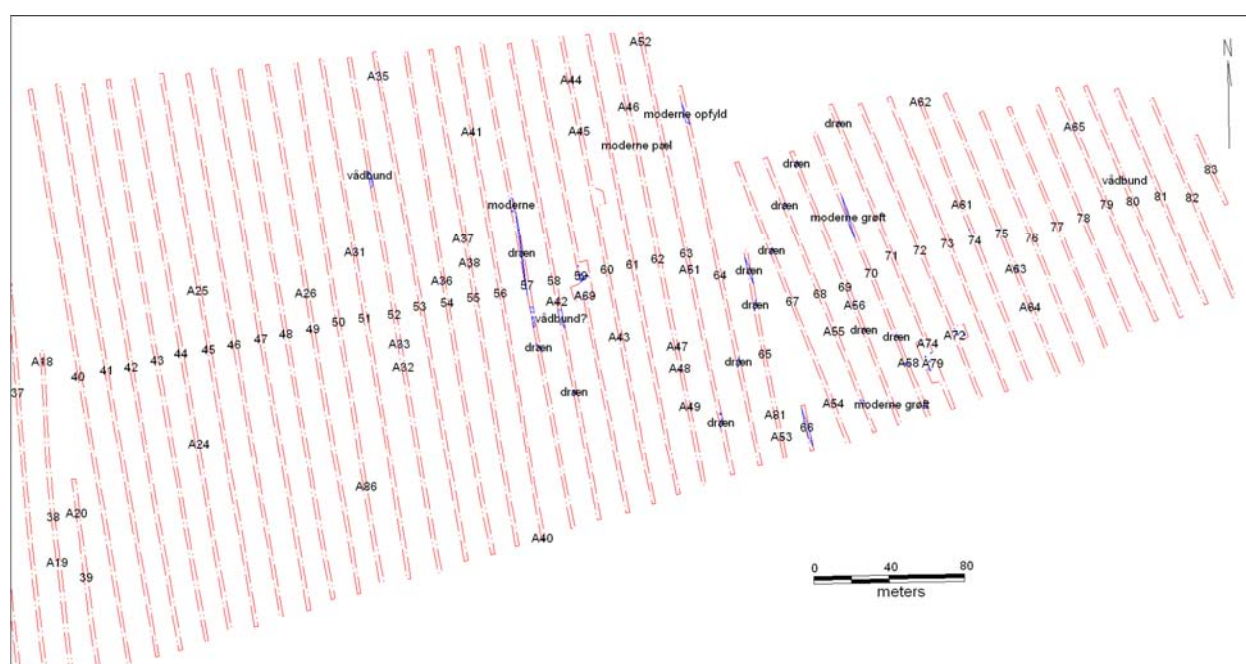
Søgegrøft 40-83 blev gravet på matr. 5v Drastrup By

I grøft 40-43, 46-48, 57, 61, 64, 66, 73, 76-78 og 80-83 blev der ikke registreret forhistoriske anlæg.

I grøft 44 blev registreret en grube (A24), og i grøft 45 var et stolpehul (A25). Grøft 49 afslørede en koge-/ildgrube (A26), og i grøft 50 var et muligt stolpehul (A86), som blev erkendt i fladen. Grøft 51 indeholdt et muligt stolpehul (A31) uden kontekst, og grøft 52 afslørede et muligt stolpehul (A32) uden kontekst samt en lille grube (A33), der blot kan være et stenspor. I den nordlige ende af grøften var der vådbundsplamager. Grøft 53 indeholdt en grube (A34) samt et muligt stolpehul med usikkert bundforløb (A35). I grøft 54 var en grube (A36) med trækulsnister og mindre stykker trækul i fylden, og i grøft 55 var der tre stolpehuller (A37-39). I grøft 56 blev fundet bunden af en ildgrube (A40) samt et stolpehul (A41) uden kontekst. Grøft 57 afslørede kun moderne nedgravninger i form af et gammelt dræn samt et stort fyldskifte med fragmenter af rødbrændt tegl. Endvidere blev der observeret områder med vådbundsaflejringer og opfyld i søgegrøften. I grøft 58 var der et fortidsminde i form af en grube (A42), endvidere blev der registreret enden af et dræn samt vådbundsaflejringer, der skal ses i sammenhæng med vådbundsaflejringerne i grøft 57. Cirka midt på grøft 59 blev der lavet en mindre udvidelse (felt III), da der fremkom flere mulige fyldskifter i søgegrøften. Udvidelsen gav dog ikke anledning til yderligere undersøgelser i det, der

blot blev registreret to mulige stolpehuller (A66 og A69) uden kontekst, to mulige gruber A67 og A68 samt fyldskifterne A87-A90, som dog ikke blev snittet og er derfor ikke tolket. I grøft 60 blev der registreret to stolpehuller (A43 og A45) samt en mulig grube (A44). I den nordlige ende af søgegrøften blev der lavet en mindre udvidelse (felt II), hvor der var registreret seks fyldskifter. Udvidelsen afslørede ikke yderligere fyldskifter, og de seks fyldskifter viste sig ved nærmere undersøgelse blot at være udtryk for afvigelser i undergrundstrukturen.

Grøft 62 indeholdt tre mulige stolpehuller (A46, A47 og A49) uden kontekst samt en ildgrube (A48), hvor kun bunden var bevaret, og den var meget præget af dyregange. I grøft 63 blev der i den nordlige ende registreret et muligt stolpehul (A52). Cirka midt på grøften fremkom en grube (A51) med trækulsholdigt fyld, og i den sydlige ende var en mulig ildgrube (A50) med trækul og rødbrændt ler i fylden, det var kun bunden, som var bevaret. I den sydlige ende af grøft 65 var en kogestensgrube (A53) samt en moderne grube med knoglerne fra et begravet dyr (A81). Grøft 67 indeholdt et stolpehul (A54) uden kontekst, og i grøft 68 var der ligeledes et stolpehul (A55) uden kontekst. I grøft 69 blev der registreret et stolpehul (A56) uden kontekst. I den sydlige ende af grøft 70 blev der fundet to stolpehuller (A58 og A59) samt en mulig grube (A57). I den sydlige ende af grøft 71 fremkom der flere fyldskifter i søgegrøften, der blev derfor lavet en mindre udvidelse (felt V), som afslørede yderligere fyldskifter. Der blev registreret seks stolpehuller (A74-A79), men det var ikke muligt at tolke dem som dele af en eller flere konstruktioner. Endvidere fremkom der to gruber (A80 og A91). Mange af fyldskifterne viste sig dog ved nærmere undersøgelse blot at være undergrundsmateriale i forskellige nuancer. Grøft 72 afslørede anlægsspor mod syd, så også her blev der lavet en mindre udvidelse (felt IV). Herved fremkom der spredte anlæg i form af stolpehuller (A70 og A72) uden kontekst samt tre mulige gruber (A71, A73 og A92), men der kan være tale om undergrundsfænomener. I den nordlige ende af grøft 74 var der tre stolpehuller (A60-A62). I A62 var der spor efter, hvor stolpen havde stået. Grøft 75 afslørede en grube (A64) samt et mindre område med vådbundsfyld (A63). I grøft 76-78 og 80-82 blev der observeret vådbundsaflejringer, som ikke er indmålt. Grøft 79 afslørede et stolpehul (A65) uden kontekst i den nordlige ende.



Figur 7. Søgegrøfterne 40-83.

Sammenfatning

I forbindelse med forundersøgelsen er der erkendt spredte spor efter fortidsminder i form af stolpehuller, gruber, ild-/koge-gruber, udsmidslag og fyldskifter. De fem steder, hvor der blev lavet mindre udvidelser, resulterede det i fremkomsten af yderligere anlæg, som det dog ikke i forundersøgelsen var muligt at tolke ind i en struktur, og som endvidere ikke var bevaret i en grad, der giver anledning til yderligere arkæologisk undersøgelse.

I to af anlæggene blev der fundet daterende materiale i form af keramik. Der er tale om skår (x1) fra mindst tre lerkar dateret til førromersk jernalder fundet i en koge-/ildgrube (A14) samt skår (x2 og x4) fra mindst to lerkar dateret til sen bondestenalder fundet i et stolpehul (A27). Endvidere blev der registreret et udsmidslag (A29) med skørbrændte sten.

Der er tale om et areal, som er meget nedslidt af intensiv dyrkning. Mange af anlæggene var kun bevaret i form af få centimeter bund, og mange forhistoriske anlæg er sandsynligvis pløjet væk på arealet.

I flere af søgegrøfterne er der registreret vådbundsaflejringer, og der blev påtruffet mange dræn i forbindelse med prøvegravningen. Der er altså tale om marker, som i perioder med meget regn har stået eller står under vand.

Det undersøgte areal ligger i et område med mange beskyttede diger. Sten- og jorddiger er ældre tiders hegning og markering af skel og ejendom i landskabet. De er beskyttede, fordi de viser Danmarks administrative inddeling og landbrugets historie, om driften i marken, beskatnings- og ejerforhold. Vi passer også på digerne, fordi de er vigtige levesteder og spredningsveje for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab.



Figur 8. Med orange er vist de beskyttede diger i nærområdet.

Fremtidigt arbejde

De ved forundersøgelsen erkendte fortidsminder giver ikke anledning til videre undersøgelser.
Arealet er frigivet til byherre.

Randers den 4. oktober 2011

Museumsinspektør mag.art. Benita Clemmensen

Lister

Forundersøgelsesrapport MOE 00453 – Virkevang

Af arkæolog
Trine Fristed Jensen



Museum Østjylland
Stemannsgade 2
DK-8900 Randers C
Tlf. 8712 2600
www.museumoj.dk

Matrikel 3a, 5en, 5fa,
Assentoft By, Assentoft

Essenbæk Sogn,
Sønderhald Herred,
tidligere Randers Amt

Stednr. 141002-69

2015-7.24.02/MOE-0001

Indhold

Abstract	1
Tidstavle	2
Undersøgelsens forhistorie	3
Administrative data	4
Øvrige data	4
Topografi, terræn og undergrund	5
Målesystem.....	6
Udgravningsmetode.....	6
Undersøgelsens resultater	8
Fremtidigt arbejde	14
Bilag.....	15

Abstract

I januar 2015 foretog Museum Østjylland en forundersøgelse på en industrigrund, ejet af Randers Kommune, i Assentoft øst for Randers. Der blev på de fire matrikler, der i alt dækkede et område på 5 hektar, anlagt 25 søgegrøfter. Grøfterne havde en bredde på fire meter og en indbyrdes afstand på 20 meter. Der blev ved forundersøgelsen kun fundet ganske få spor efter forhistorisk aktivitet i form af seks kogestensgruber. Kogestensgruberne vurderedes ikke som væsentlige fortidsminder og gav således ikke grund til yderligere undersøgelser.

Tidstavle

1500	Nyere tid	Historisk tid
1050	Middelalder	
900	Yngre Vikingetid	Forhistorisk tid
775	Ældre vikingetid	
530	Yngre germansk jernalder	Yngre jernalder
375	Ældre germansk jernalder	
160	Yngre romersk jernalder	
0	Ældre romersk jernalder	Ældre jernalder
200 f.Kr.	Yngre førromersk jernalder	
500 f.Kr.	Ældre førromersk jernalder	
1000 f.Kr.	Yngre bronzealder	Bronzealder
2000 f.Kr.	Ældre bronzealder	
2400 f.Kr.	Dolktid / Senneolitikum	Yngre stenalder (neolitikum)
2800 f.Kr.	Enkeltgravskultur / Mellemneolitikum B.	
3200 f.Kr.	Tragtbægerkultur / Mellemneolitikum A.	
3900 f.Kr.	Tragtbægerkultur / Tidligneolitikum	
5400 f.Kr.	Ertebøllekultur	Ældre stenalder (mesolitikum)
6800 f.Kr.	Kongemosekultur	
9000 f.Kr.	Maglemosekultur	
	Ahrensburgkultur	Palæolitikum
	Brommekultur	
12000 f.Kr.	Hamburgkultur	

Arkæologiske perioder og deres begyndelsesdatering i det danske område. Skemaet skal læses sådan, at eksempelvis ældre romersk jernalder begynder omkring år 0 og skifter til yngre romersk jernalder omkring 160 e.Kr. Perioden fra ældre førromersk jernalder til og med ældre romersk jernalder kaldes samlet for ældre jernalder.

Undersøgelsens forhistorie

Randers Kommune henvendte sig i efteråret 2014 til Museum Østjylland med henblik på at få undersøgt en række ledige industribyggegrunde for fortidsminder. Grundene ønskedes klar til et hurtigt videresalg, hvis en evt. køber skulle vise interesse, og der var således ikke tale om nært forestående byggeri på matriklerne.

MOE 453 Virkevang omfatter fire industrigrunde fordelt på tre matrikler beliggende i Assentoft øst for Randers. De kendte fortidsminder i området er primært overpløjede gravhøje, der ses som de sortfarvede cirkler, hvor af alle på nær SB -11 ligger indenfor den gule markering i fig. 1. Museum Østjylland har dog indenfor de seneste år foretaget flere arkæologiske forundersøgelser og efterfølgende udgravninger nær ved Assentoft.

Umiddelbart øst for det aktuelle undersøgelsesområde blev der i 2008 forundersøgt et 29 ha. stort areal, SB -62 (KHM2659, Virkevangen). Ved forundersøgelsen blev der påvist spredte anlægsspor i form af stolpehuller, gruber og koge-/ildgruber. Fortidsminderne gav ikke anledning til yderligere arkæologisk undersøgelse. I 2011 og 2012 foretog museet flere større udgravninger forud for anlæggelsen af Ringvej Syd mellem Sdr. Borup og Assentoft. De tre af disse udgravninger, der ligger tættest på MOE 453 Virkevang, ses som SB -64 - 66 i den gule markering i fig. 1.

SB -64, Toftesøgård IV er en velbevaret landsby fra ældre romersk jernalder bestående af flere gårdsenheder. SB -65, Toftesøgård V er en gravplads der formodes at høre til den ovennævnte bebyggelse, og dermed også dateres til ældre romersk jernalder. Der blev udgravet en brandgrav og ni jordfæstegrave. Gravene er typiske østjyske grave med et rigt udstyr af lerkar, de indeholdte desuden flere fine gravgaver bl.a. i form af smykker, skjold og sværd.

Ved udgravningen af SB -66, Toftesøgård I blev der fundet spredte bopladsspor fra yngre bronzealder eller tidlig førromersk jernalder. Bebyggelsen bestod af spredte stolpehuller og gruber samt nogle kogestensgruber. Desuden fremkom der i den sydlige del af feltet en urne fra yngre bronzealder.

Forundersøgelsen ved Virkevangen i Assentoft blev iværksat på baggrund af museumslovens kap. 8 § 23-27, der omhandler samarbejde i planlægningsfasen mellem museet, planmyndighederne og bygherren.

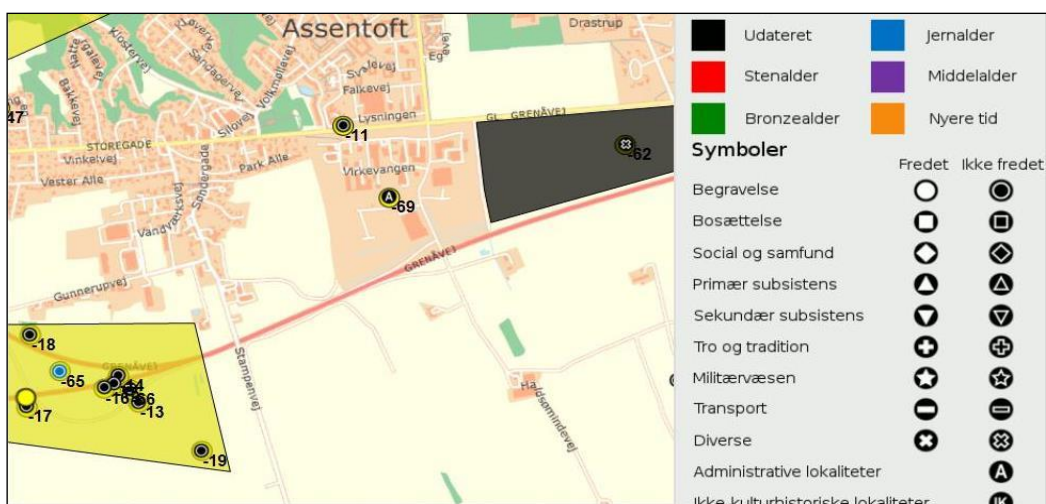


Fig. 1: Kortet viser de allerede registrerede fortidsminder i området. Tallene angiver sognebeskrivelsesnumre. MOE453, Virkevang har nummer -69.

Administrative data

Bygherre er Randers Kommune og kontaktpersonen her Alex Weinreich. Kontaktperson og sagsbehandler ved Kulturstyrelsen var Susanne Klingenberg. Budgettet for den arkæologiske forundersøgelse blev sendt til Kulturstyrelsen den 9. januar 2015 og godkendt den 15. januar. Kommunen godkendte budgettet telefonisk. Ifølge museumslovens § 26 stk. 2 finansieres forundersøgelsen af bygherre.

Udgravningsansvarlig er Museum Østjylland med overinspektør Ernst Stidsing som sagsansvarlig og arkæolog Trine Fristed Jensen som daglig udgravningsleder. Forundersøgelsen blev påbegyndt onsdag den 28. januar 2015 og afsluttet torsdag den 5. februar. Udgravningens resultater gav ikke grund til yderligere arkæologiske undersøgelser.

Adresse	Hjemmeside/mail	Tlf.
Museum Østjylland Stemannsgade 2, 8900 Randers	www.museumoj.dk	8712 2600
Kulturstyrelsen H.C. Andersens Boulevard 2, 1553 København V	www.kulturarv.dk	3374 5100
Randers Kommune. Erhverv og Udvikling Laksetorvet Lok. D2.90	www.randerskommune.dk	89151013
William Lauersen Industribakken 11, 8870 Langå	www.williamlaursen.dk	86467337

Originaldokumentation m.m. opbevares i Museum Østjyllands (MOE) arkiv samt på museets server under sagsnummer MOE 00453. Elektroniske dokumenter som mails og forundersøgelsesrapporten findes ligeledes i sagen på museets server.

Øvrige data

Afrømning af muldlaget blev foretaget med en gravemaskine på bæltet med en 200 cm bred skovl fra Entreprenør William Laursen med Lars Pedersen som maskinfører. Udgravningsperioden var præget af vintervej med både frost og snebyger. Sneen kunne dog skræbes væk, så arbejdet ikke gik i stå.

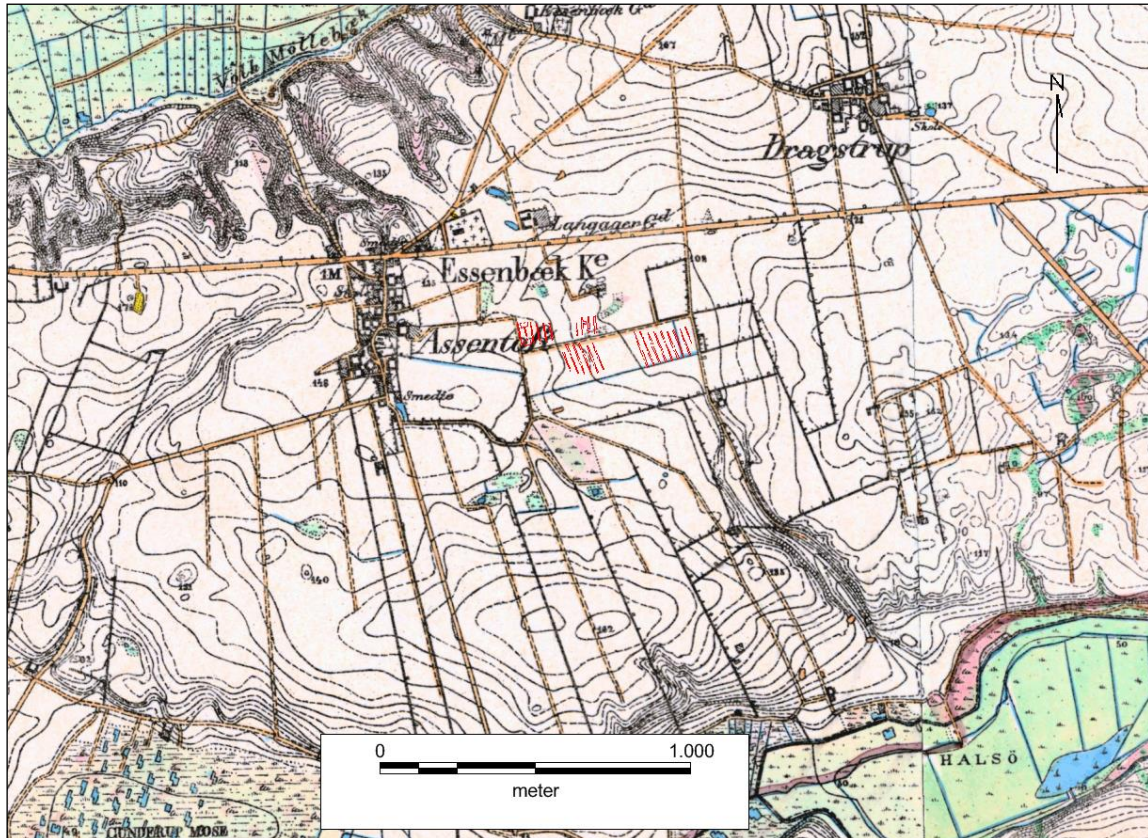


Fig. 2: Søgegrøfternes markeret med rødt. På højt målebordsblad fra 1872.

Topografi, terræn og undergrund

Det undersøgte område ved Virkevangen ligger mellem to kuperede områder, og terrænet fremstår meget fladt, se fig. 2 og 3. Kun mod øst kunne der registreres en svag stigning op mod det tidligere undersøgte område ved KHM 2659. I en del af søgegrøfterne på Virkevang trak grundvandet meget hurtigt op. Muldykkelsen er på hovedparten af området var 20-30 cm., dog sås der lidt tykkere muldlag på op til 60 cm. i de lavest liggende søgegrøfter. Undergrunden bestod på de let forhøjede partier primært af let leret sand med en del sten og grus, mens undergrunden i de lavede områder, hvor grøfterne trak vand, fremstod som let tørveholdig sandet spagnum, der formodes at have været vådbund før dræningen af området.

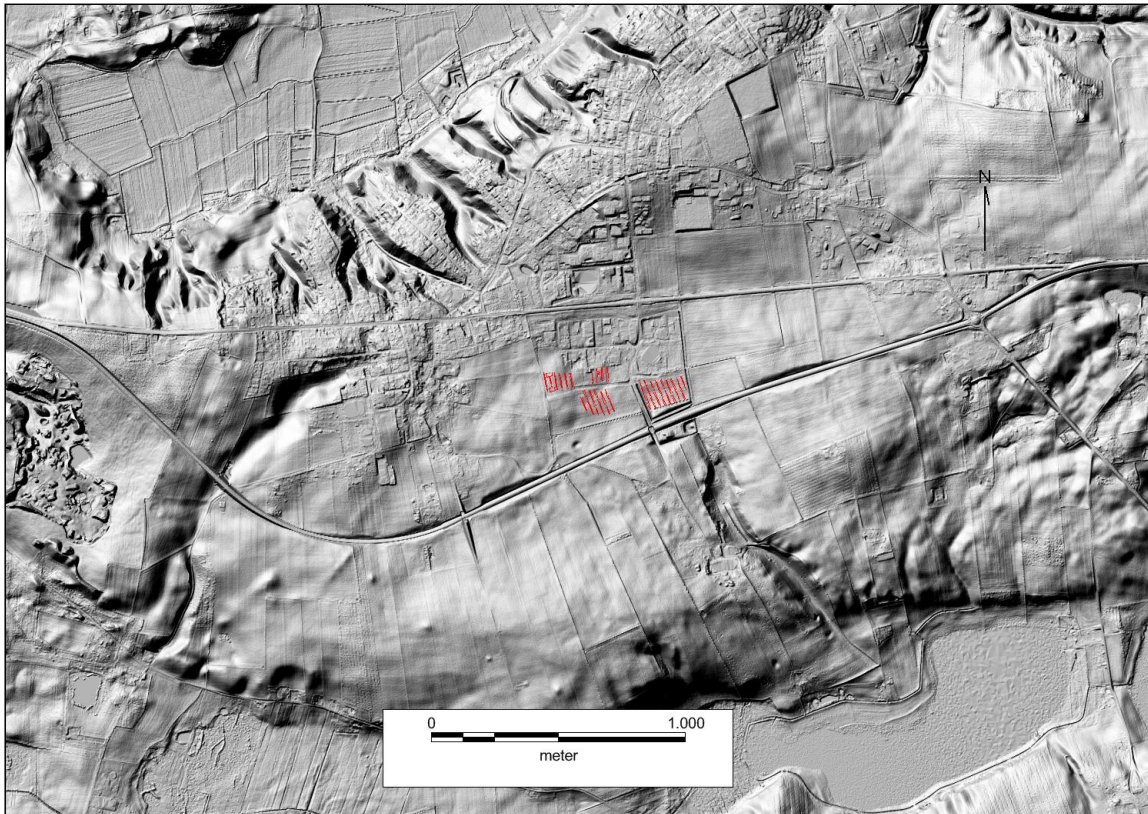


Fig. 3: Lidarkort hvor højdeforskellene i landskabet står tydeligt frem. Søgegrøfterne er markeret med rødt.

Målesystem

Feltgrænserne og alle anlæg er opmålt ved brug af GPS i system DK-UTM 32N/ETRS89 af arkæolog Trine Fristed Jensen fra Museum Østjylland. Alle data fra opmålingen ligger under sagsnummer MOE 00453 på Museum Østjyllands server.

Udgravningsmetode

Der er i alt forundersøgt et areal på 49.600 m², lige knap fem hektar, fordelt på tre matrikler. Der blev udlagt 25 omtrent nord-syd orienterede søgegrøfter på fire meters bredde og med en indbyrdes afstand på 20 meter, se fig. 4. Mulden blev afrømmet med en gravemaskine på bælder med en 200 cm bred skovl. Grøfterne blev udlagt ved hjælp af gravemaskinens GPS. Omkring de fire steder, hvor der fremkom forhistoriske anlæg, blev der lavet mindre udvidelser af søgegrøfterne. De registrerede anlæg, der alle var såkaldte kogestensgruber, blev snittet dels med skovl og dels med maskine. Herefter blev de fotograferet.

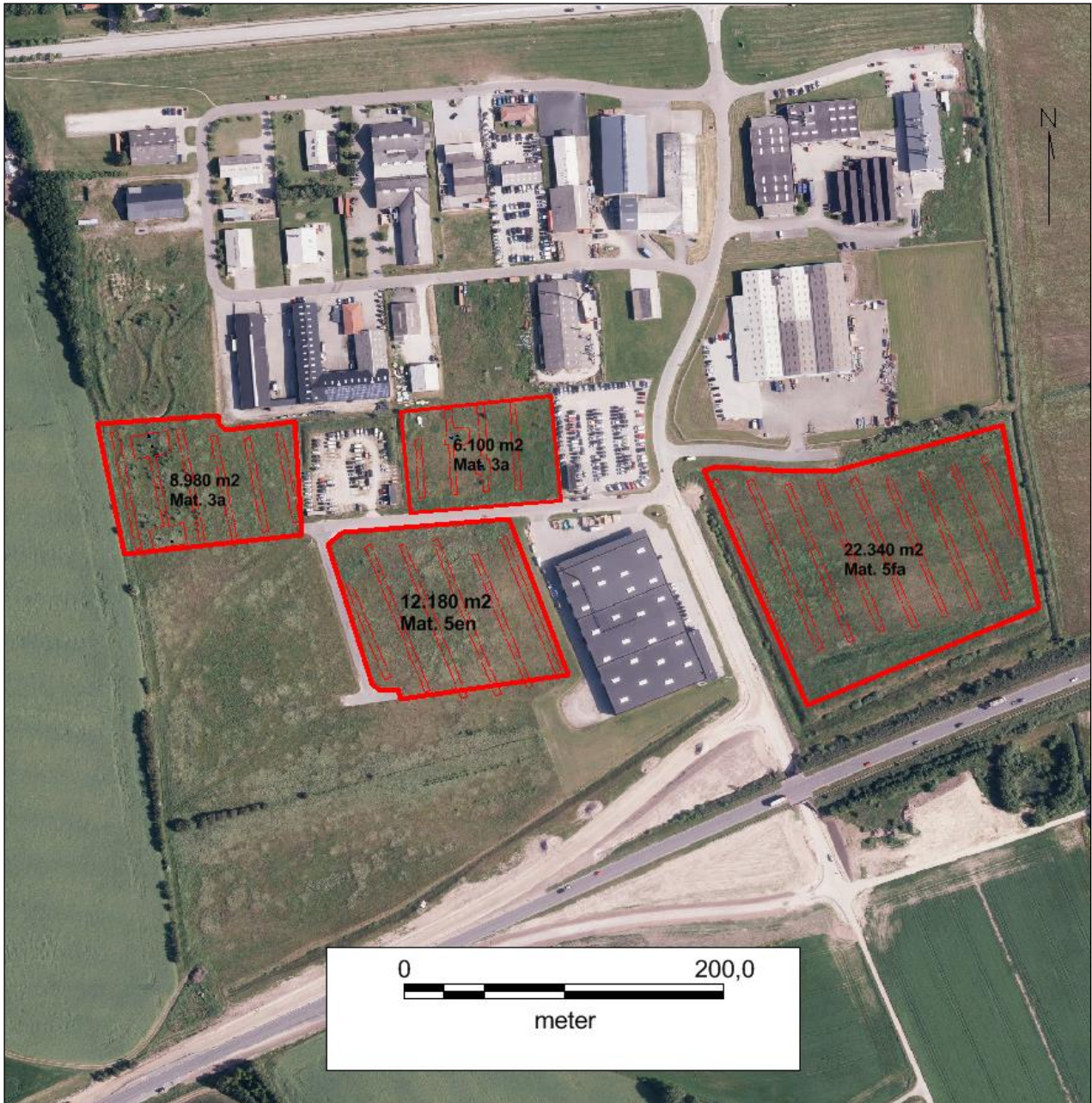


Fig. 4: Luftfoto af det undersøgte område med søgegrøfterne markeret. Matrikelnumrene og størrelsen på matriklerne er desuden anført.

Undersøgelsens resultater

Der blev ved forundersøgelsen kun påtruffet ganske beskedne boplads spor i form af i alt seks kogestensgruber. De lå alle i den nordlige del af området, fordelt på grøft 2, 8 og 9 på matrikel 3a. Kogestensgruber varierer i størrelse, men er oftest ca. én gang én meter store omtrent runde huller, der er gravet ned gennem overfladen mulden og ned i undergrunden. Den typiske kogestensgrube indeholder, når man udgraver dem i dag, ildpåvirkede sten og trækulsfarvet jord. De har fungeret som jordovne, hvor i man har opvarmet sten over ild og tilberedt bl.a. brød og kød ved hjælp af eftervarmen. Kogestensgruber findes gennem hele oldtiden, og indeholder de ikke daterbare oldsager, er det ofte ganske vanskeligt at afgøre, hvilken forhistorisk periode de er fra. Der på de følgende sider billeder af de seks kogestensgruber fra Virkevang, men de beskrives ikke yderligere.

Anlæggene fra MOE 453, Virkevang tolkes som værende aktivitetsspor der ligger i udkanten af en bebyggelse. Det er sandsynligt, at de mennesker der har tilberedt deres mad i gruberne har haft deres landsby højere oppe i terrænet, måske i et af de mere kuperede områder, der ligger nord og syd for Virkevang.

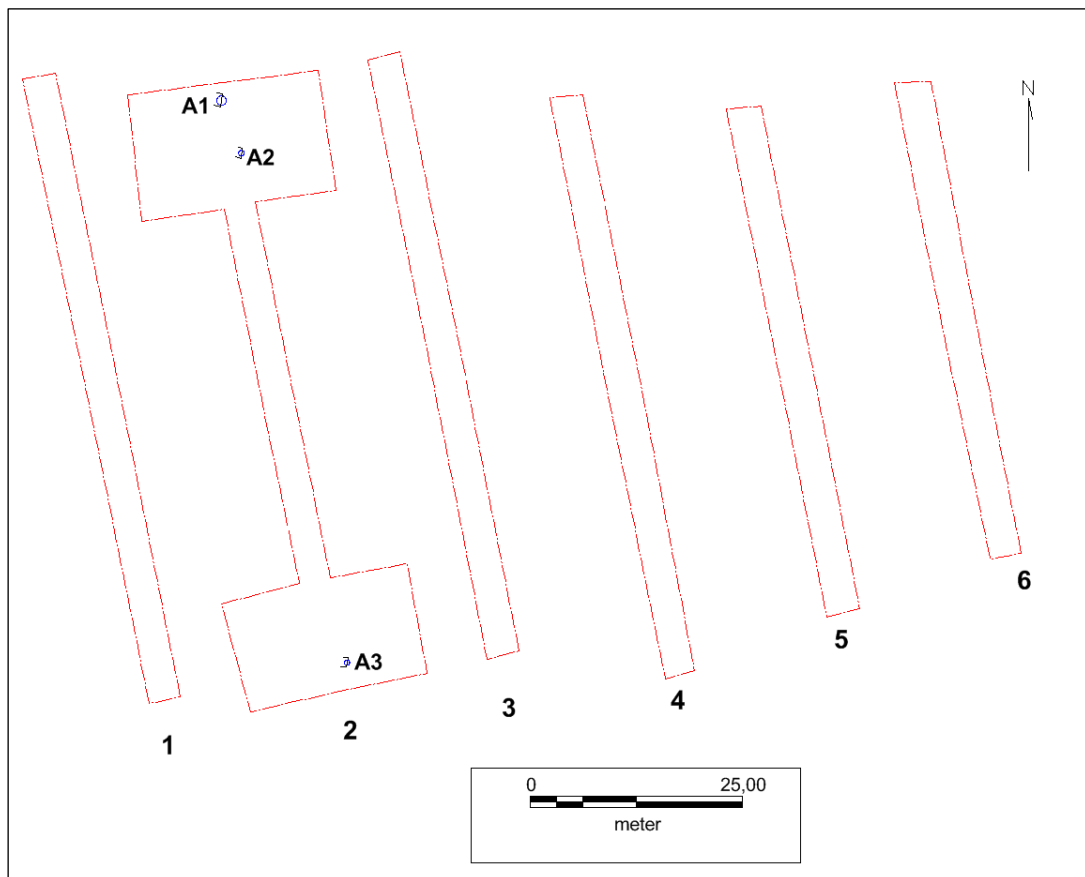


Fig.5: Anlæg A1 – A3 i søgegrøft 2.



Fig. 6: Kogestensgruberne A1 og A2. Udvidelse i nordenden af grøft 2. Set fra sydvest.



Fig.7: Kogestens A1 i profil. Set fra vest.



Fig. 8: Kogestens A2 i profil. Set fra vest.



Fig. 9: Udvidelse omkring A3 i grøft 2. Set fra sydøst.



Fig. 10: Kogestens A3 i profil. Set fra vest.

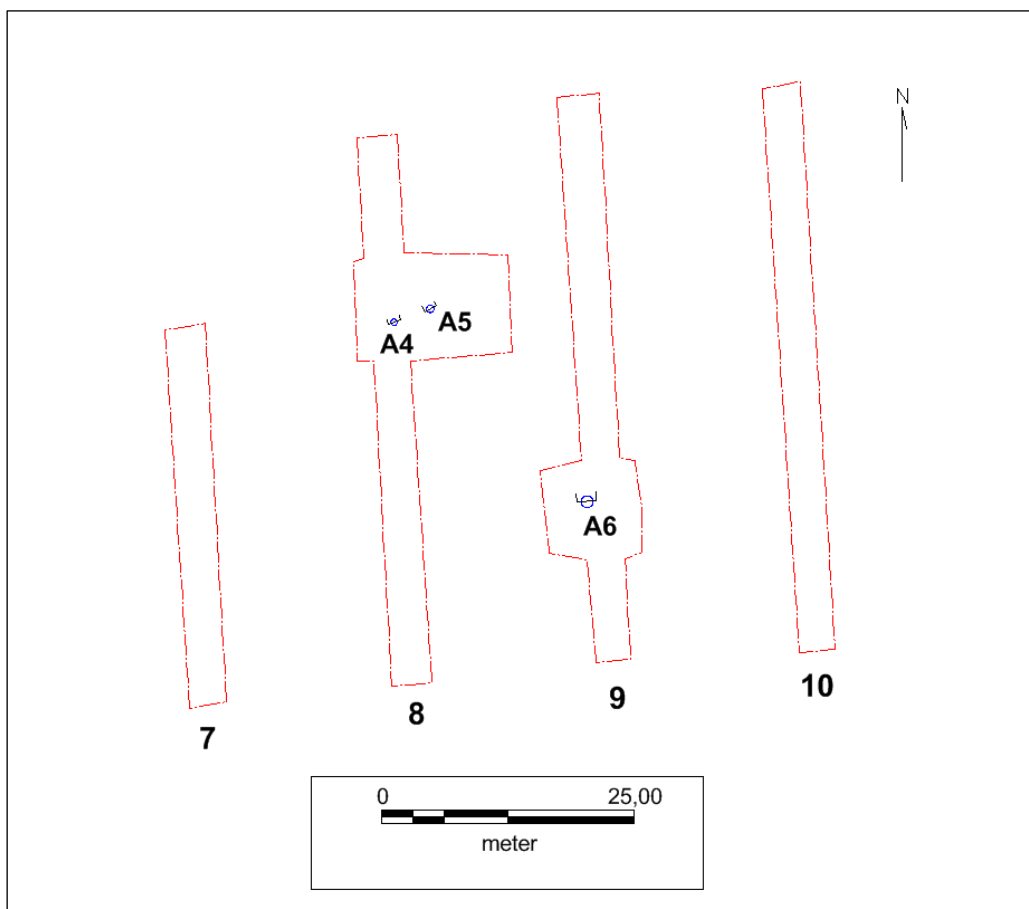


Fig. 11: Grøft 8 og 9 med kogestensgruberne A4-A6.



Fig. 12: Kogestensgrube A4 i profil.



Fig. 13: Kogestensgrube A5 i profil.



Fig. 14: Udvidelse omkring A6 i den sydlige ende af grøft 9. Set fra nordvest.



Fig. 15: Kogestensgrube A6 i profil.

Fremtidigt arbejde

Museum Østjylland, arkæologisk afdeling har afsluttet forundersøgelsen og har ingen indvindinger mod det fortsatte arbejde i forbindelse med skovrejsning i området. Umiddelbart efter udgravningens afslutning blev arealet frigivet fra museets side.

Randers den 23. april 2015

Arkæolog Trine Fristed Jensen



Stemannsgade 2
DK-8900 Randers C
Tlf. 8712 2600
www.museumoj.dk

Bilag

Anlægsliste

Anlæg	Hovedgruppe	Undergruppe	Datering	Tegn.
MOE00453-A01	Grube	Koge-/ildgrube	Oldtid-Oldtid	MOE00453-T0001, MOE00453-T0002
MOE00453-A02	Grube	Koge-/ildgrube	Oldtid-Oldtid	MOE00453-T0001, MOE00453-T0002
MOE00453-A03	Grube	Koge-/ildgrube	Oldtid-Oldtid	MOE00453-T0001, MOE00453-T0002
MOE00453-A04	Grube	Koge-/ildgrube	Oldtid-Oldtid	MOE00453-T0001, MOE00453-T0003
MOE00453-A05	Grube	Koge-/ildgrube	Oldtid-Oldtid	MOE00453-T0001, MOE00453-T0003
MOE00453-A06	Grube	Koge-/ildgrube	Oldtid-Oldtid	MOE00453-T0001, MOE00453-T0003

Fotoliste

Billed	Motiv	Anlæg	Filmtype	Dato	Fotograf
MOE00453-DP-0001	Søgegrøft 16, set fra nordøst		digitalt foto	28-01-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0002	Søgegrøft 11-16, set fra sydvest		digitalt foto	29-01-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0003	A1 i profil, set fra nordvest	MOE00453-A01	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0004	A2 i profil, set fra nordvest	MOE00453-A02	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0005	Udvidelse omkring A1 og A2, set fra sydvest	MOE00453-A01, MOE00453-A02	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0006	Udvidelse omkring A1 og A2, set fra sydvest	MOE00453-A01, MOE00453-A02	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0007	Udvidelse omkring A1 og A2, set fra syd	MOE00453-A01, MOE00453-A02	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0008	A3 i profil, set fra nordvest	MOE00453-A03	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0009	Udvidelse omkring A3, set fra syd	MOE00453-A03	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0010	Udvidelse omkring A3, set fra sydøst	MOE00453-A03	digitalt foto	02-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0011	A5 i profil, set fra nordvest	MOE00453-A05	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen

MOE00453-DP-0012	A4 i profil, set fra nordvest	MOE00453-A04	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0013	Udvidelse omkring A4 og A5, set fra nordøst	MOE00453-A04, MOE00453-A05	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0014	Udvidelse omkring A4 og A5, set fra nordøst	MOE00453-A04, MOE00453-A05	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0015	Udvidelse omkring A6, set fra nordøst	MOE00453-A06	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0016	Udvidelse omkring A6, set fra nordøst	MOE00453-A06	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0017	Arbejdsbillede af maskinen der snitter A6, set fra nordøst	MOE00453-A06	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0018	Arbejdsbillede af maskinen der snitter A6, set fra nordøst	MOE00453-A06	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-DP-0019	A6 i profil, set fra nord	MOE00453-A06	digitalt foto	03-02-2015	Trine Fristed Jensen

Tegningsliste

Tegning	Målestok	Type	Anlæg	Beskrivelse	Dato	Tegner
MOE00453-T0001	1500	Oversigtstegning	MOE00453-A01, MOE00453-A02, MOE00453-A03, MOE00453-A04, MOE00453-A05, MOE00453-A06	Alle søgegrøfter med nr. fra MOE453. Findes kun som et lag i MapInfo	17-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-T0002	400	Oversigtstegning	MOE00453-A01, MOE00453-A02, MOE00453-A03	Søgegrøft 1-6 med anlæg A1-A3 fra MOE453. Findes kun som et lag i MapInfo	17-02-2015	Trine Fristed Jensen
MOE00453-T0003	300	Oversigtstegning	MOE00453-A04, MOE00453-A05, MOE00453-A06	Søgegrøft 7-10 med anlæg A4-A6 fra MOE453. Findes kun som et lag i MapInfo	17-02-2015	Trine Fristed Jensen



MOE0453-DP0
01



MOE0453-DP0
02



MOE0453-DP0
03



MOE0453-DP0
04



MOE0453-DP0
05



MOE0453-DP0
06



MOE0453-DP0
07



MOE0453-DP0
08



MOE0453-DP0
09



MOE0453-DP0
10



MOE0453-DP0
11



MOE0453-DP0
12



MOE0453-DP0
13



MOE0453-DP0
14



MOE0453-DP0
15



MOE0453-DP0
16



MOE0453-DP0
17



MOE0453-DP0
18



MOE0453-DP0
19



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 udgifterne 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.