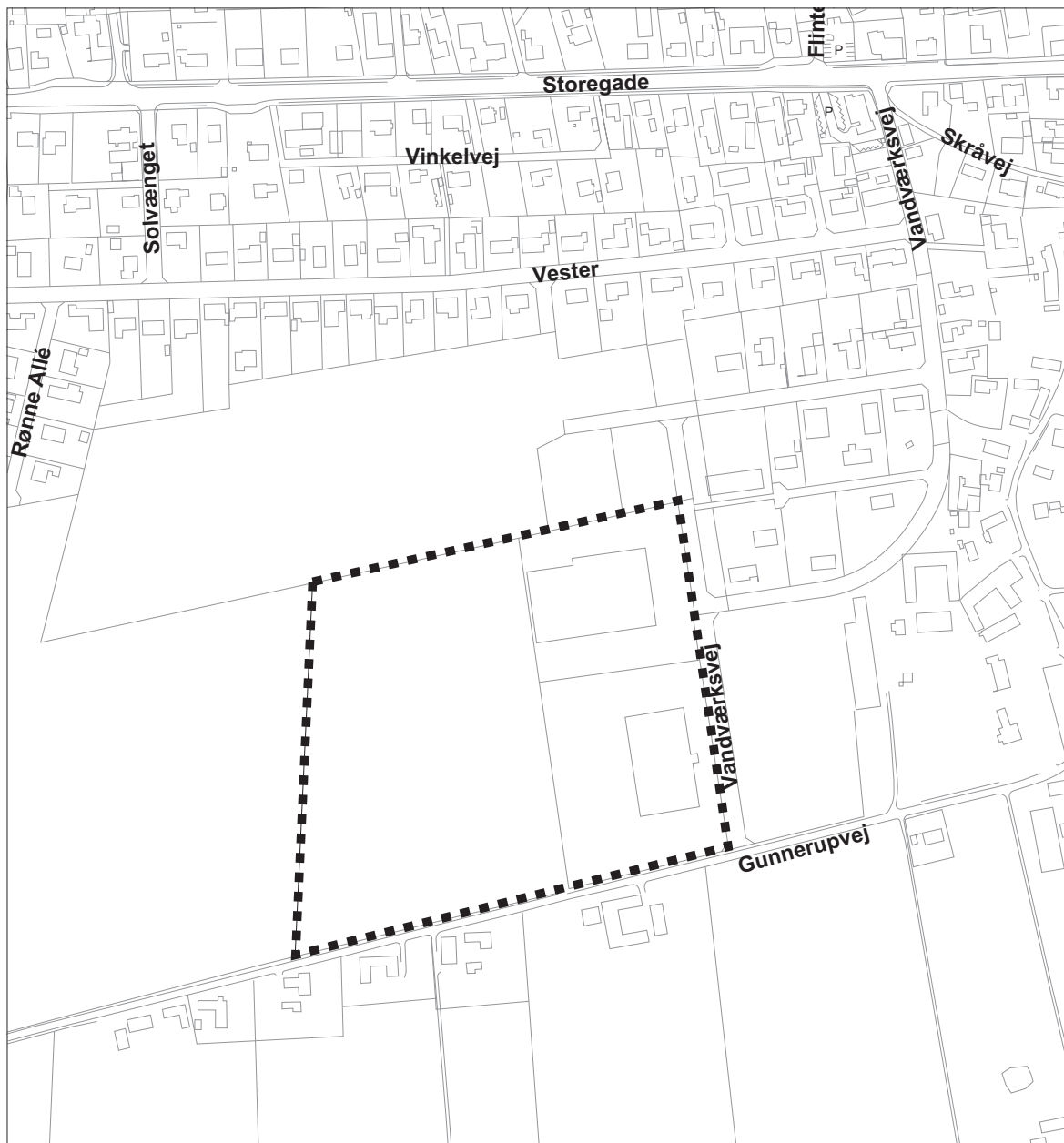




Lokalplan nr. 150



**Omfattende et område udlagt
til erhvervsformål (Industri)
ved Vandværksvej i Assentoft**

Teknisk Forvaltning
Februar 1996

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse.

Beskrivelse af eksisterende og planlagte arealanvendelse. Side

| | |
|---|---|
| 1 Areal, placering | 3 |
| 2 Baggrund og formål med planen..... | 3 |
| 3 Kort beskrivelse af lokalplanens indhold..... | 3 |

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

| | |
|----------------------------|---|
| 4 Zonestatus | 4 |
| 5 Kommuneplanen | 4 |
| 6 Kystzonen | 5 |
| 7 Spildevand..... | 5 |
| 8 Elforsyning..... | 6 |
| 9 Varmeforsyning | 6 |
| 10 Vandforsyning..... | 6 |
| 11 Støj hensyn..... | 6 |
| 12 Trafikale forhold | 6 |

Lokalplan.

| | |
|---|----|
| § 1 Lokalplanens formål | 7 |
| § 2 Lokalplanens område..... | 7 |
| § 3 Områdets anvendelse | 7 |
| § 4 Udstykninger | 8 |
| § 5 Trafikale forhold..... | 8 |
| § 6 Ledningsanlæg..... | 8 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering | 8 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden..... | 8 |
| § 9 Ubebyggede arealer | 9 |
| §10 Tilslutning til fællesanlæg | 9 |
| §11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse..... | 9 |
| §12 Lokalplanens retsvirkninger..... | 9 |
| §13 Vedtagelsespåtegning | 10 |

Kommuneplantillæg

| | |
|--|----|
| Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1993 - 2005 | 15 |
| Vedtagelsespåtegning | 16 |

Kortbilag.

| | |
|--|----|
| Kortbilag 1: Matrikulære forhold. | 12 |
| Kortbilag 2: Lokalplankort - fremtidige forhold..... | 13 |
| Kortbilag 3: Beplantningsplan | 14 |
| Kortbilag 4: Rammekort til kommuneplantillæg nr. 1 | 15 |

Redegørelse.

I overensstemmelse med § 16 i lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) 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 arealanvendelse.

Beskrivelse af den eksisterende og planlagte arealanvendelse:

1. Areal og placering.

Nærværende lokalplanområde omfatter et ca. 6 ha stort areal, beliggende ved Vandværksvej og Gunnerupvej i Assentoft. Arealet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er den, at virksomheden VSB i forbindelse med jordfordelingen ved omfartsvejen, overtog et ca. 37.000 m² stort areal vest for virksomheden, med henblik på en senere udvidelsesmulighed.

Virksomheden ønsker i første omgang at inddrage den nordlige del af dette areal til oplag mv..

3. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Anvendelse.

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri- lager- og værkstedsvirksomhed.

Trafikale forhold.

Adgang til området må kun ske fra Vandværksvej og Gunnerupvej, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager, og i en højde på 12 m.

Ubebyggede arealer.

Langs lokalplanområdets afgrænsning, skal der etableres et beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2 og 3. Beplantningsbæltet skal fremstå som skovagtig beplantning med afskærmende effekt. Mod Vandværksvej skal der plantes en bøgehæk, der tilvokset holdes i en højde af 150 - 180 cm.

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

En del af lokalplanområdet er beliggende i byzone, nemlig matr. nre 18^{af} og 18^{ai}, jfr. kortbilag 1.

Matr. nr. 18^a er beliggende i landzone. Arealet overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

5. Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 1993 - 2005.

I kommuneplanens rammedel er matr. nr. 18^{af} og 18^{ai} betegnet som lokalområde 2, enkeltområde E.1, (se kortbilag næste side) og følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger i tilknytning til virksomheden (bestyrerbolig, portnerbolig mv.). Virksomheden må ikke medføre gener i form af forurening.

at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 50 for den enkelte ejendom.

at bygningsrumfanget pr. ejendom ikke overstiger 2 m³/m² grundareal.

at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m, samt

at bebyggelse og friarealer udformes og placeres under hensyntagen til omfartsvejen syd om Assentoft.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse hermed, idet den maksimale bygningshøjden er 12 m over terræn.

I kommuneplanens rammedel er matr. nr. 18^a betegnet som lokalområde 2, enkeltområde J. 1 (se kortskitsen næste side), og følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

at områdets anvendelse fastlægges til land- og skovbrugsformål og rekreative formål.

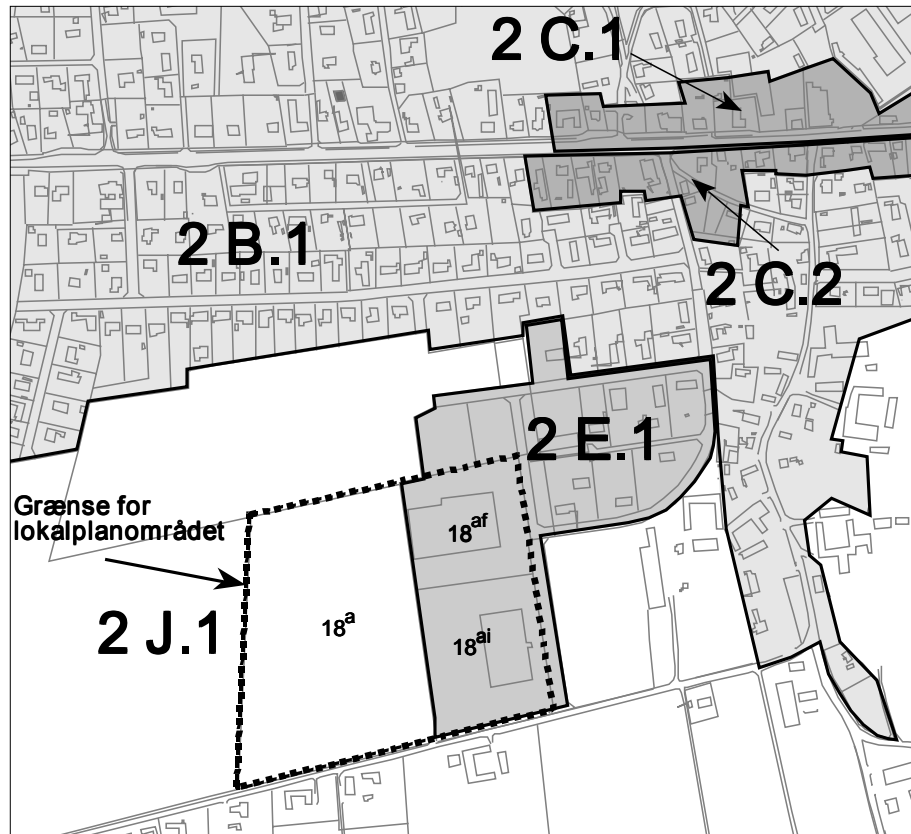
at bebyggelsekan opføres i overensstemmelse med planlovens zonebestemmelser.

Da nærværende lokalplanforslag udlægger området til erhvervsformål, er planen således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ram-

mebestemmelser for så vidt angår område 2 J. 1.

Sammen med lokalplanforslaget offentliggøres derfor forslag til tillæg nr. 3 til kommuneplanen 1993 - 2005.

Tillægget betyder at lokalplanområdet overføres til nyt rammeområde 2 I.2, (se side 15 og kortbilag 4).



6. Kystzonen.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det er byrådets vurdering, at lokalplanområdets fremtidige anvendelse ikke visuelt påvirker kystlandskabet.

Den maksimalt tilladte bygningshøjde på 12 m er begrundet i virksomhedens drift, herunder indvendige kraner mv.

Arealet, og evt. fremtidig bebyggelse på indtil 12 m, vil næppe kunne påvirke landskabet omkring Randers Fjord, idet Assentoft by er beliggende terrænmæssigt højere, og mellem fjorden og lokalplanområdet.

7. Spildevand.

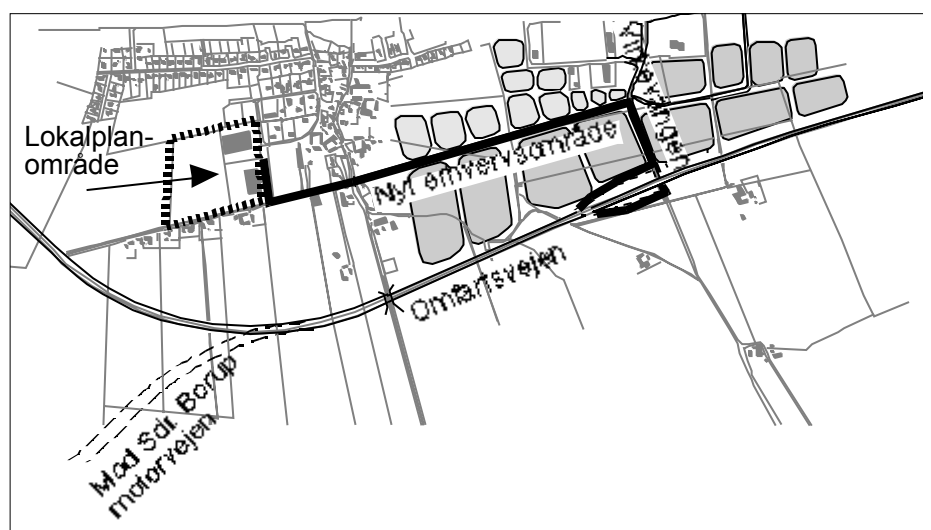
Lokalplanens område er beliggende ved område 9B jfr. spildevandsplanen for Sønderhald kommune 1989 - 1997.

Spildevand ledes til det kommunale renselanlæg i Assentoft. Overfladevand nedsives i faskiner på den vestlige del af lokalplanområdet.

8. **El.**
Elforsyningen varetages af elforsyningselskabet ELRO.
9. **Varme.**
Bebyggelse indenfor lokalplanområdet har iflg. varmforsyningsplanen tilslutningspligt til Naturgasforsyning.
10. **Vandforsyning.**
Vandforsyning til området sker fra Assentoft Vandværk I/S.
11. **Støj hensyn.**
Lokalplanrådets arealudlæg er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger, jfr. lokalplanens § 3.3.
12. **Trafikale forhold.**
Adgang til lokalplanområdet sker fra Vandværksvej og Gunnerupvej.

Når omfartsvejen er anlagt medio 1997, og der efterfølgende etableres tilslutningsforbindelse ved Virkevangen i forbindelse med den planlagte tilslutning til motorvejen ved Sdr. Borup, vil Gunnerupvej blive forlænget til Virkevangen i takt med erhvervsudbygningen, jfr. nedenfor viste kortskitse.

Virksomheden samt det omkringliggende erhvervsområde vil da få forbedret adgangsforholdene væsentligt.



I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at

- 1.1 området udlægges til erhvervsformål, industri.
- 1.2 vejadgang til området fastlægges.
- 1.3 afskærmende beplantning etableres.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 18^{af}, 18^{ai} og del af 18^a alle Assentoft by, Essenbæk, samt alle parceler, der efter den 1. okt. 1995 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 En del af lokalplanområdet er beliggende i byzone, nemlig matr. nre 18^{af} og 18^{ai}, jfr. kortbilag 1.

Matr. nr. 18^a er beliggende i landzone. Arealet overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, såsom lettere industri- lager- og værkstedsvirksomhed.
- 3.2 Byrådet kan tillade at der indrettes bestyrerbolig eller portnerbolig i tilknytning til virksomheden.
- 3.3 Det fra den enkelte virksomhed hidrørende 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 | 55 | 55 |
| Mandag - fredag | 18 - 22 | 45 | 45 |
| Lørdag | 07 - 14 | 55 | 55 |
| Lørdag | 14 - 22 | 45 | 45 |
| Søn- og helligdage | 07 - 22 | 45 | 45 |
| Alle dage | 22 - 07 | 40 | 40 |

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

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

§ 4. Udstykninger.

Udstykning må ikke finde sted

§ 5. Trafikale forhold.

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Vandværksvej og Gunnerupvej, som vist på kortbilag 2. Jfr. dog § 5.3
- 5.2 Adgangsvejene A, B og C udlægges i en bredde af 8 m. Ved vejtilslutningerne skal hjørnerne afskæres med 5 m, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Byrådet kan tillade, at der etableres nye adgangsveje til lokalplanområdet af hensyn til virksomhedens drift. Byrådet skal forinden etablering godkende placering og udformning af vejtilslutning.

§ 6. Ledningsanlæg.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50, og bygningsrumfanget må ikke overstige $3\text{m}^3/\text{m}^2$ grundareal..
- 7.2 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m 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 eller drift nødvendiggør det.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, foruden evt. kælder.
- 7.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund end 5 m.
- 7.5 Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal opføres efter en plan med koter, der skal godkendes af byrådet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering på ejendommene må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Der skal langs området afgrænsning etableres et beplantningsbælte, som vist op kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal etableres som skovagtig læbeplantning, jfr. bilag 3.
- 9.2 Beplantningsbæltet skal vedligeholdes som beskrevet på bilag 3.
- 9.3 Langs Vandværksvej skal der etableres hækbeplantning, med en placering som vist på kortbilag 2.
- 9.4 Hækken må ikke placeres nærmere vejskel end 50 cm. Hækken skal etableres som bøgehæk og vedligeholdes i en højde af 150 - 180 cm.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 10. Tilslutning til fællesanlæg.

- 10.1 Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasforsyningen i Assentoft, og aftage sit varmeforbrug fra naturgasselskabet, på de til enhver tid gældende almindelige betingelser fra selskabet.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 11.1 Nye bebyggelse indenfor lokalplanområde må ikke tages i brug før den er tilsluttet naturgasnettet, jfr. § 10.1.
- 11.2 Før, eller senest samtidig med at arealet, matr. nr. 18^a, som vist på kortbilag 1, tages i brug, skal beplantningsbæltet og hækbeplantning jfr. §§ 9.1 og 9.3 være etableret.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.

12.1 Retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge 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.

12.2 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse og 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.

§ 13. Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 22. november 1995.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan nr 150 endeligt.

Sønderhald byråd, den 28. februar 1996

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør

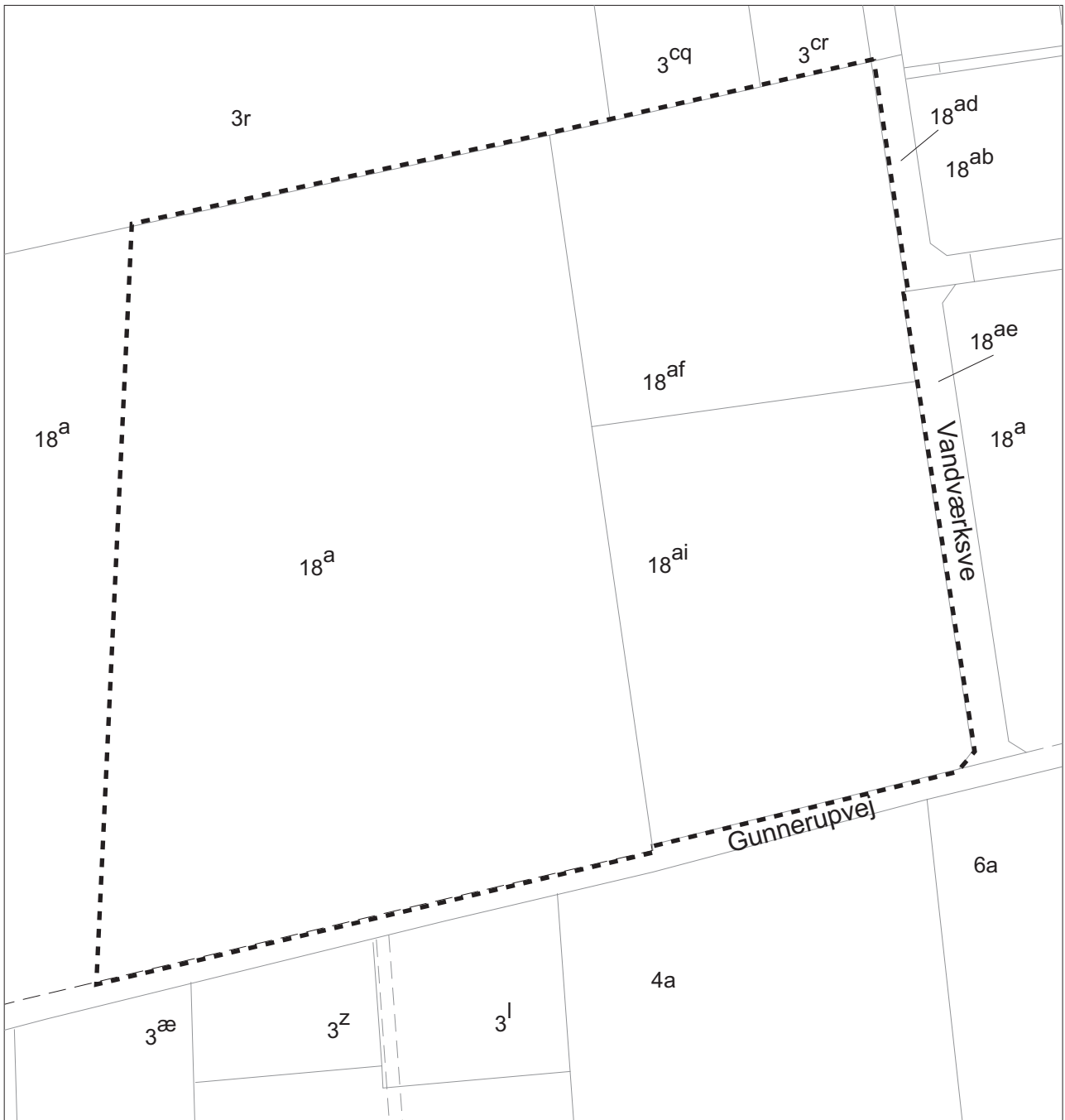
Nærværende lokalplan nr 150 for Sønderhald kommune, endelig vedtaget af byrådet den 28.02.96, begæres tinglyst på følgende parceller:

Matr. nr.e 18^{af}, 18^{ai} og 18^a alle Assentoft by, Essenbæk.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør



Signaturforklaring:

----- Lokalplangrænse



SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 86 48 31 66 · Fax.: 86 48 44 22

tema: **Matrikulære forhold**

Lokalplan nr. 150
Omfattende et område udlagt til erhvervsformål
ved Vandværksvej i Assentoft.

tegn.

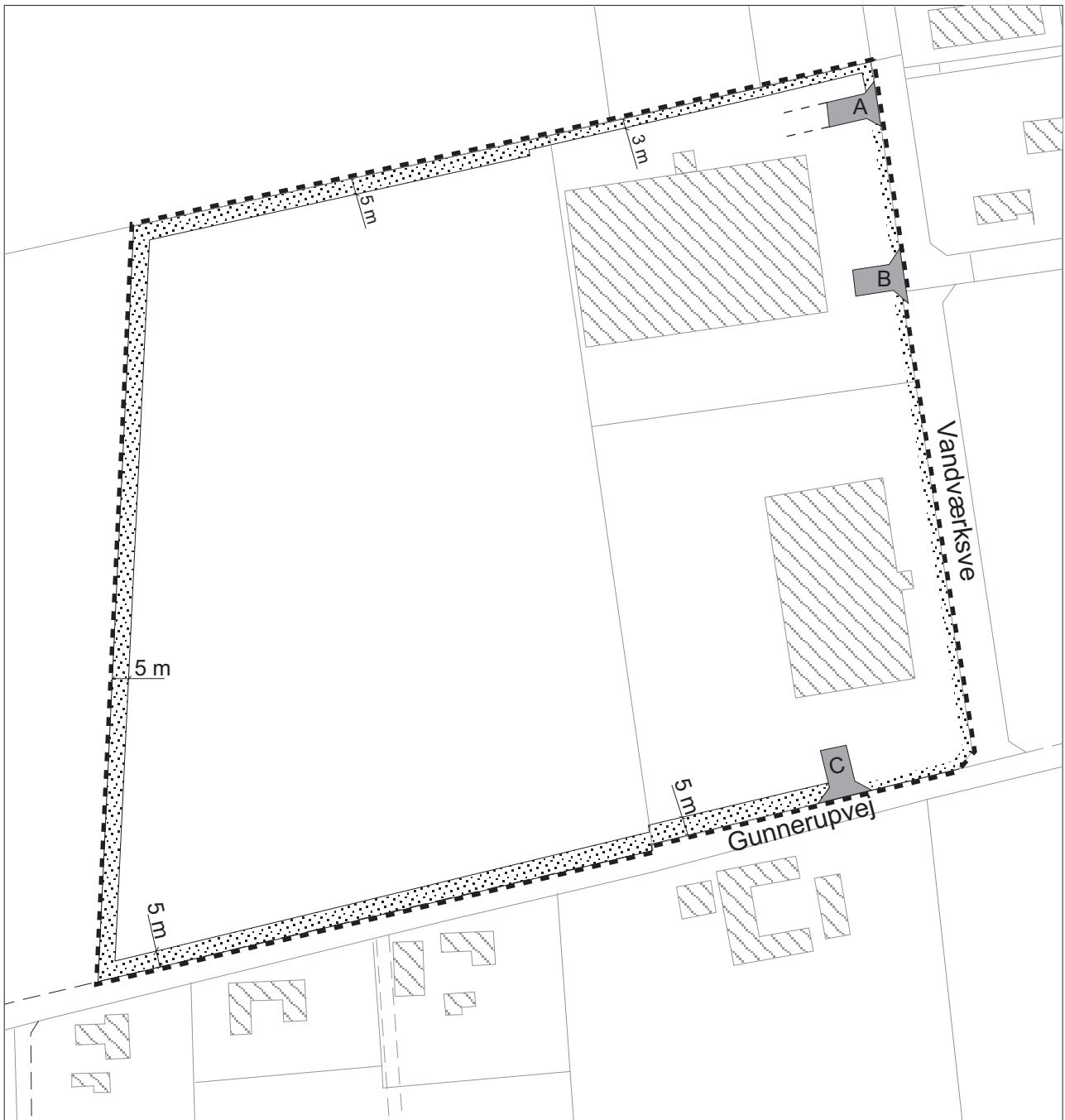
1

mål: 1 : 2000

dato: Okt. 1995

rev.

sign: HCR



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- █ Adgangsvej til lokalplanområdet
- ▨ Eksisterende bebyggelse
- ▤ Beplantningsbælte
- ⋯ Hæk



SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 86 48 31 66 · Fax.: 86 48 44 22

tema: **Lokalplankort**
 Lokalplan nr. 150
 Omfattende et område udlagt til erhvervsformål
 ved Vandværksvej i Assentoft.

tegn.

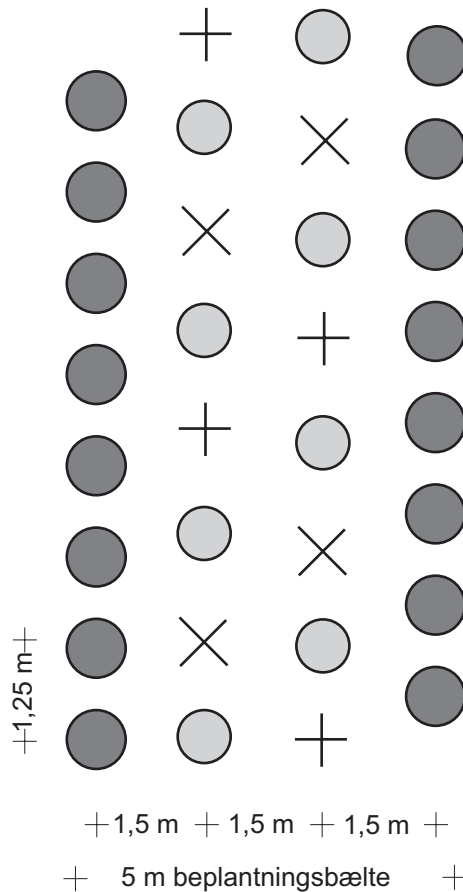
2

mål: 1 : 2000

dato: Okt. 1995

rev.

sign: HCR



Anlæg:

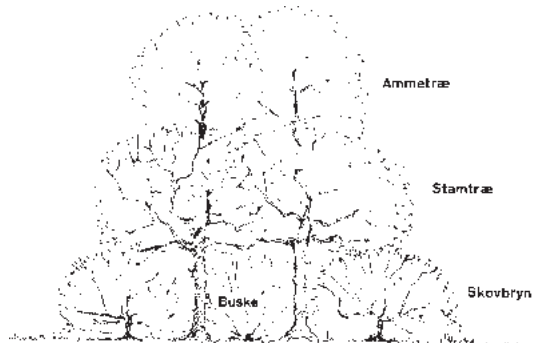
Plantetid fra okt - nov og i frostfri perioder indtil april.

Vedligeholdelse:

De første 3 vækstår skal plantebæltet renholdes for ukrudt.

Ammetræer fjernes omkring 6. vækstår.

Med tiden skal der foretages yderligere udtynding og beskæring, med henblik på at opretholde en passende bundtæthed.



Signaturforklaring:

× **Ammetræ**
El (Alnus incana)

+ **Stamtræ**
Eg (Quercus robur)

○ **Buske**
Tjørn (Crateagus monogyna)
Fjeldribs (Ribes alpinum)
Bærmispel (Amelanchier spicata)
Vild-æble (Malus Sargentii)

● **Skovbryn**
Slåen (Prunus Spinosa)
Syren (Syringa vulgaris)
Virginia rose (Rosa Virginiana)
Fuglekirsebær (Prunus Avium)

SØNDERHALD KOMMUNE



Teknisk forvaltning · Middelgade 1 · 8963 Auning · Tlf.: 86 48 31 66 · Fax.: 86 48 44 22

tema: **Beplantningsplan**

Lokalplan nr. 150
Omfattende et område udlagt til erhvervsformål ved Vandværksvej i Assentoft.

tegn.

3

mål: 1 : 2000

dato: Okt. 1995

rev.

sign: HCR

TILLÆG NR. 3

til kommuneplan 1993 - 2005

Vedrørende redegørelsen til tillægget, henvises der til lokalplanens redegørelse side 4 pkt 5 (Kommuneplanen).

I henhold til Planlovens § 22 stk 2, 3. pkt. overføres lokalplanområdet samt den sydlige del af Vandværksvej til nyt lokalområde 2, enkeltområde I. 2 som vist på kortbilag 4, herunder, og med følgende rammebestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre

at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, industri.

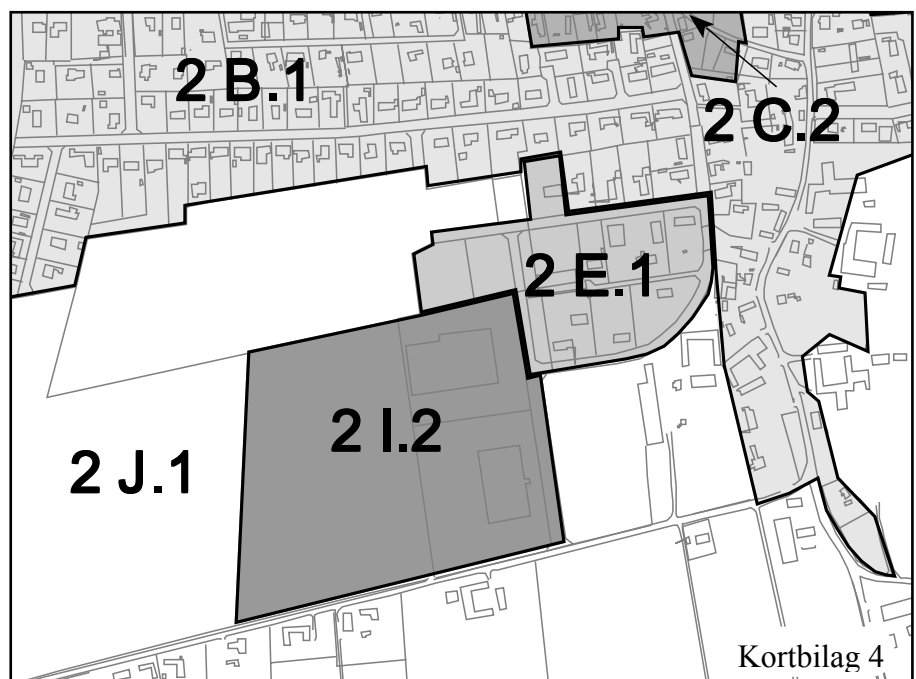
at der i området kan opføres lettere industri, håndværks- lager- og værkstedsvirksomhed, herunder administration.

at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 50 for den enkelte ejendom.

at bygningsrumfanget pr. ejendom ikke overstiger $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal.

at bebyggelsens højde ikke overstiger 12 m. Mindre bygningsdele som skorstene m.v. kan gives en større højde under forudsætning af, at særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

at boliger ikke etableres i området, medmindre det kan dokumenteres, at en sådan er nødvendig af hensyn til virksomhedens sikkerhedsmæssige drift.



Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Sønderhald Byråd, den 28. februar 1996.

Carl Damgaard Nielsen
borgmester

/

Vagn Budolfson
kommunaldirektør