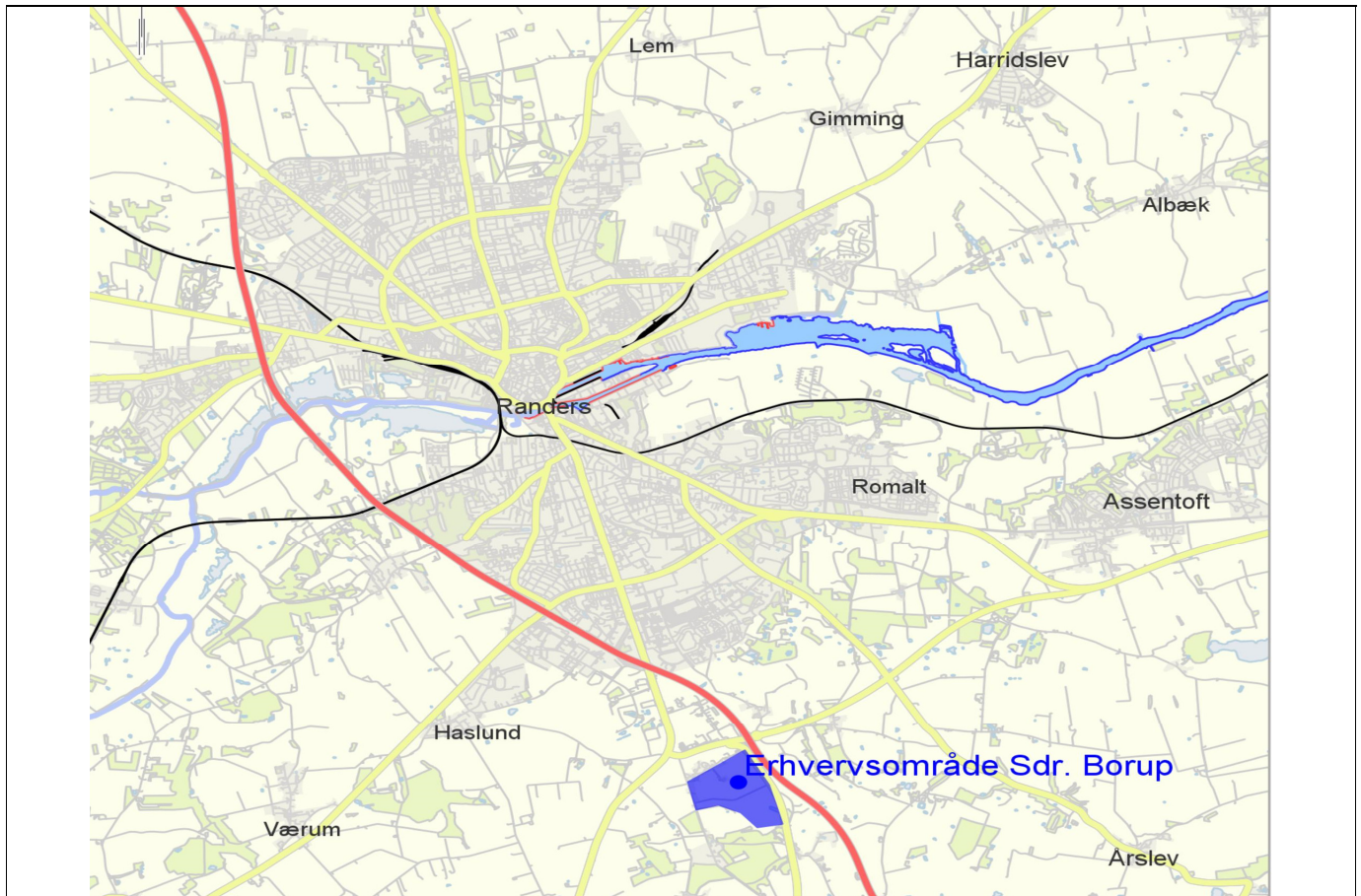




# Attraktive erhvervsgrunde tæt ved E45



**- god synlighed og fantastisk infrastruktur**

**Sag 13.06.02-G10-4-15**

## **Sdr. Borup, 8940 Randers SV**

- Grundene ligger nær motorvej E45, afkørsel 41, Randers Syd og nær omfartsvejen til Djursland
- Det ca. 520.000 m<sup>2</sup> store område er udlagt til industri-, entreprenør, oplagsvirksomhed samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper
- Grundene sælges byggemodnede.
- Mindste grundstørrelse 4.000 kvm.

**Randers Kommune**





## 1. BESKRIVELSE

### GRUNDBESKRIVELSE:

Attraktive grunde tæt ved motorvej udbydes nu til salg.

Grundene ligger nær motorvej E 45, afkørsel 41, Randers Syd og tæt på omfartsvejen til Djursland.

Det 520.000 m<sup>2</sup> store område er udlagt til industri- og større erhvervsvirksomhed, entreprenør, oplagsvirksomhed, engrosvirksomhed samt butikker med særlige pladskrævende varer, jf. lokalplan nr. 523.

I området omkring Metervej findes en nyere lagerbygning, som ikke er omfattet af nærværende udbud. Bygningen kan muligvis erhverves efter særskilt udbud. Hør Randers Kommune for nærmere.

### VEJADGANG TIL OMRÅDET:

Sker fra Gl. Århusvej via Metervej

### JORDBUNDSFORHOLD:

Kommunen oplyser, at områdets østligste del er forundersøgt af Museum Østjylland, som har frigivet arealet. Det betyder, at hvis der i dette område konstateres fortidsminder, skal byggearbejdet straks indstilles og museet underrettes. Udgifterne til udgravning bæres i så fald af staten, men bygherren bærer selv omkostningerne ved byggeriets forsinkelse.

Øvrige arealer er ikke arkæologisk forundersøgte.

Kommunen er ikke bekendt med forhold, der kan bevirke vanskelige bundforhold. Kommunen yder en skønsmæssig kompensation, hvis der måtte vises usædvanligt vanskelige funderingsforhold.

Grundene overdrages i øvrigt som de er og forefindes.

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

### GRUNDSTØRRELSE:

Udstykningen af grunde sker i størst mulig overensstemmelse med købers behov og ønsker. Dog skal grundstørrelsen mindst være 4.000 m<sup>2</sup>.

## 2. EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED:

Adresse	Metervej 8940 Randers SV
Matr.nr.	5k og 1u, Sdr. Borup By, Haslund 17o, Askildrup By, Ølst 4n, Ølst By, Ølst

### KOMMUNE:

Randers

### AREALER:

Grundareal i alt	520.000	m <sup>2</sup>
------------------	---------	----------------



### 3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

#### ZONESTATUS:

Grundene er beliggende i Byzone.

#### VEJ:

Metervej er udlagt som kommunevej. Eventuelt øvrige veje udlægges som private fællesveje.

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 dels af lokalplan nr. 523 "Erhvervsområde syd for Sdr. Borup" og dels nr. 357-R "Erhvervsområde ved Sdr. Borup."

Området er udlagt til erhvervsformål, såsom industri-, entreprenør-, og oplags-, og værkstedsvirksomhed, samt serviceformål, herunder engroshandel, der kun giver anledning til begrænset forurening.

Der er i lokalplan 523s område en vis mulighed for butikker til særlig pladskrævende varegrupper såsom motorkøretøjer.

Der må ikke opføres boliger i området.

Grundstørrelse: Min. 4.000 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: Max. 100% for den enkelte ejendom. Det bebyggede areal for den enkelte ejendom må ikke overstige 60%.

Afstand til skel:

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

Bygningshøjde: Max. 13 m. over terræn.

#### 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.

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



#### **4. EL, VAND OG VARME**

**EL:**

El-nettet i området ejes af Eniig A/S, men opmærksomheden henledes på, at der frit valg med hensyn til leverandør.

**VAND:**

Vandforsyning varetages af Verdo Vand A/S.

**VARME:**

Der er tilslutningspligt til naturgas. Forsyningen varetages af HMN Naturgas I/S.

#### **5. ØKONOMISKE FORHOLD**

**SALGSPRIS:**

Grundene udbydes til salg for en mindstepris ex. moms på mellem 100 kr./m<sup>2</sup> og 175 kr./m<sup>2</sup> alt afhængig af beliggenhed eller højeste bud derover, i overensstemmelse med Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af 24.06.2011. Der henvises til kortbilag for nærmere prisstruktur.

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 udstykning.

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. 799 af 24. juni 2011.

Opmærksomheden henledes på, at kommunalbestyrelsen kan forkaste alle indkomne tilbud. Bud skal lyde på et bestemt beløb i danske kroner. Tilbudsgiver er ikke afskåret for at afgive et tilbud over den fastsatte mindstepris.

Afgivelse af bud skal være skriftlige.

Indkomne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

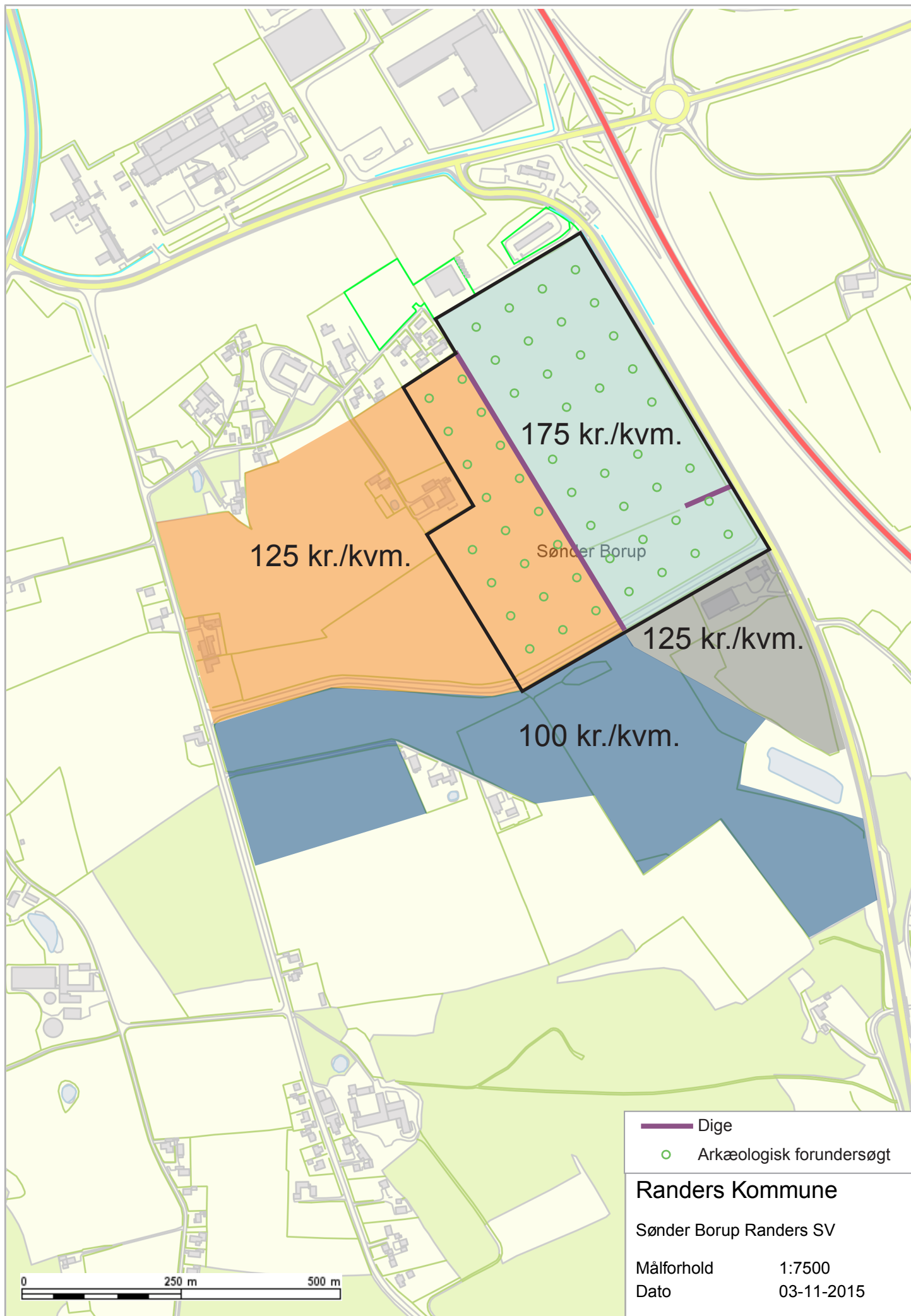
Administration af grundsalg varetages af:  
Randers Kommune  
Erhverv & Udvikling  
Laksetorvet  
8900 Randers C

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

Kort med prisstruktur, beskyttede diger samt arkæologisk forundersøgelse.  
Lokalplan nr. 523 og 357-R.  
Forundersøgelsesrapport vedr. KHM 2594  
Forundersøgelsesrapport af KHM 2658 - etape 1  
Forundersøgelsesrapport af KHM 2658 - etape 2  
Generelle udbudsvilkår for salg af erhvervsjord Randers Kommune, december 2017.  
Udkast til købsaftale



- Dige
- Arkæologisk forundersøgt

**Randers Kommune**

Sønder Borup Randers SV

Målforhold 1:7500  
 Dato 03-11-2015

# LOKALPLAN NR. 357 ERHVERVSOMRÅDE VED SDR. BORUP



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

*100.000 m<sup>2</sup> nyt stort erhvervsområde i Sdr. Borup*

### Erhvervsområde

*Industri- og servicevirksomheder*

### Regnvandsbassin

*Forberedt på udvidelse*

### Miljøvurdering af lokalplanen.

Lokalplanen omfatter et ca. 100.000 m<sup>2</sup> stort areal mellem Sdr. Borup og Gl. Århusvej. Arealet er en del af et fremtidigt stort erhvervsområde, som kommer til at strække sig fra Gl. Århusvej til Karlsbergvej syd for Sdr. Borup.

Efter lokalplanen kan der etableres et erhvervsområde til industri, oplags- og vognmandsvirksomhed samt serviceformål som for eksempel virksomheder, der kun giver anledning til begrænset forurening. Der skal tages særligt hensyn til landsbyen Sdr. Borup.

Inden for området udlægges også areal til et regnvandsbassin. Den endelige placering af bassinet er endnu ikke endeligt afklaret, og kan eventuelt placeres i området sydvest for lokalplanens område, da det i første række skal klare afledningen af regnvand fra de eventuelle senere etaper af erhvervsområdet syd for Sdr. Borup mellem Gl. Århusvej og Karlsbergvej.

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

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2005

Området ligger i område E65 i kommuneplanen for Randers Kommune.

I området kan etableres større industrivirksomheder, lager og vognmandsvirksomheder og lignende virksomheder, som må forventes at give anledning til en vis belastning af omgivelserne.

### Særlig hensyntagen til beboere i Sdr. Borup

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

### Arealkrævende butikker

*Ingen arealkrævende butikker i lokalplanens område*

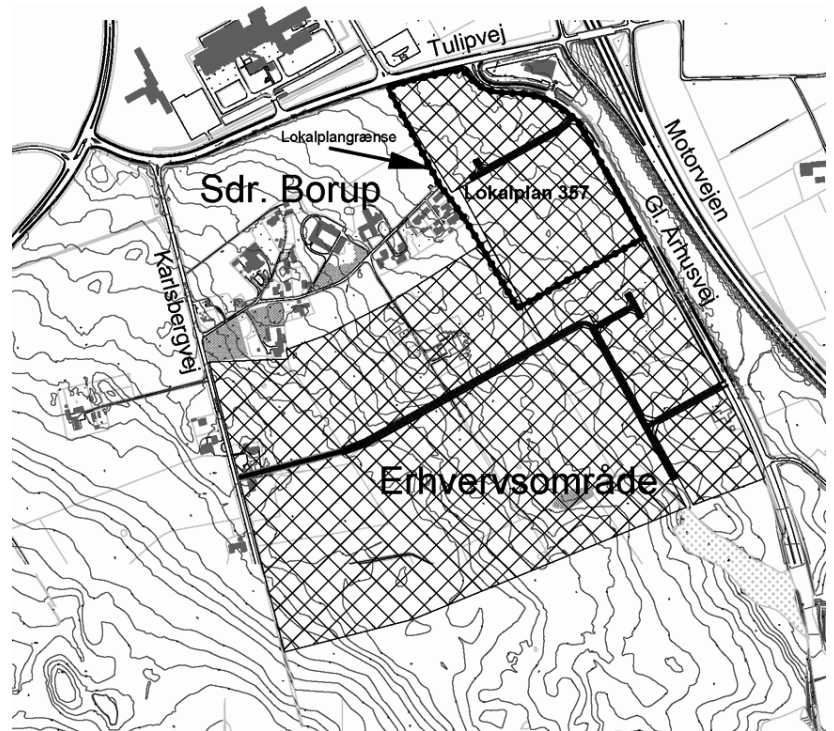
I lokalplanrammerne for området er der åbnet mulighed for at opføre eller indrette en arealkrævende butik. Denne mulighed vil ikke blive taget i anvendelse inden for lokalplanens område.

### Miljøvurdering

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



## Langtidsskitse



Der er som forarbejde til denne lokalplan udarbejdet en langtidsskitse for hele området syd og øst for Sdr. Borup. Langtidsskitser blev oprindeligt udarbejdet i forbindelse med arbejdet om at få etableret et stor-slagteri på en stor del af arealet. Efter at storslagteriet blev placeret i Horsens, er planen blevet revideret, så den passer til de nye realiteter.

I forbindelse med tilvejebringelsen af denne lokalplan, er langtidsskitserne blevet revideret på ny, for at give mulighed for udstyknings af en ca. 6 hektar stor grund med en næsten kvadratisk form.

### Vejadgang

Adgangen til lokalplanens område sker via en adgangsvej ca. 230 meter fra Gl. Århusvejs tilslutning til Tulipvej. Indkørslen vil sammen med den tilsvarende indkørsel til trafikcentralen på den østlige side af Gl. Århusvej blive udformet som to forsatte T-kryds.

### Gl. Århusvej

Lokalplanens område er adgangs begrænset i forhold til Gl. Århusvej og til Tulipvej. Der er desuden pålagt en byggelinie på 25 m langs Gl. Århusvej og en byggelinie på 20 m Tulipvej. Begge byggelinier er målt fra vejenes midterlinier.

Århus Amt skal som vejmyndighed for begge de to nævnte veje godkende eventuelle ændringer i forbindelse med veje og byggeliniearealer.

### Placering i forhold til det overordnede vejnet

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

husvej betyder også, at der er mulighed for en alternativ adgang til motorvejen mellem Ødum og Hadsten mod syd, og der er herfra også fin forbindelse til Djursland.

Forbindelsen til Djursland forventes på sigt forbedret ved etableringen af det nordlige ”hængsel” (vejstrækningen fra Sdr. Borup-afkørslen til omfartsvejen rundt om Assentoft).

### **Spildevandsplan**

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

### **Kloakering**

Der er i øjeblikket planlagt en regnvands- og en spildevandsledning fra Tulipvej langs med vestsiden af Gl. Århusvej til et punkt beliggende lige over for indkørslen til Trafikcentralen på østsiden af Gl. Århusvej.

Det er hensigten at videreføre disse ledninger til indkørslen til lokalplanens område, således at der bliver mulighed for at etablere ledninger i den planlagte adgangsvej til ejendommene inden for lokalplanens område.

### **Støj**

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 fastlægger, at støjniveauet fra en virksomhed i lokalplanens område ikke må overstige 60 dB(A) døgnet rundt, målt udendørs, i noget punkt i området uden for virksomhedens egen grund. Ligeledes fastlægges at støjniveauet fra virksomhederne i lokalplanens område i forhold til boliger beliggende i blandede bolig- og erhvervsområder skal overholde kravene nævnt i områdetype 3 i samme vejledning.

### **Miljøforhold**

For erhvervsvirksomhederne i lokalplanens område vil miljøbeskyttelseslovens bestemmelser være gældende i sædvanligt omfang, det vil sige, at også bestemmelser og reglementer udfærdiget i henhold til miljøbeskyttelsesloven vil være gældende.

Randers Kommune har derfor skønnet, at det ikke i lokalplanen vil være nødvendigt at skærpe kravene til virksomhedernes udledning til omgivelserne af ventilationsluft, som indeholder støvpartikler og opløsningsmidler

### **Handicappolitik**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler: ”LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE”.

Det betyder, at Randers Kommune i samarbejde med Handicap-rådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

## Renovation og genbrug

*Detaljer*

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald”.

Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent / erhvervs-virksomhed.

## Arkæologiske forhold

Der er ikke kendskab til forhistoriske spor i lokalplanens område, men Kulturhistorisk Museum, Randers anbefaler at der foretages prøvegravninger inden der foretages andre jordarbejder.

## Byzone

Den del af lokalplanens område, der er omfattet af byplanvedtægt nr. 25 ligger i byzone. Den resterende del af lokalplanens område ligger i landzone og vil med den endelige vedtagelse af lokalplanen blive overført til byzone.

## Ophævelse af Byplanvedtægt

*Den resterende del af den 25. partielle byplanvedtægt for et erhvervsområde nord for Sdr. Borup ophæves*

Den nordlige del af lokalplanens område er omfattet af den 25. partielle byplanvedtægt for et erhvervsområde i Sdr. Borup. Byplanvedtægten ophæves for så vidt angår lokalplanens område. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, vil byplanvedtægt nr. 25 være ophævet i sin helhed.

## Forsyningsforhold

### El-forsyning

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

### Varmeforsyning

*Naturgas*

Den nordlige del af lokalplanens område ligger i et område, hvor bygninger skal opvarmes med naturgas. Den sydlige del af området ligger uden for naturgasområdet, men dette må forventes at komme til at omfatte hele lokalplanens område.

Spørgsmålet om forholdet til varmforsyningen af området vil blive endeligt afklaret efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Se endvidere bestemmelsen i lokalplanens § 9, Stk. 1.

### Vandforsyning

Området ligger i Energi-Randers' vandforsyningsområde.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der kan etableres et erhvervsområde mellem Sdr. Borup og Gl. Århusvej,
- at** der ikke lokaliseres erhvervsvirksomheder i lokalplanens område, som ved støj, støv, røg, lugt eller rystelser kan være til gene for beboerne i Sdr. Borup,
- at** der langs med lokalplanens vestlige afgrænsning sikres mulighed for passage af ledningsanlæg til de eventuelle senere etaper af erhvervsområdet syd for Sdr. Borup,
- at** byggeriet i lokalplanens område gives et moderne udtryk og afspejler tiden, i hvilken byggeriet er opført.

### § 1

#### Matrikelnumre

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: Del af 4<sub>b</sub> samt del af 5<sub>a</sub> Sdr. Borup, Haslund samt alle parceller, der efter den 10. maj 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Overførsel til byzone

Stk. 2. Ved offentliggørelsen af den endelige vedtagelse overføres der på kortbilag. nr. 1 viste areal til byzone.

### § 2

#### Erhvervsområde

*Industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør-lager- og vognmandsvirksomhed.*

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Industri og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør-, lager- og vognmandsvirksomhed og lignende virksomhed. Der må ikke inden for lokalplanens område udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jævnfør miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed, der giver anledning til væsentlige støj, luftforure-

nings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forurenings følsomme arealanvendelser.

### **Servicevirksomheder**

Stk. 2. Inden for området kan der endvidere opføres eller indrettes servicevirksomheder herunder servicevirksomhed for vejtransport, som for eksempel motel, hotel, cafeteria eller lignende virksomhed, som henvender sig til trafikanterne.

Stk. 3. Erhvervsvirksomheder inden for lokalplanens område må ikke ved støv, røg, lugt, støj eller rystelser være til væsentlig gene for beboerne i Sdr. Borup.

### **Ingen butikker**

Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes butikker i området.

### **Ingen boliger**

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

### **Støjbestemmelser iht. Miljøstyrelsens vejledning 5/1984**

Stk. 6. For så vidt angår den enkelte virksomheds støj-emission henvises der til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, område type 2; dog områdetype 3 i skel mod de eksisterende boliger i Sdr. Borup.

### **Mulighed for regnvandsbassin**

Stk. 7. Inden for lokalplanens område kan der placeres et regnvandsbassin til sikring af regnvandsafledningen af de eventuelt kommende etaper af erhvervsområdet syd for Sdr. Borup.

## **§ 3**

## **§ 3 Udstykning**

### **Udstykning**

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

### **Grunde mindst 4000 m<sup>2</sup>**

Stk. 2. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 4000 m<sup>2</sup>. På hver grund skal der kunne indskrives et rektangel med en størrelse på 40 m x 50 m.

### **Grunde til tekniske forsyningsanlæg.**

Stk. 3. Grunde til tekniske forsyningsanlæg (transformatorstationer, pumpestationer og lignende) kan udstykkes med størrelse mindre end 4000 m<sup>2</sup>. Grunde skal dog udstykkes med et areal, så bestemmelserne i § 6 om bygningers afstand til skel overholdes.

## **§ 4**

## **§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

### **Vej**

Stk. 1. Der udlægges areal til vej A-B med en bredde på 12 meter. Vejen anlægges med 7 meter kørebane og med en rabat i hver side på 2,5 meter, og udformes som en allé med en række træer i hver side placeret i midten af hver rabat.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der anlægges flere veje i området.

### **Vendeplads**

Stk. 2. Vej A-B afsluttes med en vendeplads ved B. Vendepladsen udformes efter Randers Kommunes retningslinier for vendepladser i industriområder.

### **Hjørneafskæringer**

Stk. 3. Ved vej A-B's tilslutning til Gl. Århusvej skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2. Afskæringerne skal være 10 meter x 10 meter.

### **Ingen adgang til Gl. Århusvej eller Tulipvej fra de enkelte grunde**

Stk. 4. Der må ikke være direkte adgang fra ejendomme i lokalplanens område til Gl. Århusvej eller til Tulipvej.

### **Byggelinier**

#### **Byggelinier i forhold til vej**

Stk. 5. Langs alle veje i lokalplanens område pålægges byggelinier med en afstand på 5 meter fra vejskel. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

#### **Byggelinier langs Gl. Århusvej og Tulipvej**

Stk. 6. Langs Gl. Århusvej er der pålagt en byggelinie på 25 meter fra vejmidte og langs Tulipvej er der pålagt en byggelinie på 20 meter fra vejmidte.

Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i højde med vejmidten.

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

### **Parkering**

#### **Parkering**

Stk. 7. Der skal til produktionsvirksomheder indrettes et parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Stk. 8. Til servicevirksomheder skal der anlægges et parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads for hver 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Stk. 9. 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. Der skal dog i forbindelse med byggesagsbehandlingen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.

**§ 5****EI-ledninger****Areal til fremføring af spildevandsledninger****§ 6****Bebyggelsesprocent og højde****Afstand til naboskel****§ 7****Bygningudformning.**

*Byggerierne inden for lokalplanens område skal gives et moderne formsprog og skal afspejle den tid, som bygningerne er opført i.*

**§ 8****Mulighed for regnvandsbassin****§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. EI-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som kabler i jord.

Stk. 2. Inden for lokalplanens område langs med markdiget nævnt i fodnoten til § 8 udlægges et areal med en bredde på mindst 12 meter til brug for fremføring af ledningsanlæg (regn- og spildevand) til de eventuelt senere udvidelser af erhvervsområdet syd og vest for lokalplanens område.

**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal.

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 13 meter over terræn. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning gives en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

Stk. 3. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod nabo end 5,0 meter.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Byggeriet skal gives en arkitektonisk udformning i et moderne formsprog og skal ved valg af materialer og udformning understrege den fremtrædende beliggenhed ved Gl. Århusvej / Motorvejen og Tulipvej.

Stk. 2. Der må ikke opsættes skilte og reklamer i byggelinie-arealerne langs Tulipvej og Gl. Århusvej.

**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER )\***

Stk. 1. Inden for lokalplanens område kan der etableres et forsinkelsesbassin for regnvand på arealet mellem den ny adgangsvej og Tulipvej.

---

fodnote: )\* Det på kortbilag nr. 2 viste markdige er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Som ejer af dette dige er Randers Kommune forpligtet til at passe omgivelserne.

**Terrænreguleringer**

Stk. 2. Terrænreguleringer på mere end + / - 1,00 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

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

**Brug af arealet mellem bygge-  
linier og vejskel**

Stk. 4. Arealet mellem bygge- og henholdsvis Tulipvej og Gl. Århusvej må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller på lignende måde og må kun med amtsrådets (efter den 1. januar 2007: byrådets) godkendelse benyttes til opholds- eller parkeringsplads.

**Retningslinier for beplantning**

Stk. 5. Beplantning af arealerne mellem bygninger og henholdsvis Tulipvej og Gl. Århusvej skal ske efter følgende retningslinier:

Arealet skal efter beplantningen fremstå som åbne park-prægede områder med spredte grupper af forholdsvis små, løvfældende træer (som f.eks. Paradisæble eller andre frugttræer med ikke-spiselige frugter) i et areal tilsået med græs.

**§ 9****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Tilslutning til Naturgas Midt-Nord**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisning.

**§ 10****§ 10 EVENTUELLE TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER****Miljøbeskyttelsesloven**

*Kapitel 4 og kapitel 5 godkendelser*

Stk. 1. 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.

**§ 11****§ 11 BYPLANVEDTÆGT NR. 25 OPHÆVES****Byplanvedtægt nr. 25 bortfalder**

*Lokalplanen ophæver den resterende del af partiel byplanvedtægt nr. 25.*

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 25 for et erhvervsområde mellem Karlsbergvej og Hovedvej A 10 (nu Rute 180). Byplanvedtægten bortfalder således ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.



**§ 12****§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. juni 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

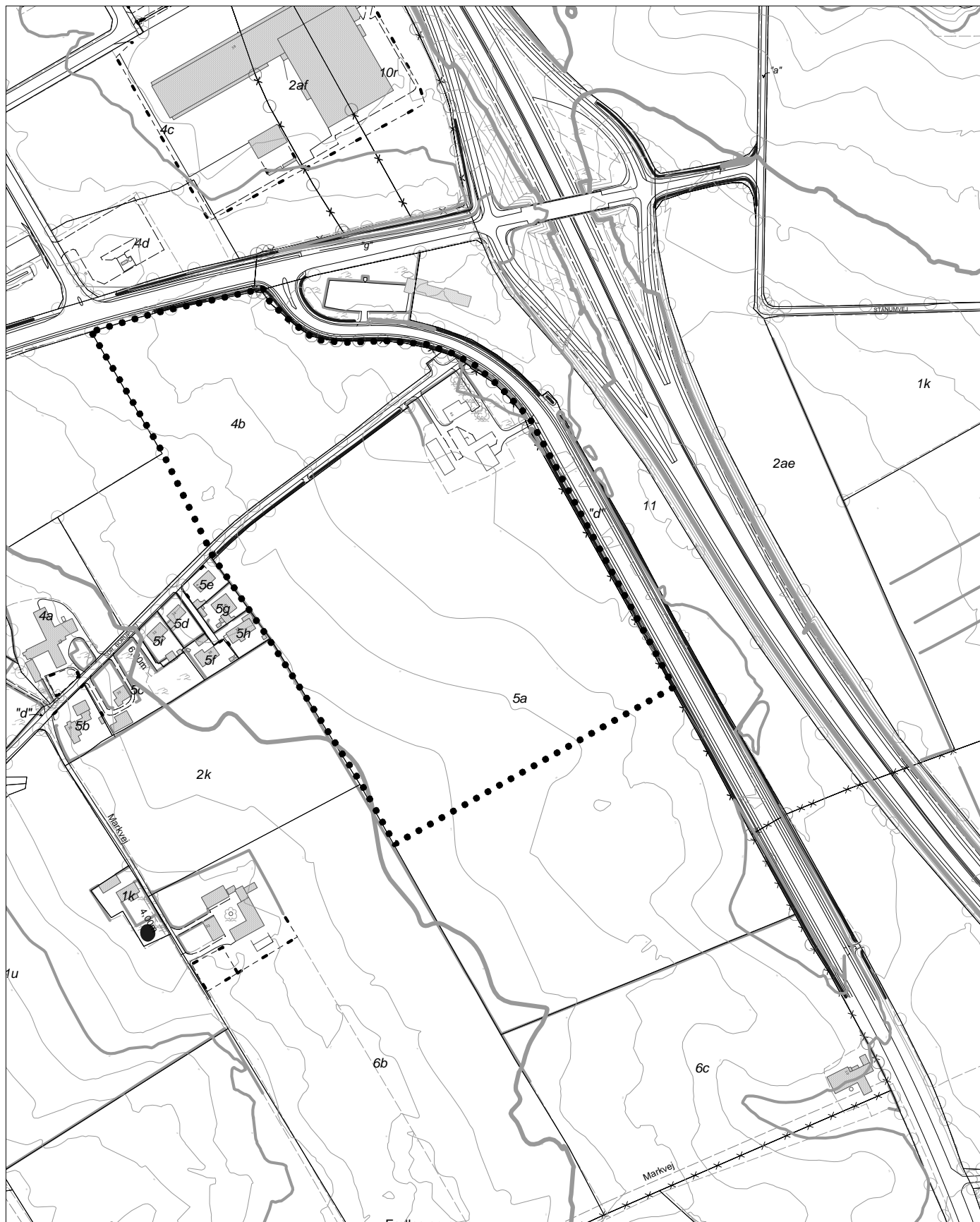
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 18. september 2006.

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester



**Erhvervsområde ved Sdr. Borup**

**Lokalplan nr. 357**

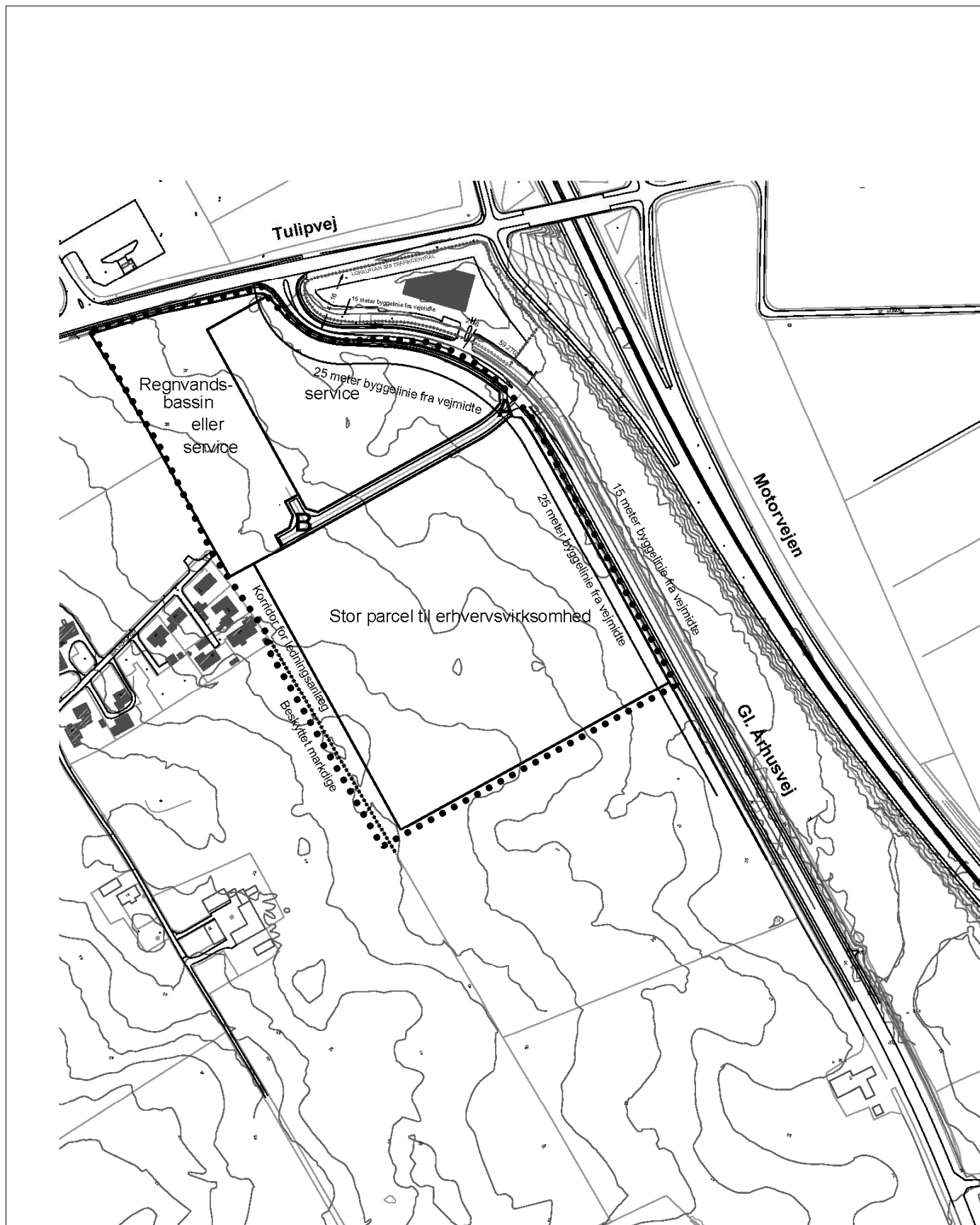
**Eksisterende Forhold**

**Bilag 1**

**Randers Kommune, Teknisk Forvaltning, Laksetorvet / B**

**Maj 2006**

**Mål; 1:4000**



**Erhvervsområde ved Sdr. Borup**

**Lokalplan nr. 357**

**Fremtidige Forhold**

**Bilag 2**

Randers Kommune, Teknisk Forvaltning, Laksetorvet / B

Maj 2006

Mål; 1:4000



# LOKALPLAN NR. 523 ERHVERVSOMRÅDE SYD FOR SDR. BORUP



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

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

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

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

### Erhvervsområde

Industri- og servicevirksomheder

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

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

Der skal tages særligt hensyn til landsbyen Sdr. Borup.

### Regnvandsbassin

Forberedt på udvidelse

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

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

**Miljøvurdering af lokalplanen**

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

**Beplantningsbælter.**

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

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

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

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

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

**Lokalplanens ikrafttræden**

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

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING

### Kommuneplan 2005

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

### Kommuneplantillæg

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

### Rammebestemmelser

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

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

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

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

### Særlig hensyntagen til beboere i Sdr. Borup

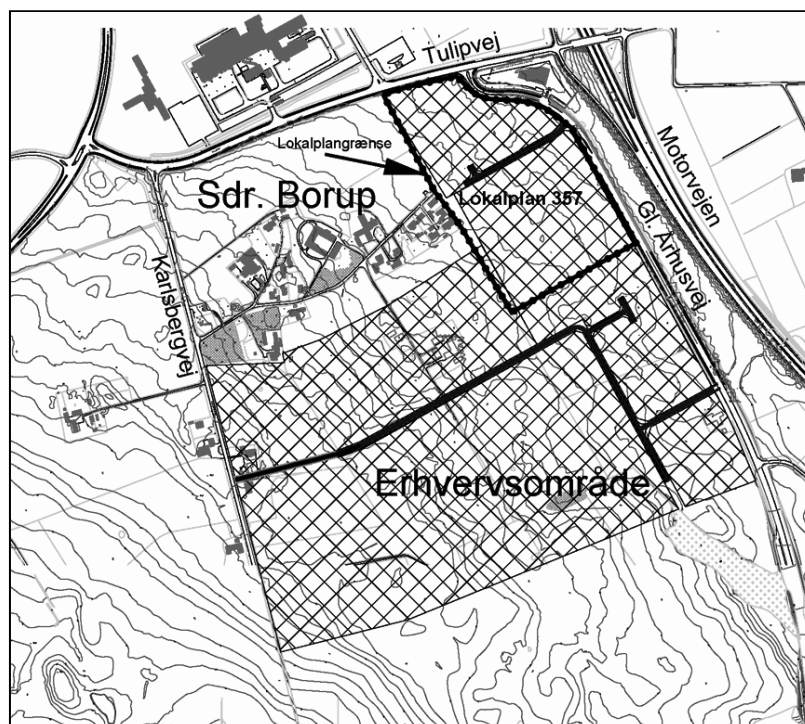
I kommuneplanen er det endvidere fastlagt, at der øst og syd for den eksisterende landsby, Sdr. Borup ikke må udøves virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene for landsbyens beboere.

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

### Miljøvurdering

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

## Langtidsskitse



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

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

### Vejadgang

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

### Gl. Århusvej

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

### Placering i forhold til det overordnede vejnet

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



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

### **Spildevandsplan**

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

### **Afledning af spildevand**

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

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

### **Afledning af regnvand**

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

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

### **Støj**

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

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

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

### **Miljøforhold**

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

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

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

### **Handicappolitik**

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

### **Arkæologiske forhold**

*Beskyttede diger*

Der vil forud for igangsætningen af byggemodningen af området blive foretaget en arkæologisk prøvegravning, med henblik på at fastslå om der eventuelt er arkæologiske interesser i området, der kan medføre at der skal foretages en egentlig udgravning i området.

I lokalplanens område er der registreret 2 beskyttede diger. Randers Kommune vil kontakte Kulturhistorisk Museum med henblik på fastlægge digernes eksakte placering

Det vil i givet fald være Kulturhistorisk Museum, Randers, der skal foretage udgravningerne i området.

### **Overførsel til byzone**

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

### **Renovation og genbrug**

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent / erhvervsvirksomhed.

### **Forsyningsforhold**

#### **El-forsyning**

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

#### **Varmeforsyning**

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

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

#### **Vandforsyning**

Området ligger i Energi-Randers' vandforsyningsområde.

## Tillæg nr. 92 til Kommuneplanen for Randers Kommune

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

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

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

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

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

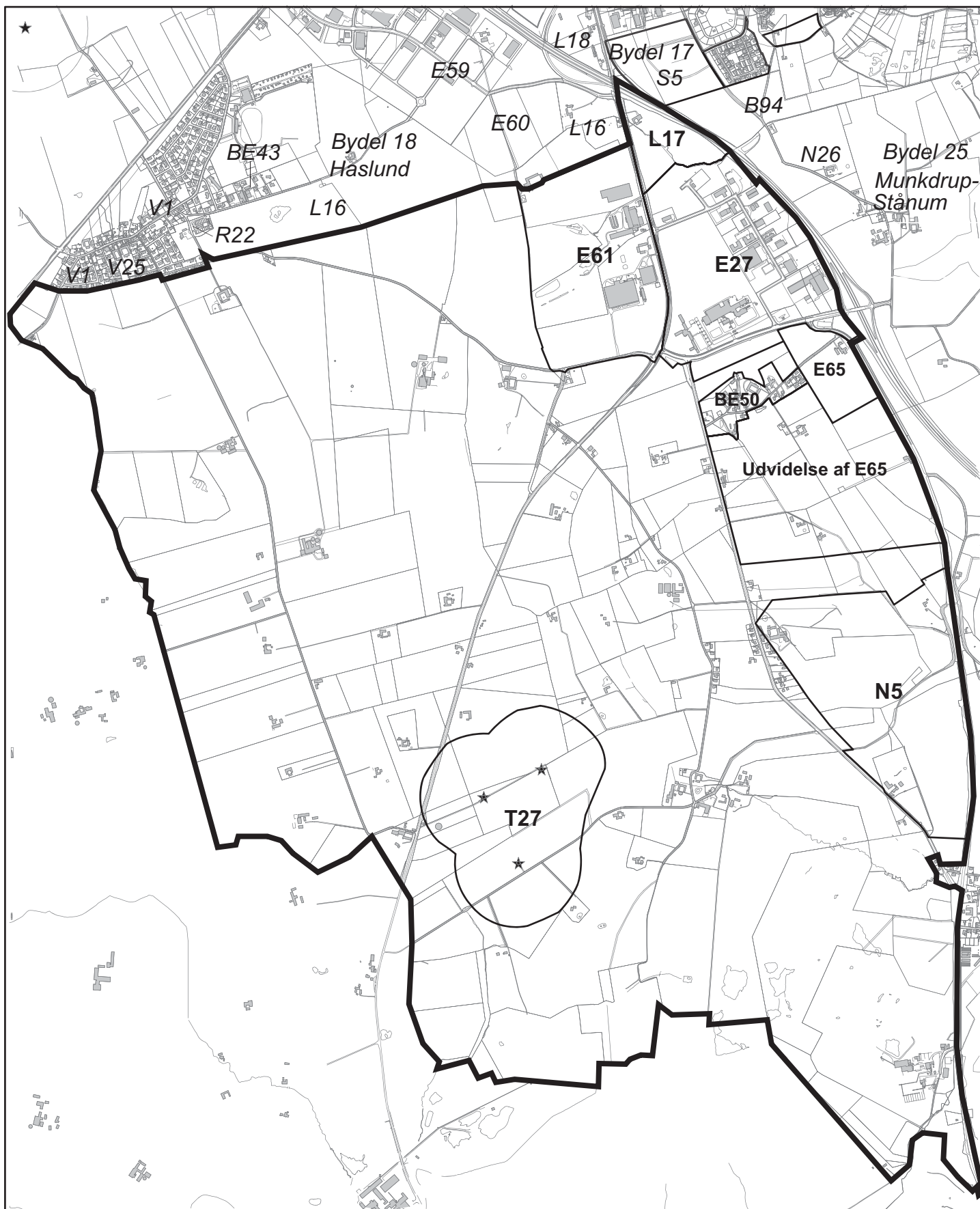
Erhvervsområde E65 med følgende rammebestemmelser:

For område

E65 (bydel 18)

gælder følgende:


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



## Rammekort

Kommuneplantillæg nr. 92,

**V22** Områdenummer

 Afgrænsning af bydelscentre

## Bydel 19 Sønder Borup

februar 2008

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

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

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

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

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

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

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

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

Stk. 3. Der må ikke udøves virksomhed hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstands-krav eller andre særlige beliggenhedskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

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

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

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

Stk. 7. For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, områdetype 2; dog områdetype 3 i skel til de eksisterende boliger såvel inden for som uden for lokalplanens område.

### **Delområde II**

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

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

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

### **Delområde III**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Allé-træer langs vej A-B**

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

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

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

**Byggelinier****Byggelinier**

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

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

#### *Eksempel:*

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

### **Parkering**

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

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

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

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

### **Parkering**

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

Stk. 11. Der kan dog til meget arealkrævende virksomheder med få ansatte gives tilladelse til, at der kun anlægges det nødvendige antal parkeringspladser til virksomhedens personale og gæster.

Det skal dog i forbindelse med byggeansøgningen angives, hvor på ejendommen den manglende parkering senere kan etableres.

## **§ 5**

## **§ 5 LEDNINGSANLÆG**

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

## **§ 6**

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

### **Bebyggelsesprocent**

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

### **Bebygget areal**

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

### **Bygningshøjde**

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



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

## § 7

Stk. 4. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

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

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

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

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

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

## § 8

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER\*)

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

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

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

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

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

---

\*) De på kortbilag nr. 1 viste markdiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Som ejer af disse diger er Randers Kommune forpligtet til at passe omgivelserne. Der vil i forbindelse med lokalplanens offentlighedsfase blive foretaget en arkæologisk undersøgelse med henblik på at fastlægge omfanget af den bevaringsværdige del af digerne.

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

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

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

## § 9

**Kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger**

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

Stk. 2. Hvis tilladelse efter kapitel 4 eller kapitel 5 i Miljøbeskyttelsesloven er nødvendig for opførelse eller udvidelse af virksomheden, må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil i henhold til de pågældende bestemmelser i Miljøbeskyttelsesloven.

## § 10

## § 10 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

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

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

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

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

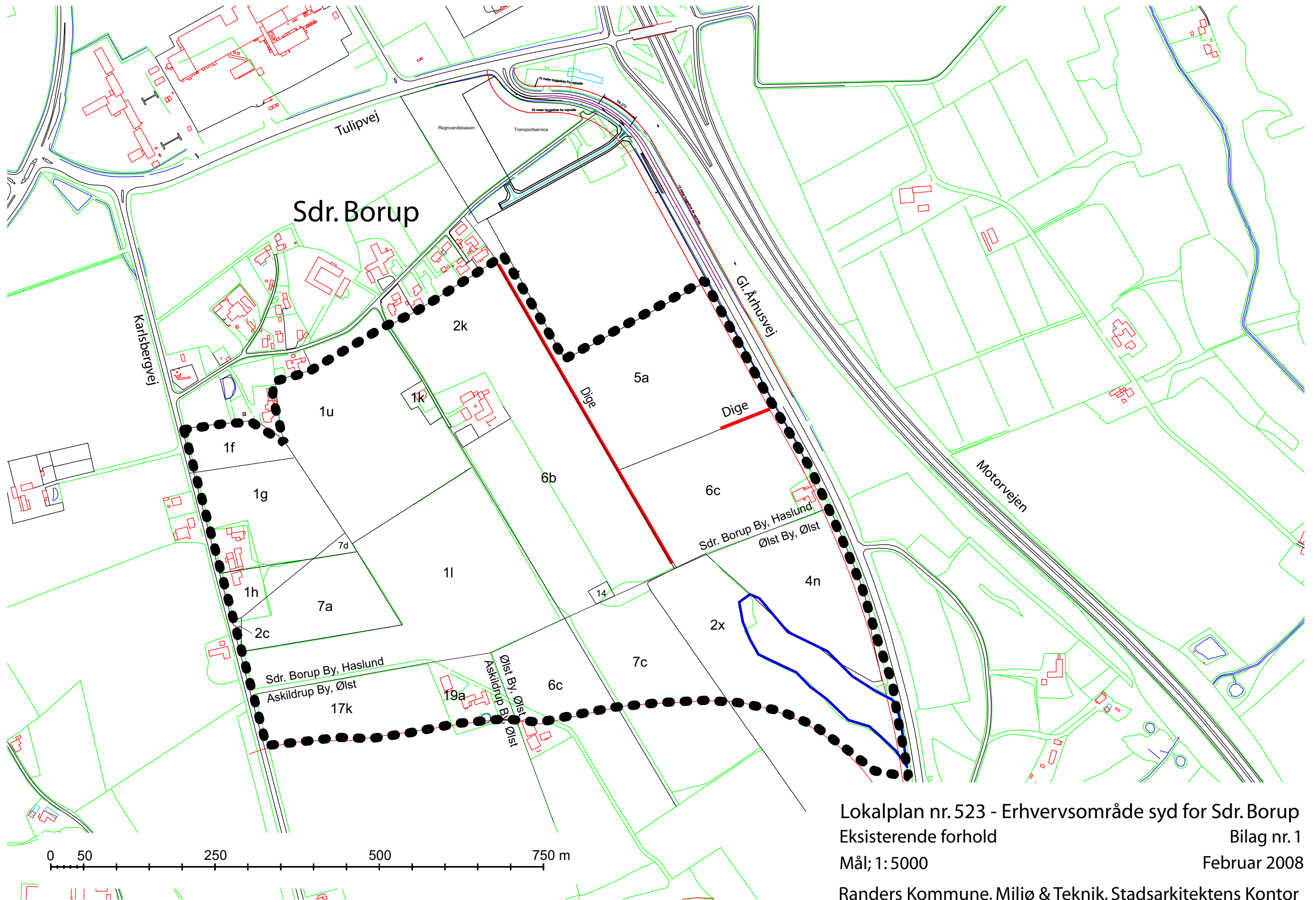
**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 26. juni 2008

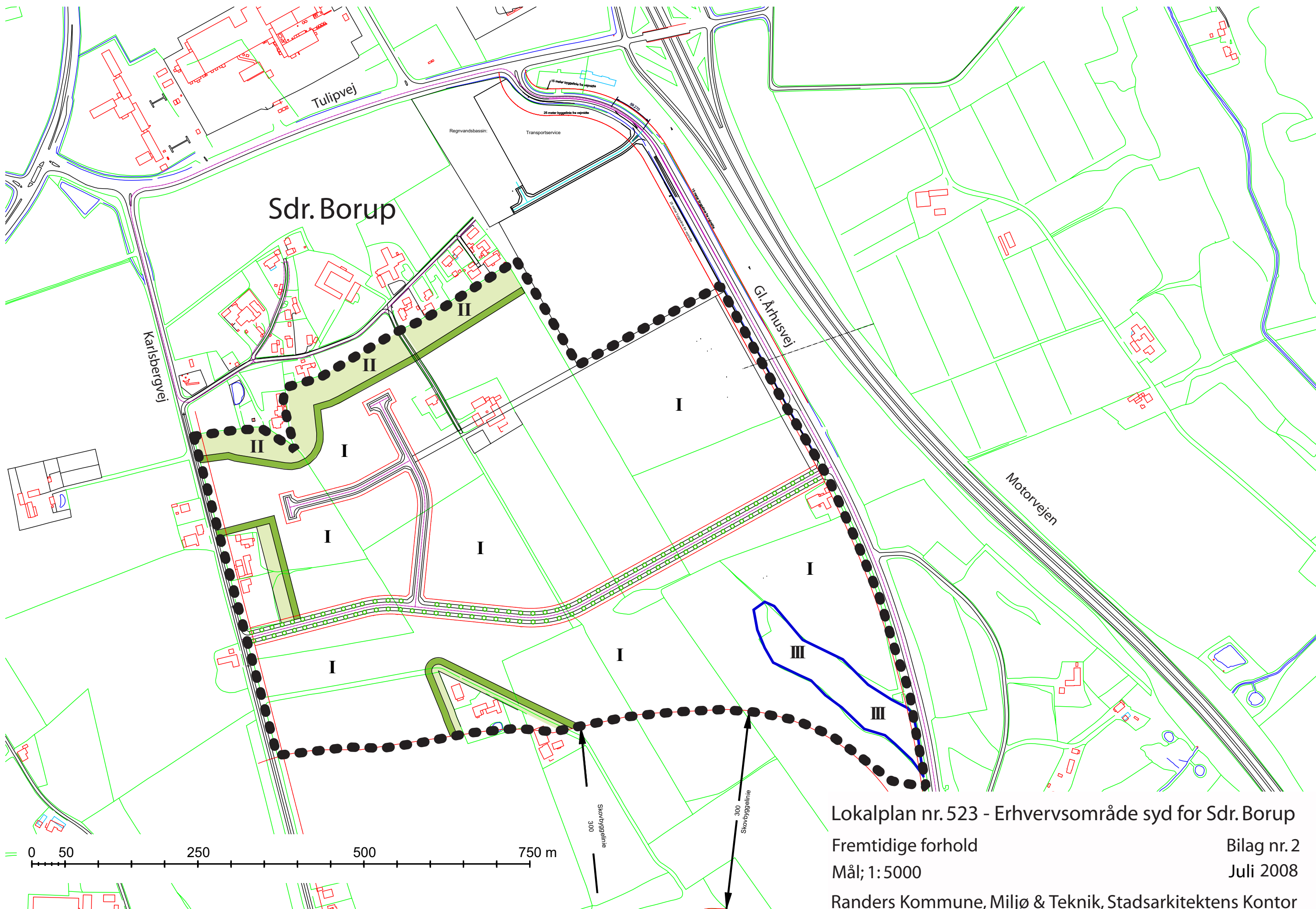
**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør



Sdr. Borup

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



Sdr. Borup

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

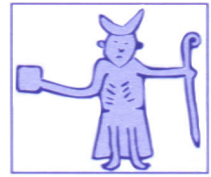
Bilag nr. 2  
 Juli 2008

0 50 250 500 750 m

Skovbyggegrænse  
300

300  
Skovbyggegrænse

# Kulturhistorisk Museum Randers



Stemannsgade 2 - DK - 8900 Randers - Telefon 86 42 86 55 - Fax 86 41 86 49 - Hjemmeside: [www.khm.dk](http://www.khm.dk) - Email: [khm@khm.dk](mailto:khm@khm.dk)

## BYGHERRE RAPPORT FOR FORUNDERSØGELSE AF KHM 2594, Sdr. Borup

Ved arkæolog Kaj F. Rasmussen



*Figur 1: Udvidelse omkring A1, som ses ved skovlen, i den nordvestligste søgegrøft.*

**matr. 5k, Sdr. Borup By, Haslund**  
Haslund sogn, Galten herred, Randers amt  
Stednr. 140304  
Sb.nr. 27  
KUAS j.nr. 2003-2123-1509

**Sagens stand:** Sagen betragtes efter forundersøgelsen som tilstrækkeligt færdigdokumenteret, og museet har således ikke nogen indvendinger imod den videre byggemodning på det undersøgte areal. Findes der imod forventning væsentlige anlæg, i de undersøgte arealer, tilfalder udgiften IKKE bygherre.

# Indhold

Indledning .....	3
Involverede parter i sagen .....	3
Tidstavle.....	4
Udgravningens resultater .....	5
Anlæg og genstande .....	5
Undersøgelsens perspektiver – regionalt og nationalt .....	7
Landskabet .....	7
Udgravningens data.....	8
Udgravningens metode .....	8
Andre fund og fortidsminder.....	8
Fremtidigt arbejde .....	9
Dato og underskrift .....	9

## Indledning

Udgravningen er foretaget på anmodning af bygherre, for at afklare tilstedeværelsen af forhistoriske anlæg på de dele af grunden, matr. 5k, Sdr. Borup By, Haslund, hvor der er planlagt anlægsarbejde i form af byggeri og anlæggelse af parkering i forbindelse med lokalplan 329 fra den tidligere Randers Kommune.

Der er 13/8 2007 budgetteret med udgifter op til 71.936kr u. moms. / 89.920 inkl. Moms, hvoraf kun en mindre andel er brugt, eftersom der ikke fremkom synderligt mange fund.

Kulturarvsstyrelsen har godkendt budgettet den 14/8

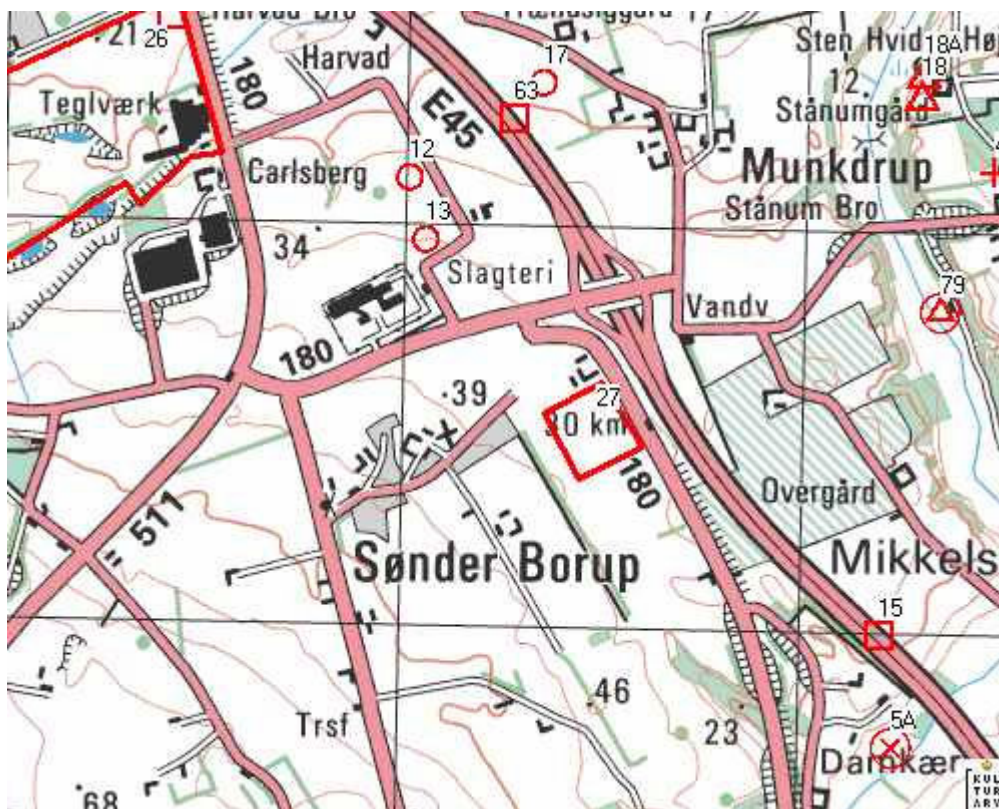
## Involverede parter i sagen

Bygherre / anlægsmyndighed: Vink A/S, Krstrup Engvej 9, 8900 Randers. Kontaktperson. Walter Blunck.

Udgravningsansvarlig: Kulturhistorisk Museum Randers ved inspektør og souschef Ernst Stidsing.  
Daglig udgravningsleder: Cand. mag. Kaj Fredsgaard Rasmussen

Entreprenørarbejdet ved sagen er foretaget af: Entreprenørfirmaet Erik Pedersen A/S, Kirkegade 1, 8950 Ørsted.

Kulturarvsstyrelsen (KUAS), H.C. Andersens Boulevard 2, 1553 København V: Godkendelse af budgetter.



Figur 2: Kort over lokaliteten. Det omtrentlige udersøgesområde er markeret med en rød kant, midt i kortudsnittet, og nummeret 27 (sagens sognebeskrivelsesnummer). Kilde: DKC-online, rettighederne for kortet ejes af KMS.



## Tidstavle

1500	Nyere tid	Historisk tid
1050	Middelalder	
900	Yngre Vikingetid	Forhistorisk tid
775	Ældre vikingetid	
<b>530</b>	<b>Yngre germansk jernalder</b>	<b>Yngre jernalder</b>
375	Ældre germansk jernalder	
160	Yngre romersk jernalder	
0	Ældre romersk jernalder	Ældre jernalder
200 f.Kr.	Yngre førromersk jernalder	
<b>500 f.Kr.</b>	<b>Ældre førromersk jernalder</b>	
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.	Maglelosekultur	
	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.

De mulige dateringer på grundlag af fundmaterialet er fremhævede med fed rød skrift

## Udgravningens resultater

Undersøgelsen af arealerne har resulteret i væsentligt færre fund end det umiddelbart kunne forventes ud fra beliggenhed og tidligere fund i omgivelserne. Det betyder ikke at der ikke har foregået aktiviteter på arealerne i forhistorisk tid, men at disse kan have haft en form som ikke har efterladt sig spor i de jordlag vi har undersøgt i denne sammenhæng, men mest sandsynligt har aktiviteterne i forhistorisk tid primært været af kortvarig udstrækning.

Umiddelbart under det moderne pløjelag, på omkring 30cm, har vi flere steder i undergrundens lavninger dokumenteret tilstedeværelsen af ret tykt lag lyst brunt sand, som det kan formodes skyldes jordfygning på stedet. Istidslandskabet, der ligger nederst, er de fleste steder leret med frostrevner, men enkelte steder er det dog en sandet undergrund vi finder. Undergrundens lavninger er flere steder dækket af 40-60cm sandet materiale (moderne pløjelag og det lyse brune sand sammen).

## Anlæg og genstande

Der er dokumenteret 6-7 anlæg der sandsynligvis er menneskerelaterede. Heraf er 3 fra historisk tid (middelalder og fremefter). Blandt de øvrige er keramikmaterialet, som er vores primære dateringskilde, ret sparsomt. Det er rent faktisk kun fra grube A1 der foreligger større mængder keramik, og dette suppleres af et enkelt randskår fra A6, samt en hank med glasur fra A15, som er en grøft eller agerren fra historisk tid. Flere af anlægslistens registreringer er identificerede som naturlige spor i undergrunden (dyrespor, stenspor, nedsvinningshuller osv.) som kan være svære at skelne fra menneskerelaterede spor når de ses i fladen. Den følgende anlægsgennemgang omfatter derfor kun et udvalg af de registrerede anlægsnumre. For de enkelte anlæg henvises til vedlagte anlægsliste med en udskrift af museets digitale registrering.

De forhistoriske skår udviser karakteristika der formmæssigt placerer dem i tidlig førromersk jernalder, medens godset bedre kunne placeres i Germanertid. Museet tenderer dog imod den ældre datering, selvom der er stor usikkerhed på denne udtalelse.

**A1** er en grube med 130-140cm i diameter, som kan følges 65cm under afgravet niveau. Det vil sige at den sandsynligvis oprindeligt kan have været 30-40cm dybere end dette (de overliggende lags omtrentlige tykkelse på stedet). Med grubens lige sider og flade bund har det således ikke blot været en tilfældigt gravet affaldsgrube, men den må have repræsenteret et ikke helt uvæsentligt stykke arbejde.

Den mørke lomme der går dybere ned i profilet af gruben (se figur 3), indeholdt næsten alt det indsamlede keramikmateriale og brændte ler (x1, x4 og x5).

De hjemtagne skår er alle af et gods der kan placere dem i germanertid eller førromersk



*Figur 3: Anlæg A1 i profil. Bemærk den lyse lerede fyld i højre side i den fladbundede grube.*

jernalders tidligste periode, men formen på et randskår, samt tilstedeværelsen af ret kraftige skår tager jeg som et tegn på at det er den ældre datering der er korrekt.

Hvad funktionen har været kan vi kun gisne om, men der er eventuelt tale om en undersøgelse af lerkvaliteten på stedet, fulgt af en omgående delvis genopfyldning med det opgravede materiale og en smule affald fra de aktiviteter der er foretaget på stedet for at fastslå råstofkvaliteten.

Med den ringe aktivitetsfrekvens der er iagttaget på stedet, må det formodes at man ikke har været imponeret af lerets kvalitet. Dette fremstår i dag som meget stift og tørt, selv efter flere ugers regn. Det har således sandsynligvis heller ikke i forhistorisk tid været ler der har været specielt let at anvende. Hvis jordfygningen på stedet skal tilskrives samme tid, og det er der noget der tyder på ved anlæg A6, hvor man har ryddet et stykke skov for at påbegynde dyrkningen, kan kombinationen let have ført til, at man har måttet opgive landvindingsforsøget, og er søgt til bedre egnede lokaliteter.

**A6** viste sig efter afgravningen som gruber indeholdende den lyse fygesandagtige fyld. Fundet af et enkelt skår i nederst i denne fyld, resulterede i at vi snittede hele komplekset med maskine på langs af grøften. Under denne proces er der iagttaget hvidt sand i revner i lerlaget, som formodentligt skyldes vandfrembrud fra undergrunden på stedet.

Snittet viste ikke særligt tydelig grubeaktivitet på stedet (figur 4), men tilstedeværelsen af mulige kildevæld, med dannelse af organiske berigede vådbundsaflejringer, og bortskylning af materiale, kan være forklaringen på at fygesandet er sunket ned i de lave kildekedler.



*Figur 4: Anlæg A1 i profil. Bemærk den lyse lerede fyld i højre side i den fladbundede grube.*

Fundet af keramik i den lyse fyld kunne i princippet skyldes dyreaktivitet, men eftersom netop denne fyld ikke er specielt mærket af dyregange, og specielt ikke i bundniveau, virker dette ikke sandsynligt. I stedet må skåret være aflejret i den tid fygningen har foregået, eventuelt i forbindelse med at man har forsøgt at holde denne vigtige vandkilde fri. I så fald daterer skåret den tidligste fygning på stedet. Uheldigvis er randskåret ikke så udsagnskraftigt som man kunne håbe. Skåret kunne således lige så vel stamme fra germansk jernalder, som fra tidlig førromerske tid. Jeg tenderer dog til at ville placere den rundede og svungne rand med denne godstype i den tidlige ende af skalaen omkring 500-400 f.kr.

**A15** har alle karakteristika der udmærker en agerren, men fundet af en hank (x2) i toppen af den lyse sandfyld, daterer sløjfningen, af de eventuelle marksystemer, meget sent til omkring 1700-tallet. Da grøften går på langs af søgegrøften, er det kun den relativt dybe



*Figur 5: Agerrenen, anlæg A15, i profil.*

nedskæring der gør at den har kunnet erkendes. Ellers ville den meget let have været gravet væk med den lyse fyld.

Det bør bemærkes at grøften / agerrenen omtrent følger den moderne GI Århusvejs forløb, og således påviser at denne i det mindste har været anlagt i forhold til skel der går tilbage til tiden op til sløjfningen af anlægget.

Havde der været tale om en ageren, ville vi forvente at finde flere parallelle forløb på stedet, men denne grøft har ingen ved fladetegning dokumenterede makkere, men et par grøfter tidligere iagttagt vi dog under afgravningen at der var tendens til at der i den ene side af grøften var dybere til undergrund, end i den anden, og det kan ikke udelukkes at vi her har haft fat i næste agerrensforløb.

Den meget lyse fyld, som ikke ligner dyrkningsjord, i nedgravningen taler, sammen med skåret og mangelen på flere parallelle forløb af agerrener, som vi ellers normalt ser det, imod tolkningen som agerren. På den anden side kan det være svært at argumentere for at grøften skal være samtidig med det øvrige ”fygesand” på stedet, eftersom dette ser ud til at skulle placeres i tidlig jernalder, hvor der tilsyneladende ikke har været langvarig aktivitet i området, og behovet for en drængrøft derfor ikke er til stede.

**A13**, en serie af stolpehuller på linie, viste sig ved nærmere eftersyn formodentligt at være et moderne hegn med stolper 3,5-4 meter fra hinanden, som har kunnet følges over 63 meter, og sikkert fortsætter. Et af de snittede stolpehuller, indeholdt da også en stump granraffe, der med pladsens jordbundsforhold, ikke skulle være bevaret i særlig mange år. Det er således meget sandsynligt blot et moderne kvæghegn vi her har med at gøre. En eftersøgning af makkere til et par stolper i rækken mod sydvest, som er foretaget i fald der skulle være tale om en sen bygningstype, gav derfor ikke resultater.

## **Undersøgelsens perspektiver – regionalt og nationalt**

Stedet indeholdt meget få fund i forhold til omkringliggende lokaliteter, og den må således betegnes som ret ubetydelig. Pladsen har dog muligvis givet indblik i baggrunden for at stedet ikke har været rentabelt at slå sig ned på, og gruben A1, har givet en del af en mulig forklaring sammen med iagttagelserne ved A6, at ressourcerne bare ikke er gode til forhistorisk bebyggelse, og at jorden, grundet fygning eller ringe dyrkningskvalitet hurtigt har måttet opgives på det tidspunkt. Den moderne dyrkning skylder således sandsynligvis maskinkraft og kunstgødning, at det har kunnet være rentabelt at dyrke jorden her.

## **Landskabet**

Arealerne befinder sig på en relativt flad østside af den svage stigning ind imod Sdr Borup by, op imod den gamle Århusvej.

Ved bortgravningen af de moderne kulturlag, viste det sig at den til dels lerede og til dels sandede undergrund, er mere kuperet end det umiddelbart er synligt i landskabet. Tilstedeværelsen af et ret lyst og ret sterilt sandlag i undergrundens lavninger, antyder at en stor del af udjævningen er foregået ved jordfygning i de nyligt indviede marker. Dette giver normalt gode iagttagelsesforhold for forhistoriske levn, men lokaliteten har desværre vist sig at være ret tyndt beboet i de perioder vi normalt registrerer.

Et randskår fra et, i en underliggende grube, nedsunket parti sand antyder at det er i løbet af jernalderen den første anvendelse finder sted, men jorden er sandsynligvis hurtigt opgivet efter at fygningen er startet. Dette er sandsynligvis forklaringen på at vi ser så få spor fra perioden.

## Udgravningens data

Oldsager, original dokumentation, videnskabelige prøver m.v. opbevares på Kulturhistorisk Museum Randers. Her vaskes og nummereres fund, inden de stilles på museets magasin. Kun et udvalg af de genstande, museet finder hvert år ved udgravninger, bliver udstillet. De fleste udgravningsresultater bruges først og fremmest i videnskabelige rapporter i sammenhæng med de øvrige fund, der gøres i museets ansvarsområde. En del af museets udgravninger bliver omtalt i populær form i museets årbog, der udkommer årligt. Det er muligt at få fremvist eventuelle genstande fundet ved udgravningen efter henvendelse til museets arkæologer.

Fyldskifter, tolket som anlæg, er henført til som A-nr. Tolkninger af konstruktioner (hegn) bestående af anlæg er ligeledes givet A-nr. Genstande fra udgravningen er registreret som x-nr. Flade- og profiltegninger er registreret under T-nr., og det er anført på tegningen, i hvilket målestoksforhold, de er udført.

## Udgravningens metode

Arealerne er undersøgt ved en traditionel prøvegravningsmetodik med parallelle to meter brede søgegrøfter, der dog grundet områdets beliggenhed og form i stedet for nord-syd er lagt nordvest-sydøst langs Gl. Århusvej.

Omkring interessante spor i undergrunden, eller ved grupper af ensartede anlæg, er der udført afklarende udvidelser for at afgrænse og identificere det iagttagne.

## Andre fund og fortidsminder

Af figur 2 fremgår det at der nord for lokaliteten, omkring det nuværende svineslagteri, foreligger en gruppe af jernaldergravhøje. Fra disse kendes en serie meget fine fund. Omkring sådanne høje forventer vi normalt flere urnegrave og andre begravelser, og der vil typisk i nærheden befinde sig bebyggelse.

Nærværende udgravning har netop skullet undersøge om det skulle være muligt at finde denne bebyggelse sydøst for højene. Det har dog vist sig at denne lokalitet ikke indeholder bebyggelse fra perioden.

Beliggenheden har dog været gunstig for bebyggelse i andre perioder, men det er hermed påvist at der ikke har været registrerbar aktivitet på stedet i forhistorisk tid. I stedet er det påvist at der arealerne har været i anvendelse allerede i 1700 tallet, og at et markskel fra tiden, som kan være en drængroft, allerede på det tidspunkt følger den nuværende Århusvej.

### Baggrunden for DKC systemet

Hver registreret lokalitet i Danmark er forsynet med et nummer, der refererer til et punkt på et tilhørende kort. Antallet af numre pr. sogn varierer meget. Både de sløjfede og de eksisterende fortidsminder er registreret. Derfor kan man finde oplysninger om langt flere gravhøje m.v. end dem, der er bevaret i dag. Alle de fund, der er dukket op i tidens løb, er blevet tilføjet som nye numre i Sognebeskrivelsen. Det er altså et levende og stadig voksende arkiv.

Som det fremgår af kortet på fig. 2, er der forskellige typer markeringer. En □ markerer bebyggelse, en ○ placerer en gravhøj, et + er en grav og et x er et løsfund, hvilket vil sige en genstand fundet uden den kan knyttes til en nedgravning. Ved siden af de forskellige markeringer står et tal, som henfører til sognebeskrivelsen. Sognebeskrivelsen er et omfattende materiale, der befinder sig på Nationalmuseet. Materialet består af både tekster og kort. Sognebeskrivelsen blev grundlagt i 1873, hvor man begyndte de såkaldte "herredsrejser". Resultatet blev en systematisk og landsdækkende optegnelse af de danske fund og fortidsminder.

## **Fremtidigt arbejde**

Sagen betragtes efter forundersøgelsen som tilstrækkeligt færdigdokumenteret, og museet har således ikke nogen indvendinger imod den videre byggemodning i de undersøgte 32.150 kvm af byggegrunden der skal anvendes til parkering og bygninger, og derfor er undersøgte i denne omgang. Findes der imod forventning væsentlige anlæg, i de undersøgte arealer, tilfalder udgiften ifølge gældende lov IKKE bygherre.

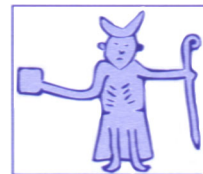
Arealerne på den øvrige grund er stadig underlagt de almindelige bestemmelser i paragraf 27 af museumsloven, eftersom de ikke er forundersøgte. Fund i disse områder skal den anlæggende part derfor indberette og betale for undersøgelsen af.

## **Dato og underskrift**

*Randers 03/09/2007*

*Arkæolog, cand.mag. Kaj F. Rasmussen*

# Kulturhistorisk Museum Randers



Stemannsgade 2 - DK - 8900 Randers - Telefon 86 42 86 55 - Fax 86 41 86 49 - Hjemmeside: [www.khm.dk](http://www.khm.dk) - Email: [khm@khm.dk](mailto:khm@khm.dk)

## FORUNDERSØGELSESRAPPORT KHM 2658 Sønder Borup 3

Ved arkæolog Thomas Guntzelnick Poulsen

Forud for anlægsarbejdet i forbindelse med erhvervsudstykningsen i Sønder Borup syd for Randers af lokalplan nr. 523 Sdr. Borup foretog Kulturhistorisk Museum en forundersøgelse af området.

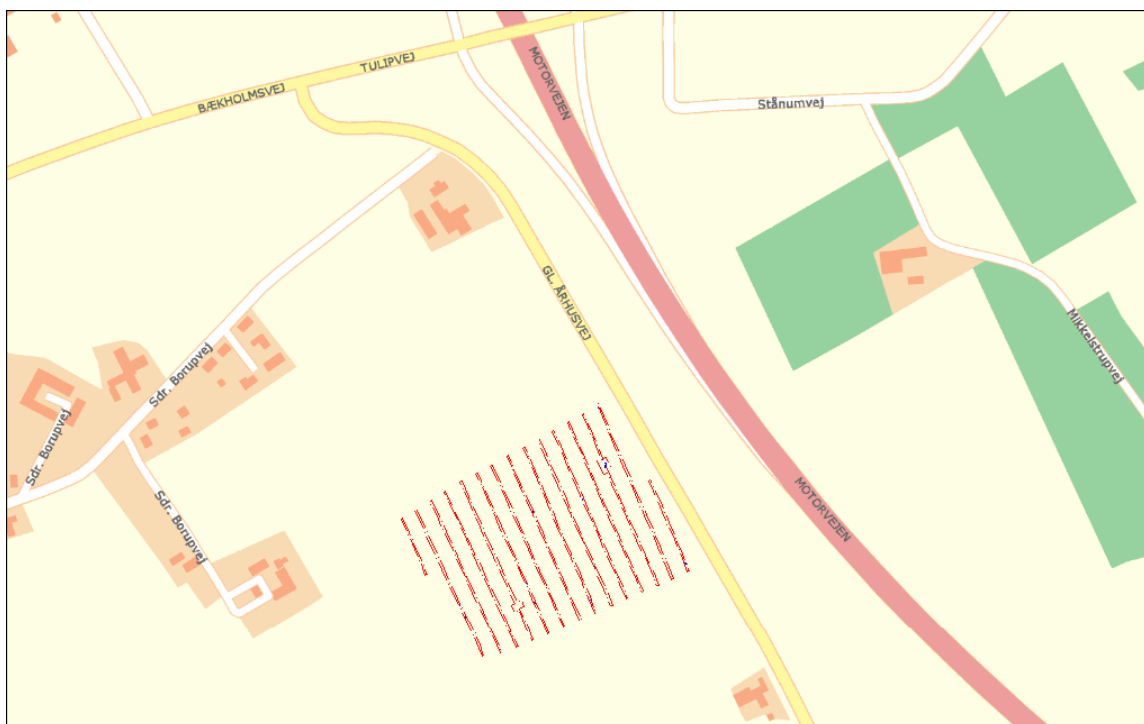
Undersøgelse af det 4,6 ha. store område blev foretaget på anmodning af Randers Kommune og fandt sted i tidsrummet 4. august til 6. august. Der blev kun registreret ganske få fortidsminder i forbindelse med undersøgelsen, og det vurderes ikke fra museets side nødvendigt med yderligere undersøgelser.



*Kort over lokaliteten. Den undersøgte mark er omridset med rødt.*

Der blev i søgegrøfterne observeret meget få anlæg, der kunne være af arkæologisk interesse. Det eneste fuldstændig regulære fortidsminde var en kogestensgrube i den østligste søgegrøft. Ellers var de registrerede anlæg alle meget diffuse eller tvivlsomme. To steder lå mulige stolpehuller på en måde, der kunne tolkes som spor af en kompleks konstruktion. Begge steder blev der lavet udvidelser af grøfterne, begge steder uden at finde yderligere anlæg.

Da der er lagt søgegrøfter ud med 15 m. mellemrum over hele marken, må området anses for grundigt undersøgt. Resultatet var også lige så beskedent, da museet året tidligere forundersøgte marken nord for (KHM 2595). Det ringe antal væsentlige fortidsminder gør, at det fra museets side ikke vurderes nødvendigt med yderligere arkæologiske undersøgelser på den omtale mark.



*Søgegrøfterne lavet i forbindelse med forundersøgelsen er markeret med rødt.*

Det undersøgte område ligger i et blødt bølget morænelandskab, der falder ca. 6m. imod sydøst. Undergrunden bestod af leret sand med stedvise pletter af grus. Det hele var meget tørt pga. af sommervarmen og afgrøderne. Muldtykkelsen var overvejende omkring 20cm.

Der blev udlagt 2 m. brede søgegrøfter med ca. 15 m. mellemrum. To steder udvidedes grøften for nærmere at undersøge områder med stolpehuller. Takket være den begrænsede mængde anlæg kunne de undersøges løbende. Da mængden af anlæg var så ringe vurderes det ikke nødvendigt med en nærmere beskrivelse af de enkelte anlæg.

Den ansvarlige leder af undersøgelsen var museumsinspektør Ernst Stidsing, mens den daglige ledelse af udgravningen blev foretaget af arkæolog Thomas Guntzelnick Poulsen. For GPS opmålingen stod Christoph Briese. Jordarbejdet blev udført af en gravemaskine med en 2 m. bred rabatskovl fra Entreprenørfirmaet Erik Pedersen A/S.

Mandag 4. august regnede det kraftigt hele dagen, mens det de to efterfølgende dage var overskyet med sporadisk solstregf.



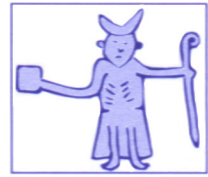
Museets beslutning om at undersøge området skyldes områdets topografi, der med sit jævne terræn med god landsbrugsjord er oplagt for tilstedeværelsen af forhistorisk eller historisk bebyggelse. Der er endnu ikke tidligere fundet fortidsminder i områdets umiddelbare nærhed.

Den her omtalte mark må anses for undersøgt og frigivet til videre byggeri. At den undersøgte mark var næsten helt "tom" skal dog ikke ses som udtryk for at de omkringliggende arealer ligeledes vil være det, og her vil yderligere forundersøgelser naturligvis være nødvendige.

*Randers 08/08/2008*

*Arkæolog, cand.mag. Thomas Guntzelnick Poulsen*

# Kulturhistorisk Museum Randers



Stemannsgade 2 - DK - 8900 Randers - Telefon 86 42 86 55 - Fax 86 41 86 49 - Hjemmeside: [www.khm.dk](http://www.khm.dk) - Email: [khm@khm.dk](mailto:khm@khm.dk)

## Forundersøgelsesrapport

### KHM2658

### Sdr. Borup 3, etape 2

Ved arkæolog Trine Fristed Jensen



Sdr. Borup, matr. nr. 6a og 6b

Haslund Sogn

Galten Herred

Randers amt.

Stednr. 140304

Sb.nr. 32

KUAS j.nr. 2008-7.24.02/KHM-0007

## Indhold

Abstract .....	2
Tidstavle .....	3
Undersøgelsens forhistorie .....	4
Undersøgelsens data .....	5
Topografi, terræn og undergrund .....	6
Udgravningsmetode.....	6
Undersøgelsens resultater .....	7
Undersøgelsens resultater – Sammenfatning .....	8
Fremtidigt arbejde (dato og underskrift) .....	8

## Abstract

KHM prøvegravede i foråret 2009 et areal på 9,5ha. i forbindelse med byggemodningen af et større industriområde ved Sdr. Borup syd for Randers. Undersøgelsen gav ikke de store resultater af arkæologisk interesse. Der blev dog registreret 16 anlæg fordelt på området, primært gruber med trækulsfarvede lag og sten samt mindre sortfarvede gruber, hvoraf flere indeholdt keramik. Fundene fra området kunne ikke dateres nærmere end til yngre bronzealder el. jernalder. Det blev ikke skønnet, at der var belæg for en egentlig udgravning i området.

## 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.	Maglelosekultur	
	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



Fig. 1: Oversigtsplan med alle de prøvegravninger, der er lavet i 2007-2009.

Siden 2007 er godt halvdelen af området mellem Sdr. Borup by og Gl. Århusvej undersøgt af KHM forud for byggemodningen af store industrigrunde (Lokalplan nr. 523). Det drejer sig i alt om et areal på ca. 20ha. Desværre er der ikke fremkommet ret mange fund af arkæologisk interesse på strækningen, da der på de forskellige prøvegravninger kun er registreret relativt få forhistoriske anlæg.

Den manglende bebyggelse i de forhistoriske perioder er overraskende, da det let bakkede moræneterræn erfaringsmæssigt ofte gemmer på mange oldtidsspor. Der er dog ikke noget, der tyder på, at evt. stolpehuller osv. er fjernet fuldstændig ved dyrkning af jorden, da de anlæg der blev registreret ikke fremstod væsentligt nedpløjede.

## Undersøgelsens data

Budgettet på 336.342,50 kr. for forundersøgelsen af det 9,5ha. store areal godkendtes den 26.9.2008 af Kulturarvsstyrelsen.

Ifølge museumslovens § 26 stk. 2 skal forundersøgelsen af den berørte lokalitet finansieres af bygherren, i dette tilfælde Randers Kommune, der modtog budgettet i slutningen af september 2008 og godkendte det efterfølgende.

Den endelige regning for undersøgelsen lød på i 123.475,95 kr. inkl. moms.

Ansvarlig for selve udgravningen var Kulturhistorisk Museum Randers. Sagsgang og brevveksling med mere opbevares i Kulturhistorisk Museum Randers (KHM) arkiv under sagsnummer KHM2658. Oldsager og originaldokumentation opbevares sammesteds. Elektroniske dokumenter er arkiveret på museets server under sagsnummer KHM 2658.

Forundersøgelsen startede onsdag den 25. marts og afsluttedes fredag den 3. april 2009. Efterfølgende er fundene rengjort og registreret, og denne rapport er udfærdiget.

Ansvarlig leder for udgravningen var museumsinspektør Ernst Stidsing. Daglig leder var arkæolog Trine Fristed Jensen, der desuden har skrevet denne rapport. For GPS-opmålingen stod Christoph Briese. Kontaktperson og ansvarlig ved Randers Kommune var Morten Åbo.

Til jordarbejde benyttedes en gravemaskine på hjul, ført af Peer Madsen fra entreprenørfirmaet Erik Pedersen.

Vejret var meget blandet i perioden. På undersøgelsens første dag kom vinterens sidste snestorm herefter kom der flere flotte forårsdage med klart solskin.

Bygherre / anlægsmyndighed: Randers Kommune, Laksetorvet, 8900 Randers.

Udgravningsansvarlige: Kulturhistorisk Museum, Stemannsgade 2, 8900 Randers.

Ansvarlig udgravningsleder: Museumsinspektør Ernst Stidsing.

Daglig udgravningsleder: Arkæolog Trine Fristed Jensen.

Øvrige samarbejdspartnere: Kulturarvsstyrelsen, Slotsholmsgade 1, København K.

Entreprenørfirmaet Erik Pedersen, Kirkegade 1, 8950 Ørsted.

## Topografi, terræn og undergrund

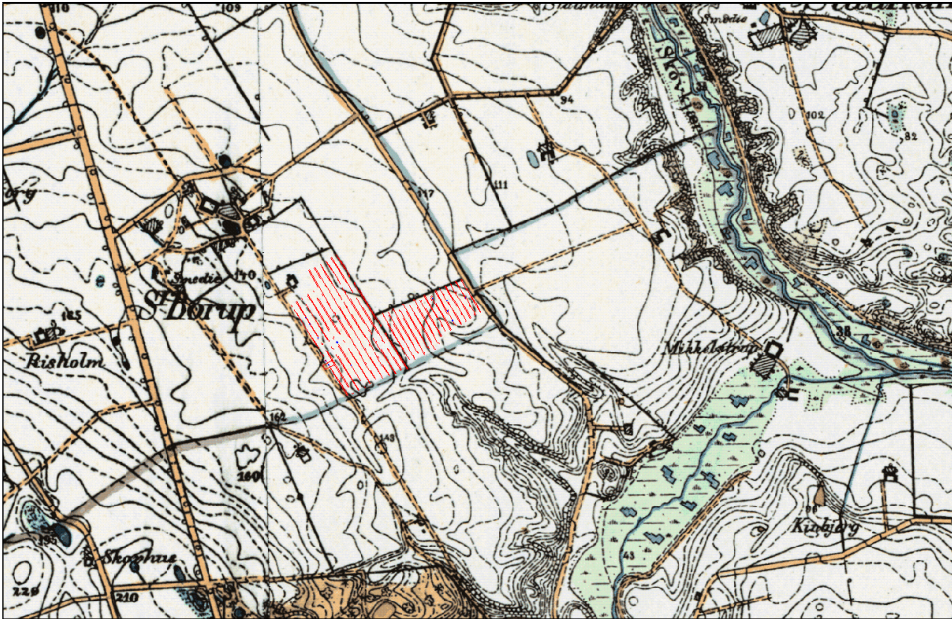


Fig. 2: Målebordskort der viser højdekurverne samt vådområderne i nærheden af det undersøgte område.

Det undersøgte område ligger i et blødt bølget morænelandskab omtrent på et plateau, der dog falder ca. 10m. fra det nordvestlige til det sydøstlige hjørne af feltet. På det gamle målebordskort fig. 2 ses det, at området mod øst falder forholdsvis stejl ned mod et større å-system. Det må formodes, at der ligeledes har været vand her i forhistorisk tid. Mod vest og delvist mod syd falder terrænet ligeledes. Fra det undersøgte område er der derfor et godt udsyn, hvilket ofte kan være en indikator for aktivitet i forhistoriske perioder.

Undergrunden bestod af leret sand med stedvise pletter af grus. Muldykkelsen var overvejende omkring 25cm.

## Udgravningsmetode

Der blev udlagt 2 m. brede omtrent nordsyd-gående søgegrøfter med ca. 15 m. mellemrum. To steder blev der lavet en udvidelse af grøften omkring interessante anlæg. Dette blev gjort for at afklare om der lå flere anlæg i en koncentration, og om de evt. indgik i en større struktur som et hus el. hegn.

De mulige forhistoriske anlæg, der blev registreret blev alle fotograferet og snittet, hovedsageligt manuelt enkelte dog med maskinen. Det blev på baggrund af undersøgelsens ret magre resultat vurderet, at det ikke var nødvendigt, at tegne anlæggene.

### Generelt om registreringen på KHM.

Fyldskifter, tolket som anlæg, er henført til som A-nr. Tolkninger af konstruktioner (huse, gårdsanlæg osv.) bestående af anlæg er ligeledes givet A-nr. Genstande fra udgravningen er registreret som x-nr. Trækuls- og jordprøver er gemt som D-nr. Fotolisten er fortløbende, startende med film 1, billede 1. Det er registreret, i hvilken form fotodokumentationen foreligger (digitalt eller analogt). Flade- og profiltægnninger er registreret under T-nr., og det er anført på tegningen, i hvilket målestoksforhold, de er udført.

## Undersøgelsens resultater

Der blev i alt registreret 21 mulige anlæg på lokaliteten, heraf viste kun 16 sig at være reelle anlæg.

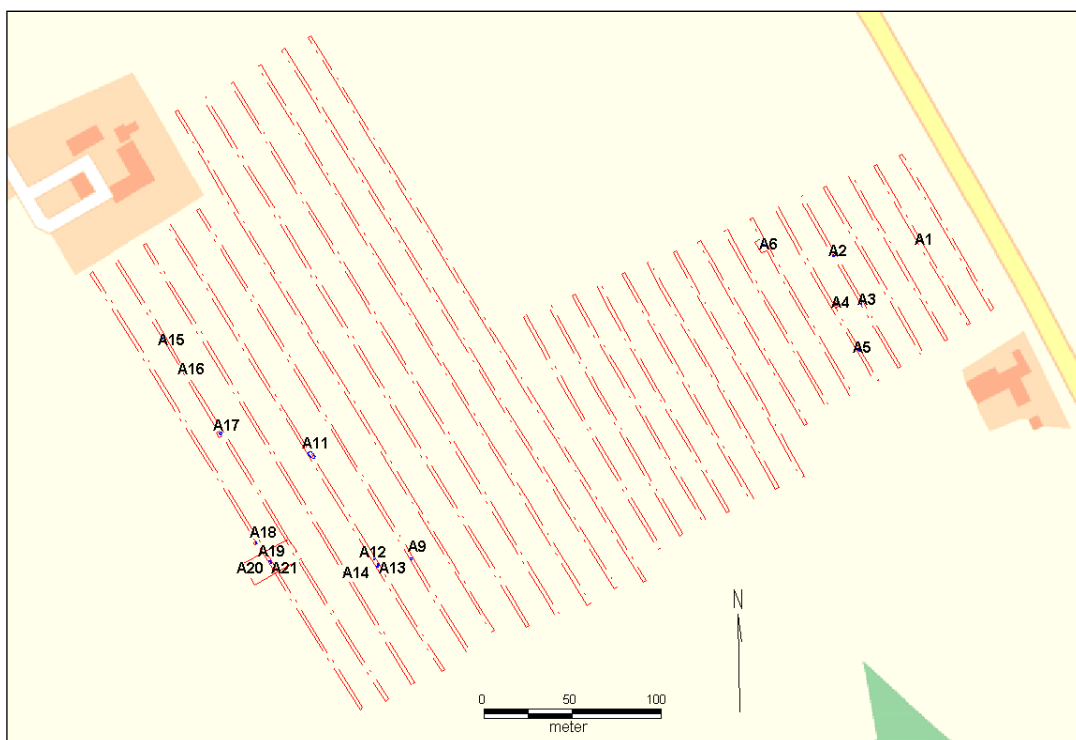


Fig. 3: Spredningen af anlæggene på området.

Der er ikke fundet stolpehuller fra huse, men kun forskellige former for gruber, der viser, at det sandsynligvis er den perifere del af en bebyggelse, der er ramt ved forundersøgelsen. Den største koncentration af anlæg findes i den sydøstlige del af området, så det er muligt, at en evt. bebyggelse skal findes på det areal over mod Karlsbergvej, der endnu ikke er undersøgt.



Fig. 4: Tre mindre gruber, der formodentlig har været brugt i forbindelse med madlavning. I to af dem fandtes keramik.



De registrerede anlæg er primært mindre sortfarvede gruber til madlavning, enkelte gruber var dog dybere med et tydeligt sortfarvet trækulslag mod bunden og mange sten i den øvrige fyld.

I to af de mindre anlæg, se fig. 4, fandtes der keramik. Det var fragmenteret, men det er sandsynligt at skårene oprindeligt har været fra hele kar brugt til at tilberede mad i gruben.



*Fig. 5: Snit i en af de dybere gruber med trækulslag mod bunden og sten i fylden*

## **Undersøgelsens resultater – Sammenfatning**

Der blev ved undersøgelsen registreret 16 reelle anlæg, enkelte med keramik. Området tolkes som en perifer del af en bebyggelse, der ud fra keramikken ikke kan dateres nærmere en til yngre bronzealder el. ældre jernalder. Det blev ikke anset for nødvendigt at undersøge området yderligere.

## **Fremtidigt arbejde (dato og underskrift)**

Størstedelen af anlæggene fra prøvegravningen ligger i det sydvestlige hjørne af området over mod den vej der skal føres mellem industrigrundene og Karlsbergvej. Dette vejtracé bliver derfor interessant at undersøge.

*Randers 04/05/2009*

*Cand. phil. Trine Fristed Jensen*



## 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 m<sup>2</sup> grund areal. Ved grunde større end 4.000 m<sup>2</sup> 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 tilbagekøbsregning afholdes af køberen. Beløbet modregnes i tilbagekøbssummen.

#### **H. Mangler ved grunden.**

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

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

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

### **I. Nedslag for grunde over 10.000 kvm.**

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

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

#### **Vedtagelse 09/225**

**Byrådet 26. oktober 2009 kl. 17:00**

Tiltrådt.

#### **Vedtagelse 10/140**

**Byrådet 1. marts 2010 kl. 17:00**

Tiltrådt.

#### **Vedtagelse 17/596**

**Byrådet 18. december 2017 kl. 16:00**

Godkendt.

**Ejerlav:** Sdr. Borup By, Haslund samt Ølst By, Ølst  
**Matr. nr.:** 1u og 5k (SBO) samt 4n (ØLS)  
**Beliggende:** Metervej, 8940 Randers SV

## KØBSAFTALE

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

### §1 – Parterne

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

sælger og endelig overdrager herved til

???

## §2 – Det solgte

*stk. 1.* Del af matr. nr., **???**, med et areal på **???** m<sup>2</sup>.

*stk. 2.* Det solgte areal er beliggende ved Metervej, 8940 Randers SV som vist på vedhæftede rids, udarbejdet den **???** af Randers Kommune.

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

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

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

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

*stk. 7.* Sælger indestår for, at landbrugspligten ophæves i forbindelse med handlen.

## §3 – Købesummen

*stk. 1.* Købesummen udgør i alt kr. **???** skriver kroner **???** 00/100 med tillæg af moms eller i alt kr. **???**.

*stk. 3.* I tillæg til købesummen betales kloaktilslutningsafgift i henhold til Randers Spildevand A/S' betingelser.

*stk. 4.* Købesummen erlægges kontant pr. overtagelsesdagen.

*stk. 5.* Beløbene bedes overført til kommunens konto 2212-5908764988 under henvisning til sagsnr. **???** /AW

*stk. 6.* Arealerne er under udstykning og deres endelige størrelse kendes først, når opmåling af landinspektør med beskikkelse har fundet sted. Købesummen reguleres kontant med kr. **???** pr. kvm. med tillæg af moms, som arealet afviger fra det i §2, stk. 1 nævnte størrelse og betales efter påkrav. Krav på regulering bortfalder, hvis ingen af parterne har fremsendt påkrav senest tre måneder efter skødet er lyst endeligt og uden frist for matrikulær berigtigelse.

#### **§4 – Overtagelsesdag.**

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

*stk. 2.* Før køber disponerer over grunden, skal handlen være endelig og alle beløb i henhold til nærværende aftale være betalte.

*stk. 3.* Køber har dispositionsret, når handlen er endelig og købesummen betalt.

#### **§5 – Lokalplaner m.v.**

*stk. 1.* Grunden er omfattet af lokalplan nr. **523/357-R** som køber ved sin underskrift erklærer sig bekendt med.

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

#### **§6 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret.**

*stk. 1.* På grunden må opføres bebyggelse til erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplan **523/357-R**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§7 – Ejendomsvurdering.**

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

### **§8 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven**

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

### **§ 9– Omkostninger.**

*stk. 1.* De med denne overdragelse forbundne udgifter til tinglysning af skøde afholdes af sælger under forudsætning af, at berigtigelsen varetages af sælger. Tinglysningsafgiften betales af parterne



med halvdelen til hver. Der henvises i øvrigt til Randers Kommunes generelle vilkår for salg af erhvervsjord, december 2017.

### §10 – Betingelser for handlen.

*stk. 1.* Nærværende købsaftale er betinget af Kort- og Matrikelstyrelsens udstykningstilladelse samt købesummens betaling. Når betingelserne er opfyldt, er sælger pligtig at udstede endeligt skøde.

### §11 – Aftalegrundlag i øvrigt

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

- Tinglysningsrids/matrikelkort af ???
- Udbudsmateriale dateret januar 2018 inkl. bilag
- Randers Kommunes generelle vilkår for salg af erhvervsjord, december 2017.

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

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

### Underskrifter

Som køber: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som sælger:  
RANDERS BYRÅD, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Torben Hansen  
Borgmester

\_\_\_\_\_  
Lene Andersen  
Direktør for Udvikling, Miljø & Teknik