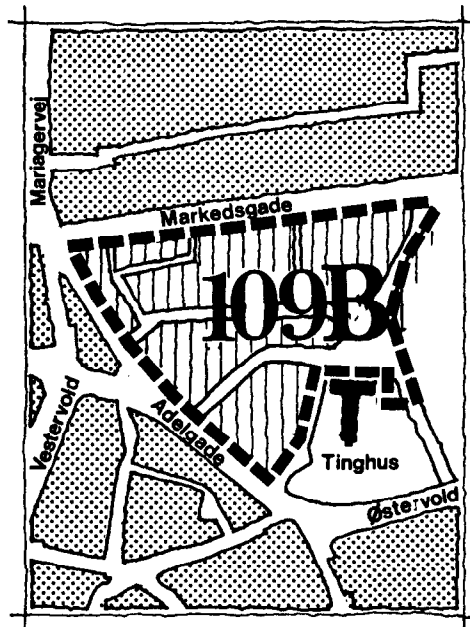


## Lokalplan 109 B Schousgadekvarteret



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Bebyggelse fra det forrige århundrede

Kvarteret omkring Schousgade/Laurentiigade er et af de sidste boligområder inden for den centrale bydel med en sammenhængende og ensartet bebyggelse fra det forrige århundrede.

Kvarteret har de seneste år gennemgået en omfattende forbedring.

Området er omfattet af lokalplan nr. 109 og en saneringsplan.

#### Saneringsplanen

Saneringsplanen indeholder bl.a. bestemmelser om, hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal ske på hver enkelt ejendom. Ligeledes indeholder saneringsplanen bestemmelser om friarealernes placering og udformning, herunder forslag om gårdfællesskaber og lignende.

#### Ny lokalplan

Undervejs er der sket nogle ændringer, som har medført, at der nu udarbejdes en ny lokalplan nr. 109 B til afløsning af lokalplan nr. 109.

Blandt andet har det ikke været muligt at bevare og istandsætte nogle bygninger, som ifølge lokalplan nr. 109 ikke måtte rives ned.

I forbindelse med flytning af vuggestuen fra Markedsgade til Grønnegade forudsatte lokalplan nr. 109 ejendommen an-

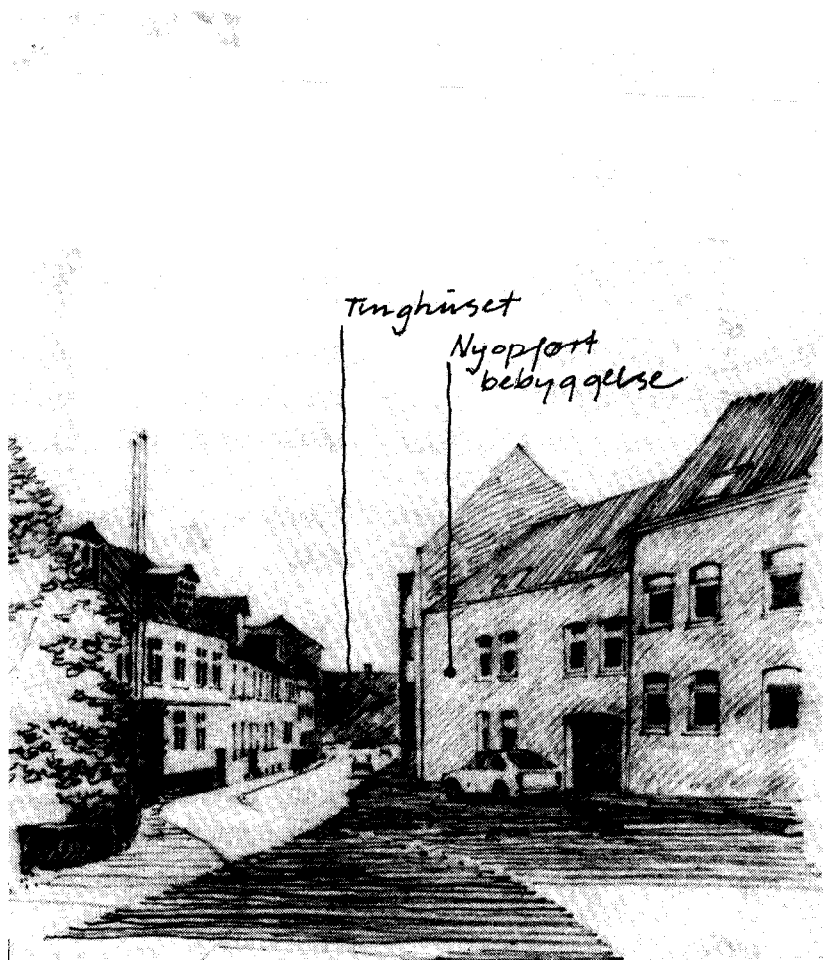
vendt til boligformål. Byrådet ønsker imidlertid nu, at ejendommen indrettes til herberg for hjemløse. Området foreslås derfor udlagt til offentlig formål.

Som det anføres i det afsnit, som omhandler lokalplanens formål, skal bestemmelserne i lokalplanen blandt andet sikre, at det miljø, som er skabt ved saneringsplanens gennemførelse, fastholdes i fremtiden.

### Lokalplan nr. 109

I lokalplan nr. 109 er området øst for Møllegade - delområde II - udlagt til blandet bolig- og erhverv.

Den eksisterende boligbebyggelse er forudsat bevaret, dels som en afskærmning mod bryggeriet Thor, dels som en afrunding af Schousgade-kvarteret.



Møllegade - nuværende forhold.

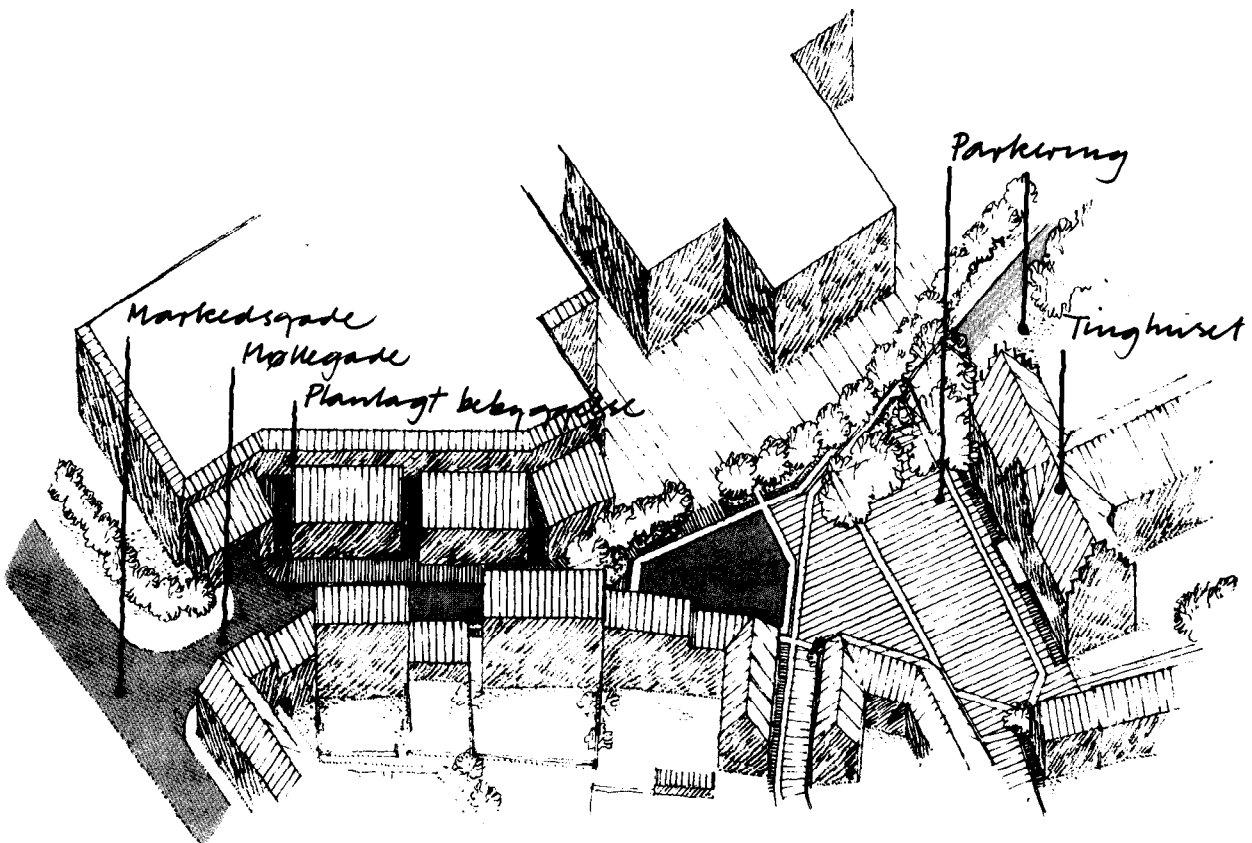
## Delområde II tages ud af lokalplanen

Bryggeriet Thor er fremkommet med byggeønsker, som indebærer en nedrivning af den eksisterende bebyggelse øst for Møllegade.

Der har været ført forhandlinger mellem bryggeriet og Randers kommune med det formål at bevare den eksisterende bebyggelse, men det har ikke været muligt at finde en løsning, som både muliggjorde bevarelse af den eksisterende randbebyggelse og imødekom bryggeriets udvidelsesbehov.

Området øst for Møllegade - delområde II i lokalplan nr. 109 - er udlagt til blandet bolig- og erhverv. Området tages ud af lokalplan nr. 109 B og indgår i lokalplan nr. 164, som er udarbejdet for »THOR-karréen«.

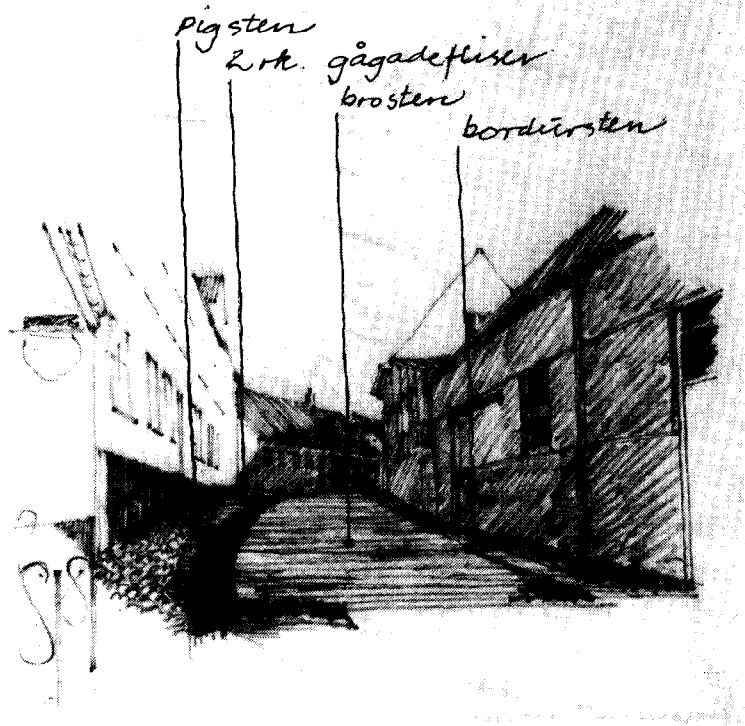
Der er i lokalplan nr. 164 stillet specielle krav til det nye bygningsanlægs facade mod Møllegade. Bebyggelsen skal opføres i det fremtidige vejskel i princippet som den nuværende bebyggelse og udformes, så den harmonerer med den øvrige bebyggelse i Schousgadekvarteret.



Møllegade/Tinghuspladsen - fremtidige forhold.

**Kvarteret  
»fredeliggøres«**

Kvarteret ønskes »fredeliggjort«, det vil sige, at biltrafikken søges begrænset og bilernes hastighed dæmpet ved hjælp af gadernes udformning.



Laurentiigade - fremtidige forhold.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

**Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommunepalanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**Nuværende lovlige brug kan fortsætte.  
Ikke handlepligt**

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

**Eventuel dispensation**

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

## Væsentlige ændringer - ny lokalplan

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

### LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

#### § 15-rammer

Lokalplanen omfatter de områder, som i tillæg nr. 6 til § 15-rammerne for Randers kommune er benævnt B 57 og en del af BE 11.

#### Område B 57 (bolig- område) og BE 11 (blandet bolig og erhverv)

Område B 57 er reserveret til boligformål (intensiv boligbebyggelse, det vil sige flere end 12 boliger pr. ha.) samt kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, børneinstitutioner, varmecentral og lign., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Område BE 11 er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål med nærmere angivne erhvervstyper, såsom butikker, kontorer, restauranter, offentlige formål og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.



Løvstræde - fremtidige forhold.

**Zonestatus**

Området er beliggende i byzone.

**Centerplan**

I Randers kommunes centerplan fra 1973 er vist en plan over Schousgadekvarteret som et eksempel på en fremtidig byfornyelse og trafiksanering (se i øvrigt afsnittet om byfornyelse i centerplanen).

**Saneringsplan**

Der er udarbejdet en saneringsplan (bevarende sanering) for Schousgadekvarteret samt tillæg til denne. Saneringsplanen forventes afsluttet omkring april-maj 1983.

Saneringsplanen indeholder en række bestemmelser, som har betydning for de enkelte ejendomme, for eksempel hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal foretages på husene, materialeanvendelse, nedbrydning, friarealernes placering og udformning, gårdfællesskaber m.v.



Adgang gennem gård, Møllestræde.

**Omlægning af gaderne**

En plan for omlægning af gaderne i Schousgadekvarteret er udarbejdet i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

**Forhold til overordnet vejnet**

Markedsgade udgør sammen med Dragonvej centerringens nordlige del mellem Vestervold og Rosenørmsgade. Af hensyn til

trafiksikkerheden tilstræbes der en regulering af ind- og udkørsel ved Markedsgade.

## **Spildevandsplan**

Lokalplanen omfattes af de områder, der benævnes del af BE 11 og B 57 i spildevandsplanen for Randers kommune.

Områderne er i dag fuldt kloakeret, men på grund af kloakledningsnettets høje alder må det forventes, at det i forbindelse med omprofilering af gaderne vil vise sig nødvendigt at forny eller omlægge en stor del af kloakledningerne i området.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er:

**Sikre kvarterets karakteristiske bebyggelse for fremtiden**

at bevare Schousgade-kvarterets karakteristiske sammenhængende boligbebyggelse, som overvejende er opført i det forrige århundrede,

**Bevare de snævre gadeforløb  
Sikre saneringsplanen**

at bevare de snævre gadeforløb og begrænse den kørende trafik,  
at sikre saneringsplanens intentioner ud over dennes gennemførelsesperiode,

**Ny bebyggelse skal tilpasses**

at sikre, at ny bebyggelse inden for området tilpasses i dimension, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### **§ 1**

### **§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

**Matrikelfortegnelse**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre: 634, 635, 636, 637, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 650a, 651, 652, 653, 654, 655a, 655b, 655c, 655d, 655e, 655f, 655g, 656, 657, 658, 659, 660, 661a, 662, 663, 664, 665, 667, 668, 670, 671, 672a, 672b, 673, 675, 679, 681, 682, 683a, 683b, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690a, 690b, 691, 693, 694, 695, 696, 697, 698a, 698c, 698f, 699a, 700 og 701 samt del af matr. nr. 702a, alle Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. februar 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i områderne:

- I. Boliger.
- II. Blandet bolig og erhverv.
- III. Offentlige formål.
- IV. Offentlige formål.

## § 2

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Boligformål

#### Delområde I.

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste eksisterende etageboligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse (eller tilsvarende bebyggelse opført i dens sted), og ny tæt-lav boligbebyggelse opført i facadelinie samt mindre garagebygninger, udhuse og lignende.

Stk. 2. Den på kortbilag nr. 2 med F markerede bygning må kun anvendes til fælles formål (beboerhus).

### Erhverv på nærmere vilkår

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,  
**at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,**  
**at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,**  
**at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,**  
**at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.**  
 Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### Delområde II.

### Blandet bolig og erhverv

Stk. 4. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt erhverv som følgende: butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål og lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Stk. 5. Mod Adelgade skal stueetagen indrettes til butikformål.



**Værkstedsvirksomhed  
såfremt den har  
tilknytning til en butik**

Stk. 6. Efter byrådets særlige godkendelse i hvert tilfælde, kan der indrettes værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

### **Delområde III.**

Stk. 7. Området må kun anvendes til offentlige formål, såsom vuggestue, børnehave og fritidshjem.

### **Delområde IV.**

Stk. 8. Området må kun anvendes til offentlige formål, såsom herberg for hjemløse og lignende.

## **§ 3**

### **Udstykningsplan**

## **§ 3 UDSYKNINGER**

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

## **§ 4**

### **Nye stier**

## **§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende stier: a-b, c-d, e-f, g-h og j-k i en varierende bredde fra 1,20 m til 4,00 m med fri adgang for gående gennem porte og med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

### **Fri adgang gennem gårde og porte**

Stk. 2. På ejendommene matr.nre 689, 691, 698a og 698h skal der være fri adgang for gående gennem gårde og porte i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

### **Vejene inden for lokalplanområdet**

Stk. 3. Udformningen af vejene, det vil sige belægningstyper, beplantning samt udformning af Tinghuspladsen, herunder tilkørsels- og parkeringsforhold, tænkes udført i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Omlægningen af gaderne vil ske etapevis. \*)

### **Nørrestræde lukkes for kørende trafik**

Stk. 4. Nørrestrædes nordlige ende lukkes for kørende trafik og afsluttes med en parkeringsplads som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Lukningen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

### **Løvstræde og Tværgade ændres fra offentlige veje til stier**

Stk. 5. Løvstræde/Tværgade nedlægges som offentlig vej og opretholdes som fælles sti- og opholdsareal med adgang for kørende færdsel. Nedlægningen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

---

\*) Beboerne vil blive orienteret om omlægningen af gaderne.

**Delområde I, III og IV.****Parkeringsforhold**

Stk. 6. Der skal indrettes parkeringsplads svarende til mindst en bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal og en bilplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal. I de tilfælde, hvor der ikke er plads til parkeringsarealet på den pågældende ejendom, forudsættes etableringen af bilpladserne at foregå efter overenskomst med kommunen.

**Delområde II.**

Stk. 7. Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 50 procent af etagearealet.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG****Jordkabler**

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

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****De gamle bygninger bevares**

Stk. 1. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

**Nye bygninger**

Stk. 2. Nye bygninger må kun opføres til erstatning for de bygninger, som lokalplanen tilsigter at bevare, og da kun i samme omfang og med samme placering eller inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt og med facade i byggefeltets afgrænsning mod vej.

**Ny bebyggelse indenfor byggefelt**

Stk. 3. Inden for det i stk. 2 nævnte byggefelt må ny bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m. målt fra niveauplan.

**Garager, udhuse**

Stk. 4. Garager, udhuse og lignende, som ikke sammenbygges med beboelseshuse, skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste byggefelter og må kun opføres i een etage.

**Tage**

Stk. 5. Tage skal udformes som symmetriske sadeltage med 40-50° hældning og med rygningen parallelt med gaden. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse anbringes kviste eller tagvinduer.

**Udendørs opholdsareal**

Stk. 6. Der skal efter byrådets nærmere anvisning tilvejebringes udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet.

**§ 7****Skiltning****Udvendige  
bygningssider****Tage****§ 8****Fælles  
opholdsarealer****Eksisterende  
beplantninger****Ny beplantning****Hegning****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 2. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten eller som glatpudset eller kalket murflade i farverne hvid, grå og gul.

Andre overflader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Stk. 3. Vindues- og dørudskiftning må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. \*)

Stk. 4. Vinduesåbninger (murhuller) må ikke være større end 1,50 m. i højden og 1,60 m. i bredden.

I murhuller med en bredde på over 0,90 m., skal der anvendes vinduer med lodrette, gennemgående sprosser eller vinduer med lodpost (se i øvrigt fodnote under § 7 stk. 3).

Stk. 5. Tagene skal dækkes med røde vingetegl.

**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges til fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Den på vedhæftede kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

Stk. 3. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer og beplantninger må kun ske i overensstemmelse med friareal- og beplantningsplanen i saneringsplanen for Schousgadekvarteret.

Stk. 4. Hegning inden for området må kun ske efter de i saneringsplanen for Schousgadekvarteret viste retningslinier.

---

\*) Opmærksomheden henledes på, at inden byrådet tillader udskiftninger af vinduer og døre, skal der fremsendes tegninger i mål 1:20, der i plan, snit og opstalt viser udformningen af det vindue eller den dør, der ønskes skiftet. Tegningerne fremsendes til teknisk forvaltning. Lokalplanen er bilagt nogle eksempler på vinduesudformninger set i forhold til to forskellige hustyper. I denne forbindelse kan det nævnes, at byrådet lægger vægt på, at der anvendes de originale vinduestyper, som passer til hustypen.

**Belysning**

Stk. 5. Til belysning af veje og andre færdselsarealer samt Tinghuspladsen skal anvendes ALBERTSLUNDLYGTEN, lyspunkthøjde 3 m.

**Ubebyggede arealer**

Stk. 6. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

Stk. 7. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og kun, såfremt der etableres de fornødne afskærmninger i form af tæt beplantning eller lignende.

**§ 9****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Fælles opholds- og parkeringsarealer**

Stk. 1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4, stk. 6 og stk. 7 samt § 6, stk. 6.

**Fjernvarme**

Stk. 2. Samtlige nye bygninger i området skal være tilsluttet fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 10****§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Den under 5. marts 1979 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 109 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

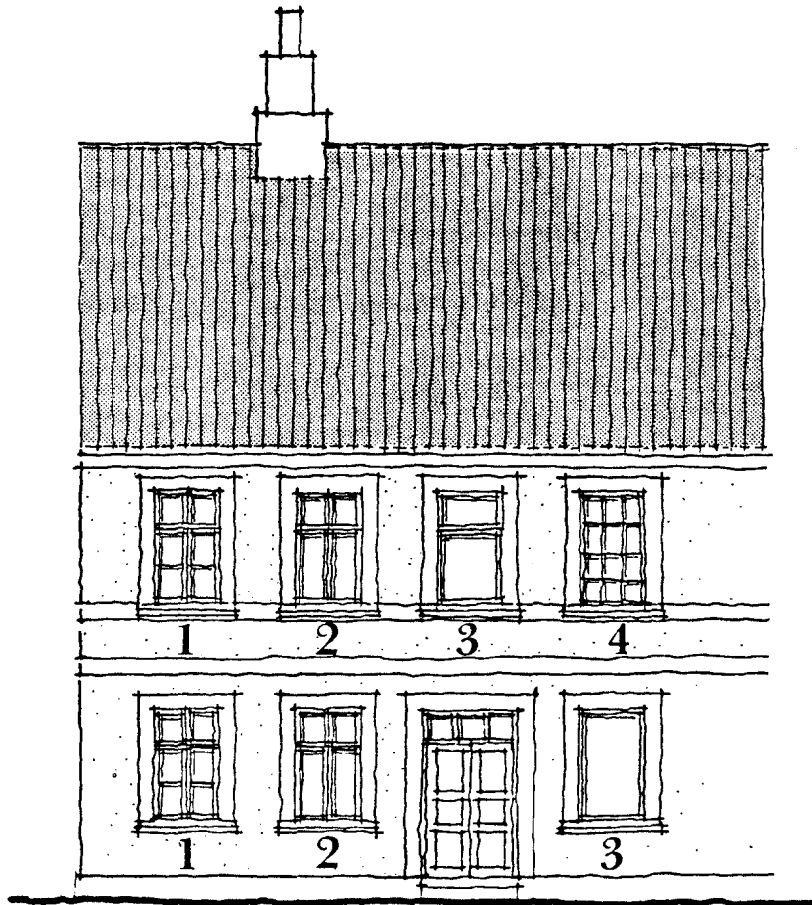
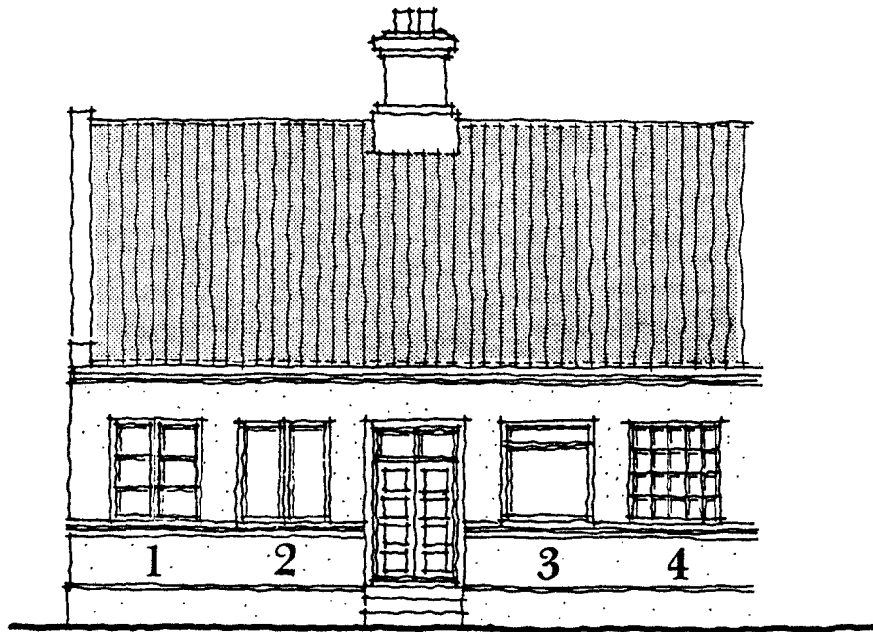
Således vedtaget af Randers byråd den 28. marts 1983.

**K. Gjøtrup**  
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Randers, den 29. august 1983.

**K. Gjøtrup**  
borgmester



## BILAG 4

Udskiftning af vinduer (se facadetegninger).

Om forholdet mellem facade og vinduer i forbindelse med valg af type kan peges på følgende:

### Type 1

Facaden er vist med det originale vindue, svarende til hustypen. Vinduet er i samme stil og passer smukt ind i husets facade.

### Type 2

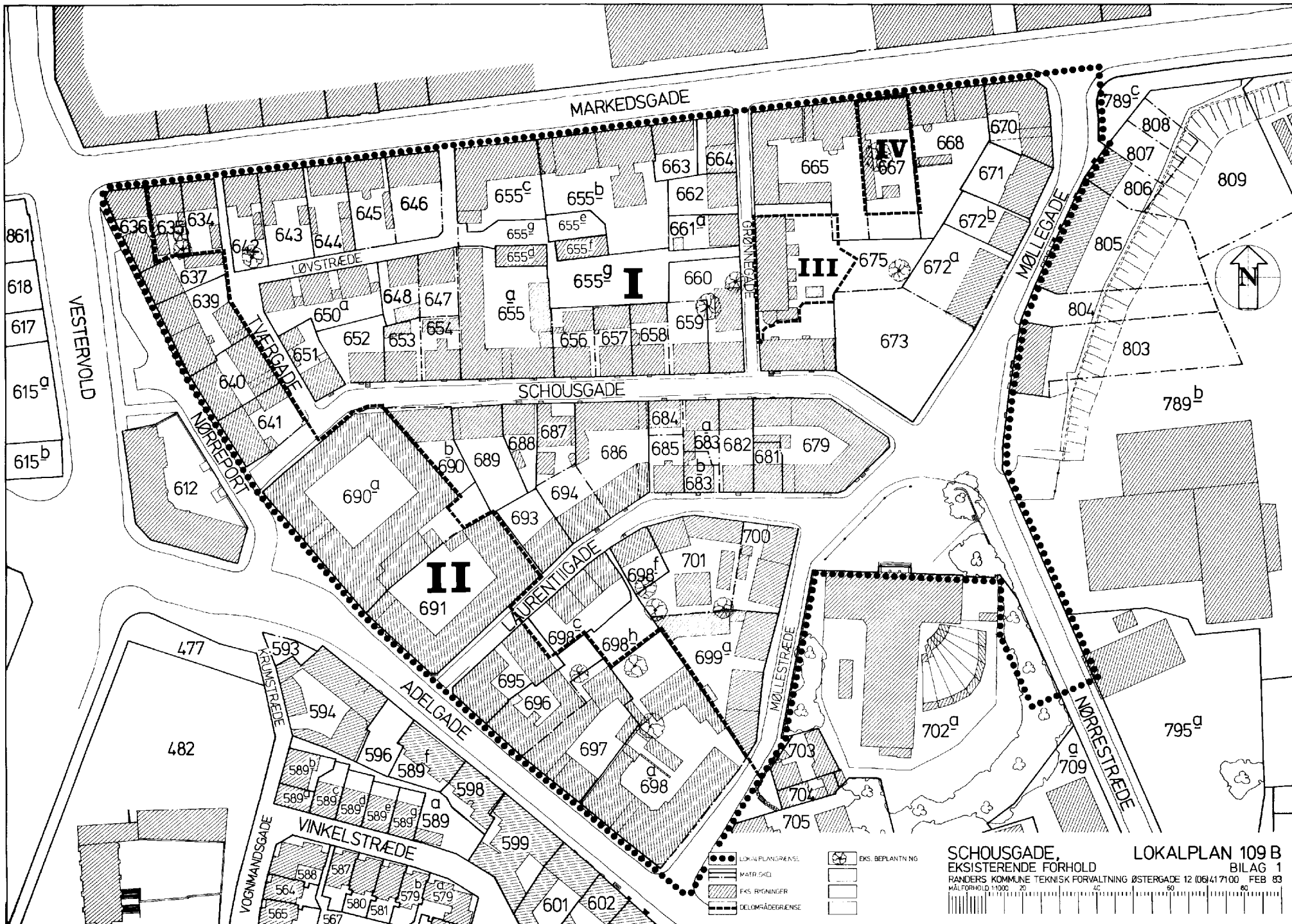
Facaden er vist med et vindue, hvor der er sket en forenkling og åbning af vinduet. Tværsprosserne er fjernet men vinduets oprindelige opdeling er bibeholdt. Ændringen vil ikke være af ødelæggende karakter for huset, selvom der dog er sket en karakterændring og forringelse i husets udseende.

### Type 3

Facaden er vist med vinduer i moderne stil, uden lighed med det oprindelige vindue. Vinduesændringen er så forskellig fra det oprindelige, at det uundgåeligt vil være ødelæggende for helhedsindtrykket af huset.

### Type 4

Facaden er vist med vindue i "bondehusstil" med falske sprosser, eller evt. buede ruder. Denne vinduesændring er en stor misforståelse og den har ingen tradition i kvarteret. Et sådant vindue er blot med til at give huset et skær af standardiseret romantik og gøre det karakterløst.



861  
618  
617  
615<sup>a</sup>  
615<sup>b</sup>

WESTERVOLD

MARKEDSGADE

LØVSTRÆDE

SCHOUSGADE

NØRREPORT

LAURENTIIGADE

ADELGADE

VINKELSTRÆDE

SKOVSTRÆDE

MØLLEGADE

MØLLESTRÆDE

NØRRESTRÆDE

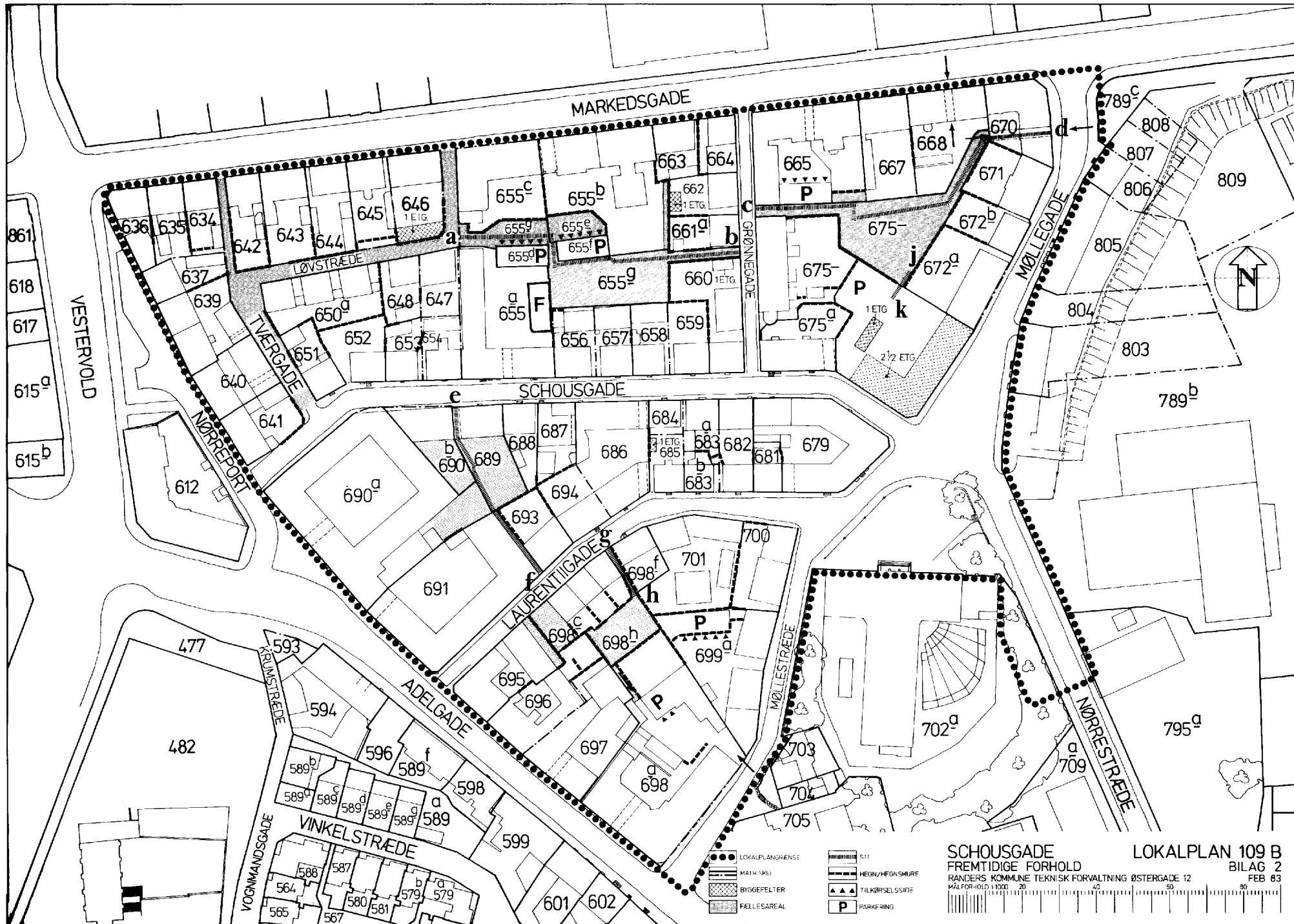


- LOKAL PLANGRÆNSE
- VANDSKEL
- FÆS. BYGNINGER
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- EKS. BEPLANTNING
- 

SCHOUSGADE,  
EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLAN 109 B  
BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 106/417100 FEB 83  
MÅLFORHOLD 1:1000 20 40 60 80



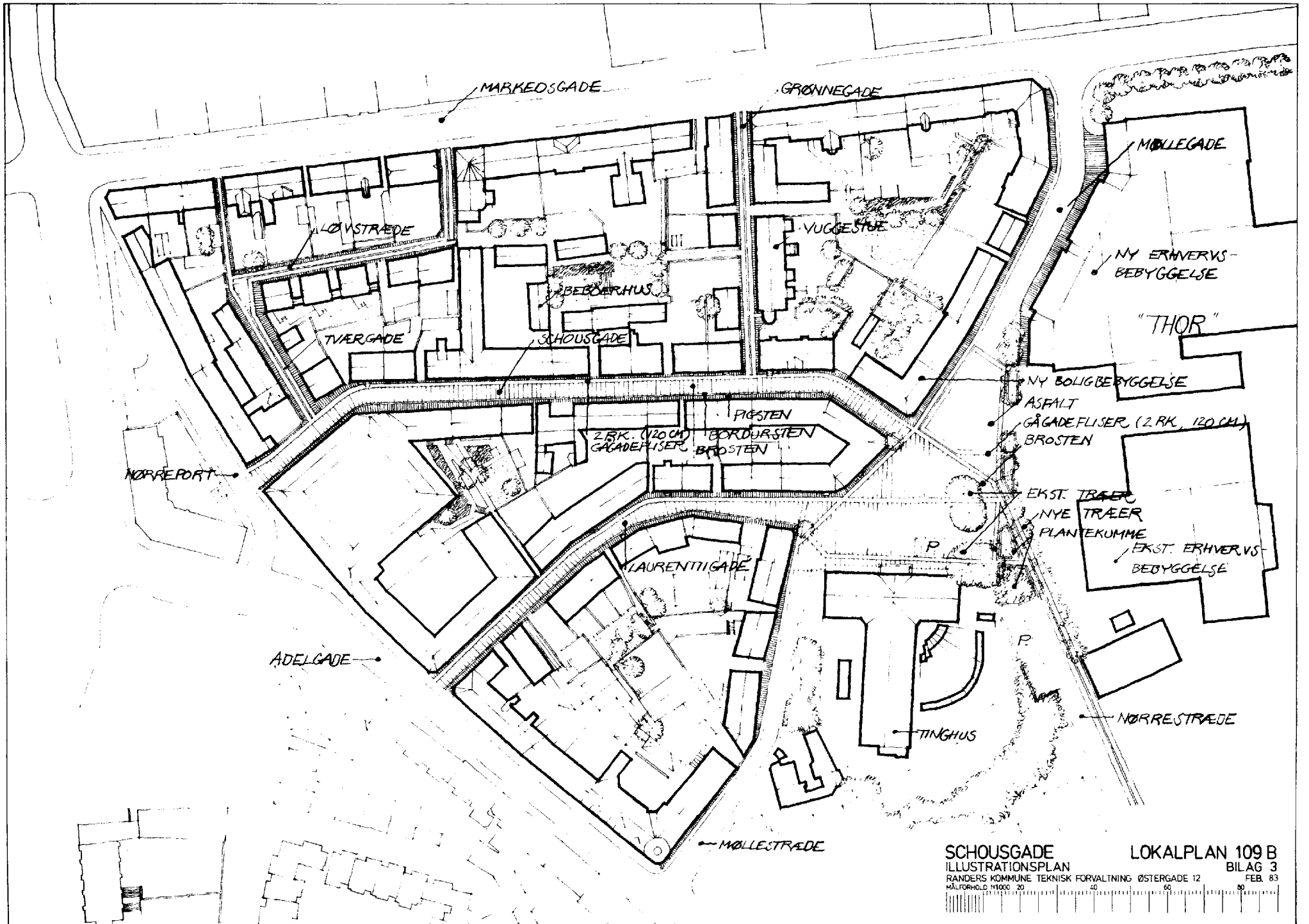
**SCHOUSGADE**  
**FREMtidigE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12  
 MÅLFORHOLD 1:2000

**LOKALPLAN 109 B**  
 BILAG 2  
 FEB 83

- LOKALPLANGRÆNSE
- MÅLSTREDE
- ▨ BYGGEFELTER
- ▩ FÆLLESAREAL
- SÆT
- HEGN/HEGNSMURF
- ▲▲ TILKØBSELSSIDE
- P PARKERING







MARKEDSGADE

GRØNNEGÅDE

MØLLEGÅDE

LØVSTRÆDE

VUGGESTUE

NY ERHVERVS-  
BEBYGGELSE

ERHVERVS-  
BEBYGGELSE

"THOR"

TVERGÅDE

SCHOUSGÅDE

NY BOLIGBEBYGGELSE

ASFALT

GÅDEFLISER (2.RK., 120 CM)

BROSTEN

PIGSTEN

2.RK. (120 CM)  
GÅDEFLISER

BORDURSTEN  
BROSTEN

NØRREPORT

EKST. TRÆER

NYE TRÆER

PLANTEKUMME

ERHVERVS-  
BEBYGGELSE

LAURENTIGÅDE

P

P

ADELGÅDE

TINGHUS

NØRRESTRÆDE

MØLLESTRÆDE

SCHOUSGÅDE

LOKALPLAN 109 B

ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGÅDE 12

FEB. 83

MÅLFORHOLD 1:1000 20 40 60 80

