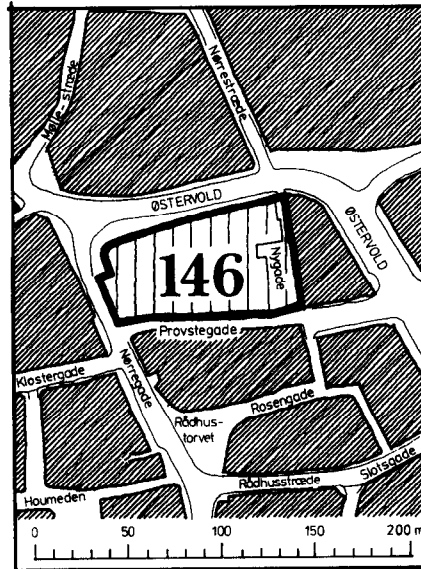


## Lokalplan nr. 146 PROVSTEGADE



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter karreen, der begrænses af Østervold, Nygade, Provstegade og Nørregade. Lokalplanen omfatter desuden den del af Nygade, som er beliggende mellem Østervold og Provstegade.

#### Fremtidig anvendelse

Efter lokalplanen forudsættes den nævnte del af Nygade nedlagt og inddraget som fælles privat gårdareal for de tilstødende ejendomme. Nedlæggelsen af Nygade giver endvidere mulighed for at opføre en bygning mellem det fredede pakhus i Provstegade og Haudals butik, således at der bliver mulighed for etablering af et torv på sydsiden af den fremtidige bygning.

Lokalplanens område har en størrelse på ca. 5400 m<sup>2</sup>. Her er der i dag et bebygget areal, som skal bevares, på ialt 738 m<sup>2</sup> med et bruttoetageareal på 2765 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der yderligere kan opføres ca. 5450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inden for en bebyggelsesprocent på 150.

Dette byggeri påregnes bl.a. at indeholde en afdeling af Daells Varehus med tilhørende kontor- og lagerlokaler og skal også indeholde en række 2-rums boliger, som eventuelt kan indrettes som ældreboliger.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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.

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.

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

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter en del af det område, der benævnes C7 i kommuneplanen for Randers kommune.

### Lokalplanrammer

Anvendelsen af område C7 er ifølge kommuneplanens lokalplanrammer fastlagt til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed m.v.) boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaarderne.

Den påtænkte anvendelse (varehus og boliger) er i overensstemmelse med lokalplanrammerne.

### Bebyggelsesforhold

Lokalplanrammerne fastlægger en bebyggelsesprocent på 150 for hele området. Dette giver totale bebyggelsesmuligheder for lokalplanområdet på ca. 8160 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesmuligheden, som fremgår af bestemmelser i denne lokalplans § 6, vil tilsammen ikke overstige det førnævnte bruttoetageareal på 8160 m<sup>2</sup>.

### Lokalplan nr. 181

Nærværende lokalplans område er omfattet af lokalplan nr. 181 - Midtbyen.

Lokalplan nr. 181 omfatter bestemmelser for udformning af skilte og facader samt udskiftning af tage m.v.

Lokalplan nr. 181 vil være gældende for området sammen med nærværende lokalplan.

<b>Zonestatus</b>	Lokalplanens område er beliggende i byzone.
<b>Spildevandsplan</b>	<p>I spildevandsplanen er lokalplanens område en del af det område, som benævnes C.2.1.</p> <p>Område C.2.1 er kloakeret med et fællessystem. Der planlægges ikke nye anlæg i lokalplanens område. Der findes dog en eksisterende spildevandsledning i Nygade.</p> <p>Sikring af denne lednings placering, drift og vedligeholdelse skal ske ved tinglysning i forbindelse med nedlæggelsen af Nygade.</p>
<b>Vejforhold</b>	<p>Lokalplanens område er beliggende op til den stærkt trafikerede Østervold. De øvrige gader præges endvidere af placeringen i centret med gennemkørende trafik og parkering.</p> <p>I forbindelse med etableringen af bebyggelsen, som beskrevet i lokalplanen, er det hensigten at ombygge de omkransende gader.</p> <p>Østervold tænkes ombygget på den måde, at midterhellen ved Haudals butik forlænges mod vest frem til Nørregade (ved Amtsavisen), således at der bliver mulighed for at etablere svingbaner m.m.</p> <p>I Nørregade og Provstegade planlægges der foretaget en ændring af vejprofilerne samt udført nye belægninger, som tænkes udført i sammenhæng med Nygade og Helenestræde.</p> <p>I den forbindelse må det påregnes, at arealer, der ligger uden for bygninger mod gadesider, skal afgives til vejformål.</p>
<b>El-forsyning</b>	El-forsyningen i området varetages af Randers kommunale værker.
<b>Vandforsyning</b>	<p>Vandforsyningen i området varetages af Randers kommunale værker.</p> <p>I forbindelse med en eventuel ombygning af Nygade skal en af vandforsyningens ledninger i gadearealet fjernes, og en ny forsyningsledning etableres.</p>
<b>Fjernvarmeforsyning</b>	Området er beliggende i fjernvarmeforsyningsområdet og ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale værker.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Det er lokalplanens formål

at åbne mulighed for opførelse af et butiks- og boligbyggeri i bycentret,

at sikre, at den nye bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse med hensyn til bygningshøjde, etageantal og taghældning, således at den ny bebyggelse i proportionerne kommer til at svare til den omkringliggende bebyggelses proportioner, f.eks. som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3,

at sikre etablering af opholdsarealer for den nye bebyggelses beboere samt parkeringsarealer til bebyggelsen,

at give mulighed for at nedlægge Nygade som kommunevejsareal og i forbindelse hermed at give mulighed for med en ny bygning at lukke mellem det fredede pakhús, Provstegade 2, og Haudals butik.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### § 1

#### Matrikelfortegnelse

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende ejendomme med matr.nre. 710a, 710b, 711, 712, 713, 714, 716, 723, 724, 725a, 725b, 726, 727, 728, del af det som Nygade benævnte kommunevejsareal, Randers bygrunde, samt alle parceller, som efter den 15. april 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne, I, II, III, IV og V som vist på kortbilag nr. 1.

### § 2

#### Centerformål m.v.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder m.v.) boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området.

#### Butiksstørrelse

Stk. 2. Der må ikke inden for lokalplanens område etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på mere end 3000 m<sup>2</sup>.

Stk. 3. Der må ikke inden for lokalplanens område uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde etableres restauranter, grillbarer og lignende eller dagligvarebutikker med et etageareal, der overstiger 500 m<sup>2</sup>.

**Anvendelse af stueetagen**

Stk. 4. Indenfor lokalplanens område må ejendommenes stueetager kun indrettes til butikker og liberale erhverv. \*)

Det vil være en betingelse for indretning af liberale erhverv, at vinduerne anvendes til udstillingsformål. Byrådet vil i hvert enkelt tilfælde tage stilling til omfanget af udstilling i forbindelse med det liberale erhverv.

**Boligandel**

Stk. 5. Boligarealet skal mindst udgøre 25 % af bruttoetagearealet indenfor lokalplanens område. \*\*)

**§ 3****§ 3 Udstykning**

Stk. 1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

**§ 4****§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD \*\*\*)****Sti**

Stk. 1. Der udlægges areal til en stiforbindelse a-b fra Østervold til Provstegade som vist på kortbilag nr. 2.

Der skal sikres en fri og uhindret passage på 2½ meters bredde.

**Nedlæggelse af Nygade**

Stk. 2. Nygade nedlægges på strækningen fra Østervold til Provstegade som vej og overgår til anvendelse som fælles gårdareal for de tilstødende ejendomme. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i kapitel 9 i lov om offentlige veje.

**Adgang til området**

Stk. 3. Kørende adgang til og fra lokalplanens område må kun ske gennem en port i den ny bygning mod Østervold.

Frakørsel kan endvidere ske til Østervold via den nordlige del af den del af Nygade, som skal nedlægges.

**Parkering**

Stk. 4. Der skal inden for lokalplanens område etableres mindst 75 parkeringspladser. \*\*\*\*)

\*) Det forudsættes i denne bestemmelse, at butikkers vinduesfacader anvendes til udstilling. Opmærksomheden henledes endvidere på lokalplan nr. 181 - Midtbyen, hvis bestemmelser fortsat er gældende for denne lokalplans område også efter denne lokalplans endelige vedtagelse.

\*\*) Denne bestemmelse opfylder ikke regionplanens ønsker om boligetageareals omfang, men repræsenterer det størst mulige boligetageareal, som kan tilvejebringes set i forhold til karrens fremtidige anvendelse.

\*\*\*) I forbindelse med opførelse af bebyggelsen, omfattet af denne lokalplan, påtænkes der iværksat visse ombygningsarbejder på de omkransende gader. Omfanget af og tidspunktet for arbejderne er endnu ikke fastsat. Det vil i denne forbindelse blive krævet, at arealer på gadesiden af de forskellige byggefelter stilles til rådighed til vejformål ved gennemførelsen af ombygningsarbejderne.

\*\*\*\*) Ifølge lokalplanrammernes bestemmelser for parkering skal der etableres mindst 30 P-pladser i lokalplanens område. Byrådet har i det aktuelle tilfælde vurderet, at der er behov for mindst 75 parkeringspladser. I skitseprojektet, som har dannet grundlag for nærværende lokalplan, er der vist 78 parkeringspladser.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSFORHOLD**

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

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 150 for området som helhed.

**Nedrivninger**

Stk. 2. De med kraftig skravering på kortbilag nr. 1 viste bygninger nedrives.

DELOMRÅDE I (Matr. nr. 710b).

**Bruttoetageareal**

Stk. 3. Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 940 m<sup>2</sup> \*)

**Byggefelt**

Stk. 4. Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt med facaden i byggefeltets afgrænsning mod Østervold og Nørregade.

Stk. 5. Indenfor det med særlig signatur viste byggefelt kan facadebebyggelsens dybde i stueetagen tillades forøget.

**Etageantal**

Stk. 6. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.

**Bygningshøjde**

Stk. 7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 15 m i forhold til Østervold.

**Taghældning**

Stk. 8. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

DELOMRÅDE II (Matr.nr. 714).

**Bruttoetageareal**

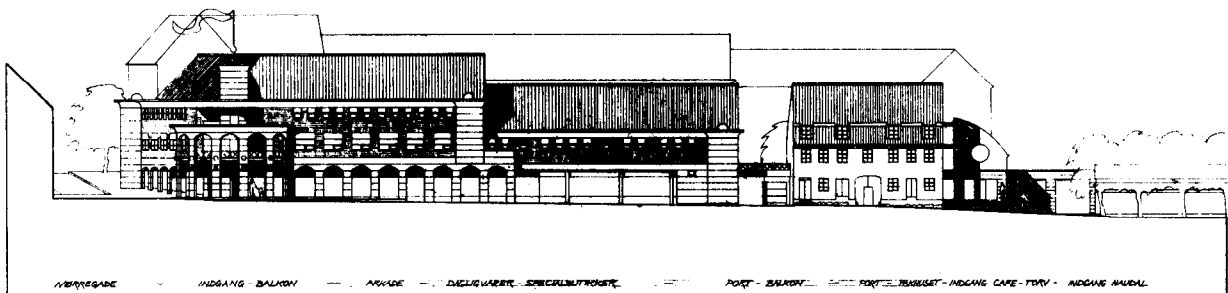
Stk. 9. Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 1105 m<sup>2</sup> (= det nuværende bruttoetageareal).

**Byggefelt**

Stk. 10. Eventuel ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt med facaden i byggefeltets afgrænsning mod Østervold.

\*) Formindsnelsen af bruttoetagearealet fra det nuværende bruttoetageareal på 1180 m<sup>2</sup> til 940 m<sup>2</sup> er en konsekvens af lokalplanrammernes bestemmelser om etageareal og bygningshøjde. Disse bestemmelser er medtaget i § 6 stk. 6 og 7. Bestemmelsen berører ikke de nuværende lovligt etablerede forhold, men regulerer alene de fremtidige bebyggelsesmuligheder, som måtte fremkomme i forbindelse med f.eks. genopførelse efter brand.

- Etageantal** Stk. 11. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager med udnyttelig tagetage.
- Bygningshøjde** Stk. 12. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 15 m i forhold til Østervold.
- Taghældning** Stk. 13. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.
- DELOMRÅDE III (Matr.nr. 710a m.fl.)
- Bruttoetageareal** Stk. 14. Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 5052 m<sup>2</sup>.
- Byggefelt** Stk. 15. Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt med facade i byggefeltets afgrænsning mod Østervold, Nørregade og Provstegade. Byggefeltets afstand til modstående gadelinie er markeret på kortbilag nr. 2.
- Stk. 16. Indenfor det med særlig signatur viste byggefelt kan facadebebyggelsens dybde i stueetagen tillades forøget.
- Etageantal** Stk. 17. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 4 etager.
- Bygningshøjde** Stk. 18. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 17 m i forhold til de omkransende gader.
- Taghældning** Stk. 19. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°. For bygninger i byggefeltet nævnt i stk. 16 kan tage tillades udført som flade tage.



DELOMRÅDE IV (Matr.nr. 723).

- Fredet bygning** Stk. 20. Den på kortbilag nr. 1 og 2 med særlig signatur viste bygning i delområde IV er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og bygningen må således ikke nedrives eller ombygges uden særlig tilladelse fra Fredningsstyrelsen.

Fredningen er tinglyst den 11. maj 1981.

**Bruttoetageareal**

Stk. 21. Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 760 m<sup>2</sup>.

**Byggefelt**

Stk. 22. Ny bebyggelse indenfor delområdet skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter med facaderne i byggefelternes afgrænsning mod syd.

**Etageantal**

Stk. 23. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.

**Bygningshøjde**

Stk. 24. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 14 m i forhold til Provstegade.

**Taghældning**

Stk. 25. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

**DELOMRÅDE V**

**Bruttoetageareal**

Stk. 26. Bruttoetagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 70 m<sup>2</sup>.

**Byggefelt**

Stk. 27. Ny bebyggelse skal opføres indenfor det kortbilag nr. 2 viste byggefelt med facaden i byggefeltets afgrænsning mod syd.

**Etageantal**

Stk. 28. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end een etage.

**Taghældning**

Stk. 29. Bebyggelsen udføres enten med fladt tag eller med tag, der har en vinkel med det vandrette plan på mellem 40° og 50°.

**§ 7**

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN \*)**

Stk. 1. Nybyggeri indenfor delområde IV skal til udtalelse hos Fredningsstyrelsen. Dette gælder endvidere indenfor delområderne III og V for nybyggeri, som opføres i tilknytning til byggeri i delområde IV.

**§ 8**

**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

**Indretning af ubebyggede arealer**

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

\*) Der er i nærværende lokalplan ikke optaget særlige bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre udformning. Der henvises i den forbindelse til bestemmelserne i lokalplan nr. 181 - Midtbyen, idet lokalplan nr. 181 også vil være gældende for området efter den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.



Stk. 2. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

Stk. 3. Udformningen af omgivelserne til det fredede hus, Pakhuset, på matr.nr. 723 Randers bygrunde skal til udtalelse hos Fredningsstyrelsen.

## Opholdsarealer

Stk. 4. Der skal indrettes et udendørs opholdsareal til boligerne indenfor lokalplanens område på mindst 25% af boligetagearealet.

Opholdsarealet kan for størstedelens vedkommende tilvejebringes på etagedækket over den mulige udvidelse af det bebyggede areal i stueetagen indenfor delområde III, nævnt i § 6 stk. 16. \*)

## § 9

### § 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Før ny bebyggelse indenfor lokalplanens område tages i brug, skal der være etableret opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4, stk. 4 samt § 8 stk. 4.

Stk. 2. Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale Værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

### § 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Stk. 1. Det under den 20. oktober 1962 af boligministeriet godkendte tillæg til partiel byplanvedtægt nr. 2 for den centrale del af Randers ophæves indenfor nærværende lokalplans område.

## § 11

### § 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd, den 16. juni 1986.

Randers, den 17. juni 1986.

**K. Gjøtrup**  
borgmester

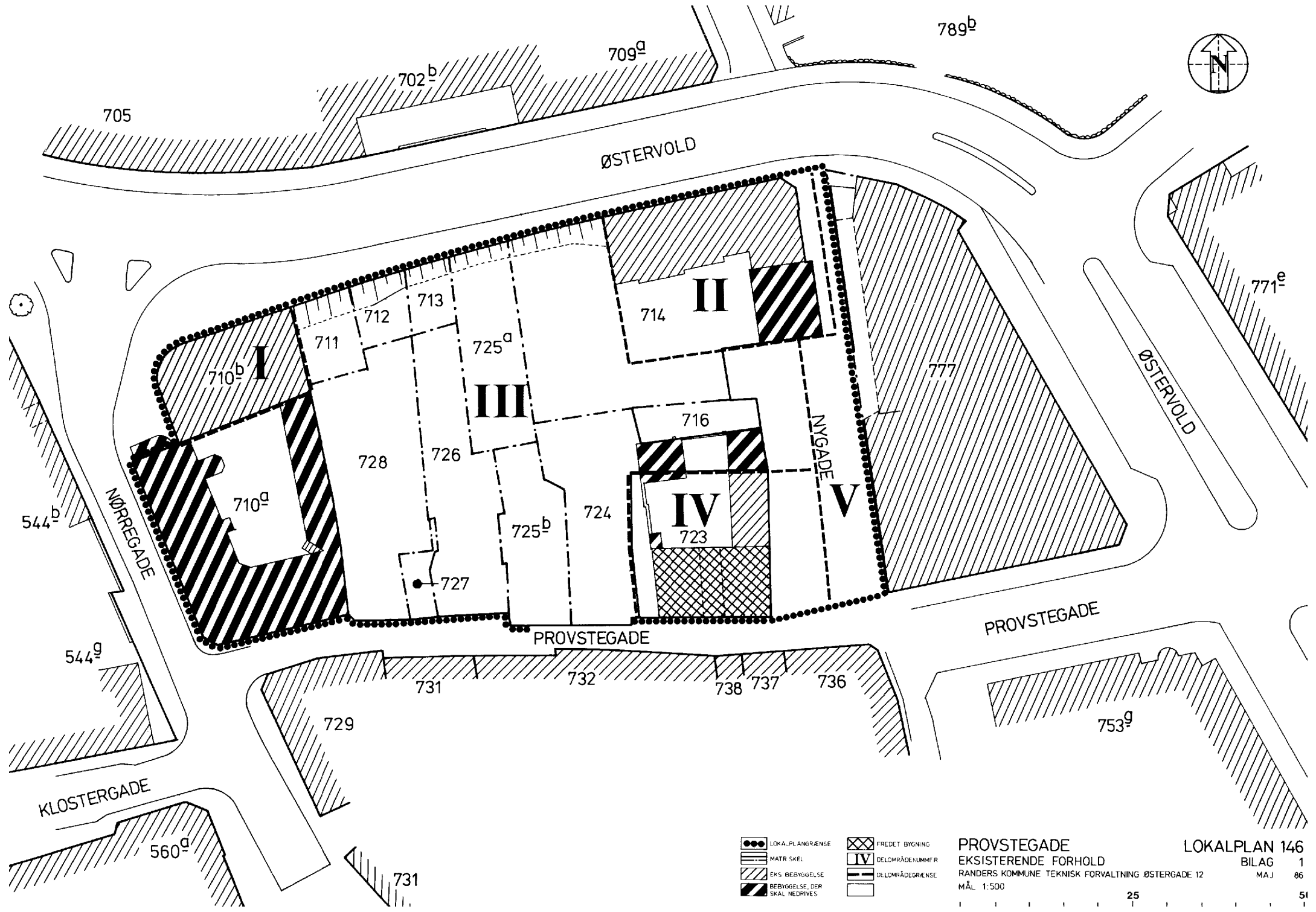
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 25. november 1986.

På byrådets vegne

**K. Gjøtrup**  
borgmester

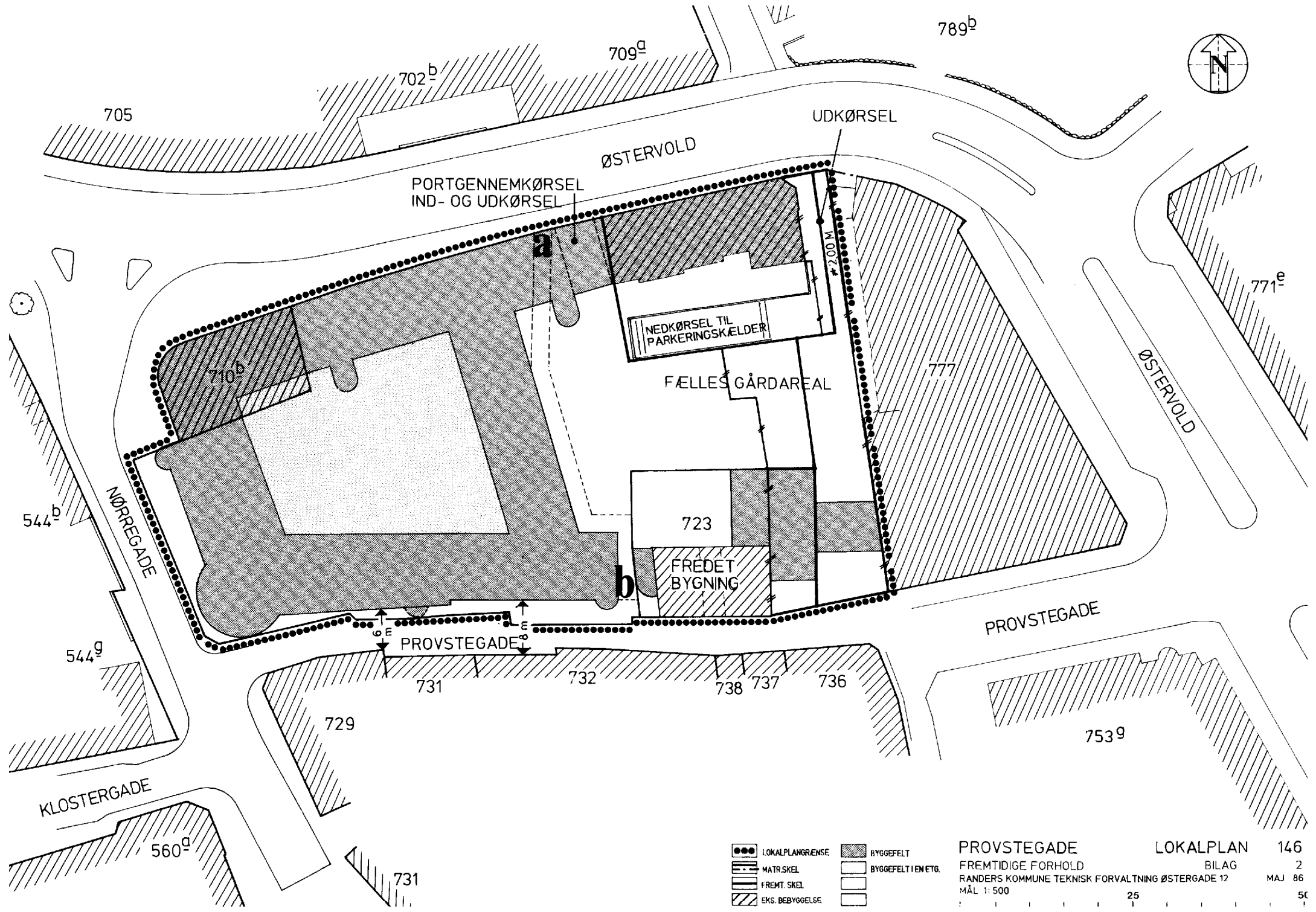
\*) Opholdsarealet skal sikres til brug for beboerne i hele lokalplanens område.



 LOKAL PLANGRÆNSE	 FREDT BYGNING
 MATR SKEL	 DELOMRÅDENUMMER
 EKS. BEBYGGELSE	 DELOMRÅDEGRÆNSE
 BEBYGGELSE, DER SKAL NEDRIVES	

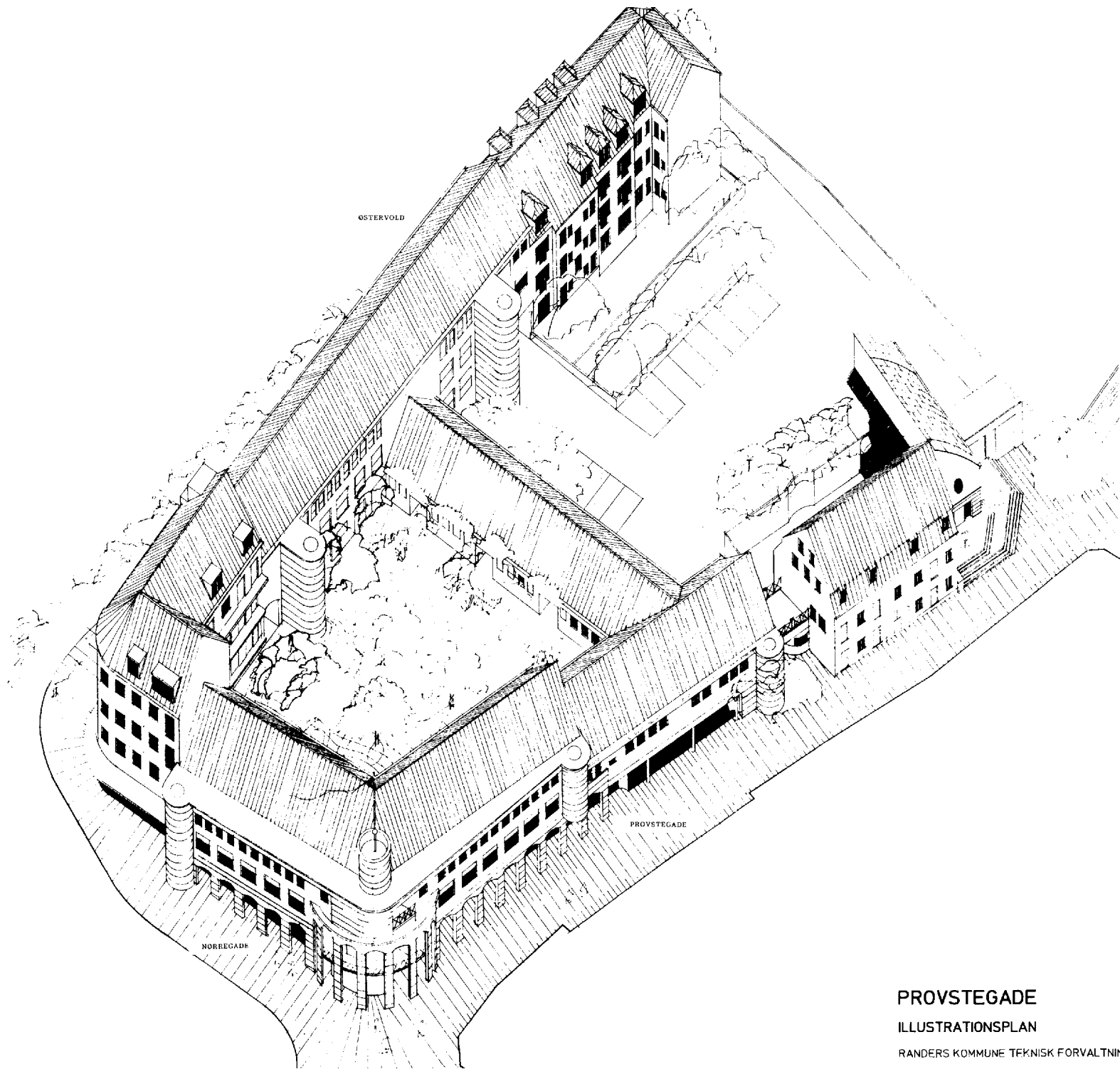
**PROVSTEGADE**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12  
 MÅL 1:500

**LOKALPLAN 146**  
 BILAG 1  
 MAJ 86



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ MATR.SKEL
- ▨ FREMT. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▨ BYGGEFELT
- ▨ BYGGEFELT I EN ETG.

**PROVSTEGADE** **LOKALPLAN 146**  
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12 MAJ 86  
 MÅL 1: 500 25 50



ISOMETRI

PROVSTEGADE

LOKALPLAN 146

ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 MAJ 86