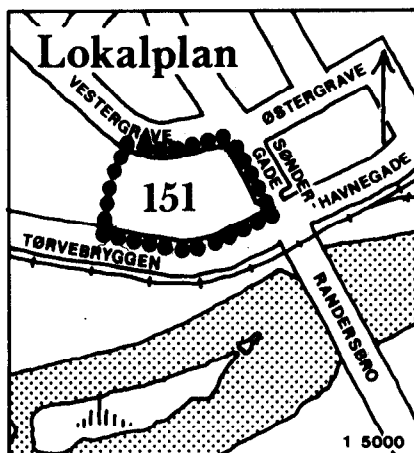


Lokalplan nr. 151 St. Rosengård



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Forslag til lokalplan nr. 151 omhandler den østlige del af karréen Laksetorvet-Odingsgade, Vestergrave, Søndergade og Tørvebryggen-Sdr. Boulevard.

Lokalplanen fastlægger blandt andet bestemmelser for 1) bevaring af facadebebyggelsen mod Vestergrave, 2) opførelse af ny erhvervsbebyggelse ved Tørvebryggen-Sdr. Boulevard, 3) anlæg og regulering af fri- og parkeringsarealer i karréen.

Tidligere lokalplan

En del af planområdet var oprindeligt omfattet af forslag til lokalplan nr. 134 (administrationsbygningens 2. etape). Området blev taget ud af lokalplanforslaget efter indsigelse fra Århus amtskommune (regionplanmyndigheden).

Området blev udelukkende taget ud af lokalplan nr. 134 for ikke at forsinke lokalplanens vedtagelse. Amtsrådet har senere vedtaget at frafalde indsigelsen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

Nuværende lovlig 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**Centerplanen**

Lokalplanens område er i centerplanen fra 1973 udlagt til centerformål. Lokalplanen er således i overensstemmelse med centerplanen.

§ 15-rammerne

Lokalplanens område var ikke medtaget i de midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammerne). Der måtte derfor inden lokalplanen kunne vedtages endeligt, foreligge et af Århus amtsråd godkendt tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 31).

Bebyggelsesprocent

I øjeblikket er den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for området 116. Den maximale fremtidige bebyggelsesprocent vil blive fastsat til 110 for området som helhed.

Parkeringsforhold

Det nødvendige fremtidige antal parkeringspladser inden for området er beregnet til ca. 100. Heraf udgør parkering til erhvervsformål ca. 75 pladser og parkering til boligformål ca. 25 pladser.

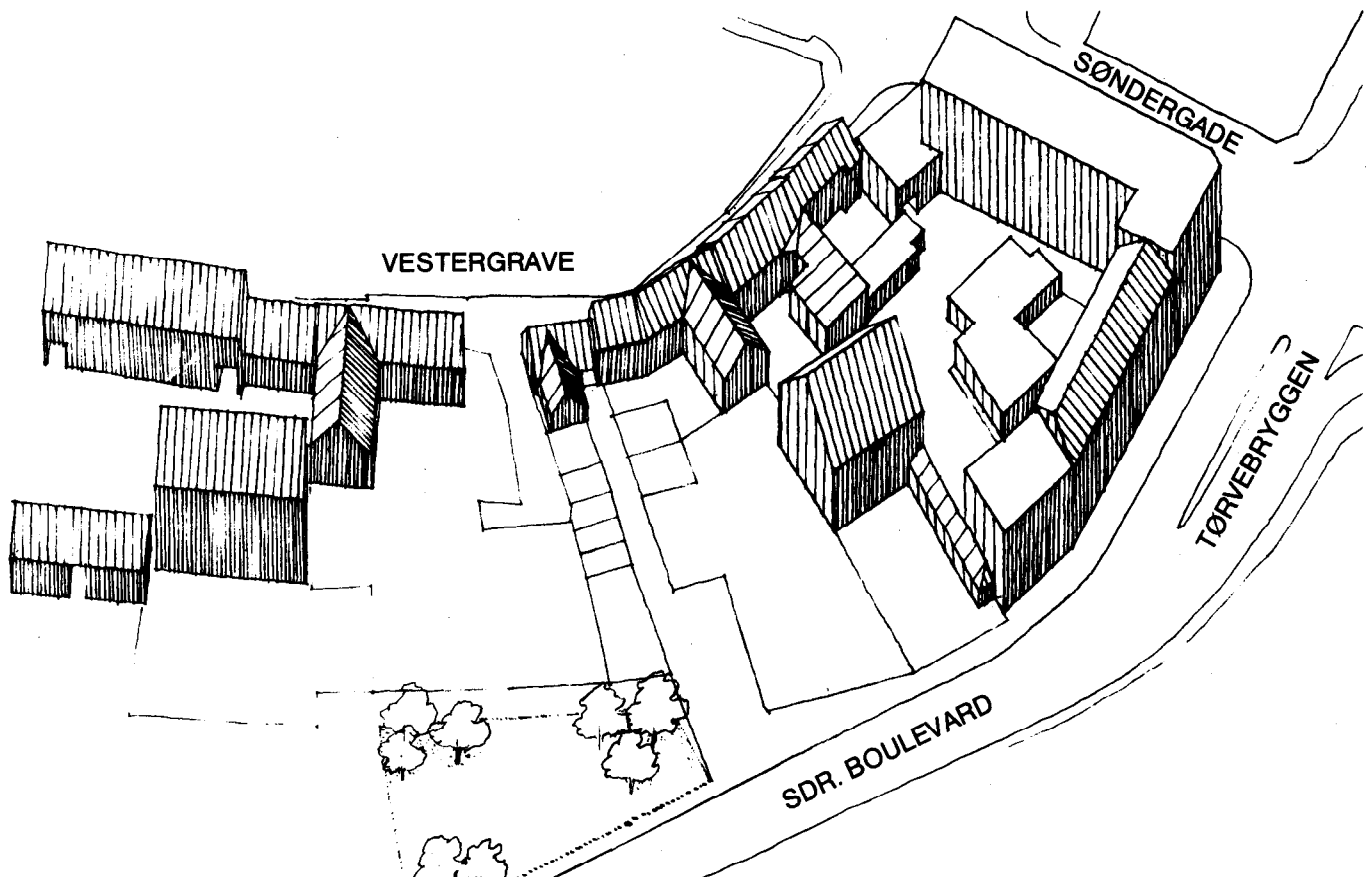
I lokalplanforslaget er vist 38 p-pladser. Der skal således skaffes areal til ca. 60 p-pladser uden for området.

I området ved Klosterengen og Sdr. Boulevard er planlagt ca. 650 p-pladser til brug for administrationsbygningen og omliggende karréer.

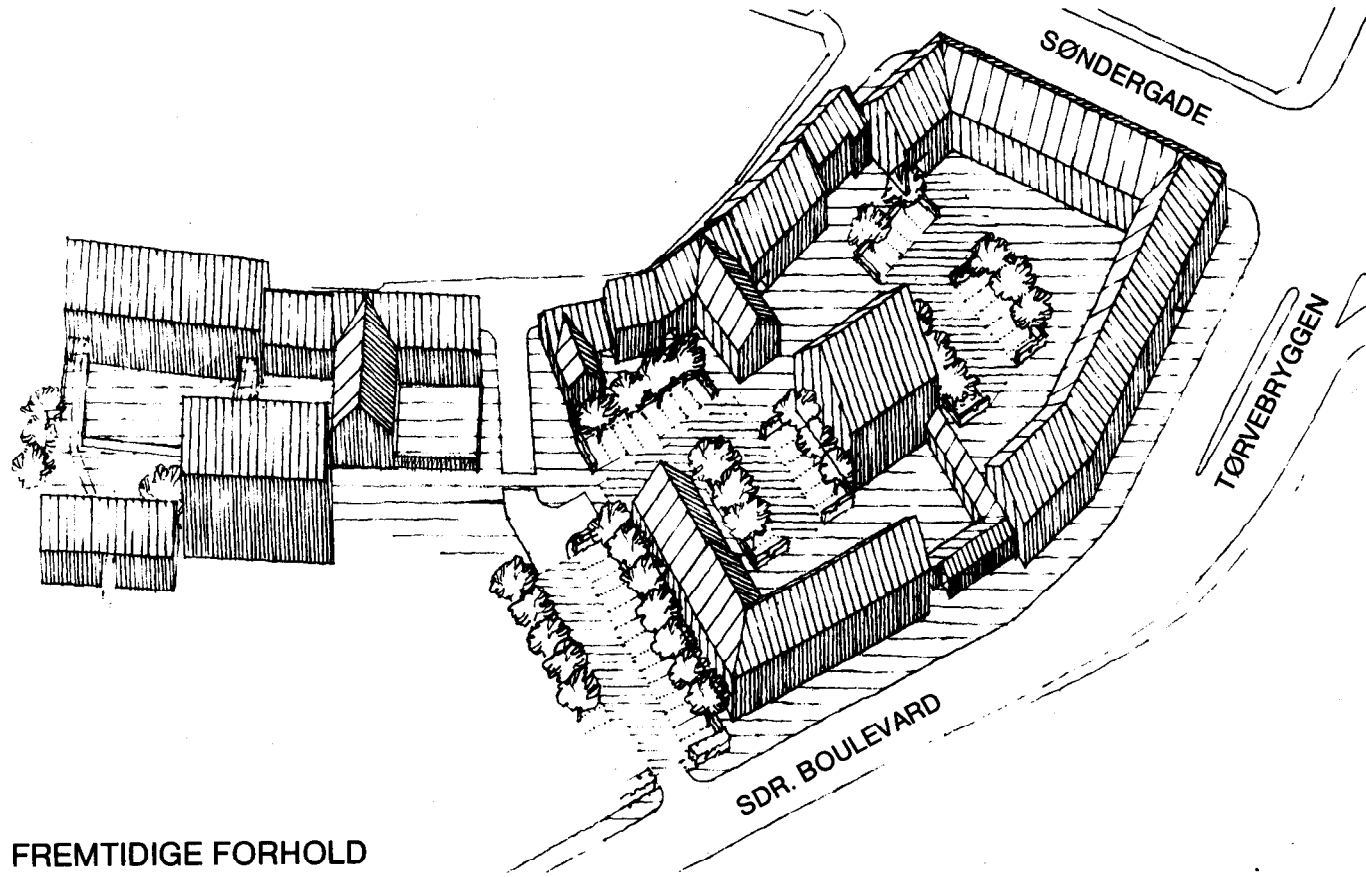
Det påregnes, at de nødvendige ca. 60 eksterne p-pladser anvises i ovennævnte område.

LOKALPLANENS FORMÅL**Afrunding af bebyggelsen langs Sdr. Boulevard**

Lokalplanens formål er at sikre bevaring af facadebebyggelsen mod Vestergrave, at sikre en afrunding af bebyggelsen langs Tørvebyggen-Sdr. Boulevard og St. Rosengård, samt at sikre en regulering af parkerings- og friarealerne i karréen.



EKSISTERENDE FORHOLD



FREMTIDIGE FORHOLD



Vestergrave - set mod vest

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre: 184a, 187a, 187b, 188, 189, 190a, 190b, 191, 192, 204, 205, 206, 207 samt del af 198, 200, 201, 202, og 203 alle af Randers Bygrunde, samt alle parceller der efter den 25. august 1981 udstykes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Bolig og erhverv

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: butikker, kontorer (herunder pengeomsætning), hoteller, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, der efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.

Restaurant efter særlig tilladelse

Med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, kan der indrettes restauranter, grillbarer m.v. såfremt virksomheden ved sin art og beliggenhed ikke - efter byrådets skøn - fremkalder unødige gener for de omboende.

Ikke fremstillingsvirksomheder eller engroshandel

Indenfor området må ikke opføres eller udøves erhverv som følgende: værksteds-, fabrikations-, eller vognmandsvirksomhed, engroshandel eller engroslignende detailhandel.

Mindre værksteder efter særlig tilladelse

Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik på stedet.

Beboelse i de to øverste etager

Stk. 2. Langs Vestergrave må bebyggelsens to øverste etager i forhusene mod gaden kun anvendes til beboelse.

§ 3

§ 3 Udstykninger

Udstykningsplan

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD SAMT PARKERING

Nye veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og bredde i princippet som angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2. Endvidere udlægges areal til fodgænger- og opholdsareal med mulighed for sivetrafik for motordrevne køretøjer som vist på kortbilag nr. 2.

Parkeringspladser

Stk. 2. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads pr. 50 m² erhvervsetageareal og én bilplads pr. 100 m² boligetageareal. I de tilfælde, hvor der ikke er plads til parkeringsarealet på den pågældende ejendom, forudsættes etablering af bilpladserne at foregå efter overenskomst med kommunen.

Stk. 3. Parkeringspladser skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 P markerede områder.

§ 5

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Maximal bebyggelsesprocent

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området som helhed.

- Bevaring af gamle bygninger** Stk. 2. Facadebebyggelsen mod Vestergrave må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer i facadeudformningen) med mindre byrådet giver tilladelse hertil. *)
- Sammenhængende facadebebyggelse** Stk. 3. Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet af 15. januar 1977 skal facadebebyggelsen på matr.nr. 187a (mod Vestergrave, Søndergade og Tørvebryggen) matr.nr. 184a og 187b (mod Tørvebryggen) opføres som sluttet bebyggelse i vejskel med en højde på indtil 12 m og med 2 1/2 etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke gives en dybde på mere end 10 m fra vejskel. I tilfælde af yderligere nedrivninger i karréen kan der opføres facadebebyggelse mod Sdr. Boulevard på matr.nr. 189.
- 2 1/2 etage - max. højde 12 m**
- Byggefelt ved Sdr. Boulevard og St. Rosengård** Stk. 4. Bebyggelse mod Sdr. Boulevard og St. Rosengård skal opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med tæt skravering viste byggefelter **) og med et etageantal som angivet.
- Sidebygninger** Stk. 5. Sidehuse må ikke gives en højde, der overstiger facadebebyggelsen.
- Gårdbebyggelse** Stk. 6. Øvrige bygninger må ikke opføres med mere end én etage og ikke gives en højde der overstiger 8,5 m.
- Facadebebyggelse med 40°-50° taghældning** Stk. 7. Facadebebyggelsen skal opføres med symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40° og 50° og med rygningen parallelt med gaden. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse anbringes kviste eller tagvinduer.
- Gårdbebyggelse med 20°-50° taghældning** Stk. 8. Øvrige bygninger skal opføres med tage, hvor vinklen med det vandrette plan skal være mellem 20°-50°.
- Udendørs opholdsareal til ansatte og beboere** Stk. 9. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealets størrelse skal svare til mindst 25% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den karré, hvor ejendommen er beliggende.

*) Der gøres opmærksom på, at ejendommene (forhusene) mod Vestergrave på matr.nr. 188, 190b og 207 er omfattet af bygningsfredningen.

**) Der gøres opmærksom på, at der i St. Rosengård ligger en kloakledning som eventuelt skal lægges om.

Stk. 10. Ny bebyggelse, samt de dertil hørende opholds- og friarealer skal udformes således, at støjniveauet hidrørende fra trafikken på Tørvebryggen-Sdr. Boulevard ikke må overstige 30 dB(A) i opholds- og arbejdsrum (boliger, kontorer og lignende, hvor mennesker skal opholde sig i længere tid) og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer (arealer der tjener til rekreative formål).

§ 6

Skiltning kræver tilladelse

Blank mur eller puds

Tegltage

§ 7

Fælles opholdsarealer

Udendørs oplag

§ 8

Fjernvarme

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

Stk. 2. Medmindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider kun fremtræde som blank rød teglstensmur eller som pudset murværk i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker-umbra-terra de siena-engelsk rødt-doden kop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Stk. 3. Bygningernes tage skal beklædes med rødt tegl.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

Stk. 3. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

Stk. 4. Parkeringspladser skal indhegnes af hækbeplantning som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 9

**Følgende servitutter
ophæves**

Matr.nr. 187a og 188

Matr.nr. 187a og 187b

§ 9 SERVITUTTER

Stk. 1. Den under 1. november 1957 tinglyste servitut på matr.nr. 184a, Randers Bygrunde vedrørende fjernopvarmning ophæves.

Stk. 2. Den under 22. november 1956 tinglyste servitut på matr.nr. 187a og 188, Randers Bygrunde vedrørende fælles opholdsareal, opsætning af hegn samt færdselsret ophæves for så vidt angår de to førstnævnte punkter.

Stk. 3. Den under 28. september 1961 tinglyste servitut på matr.nr. 187a og 187b, Randers Bygrunde vedrørende fælles opholdsareal, opsætning af hegn samt færdselsret ophæves for så vidt angår de to første punkter.

§ 10**§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Den under 20. august 1980 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 134 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 28. september 1981.

Randers, den 2. oktober 1981.

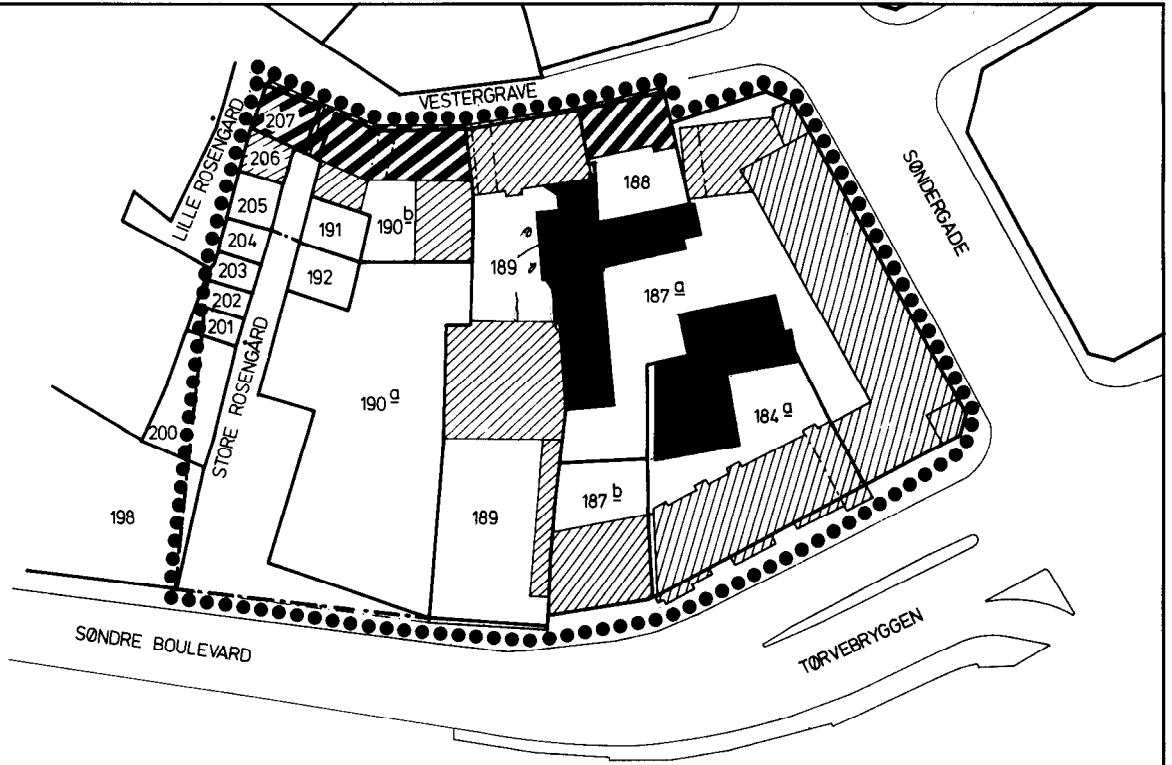
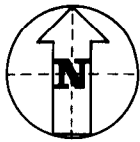
K. Gjøtrup
borgmester


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

Randers, den 3. marts 1982.

På byrådets vegne

K. Gjøtrup
borgmester

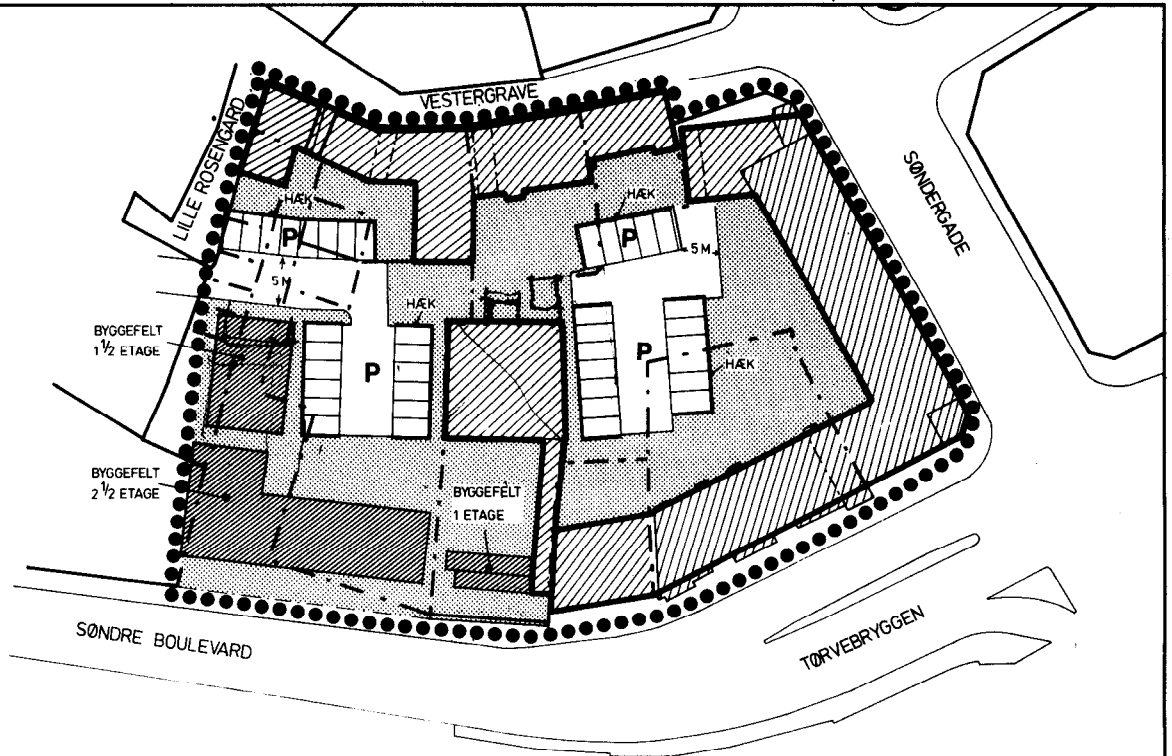
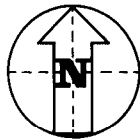
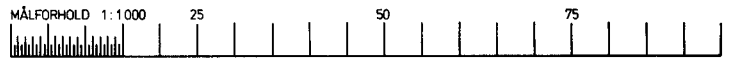


-  OMRÅDEGRÆNSE
-  EKST. BEBYGGELSE
-  BEBYGGELSE SOM FORESLÅS NEDREVET
-  FREDEDE BYGNINGER
-  NYE MATRIKELSKEL

"STORE ROSENGÅRD" LOKALPLAN 151

BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 AUGUST 81



-  OMRÅDEGRÆNSE
-  BYGGEFELT
-  FÆLLES FÆRDELS OG OPHOLDSAREAL

"STORE ROSENGÅRD" LOKALPLAN 151

BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 AUGUST 81

