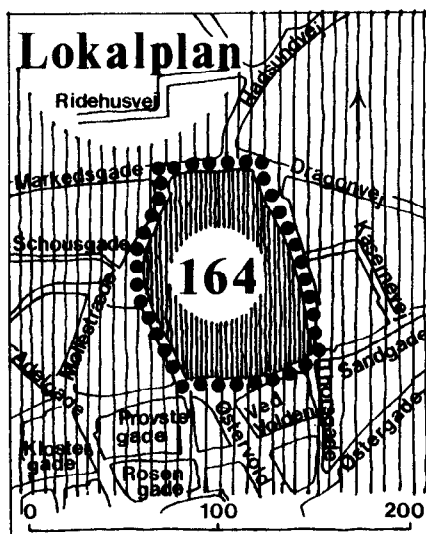


Lokalplan nr. 164

»Thor«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Forslag til lokalplan nr. 164 omhandler »Thorkarréen«, som begrænses af Nørrestræde, Tinghuspladsen-Møllegade, Markedsgade, Thorsgade og Nordregrave-Østervold.

Ejerforhold

Området ejes af Jydske Bryggerier A/S bortset fra to ejendomme i det nordøstlige hjørne ved Markedsgade-Thorsgade.

Ny erhvervsbebyggelse

Lokalplanen åbner mulighed for, at Thor kan udvide ved opførelse af nye bygningsanlæg, dels i den nordlige del af karréen mod Møllegade og dels mod syd ved Nørrestræde, Nordregrave og Thorsgade.

Bygningsanlægget, som planlægges opført ved Møllegade, indeholder lager- og distributionsfunktioner med tilhørende salgskontorer og lignende. Bygningsanlægget agtes opført med facade i det fremtidige vejskel mod Møllegade, hvilket indebærer nedrivning af den eksisterende boligbebyggelse langs Møllegades østside.

Det påtænkte bygningsanlæg i den sydlige del af området omfatter dels opførelse af depot- og filterbygning i forbindelse med aftapningshallen ved Nørrestræde, og udvidelse af gærkælder ved Nordregrave og Thorsgade. Endvidere reserveres der areal til opførelse af nye lagertanke imellem de nye bygningsanlæg. Anlæggene indebærer nedrivning af den eksisterende bebyggelse ved Nørrestræde og Nordregrave.

Hidtidig anvendelse

Området var udlagt til forskellige formål. Størstedelen var fastlagt til erhvervsområde for produktionserhverv. Et om-

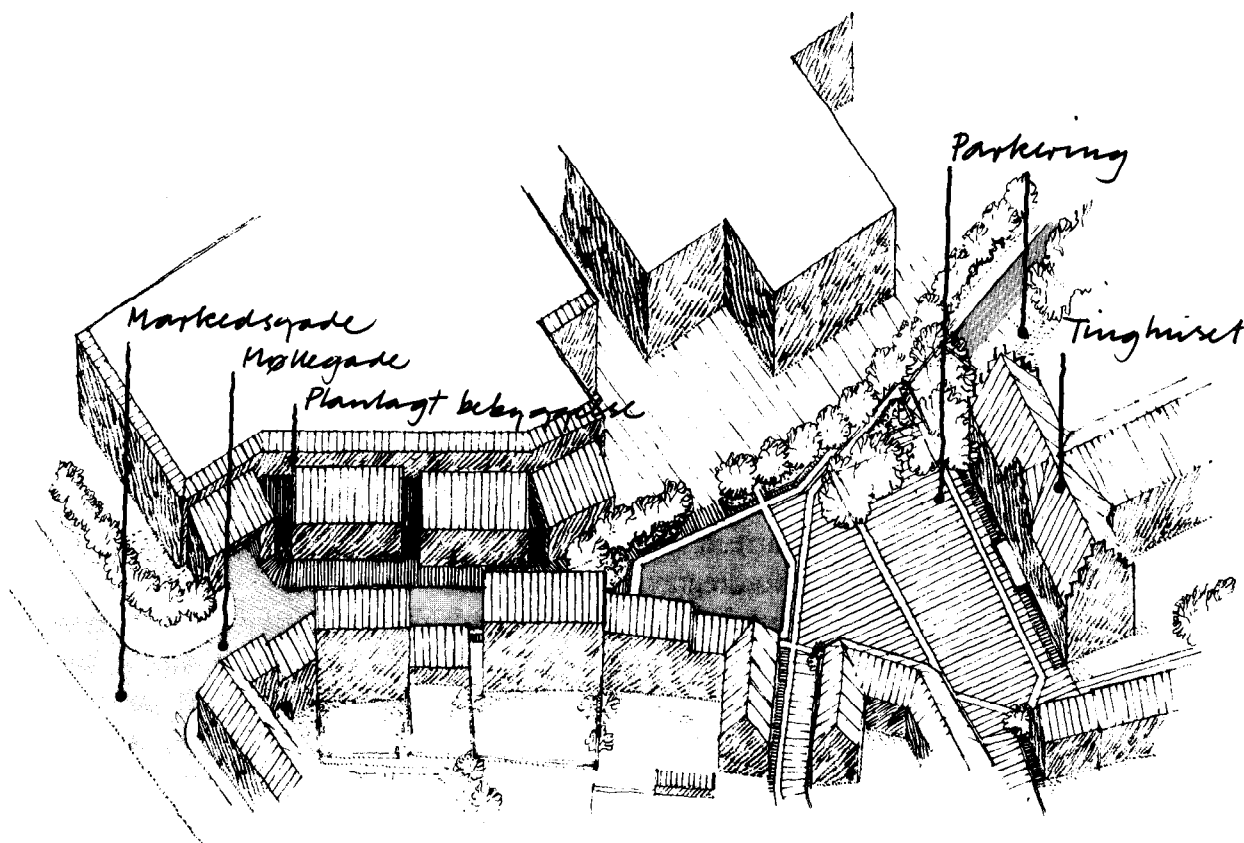
råde øst for Møllegade var omfattet af lokalplan 109 - som er erstattet af lokalplan nr. 109B - og var udlagt til blandet bolig og erhverv, mens den sydlige del mod Østervold-Nordregrave var fæslagt til centerformål.

Fremtidig anvendelse

Lokalplan 164 udlægger hele karréen til erhvervsområde for produktionserhverv.

Møllegade fredeliggøres

I forbindelse med opførelsen af den nye erhvervsbebyggelse, fredeliggøres Møllegade stort set for tung trafik. Thors fremtidige, primære indkørsel flyttes fra sin nuværende placering ved Tinghuspladsen til en placering umiddelbart syd for Markedsgade. Den primære udkørsel flyttes til Thorsgade. Den nuværende ud- og indkørsel ved Tinghuspladsen bevarer, men overgår til sekundær ud- og indkørsel. Denne vil normalt være lukket, men skal anvendes til specielle større transportvogne med maskiner og lignende.



Møllegade/Tinghuspladsen - 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 kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i

øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**Nuværende lovlige brug kan forsætte.
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

Regionplanen

Lokalplanens område omfattes af regionplanens bestemmelser for det centrale byområde. Her må opførelse af ny bebyggelse, herunder større tilbygninger til erhverv kun finde sted, når væsentlige grunde taler for det.

Det er Thor's ønske at samle sine aktiviteter indenfor bryggeriets nuværende område. En yderligere spredning af funktionerne eller en total udflytning fra det centrale byområde er uhensigtsmæssig, dels af hensyn til en rationel drift, dels af hensyn til de allerede foretagne investeringer på stedet. Endvidere kan anføres, at de trafikale forhold i det centrale byområde vil blive forbedrede, idet den tunge trafik til og fra det nuværende lager ved Hvidemøllevej ophører, og den primære udkørsel fra bryggeriet vil komme til at ligge nær centerringen.

Thor har gennem flere år med henblik på udvidelser opkøbt ejendomme i karréen, og der foreligger nu et skitseprojekt til et bygningsanlæg indeholdende lager- og distributionsanlæg med videre placeret i karréens nordlige del.

§ 15-rammerne

Lokalplanens område var i de for kommunen godkendte § 15-rammer, tillæg nr. 6 delt på 3 områdekategorier. Største-parten af arealet var beliggende i F 6- området, som var erhvervsområde for produktionserhverv.

Den sydlige del af området, arealerne mod Nørrestræde, Østervold og Nordregrave lå i C 2 og C 3-områderne, som er såkaldte centerområder.

Et ca. 20 m bredt bælte langs Møllegade beliggende i område

BE 10 i tillæg nr. 6 til § 15-rammerne var udlagt til blandet bolig og erhverv.

Ændret anvendelse

Anvendelsen af områderne C 2 og C 3 og BE 10 er i lokalplanen ændret. Områderne er udlagt til erhvervsområde for produktionserhverv, således at hele lokalplanens område udlægges til samme anvendelse.

§ 15-rammerne er ændret

Gennemførelsen af nuværende lokalplan krævede, at der blev udarbejdet et nyt tillæg til § 15-rammerne, tillæg nr. 38 til § 15-rammerne for Randers kommune. § 15-rammetillægget blev godkendt af Miljøministeriet ved skrivelse af 8. marts 1984.

Lokalplan 109

I lokalplan 109 var området øst for Møllegade - delområde II - udlagt til blandet bolig og erhverv. Den eksisterende boligbebyggelse var forudsat bevaret, dels som en afskærmning mod Thor, dels som en afrunding af Schousgade-kvarteret.

Der har været ført forhandlinger mellem Randers kommune og Thor med henblik på at søge bebyggelsen langs Møllegade bevaret, men det har ikke været muligt at finde en løsning, som både muliggjorde bevarelse af den eksisterende randbebyggelse og imødekom Thor's udvidelsesbehov.

Ændret anvendelse

I lokalplan 164 ændres anvendelsen af ovennævnte delområde II til erhvervsområde, og lokalplanen giver mulighed for nedrivning af den eksisterende facadebebyggelse, så der kan opføres en ny erhvervsbebyggelse med facade i det fremtidige vejskel.

Særlige krav til facaderandbebyggelsen mod Møllegade

I lokalplanen stilles der særlige krav til det nye bygningsanlægs facade mod Møllegade. Bebyggelsen skal opføres i det fremtidige vejskel i princippet som den nuværende bebyggelse men med en ændret facadehøjde. Bebyggelsen vil blive udformet, så den harmonerer med den øvrige bebyggelse i Schousgade-kvarteret.

Forbedring af de støjmæssige forhold

Med opførelsen af det nye bygningsanlæg vil al intern transport og ekspedition af gods fremtidigt kunne ske indendørs, hvorved det udendørs støjniveau bliver reduceret væsentligt. Endvidere vil de trafikale forhold i Møllegade og ved Tinghuspladsen blive forbedret, da den tunge trafik vil blive reduceret væsentligt.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Omlægning af gaderne i Schousgadekvarteret

Der arbejdes i øjeblikket med en omlægning af gaderne i Schousgade-kvarteret. Heri indgår en regulering af Nørre-

stræde, Tinghuspladsen og Møllegade. Nørrestræde påregnes lukket for biltrafik ved Tinghuspladsen, og der påregnes anlagt p-pladser og vendeplads. Cyklister og fodgængere kan fortsat passere.

Tinghuspladsen påregnes omlagt, og de eksisterende p-pladser bibeholdt men flyttet. Pladsen terrænreguleres og asfaltbelægningen foreslås udskiftet med en belægning af brosten.

Vejplan

Markedsgade udgør sammen med Dragonvej centerringens nordlige del mellem Vestervold og Rosenørnsgade. Den fremtidige udkørsel fra Thor vil blive etableret i Thorsgade umiddelbart syd for Markedsgade.

Spildevandsplan

Lokalplanen omfattes af følgende områder i spildevandsplanen for Randers kommune: BE 10, F 6.1, F 6.2 samt dele af C 2.1, C 3.2 og C 3.4. Området er tilsluttet fællessystemet.

Kap. 5 godkendelse

Et bryggeri henhører under betegnelsen »Særlig forurenende virksomheder m.v.« jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 5. I henhold til lovens § 35 må »virksomheden, anlæg eller indretninger, der er optaget i bilaget til loven, ikke anlægges eller påbegyndes, før godkendelse hertil er meddelt. De nævnte virksomheder, anlæg eller indretninger må ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt«.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at området reserveres til erhvervsformål,

at sikre, at bebyggelsen mod Møllegade tilpasses den omliggende bebyggelse som en afrunding af erhvervsbebyggelsen mod Schousgade-kvarteret,

at sikre, at områdets afslutning mod det centrale byområde ved Østervold og Nordregrave er i harmoni med omgivelserne,

at regulere adgangsforholdene til området fra Thorsgade og Møllegade.

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 ejendomme, matr.nr. 786b, 789a, 789b, 789c, 789d, 789f, 790a, 790c, 792, 793, 794, 795a, 803, 804, 805, 806, 807, 808 og 809 alle af Randers Bygrunde, samt alle parceller der efter den 1. februar 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2**Produktionserhverv****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE.**

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til produktionserhverv og lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed.

Der må indenfor området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

§ 3**Ny udkørsel til Thorsgade og ny indkørsel fra Møllegade****Parkeringspladser****§ 3 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Møllegade udvides til en bredde af 11 m., og udvidelsen skal alene ske langs vejens østside, som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Der etableres ny udkørsel til Thorsgade og ny indkørsel fra Møllegade som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Der skal indrettes parkeringspladser til mindst 100 biler.

§ 4**§ 5****Byggefelter****§ 4 Udstykning**

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

Stk. 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 med kraftig kontur og skravering viste bygge-

felter og med færdig terræn i de på kortbilag nr.2 angivne koter. *)

Facadebebyggelse i vejskel mod Møllegade

Stk. 2. Facadebebyggelsen mod Møllegade skal opføres i det fremtidige vejskel og må kun opføres med en udformning som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 3. Bygningernes rumfang må ikke overstige 5,5 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdig terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

Max. bygningshøjde Facadebebyggelsen mod Møllegade

Stk. 4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 17,5 m. over terræn. Facadebebyggelsen mod Møllegade skal dog have en facadehøjde på 6 m. og en bygningshøjde på 9 m. (se iøvrigt principsnit på kortbilag nr. 3)

Udendørs opholdsareal

Stk. 5. Der skal tilvejebringes udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 procent af erhvervsetagearealet.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Skiltning

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

Facadebebyggelse mod Møllegade i harmoni med den øvrige bebyggelse

Stk. 2. Facadebebyggelsen mod Møllegade må kun opføres med proportioner og materialer, som efter byrådets skøn harmonerer med den øvrige bebyggelse i Møllegade og ved Tinghuspladsen (se i øvrigt principsnit på kortbilag nr. 3).

Stk. 3. Bebyggelse i byggefelterne mod Nørrestræde, Østervold, Nordregrave og Thorsgade må kun opføres med proportioner og materialer, som efter byrådets skøn harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

§ 7

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

Hegnsmur mod Thorsgade, Nordregrave og Østervold

Stk. 1. Der skal senest i forbindelse med indretningen af parkeringspladsen ved Nordregrave/Østervold opføres hegnsmur i en højde af 1,8m. i vejskel mod Thorsgade og Nordregrave/Østervold som vist på kortbilag nr. 2.

*) Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan ske reguleringer i forbindelse med den eksisterende bebyggelse.

Nye træer

Stk. 2. Der skal senest i forbindelse med indretninger af parkeringspladsen ved Nordregrave/Østervold plantes løvfældende træer som vist på kortbilag nr. 2.

Ubebyggede arealer

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

Udendørs oplag

Stk. 4. Udendørs oplag må kun indrettes såfremt der etableres fornøden afskærmning.

Stk. 5. Det med priksignatur på kortbilag 2 viste areal ved den nye udkørsel til Thorsgade udlægges til beplantningsbælte.

§ 8**§ 8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Opholds- og parkeringsarealer**

Ny bebyggelse inden for området må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 3, stk. 3 og § 5 stk. 5.

§ 9**§ 9 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

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

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

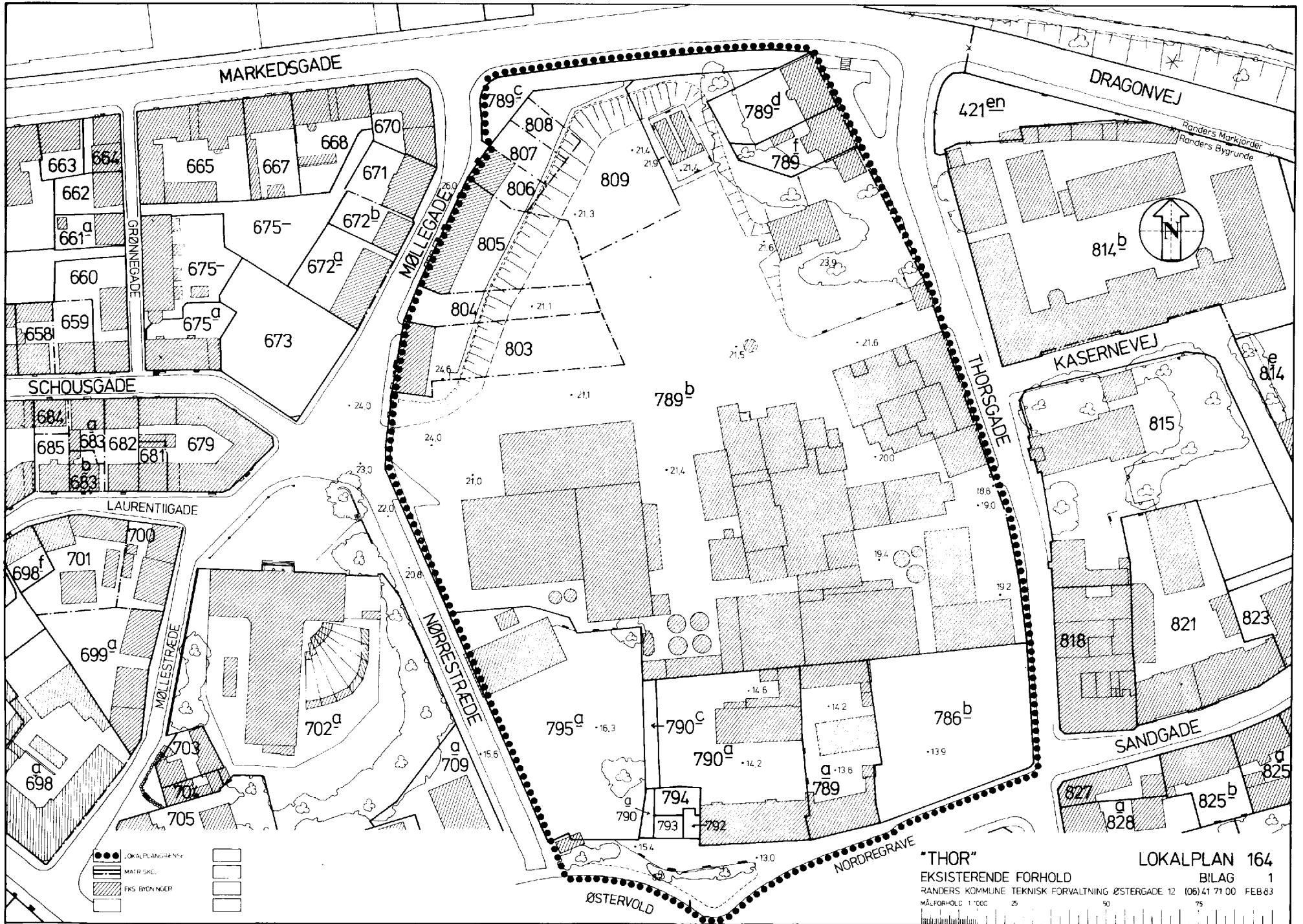
Således vedtaget af Randers byråd den 28. marts 1983.

Kr. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

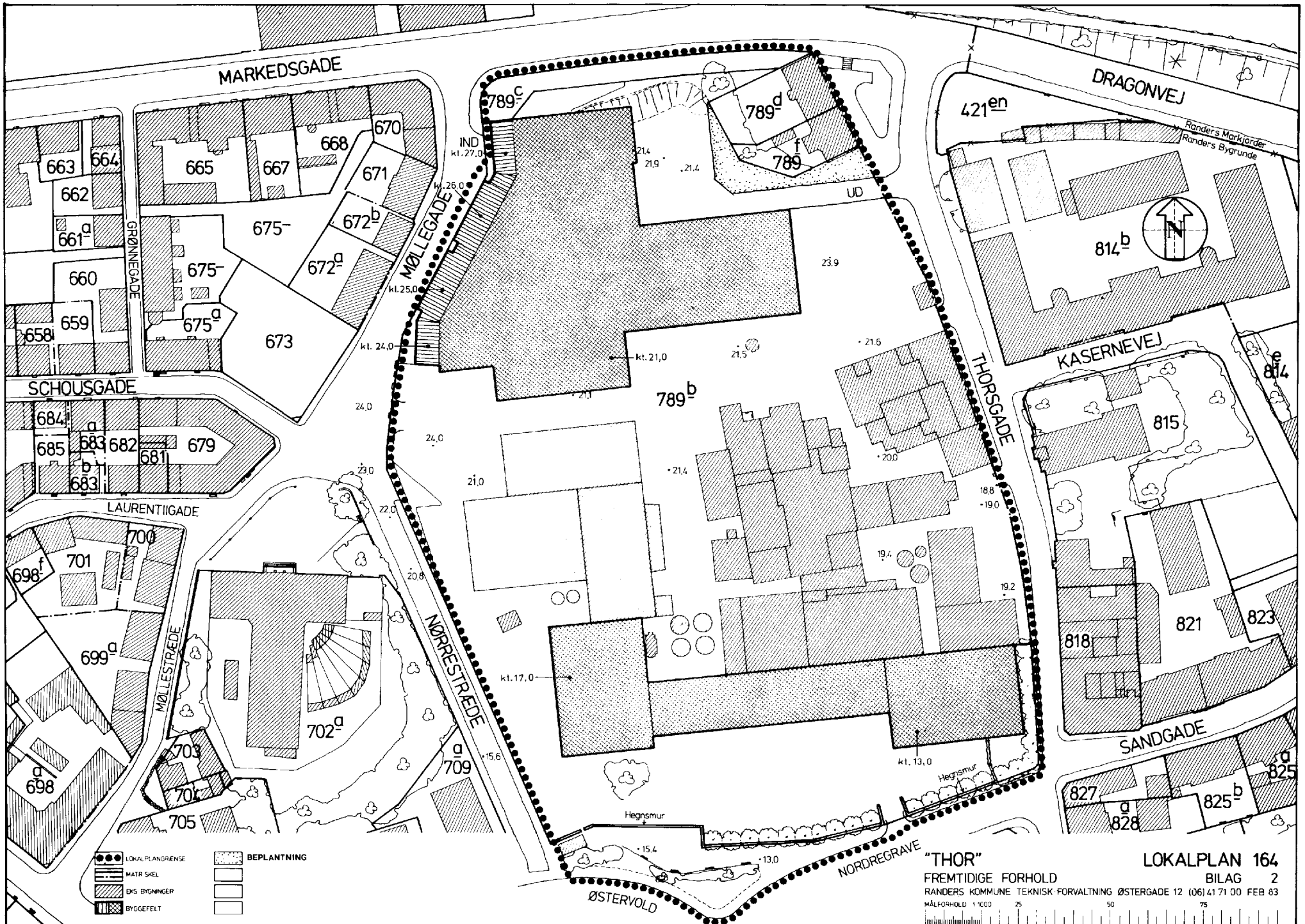
Randers byråd, den 24. oktober 1983.

Kr. Gjøtrup
borgmester



- LOKALPLANSGRÆNSEN
- MATR. SKEL.
- FKS. BYGNINGER
-
-
-

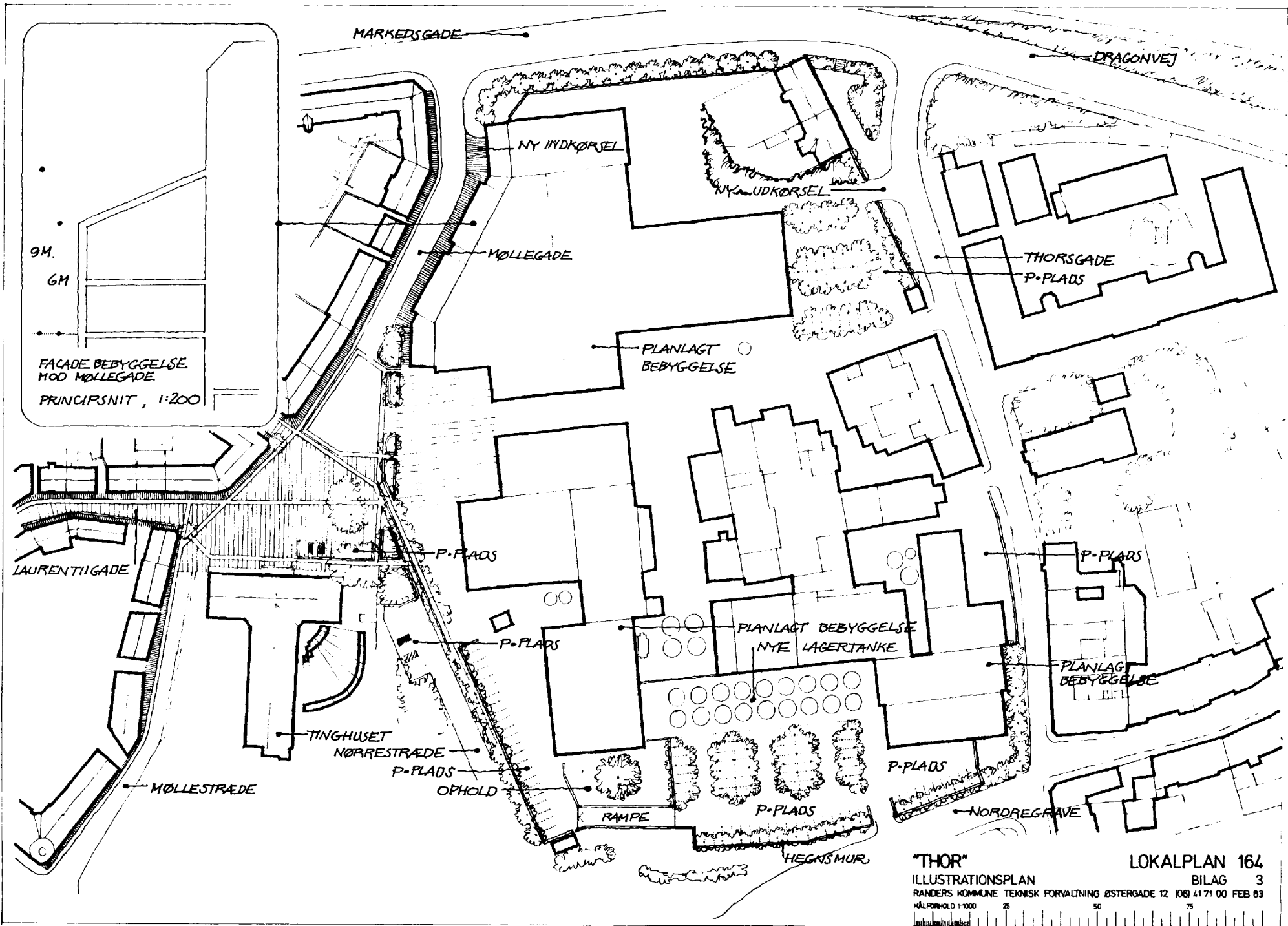
"THOR"
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 41 71 00 FEB 83
 MÅLFORHOLD 1 : 1000 25 50 75
LOKALPLAN 164
 BILAG 1



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ MÅTR. SKEL
- ▩ DIS. BYGNINGER
- ▧ BYGGEFELT
- ▨ BEPLANTNING
-
-
-

"THOR"
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 41 71 00 FEB 83
 MÅLFORHOLD 1:1000
 0 25 50 75

LOKALPLAN 164
 BILAG 2



"THOR"

ILLUSTRATIONSPLAN

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12 1061 41 71 00 FEB 03

NÅLFORMÅL 1:1000

25 50 75

LOKALPLAN 164

BILAG 3