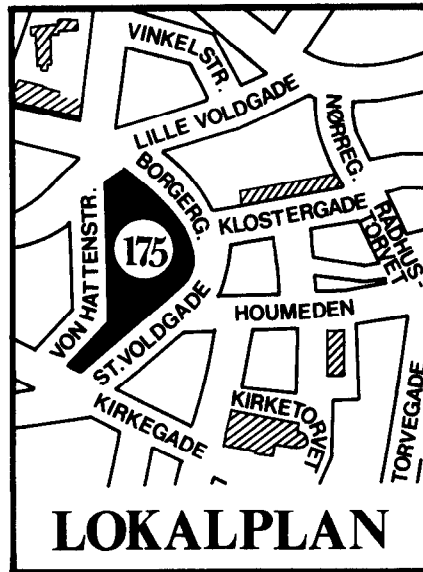


Lokalplan nr. 175 »Mejerigrunden«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

**Lokalplanens område
von Hattenstræde,
Borgergade/St. Voldgade**

Lokalplanen omfatter karréen nr. 119 beliggende mellem von Hattenstræde og Borgergade/St. Voldgade.

**Ubebygget areal som
benyttes til parkering**

Midt i karréen findes et ubebygget areal - benævnt »mejerigrunden«. Arealet er på ca. 1850 m² og benyttes til parkering.

**Planlagt vejgennembrud
i 40-erne**

»Mejerigrunden« blev midt i fyrrerne reserveret til et planlagt vejgennembrud. Vejen blev dog aldrig realiseret, og grunden fremtræder derfor i dag som et stort »hul« i karréen og husrækken.

**Huller i husrækken ønskes
fyldt ud igen**

Kommunen ønsker med udarbejdelse af denne lokalplan åbnet mulighed for, at hullerne i husrækken mod Borgergade/St. Voldgade og von Hattenstræde kan fyldes ud.

Boliger

Bygningerne som foreslås opført i 2 ½ etage langs Borgergade/St. Voldgade og von Hattenstræde ønskes indrettet til boliger.

Arealet imellem udlægges til friarealer og parkering.

Ca. 25 boliger

I alt påtænkes der opført ca. 25 boliger med et samlet etageareal på ca. 1850 m².

»Mejerigrunden« er privatejet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal 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.

Lovlig anvendelse

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.

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.

Større ændringer - ny lokalplan

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

DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Regionplan 1980

I regionplanen 1980 for Århus amtskommune, som er vedtaget af Århus amtsråd den 5. februar 1980 omtales de centrale bydele i Århus, Randers og Silkeborg særskilt.

Af § 8 redegørelsen fremgår det blandt andet: »Det er en hovedmålsætning i regionplanen, at der i de tre største byer i amtet, Århus, Randers og Silkeborg, skal ske en forbedring af de miljømæssige forhold i de centrale bydele, der skal endvidere ske en boligorienteret byfornyelse.«

DEN KOMMUNALE PLANLÆGNING

Dispositionsplan 1971

Dispositionsplanen for Randers kommune af 1971 forudsætter, at bycentret behandles særskilt i en mere detaljeret centerplan, men der nævnes dog nogle krav til centerområdet.

Kravene koncentrerer sig hovedsageligt om trafikforhold. Men der nævnes dog blandt andet, at »bybilledets byarkitektoniske kvalitet og historiske værdier må fastholdes«.

Centerplan 1973

Randers kommunes centerplan af 1973 peger på en række punkter, der er af væsentlig betydning, herunder, at der tages vidtstrakte hensyn til bevaring og forbedring af bybilledets kvalitet.

Lokalplanen skal i denne forbindelse også ses som et led i de i centerplanen nævnte ønsker om forbedring af bybilledets kvalitet.

§ 15-rammer for Randers kommune

Lokalplanen omfattes af område B 59 i § 15-rammerne for Randers kommune.

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og centerorienterede erhvervsformål, boligbebyggelse og offentlige formål. Bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 90%.

Lokalplanforslaget åbner mulighed for en bebyggelsesprocent på 145.

Nyt § 15-ramme-tillæg

Lokalplanforslaget krævede derfor - inden endelig godkendelse - et af Miljøministeriet godkendt § 15-ramme-tillæg (tillæg nr. 45 til Randers kommunes § 15-rammer). § 15-ramme-tillægget er den 24. juli 1985 godkendt af Miljøministeriet.

Lokalplan 181 »Midtbyen«

Lokalplanområdet omfattes af lokalplan nr. 181, »Midtbyen« som indeholder bestemmelser/retningslinier for ændringer af facader, opsætning af skilte og baldakiner, udskiftning af tage og vinduer m.m.

Disse bestemmelser vil fortsat være gældende og aflyses ikke af lokalplan 175.

Vej- og stiplan

Et tidligere planlagt gadegennembrud fra von Hattenstræde til Borgergade/St. Voldgade er opgivet.

I lokalplanen skal der sikres en offentlig stiadgang fra Borgergade/St. Voldgade til von Hattenstræde.

Varmeplan

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Lokalplanområdet vil blive omfattet af denne plan. Området er i dag forsynet med fjernvarme.

I lokalplanen vil der blive optaget bestemmelser om, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af område B 59.1 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er hovedkloakeret med fællessystem.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og centerorienteret erhvervsformål,
 at en huludfyldning sker i form af ny sluttet randbebyggelse mod Borbergade/St. Voldgade og von Hattenstræde,
 at ny bebyggelse opføres i dimensioner og af materialer, som harmonerer med den omliggende bebyggelse og bybilledet,
 at eksisterende bevaringsværdige bebyggelser ikke nedrives og ændres væsentlig i strid med bebyggelsens oprindelige karakter og udseende,
 en offentlig stiadgang mellem Borbergade/St. Voldgade og von Hattenstræde,
 at der sker hensigtsmæssig disponering af fri- og parkeringsarealer.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre 519, 521, 522, 524, 525, 526a, 527, 529, 531, 532, 533, 534, 537a, 537b, 538, 539b, 539h, 539i, 540 og 541a alle Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. januar 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2

Blandet bolig- og centerorienteret erhverv

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsområde. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følger:
 Butikker, kontorer, klinikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder og værksteder, offentlige formål samt lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Ikke tilladte erhverv

Stk. 2. Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves vognmandsvirksomhed, generende fremstillingsvirksomhed og lignende, som medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

Stk. 3. Langs von Hattenstræde, samt dele af Borbergade (matr. nr. 539h og 539i, Randers Bygrunde) må bebyggelsens etager - bortset fra stueetagen - kun anvendes til beboelse.

§ 3**Udstykningsplan****§ 3 Udstykninger**

Stk. 1. Udstykninger, skelreguleringer og sammenlægninger af matrikelnumre må kun foretages efter byrådets særlige tilladelse.*)

§ 4**§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til en offentlig sti A-B med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 i en varierende bredde på mellem 2,7 – 3,0 m.

Stk. 2. Ved eventuel ny bebyggelse inden for de under § 6, stk. 2 nævnte byggefelter skal vejadgangen til de enkelte ejendomme ske gennem porte/facadeåbninger, i øvrigt efter nærmere aftale med byrådet.

PARKERINGSFORHOLD

Stk. 3. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en bilplads for hver 100 m² bruttoetageareal. I de tilfælde hvor der ikke er plads til parkeringsarealet på den pågældende ejendom forudsættes etableringen af bilpladserne at foregå efter overenskomst med kommunen.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

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

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

Stk. 1. Facadebebyggelse langs von Hattenstræde, Lille Voldgade, Borgergade, St. Voldgade og Vestergade må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen), medmindre byrådet giver tilladelse.

Facadebebyggelse

Stk. 2. Facadebebyggelsen langs von Hattenstræde, Lille Voldgade, Borgergade, St. Voldgade og Vestergade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i vejskel (byggefeltets afgrænsning mod vej) og skal i øvrigt holdes inden for

*) I forbindelse med behandling af ansøgning om udstykning, skelregulering eller sammenlægning af matrikler, lægger byrådet særlig vægt på en hensigtsmæssig disponering og udnyttelse af hele karréen.

de på kortbilag nr. 2 viste 12 m dybe byggefelter.
Ny bebyggelse må ikke opføres før eksisterende baggårdsbebyggelse på den pågældende ejendom er fjernet.

Bygninger i 2½ etage

Stk. 3. Facadebebyggelse langs von Hattenstræde, Lille Voldgade, Borbergade, St. Voldgade og Vestergade må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 14 m målt fra niveau-plan.

Tage skal udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40°-50° og med rygningen parallelt med gaden.

Facadedybden i stueetage

Stk. 4. Inden for de under § 6 stk. 2 nævnte byggefelter kan facadebebyggelsens dybde i stueplan - hvis forholdene tillader det - forøges, ligesom 1-etages baghus kan tillades opført.

Baghus i 1-etage

Opholdsarealer

Stk. 5. Der skal efter byrådets nærmere anvisning indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 50% af boligetagearealet samt 10% af erhversetagearealet.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN*)

Skiltning

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

Stk. 2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Tage

Stk. 3. Tagene skal dækkes med røde vingetegl.

*) Der gøres opmærksom på bestemmelserne i lokalplan 181 om bebyggelsens ydre fremtræden ligeledes er gældende.

§ 8**Fælles opholdsarealer****§ 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 på »Mejerigrunden«.

Beplantningsplan

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantningsplan.

Ubebyggede arealer

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Stk. 4. 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**

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for området må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4 stk. 3, § 6 stk. 5 og § 8 stk. 1 nævnte fælles opholds- og parkeringsarealer.

Stk. 2. Samtlige nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**§ 10 SERVITUTTER**

Stk. 1. Den under 11. januar 1975 tinglyste servitut på matr.nr. 529, Randers Bygrunde vedrørende restaurationsvirksomhed, ophæves.

Stk. 2. Den under 24. november 1976 tinglyste servitut på matr.nr. 537a, Randers Bygrunde angående bank- og sparekassevirksomhed, ophæves.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd, den 11. februar 1985.

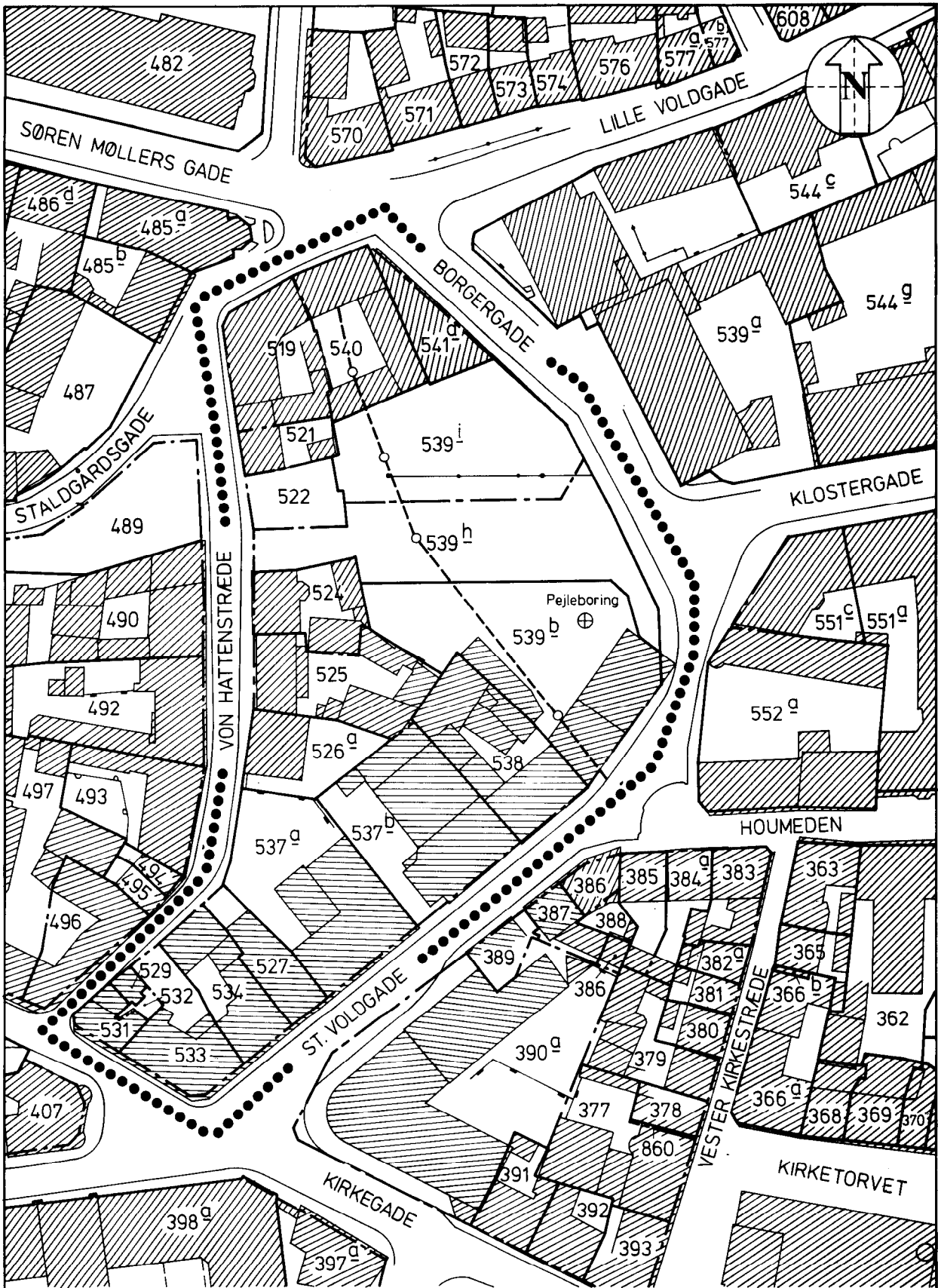
Randers, den 14. februar 1985.









K. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 17. juni 1985.

Keld Hüttel
fg. borgmester



- | | |
|---|---|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  |
|  MATR. SKEL |  |
|  EKS. BEBYGGELSE |  |
|  KLOAKLEDNING |  |

" MEJERIGRUNDEN "

LOKALPLAN 175

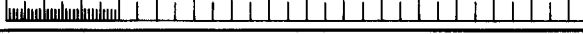
EKSISTERENDE FORHOLD

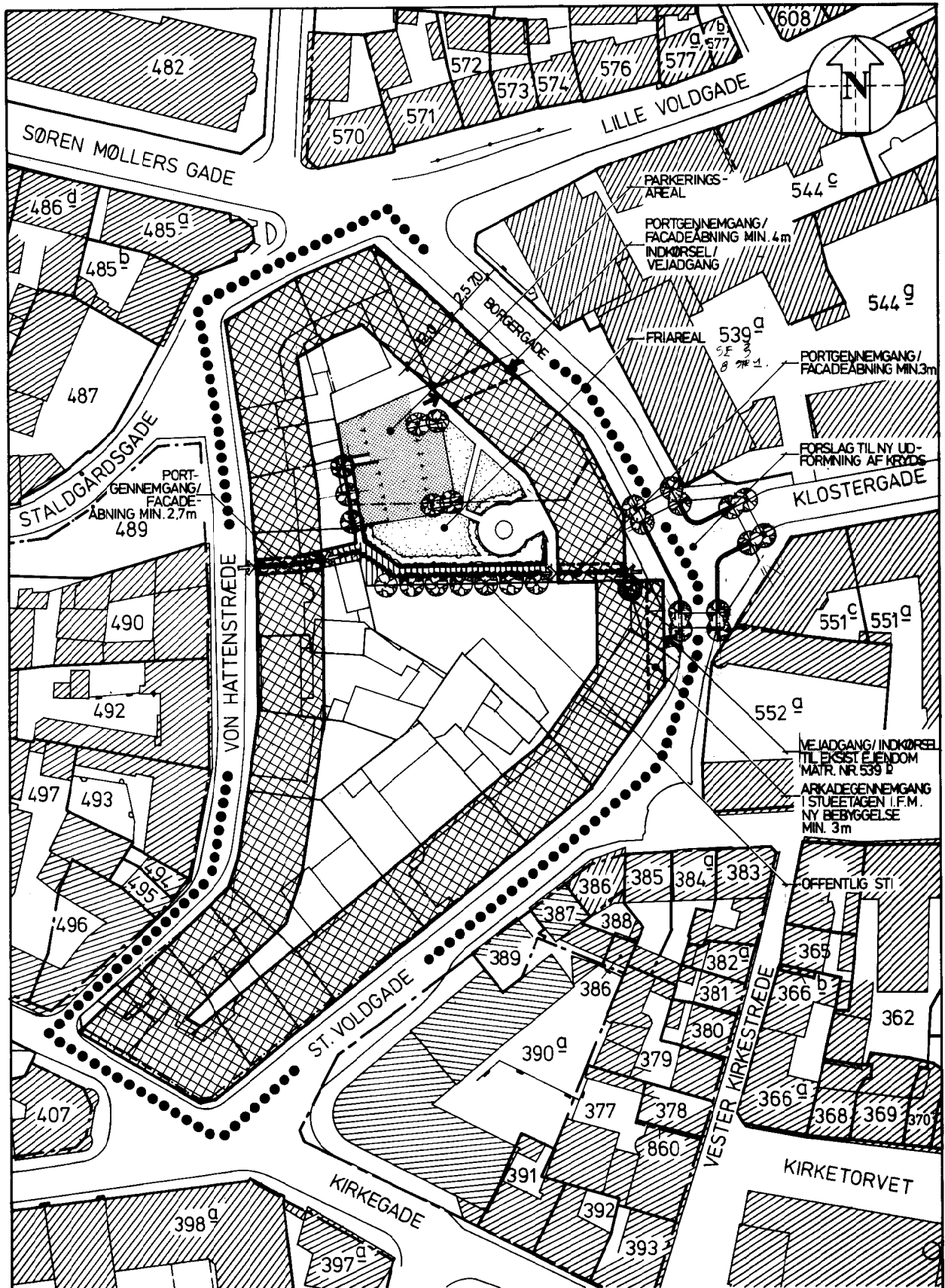
BILAG 1









RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVÅLTNING ØSTERGADE 12

JANUAR 85

MÅLFORHOLD 1 : 1000 25 50 75





-  LOKALPLANGRÆNSE
-  OFFENTLIG STI SE § 4 STK 1
-  BYGGEFELT
-  NYE TRÆER
-  PORTGENNEMGANG INDKØRSEL
-  EKISTERENDE SKEL
- 
- 

" MEJERIGRUNDEN "

FREMTIDIGE FORHOLD

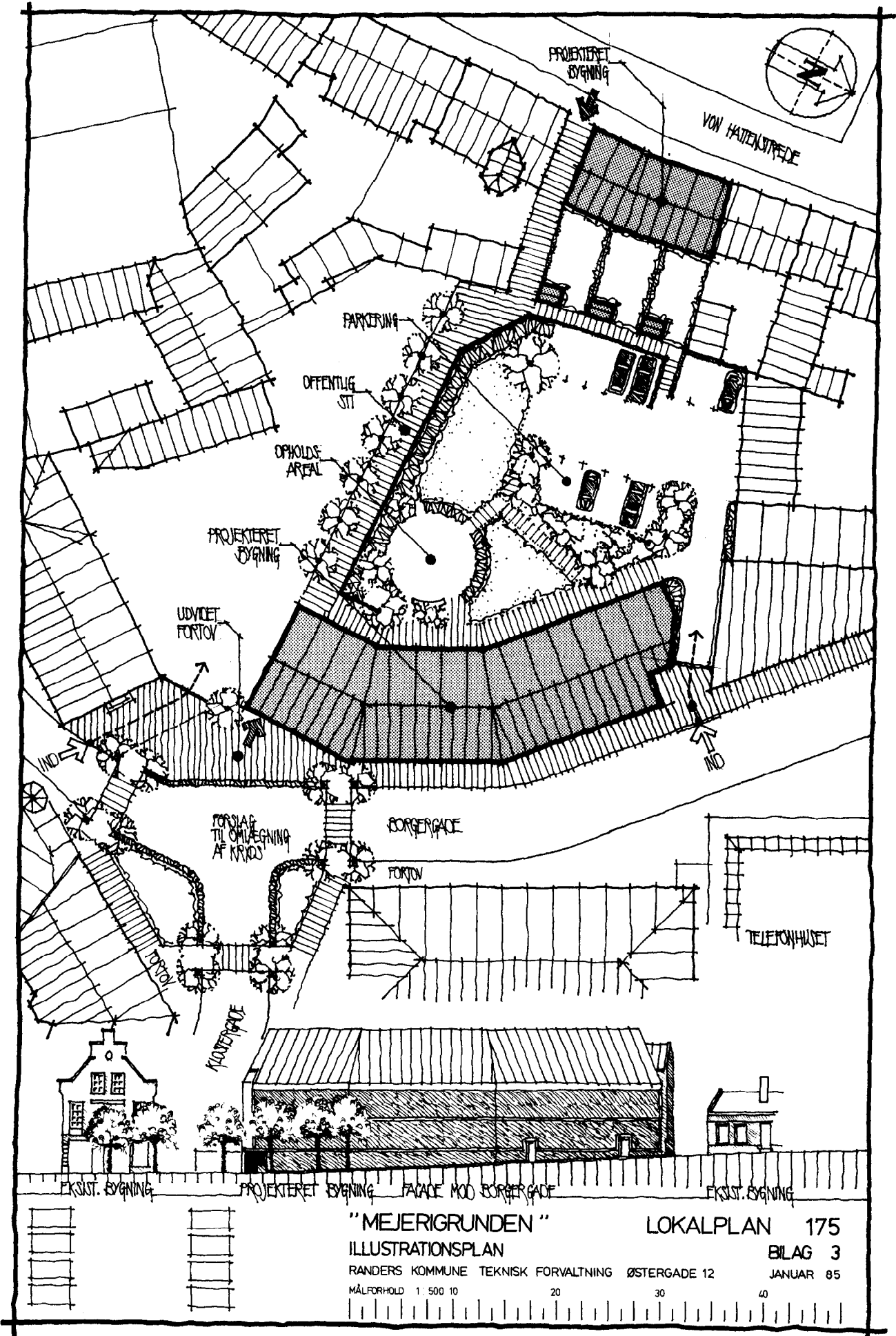
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12

MÅLFORHOLD 1:1000 25 50 75

LOKALPLAN 175

BILAG 2

JANUAR 85



"MEJERIGRUNDEN"

LOKALPLAN 175

ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12

JANUAR 85

MÅLFORHOLD 1: 500 10 20 30 40

