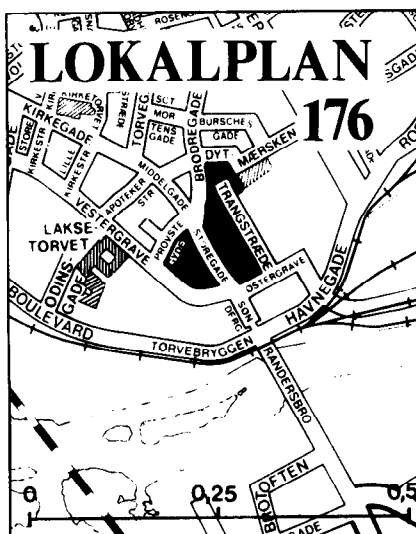


Lokalplan nr. 176 Storegadekvarteret



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Lokalplan 176 omfatter karré nr. 101, der afgrænses af gaderne Vestergrave, Provstegyde og Storegade samt karré nr. 154, der afgrænses af gaderne Østergrave, Storegade, Brødregade, Dytmærskens og Trangstræde.

Saneringsplan for en del af lokalplanens område

Der er udarbejdet saneringsplan for et område på begge sider af Storegade. Saneringsplanen omfatter den sydlige del af nærværende lokalplans område. Saneringsplanen indeholder blandt andet bestemmelser om, hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal foretages på hver ejendom. Ligeledes indeholder saneringsplanen bestemmelser om friarealernes placering og udformning, herunder forslag om gårdfællesskaber og lignende.

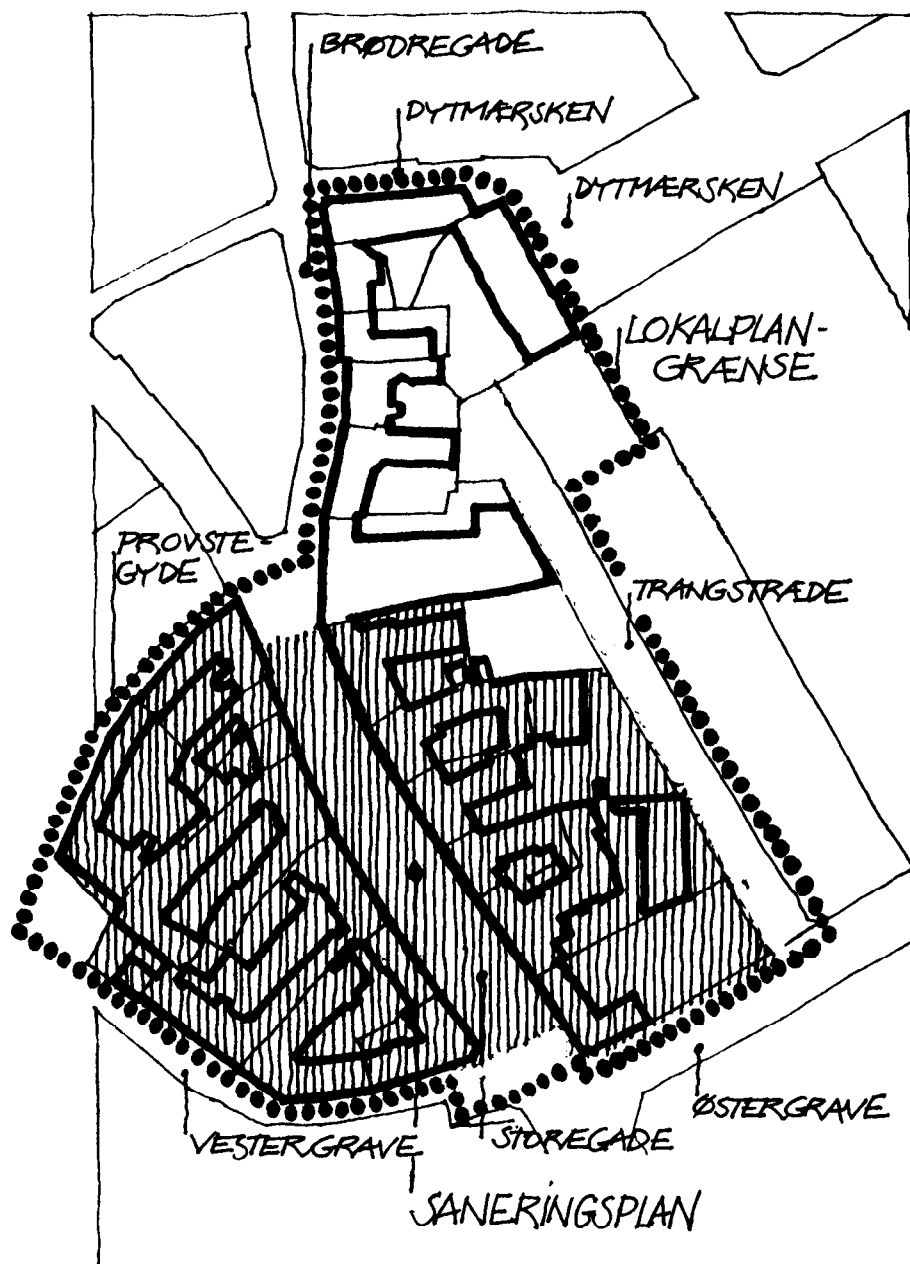
Sikring af saneringsplanens bestemmelser

Lokalplanen skal blandt andet sikre, at det miljø, som skabes ved saneringsplanens gennemførelse, fastholdes i fremtiden.

Afrunding af bebyggelsen ved rutebilstationen og Trangstræde

Byrådet har endvidere ønsket at regulere forholdene ved rutebilstationens ventesal og den offentlige parkeringsplads ved Trangstræde. Lokalplanen muliggør således opførelse af ny bebyggelse vest og nord for Trangstræde og nord for Østergrave til afrunding af karréen Storegade, Brødregade, Trangstræde og Østergrave.

Ny bebyggelse



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

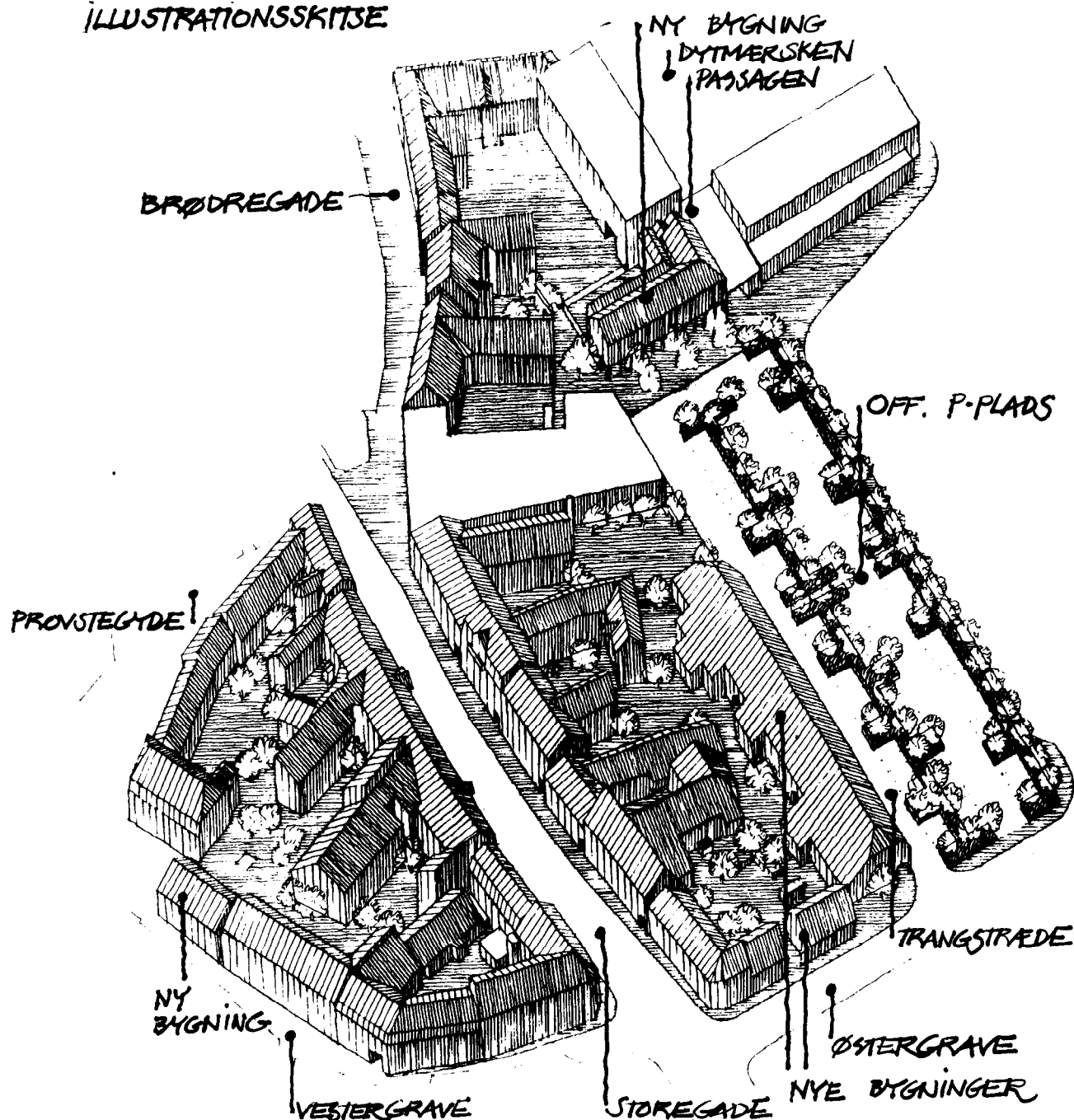
Forandringer skal følge planen

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.

ILLUSTRATIONSSKITSE

**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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplan 1980

Lokalplanens område omfattes af regionplanens bestemmelser for det centrale byområde. Her må opførelse af ny bebyggelse, herunder større tilbygninger til erhverv, institutioner og lignende kun finde sted, når særlige grunde taler herfor, idet der skal tilstræbes en boligorienteret byfornyelse. Det er i øvrigt en hovedmålsætning, at der skal ske en forbedring af de miljømæssige forhold i de centrale bydele.

Dispositionsplan 1971

I dispositionsplanen for Randers kommune 1971 er forudsat, at bycentret behandles særskilt i en mere detaljeret planlægningsopgave, men der defineres dog nogle krav til centerområdet. Blandt andet nævnes, at »bybilledets byarkitektoniske kvalitet og historiske værdier må fastholdes«.

Centerplan 1973

Randers kommunes centerplan 1973 nævner som et af de vigtigste punkter i planens sigte at: »Der tages vidtstrakte hensyn til bevaring og forbedring af bybilledets kvalitet og af de miljømæssige værdier«.

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

Saneringsplan for en del af lokalplanens område

Der er udarbejdet saneringsplan for et område på begge sider af Storegade. Saneringsplanen omfatter den sydlige del af nærværende lokalplans område. Saneringsplanen indeholder blandt andet bestemmelser om, hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal foretages på hver enkelt ejendom. Ligeledes indeholder saneringsplanen bestemmelser om friarealernes placering og udformning, herunder forslag om gårdfællesskaber og lignende.

§ 15-rammerne for Randers kommune

Lokalplanens område er i § 15-rammerne omfattet af bestemmelserne for område C1.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal blandt andet sikre, at områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligbebyggelse og offentlige formål og bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 150. (Se i øvrigt § 15-rammerne, C1, kortbilag 86).

I lokalplanen foreslås bebyggelsesprocenten fastsat til 180 og lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med § 15-rammerne.

§ 15-rammetillæg

Lokalplanforslaget krævede derfor - inden endelig godkendelse - et af Århus amtsråd/Planstyrelsen godkendt § 15-rammetillæg (tillæg nr. 46 til § 15-rammerne for Randers kommune). § 15-rammetillægget er den 30.4.1985 godkendt af Miljøministeriet-Departementet.

Trafikdispositionsplan 1979

Den 29. oktober 1979 vedtog byrådet en trafikdispositionsplan for området mellem Søndergade, Storegade, Middelgade, Vestergade, Vestervold, Sønder Boulevard og Tørvebryggen. I planen forudsættes blandt andet, at der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i Storegade ved Provstegyde og Brødregade, som begge forudsættes omprofilert og anlagt som gågader.

Partiel byplan nr. 9 og 15 og lokalplan nr. 114

En del af nuværende lokalplans område er omfattet af partiel byplan nr. 9 og 15 og lokalplan nr. 114, som ophæves for de områder, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplan 181 »Midtbyen«

En del af lokalplanområdet omfattes endvidere 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 nr. 176.

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 er der optaget bestemmelser om, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Spildevandsplan

Lokalplanen omfattes af dele af de områder, der benævnes C11 og C12. Området er fuldt kloakeret med fællessystem.

LOKALPLANENS FORMÅL

Sikre kvarterets karakteristiske bebyggelse for fremtiden

Lokalplanens formål er:

at medvirke til at bevare og retablere bybilledets arkitektoniske kvalitet,

Ny bebyggelse skal tilpasses

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

Sikre saneringsplanen

at sikre saneringsplanens intentioner ud over dennes gennemførelsesperiode.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984) 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: 4h, 7a, 8a, 9, 10a, 11, 12b, 80a, 81a, 82, 83a, 83c, 83d, 84a, 287, 288, 290a, 290b, 291, 292, 293, 294, 295 og 296 samt del af 4a alle Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Blandet boligcenterorienteret erhverv

Stk. 1. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. 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 og lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Restaurant efter særlig tilladelse

Med byrådets særlige tilladelse i hvert tilfælde, kan der indrettes - eller foretages udvidelse af - restauranter, grillbarer m.v., såfremt virksomheden ved sin art eller beliggenhed ikke - efter byrådets skøn - fremkalder gener for de omboende.

Ikke tilladte erhverv

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til - eller udøves erhverv - som følgende: Vognmandsvirksomhed, generende fremstillingsvirksomhed og lignende, som medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

Beboelse i de to øverste etager

Langs Vestergrave, Storegade og Trangstræde må bebyggelsens to øverste etager i facadebebyggelsen - med undtagelse af matr. nr. 291 - kun anvendes til beboelse.

§ 3**§ 3 UDSTYKNINGER****Udstykninger**

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

Stk. 2. Efter byrådets særlige tilladelse kan der foretages skelreguleringer og sammenlægninger af matrikelnumre.

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

Stk. 1. Der udlægges areal til stien a-b med fri adgang for gående med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Fri adgang gennem gårde og porte

Stk. 2. På ejendommene 7a, 8a, 10₁, 11, 12b, 83c, 290a, 290b, 293, 294, 295 og 296 skal der i dagtimerne være adgang for gående gennem gårde og porte i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

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****Jordkabler**

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

§ 6**De gamle bygninger
bevares****Nye bygninger****Nye bebyggelse inden for
byggefelter****Muligheden for større
husdybde i stueplan****Tage****Udendørs opholdsareal****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) medmindre byrådet giver tilladelse hertil *) (Se i øvrigt lokalplan 181).

Stk. 2. Nye bygninger må enten opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter med facade i byggefelternes afgrænsning mod vej eller til erstatning for de bygninger, som lokalplanen tilsigter at bevare og da kun i samme omfang og med samme placering. Bygningerne må dog ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 14 m målt fra terræn.

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

Stk. 4. Indenfor de under stk. 2 og 3 nævnte byggefelter kan facadebebyggelsens dybde i stueplan - hvis forholdene tillader det - forøges, ligesom 1 etages baghuse kan tillades opført.

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.

Stk. 6. 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 og mindst 10% af erhvervs-etagearealet.

§ 7**Skiltning****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN **)**

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

*) Der gøres opmærksom på, at ejendommene Brødregade nr. 25 (forhuset), Storegade nr. 11 og 13 og Storegade 15 (forhuset) er omfattet af bygningsfredningen.

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

Udvendige bygningsider	Stk. 2. Til udvendige bygningsider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende *).
Tegltage	Stk. 3. Tagene skal dækkes af røde vingetegl.
§ 8	§ 8 UBEBYGGEDE AREALER **)
Fælles arealer	Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med prikraster viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles parkerings- og friarealer i overensstemmelse med saneringsplanen for Storegadekvarteret.
Beplantning	Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer, og beplantninger må kun ske i overensstemmelse med firareal- og beplantningsplanen for sameringsplanen for Storegadekvarteret.
Mulighed for udeservering	Stk. 3. Der udlægges areal til de med krydsskravering viste udeserveringsarealer i overensstemmelse med saneringsplanen for Storegade.
Hegning	Stk. 4. Hegning inden for området må kun ske efter de på kortbilag nr. 2 viste retningslinier og kun som tæt plankeværk (som f.eks. i Schousgade) eller teglstensmur.
Belysning	Stk. 5. Til belysning af sti- og fællesarealer må kun anvendes ALBERTSLUNDLYGTEN, lyspunkthøjde 3 m eller lignende.
Ubebyggede arealer	Stk. 6. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende. 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.

*) Der gøres endvidere opmærksom på, at der ved ændring af husets facade skal indsendes ansøgning til kommunen. (Se i øvrigt lokalplan 181).

**) Der gøres opmærksom på, at der i saneringsplanen, som omfatter den sydlige del af lokalplanen, forudsættes etableret et ejerlaug med pligt til drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer.

§ 9**Fælles opholds- og
parkeringsarealer****§ 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. 6 og § 8, stk. 1 nævnte fælles opholds- og parkeringsarealer.

Fjernvarme

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 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG
LOKALPLAN**

Den under 13. februar 1963 af boligministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 9, den under 14. januar 1969 af boligministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 15 og den under 28. september 1981 af Randers byråd vedtagne lokalplan nr. 114 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd

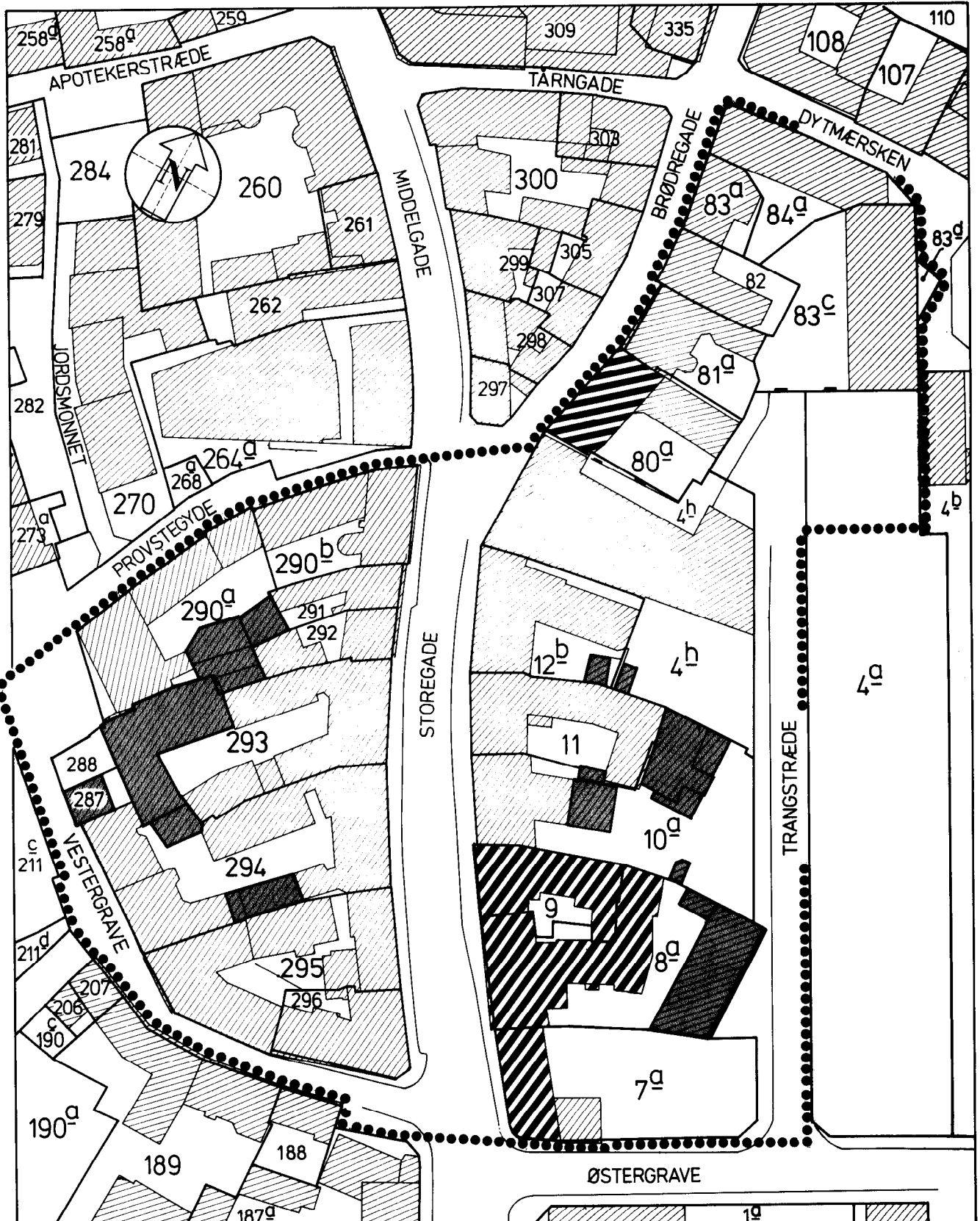
Randers, den 19. november 1984.









K. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 14. marts 1985.

K. Gjøtrup
borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  FREDEDE BYGNINGER
-  NEDRIVNINGER
- 
- 
- 

STOREGADE LOKALPLAN 176

EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 JULI 84

