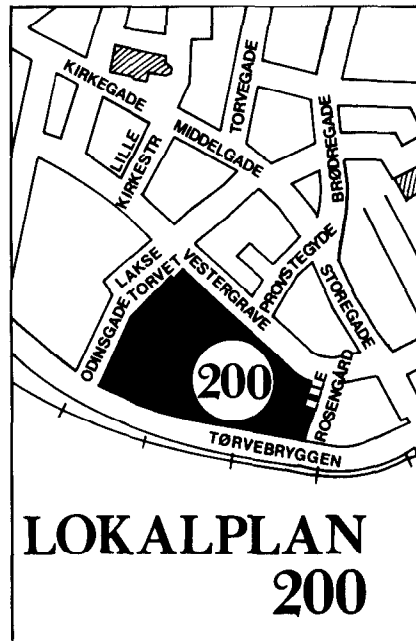


Lokalplan nr. 200 Administrationsbygning 3. etape



Områdets beliggenhed

EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanen omfatter karréen der afgrænses af Tørvebryggen, Odinsgade, Laksetorvet, Vestergrave og Lille Rosengård.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser for eksisterende og nye bygninger, herunder kommunens administrationsbygning 3. etape, samt forslag til disposition af opholds- og parkeringsarealer inden for området.

Administrationsbygningens 3. etape

I 1976 udskrev Randers kommune en idekonkurrence om en ny kommunal administrationsbygning.

1. og 2. etape af administrationsbygningen, som er opført, følger i store træk placering og udformning som foreslået i det vindende projekt.

3. etapes kommende placering øst for 2. etape samt den ændrede disponering af udenomsarealerne, er resultatet af en betydelig mindre forlægning af Tørvebryggen end påregnet i idekonkurrenceprojektet. Heri var 3. etape forudsat placeret syd for anden etape.

Bebyggelsen til 3. etape tænkes opført i 2½ etage og i tilsvarende materialer som er anvendt til bygningerne i 1. og 2. etape.

Parkering

Der vil indenfor lokalplanområdet blive reserveret plads til 80 parkeringspladser.

Del af lokalplan nr. 134 ophæves

Nærværende lokalplan forudsætter, at den del af lokalplan nr. 134, der omhandler administrationsbygningens 2. etape ophæves.

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen for Randers er lokalplanområdet beliggende i det kvarter der benævnes Bykernen (kommuneplanserien hæfte nr. 1).

Lokalplan nr. 134

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 134 - Administrationsbygning 2. etape. Lokalplan nr. 134 omfatter endvidere »Klosterengen«, der heri er udlagt til parkeringsplads.

Del af lokalplan nr. 134 ophæves

Lokalplan nr. 134 vil, for så vidt angår den del der er beliggende indenfor nærværende lokalplanområde, blive ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Kommuneplanens lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område O 58 i lokalplanrammerne for kvarteret Bykernen.

Lokalplanrammernes bestemmelser

Anvendelsen af område O 58 er fastlagt til offentlige formål som kommunal administration og boliger.

5000 m² etageareal

Det er i rammerne forudsat, at etagearealet kan forøges med ca. 5000 m², hvilket svarer til 3. etape af administrationsbygningen. Efter denne udbygning vil området være fuldt udbygget.

Bevaring af eksisterende bebyggelse

Af rammerne fremgår det endvidere, at der skal fastsættes retningslinier for ombygninger, ændring af facader, udskiftning af

tage, opsætning af skilte og lignende, således at der fastholdes eller genskabes et harmonisk bybillede.

Parkeringskrav

Der skal indenfor område O 58 reserveres areal til ca. 80 parkeringspladser.

Lokalplanen/ kommuneplanen

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Varmeplan

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Lokalplanområdet vil blive omfattet af denne plan. Området er fjernvarmeforsynet og der påregnes ikke at ske ændringer i dette forhold.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet omfattes af dele af områderne C 5.1 og C 5.2 i spildevandsplanen. Område C 5.1 er kloakeret med separatsystem, C 5.2 er kloakeret med fællessystem.

Vejforhold

Efter endt ombygning af Randersbro, Havnegade samt forlægning af Tørvebryggen er der ikke i dag planer om yderligere ændringer af de overordnede veje i nærheden af området.

Omprofilering af Vestergrave

Vestergrave vil på længere sigt blive omprofilert. Vejprofilet vil i princippet, være det samme som er anvendt på den sydlige del af Provstegyde.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- mulighed for opførelse af 3. etape af administrationsbygningen,
- at 3. etape opføres i dimensioner og materialer som svarer til de ved 1. og 2. etape anvendte,
- at den eksisterende bevaringsværdige boligbebyggelse langs Vestergrave ikke nedrives eller ændres væsentligt i forhold til bebyggelsens oprindelige karakter og udseende, og
- en hensigtsmæssig disponering af fri- og parkeringsarealerne i området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre: 197b, 198, 211a, 211c, 219a,

219b og 220, Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. august 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne: I (kommunal administration) II (boliger). Delområderne fremgår af kortbilag nr. 2.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

DELOMRÅDE I

Administrationsbygning

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål (kommunal administration, parkering og grønt område).

DELOMRÅDE II

Beboelse og erhverv

Stk. 2. Området må kun anvendes til boligformål. Der kan dog med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde tillades indrettet mindre butikker (max. 100 m²) kontorer, klinikker og lignende publikumsorienteret erhverv.

§ 3

§ 3 Udstykninger

Udstykninger

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

Stk. 2. Efter byrådets særlige tilladelse kan der foretages mindre skelreguleringer, herunder sammenlægninger, af matrikler.

§ 4

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Vej-, sti- og parkeringsarealer

Stk. 1. Der reserveres areal til vej, stier, parkering og torvelignende pladser med en beliggenhed, bredde og udformning i princippet som vist på kortbilagene nr. 2 og 3.

Kørende adgang

Stk. 2. Til- og frakørsel skal ske fra de på kortbilagene nr. 2 og 3 viste adgange beliggende ved Tørvebryggen, Odinsgade og Lille Rosengård.

Belægning

Stk. 3. Belægningen af færdselsarealerne skal i princippet følge de, i dag, i området, anvendte materialer.

80 p-pladser

Stk. 4. Inden for området skal der etableres 80 p-pladser.

Varetilkørsel

Stk. 5. Over de på kortbilag nr. 3 viste torvelignende pladser, der i øvrigt er forbeholdt fodgængere, er varetilkørsel tilladt. Kørende adgang må alene ske via parkeringspladsen ved Kaysergården.

Adgang gennem porte

Stk. 6. Gennem de, med pil, på kortbilagene nr. 1 og 2 viste porte skal der være fri adgang for gående.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG****Jordkabler**

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

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Administrations-
bygningen****ADMINISTRATIONSBYGNINGENS 3. ETAPE**

Stk. 1. Administrationsbygningens 3. etape skal opføres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

5000 m²

Stk. 2. Bruttoetagearealet må ikke overstige 5000 m² excl. evt. kælder.

2½ etage

Stk. 3. Bygningen må opføres i 2½ etage og med en bygningshøjde, der ikke overstiger 15 m målt fra terræn.

Skrå tage

Stk. 4. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50°.

Støjforhold

Stk. 5. Bebyggelsen, angivet med byggefeltsignatur på kortbilag nr. 2, samt de dertil hørende opholds- og friarealer skal udformes således, at støjniveauet hidrørende fra trafikken fra Tørvebryggen ikke må overstige henholdsvis 30 dB (A) for opholds- og arbejdsrum (rum hvor mennesker skal opholde sig i længere tid) og 55 dB (A) for opholds- og friarealer (arealer der tjener til rekreative formål).

EKSISTERENDE BEBYGGELSE**Eksisterende bygninger**

Stk. 6. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

Krav om retablering

Stk. 7. I forbindelse med en evt. nedrivningstilladelse, vil byrådet stille krav om retablering af tomten.

Retableringsformen vil i hvert enkelt tilfælde blive vurderet i forhold til tomtens omgivelser.

**Facadebebyggelse
langs Vestergrave
og Lille Rosengård**

Stk. 8. Facadebebyggelse langs Vestergrave og Lille Rosengård skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i vejskel (nuværende facades afgrænsning mod fortov) og skal iøvrigt holdes inden for en bygningsdybde på 10 m.

Ny bebyggelse må opføres i indtil 2 etager med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Tagene skal udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40° og 50° og med rygningen parallelt med Vestergrave/Lille Rosengård.

Bojes Pakhus og Kaysergården

Stk. 9. Bojes Pakhus og Kaysergården skal bevares og må således ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer i facadeudformningen) med mindre byråd giver tilladelse hertil.*)

Stk. 10. Opholdsarealer skal i princippet indrettes som vist på kortbilag nr. 3. For boligområdet gælder at der skal etableres et opholdsareal svarende til 50% af etagearealet.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Skiltning

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

Skiltning skal i omfang begrænses. De enkelte skilte skal tilpasses bygningens og gadestrækningens arkitektoniske udtryk og detaljer.

Helhedsvirkning

Stk. 2. For bebyggelse langs Vestergrave og Lille Rosengård gælder, at ved såvel nybyggeri som ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning, facade- og vinduesbehandling og materialeanvendelse, samt ved udskiftning af tage og vinduer, skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Tagmaterialer

Stk. 3. Tage skal dækkes med røde teglsten.

Udvendige bygningssider

Stk. 4. Til udvendige bygningssider skal anvendes blank mur, pudsede, berappede eller vandskurede mure.

Husfarve

Stk. 5. Valget af farve til det enkelte hus skal ske under hensyntagen til de øvrige i gaden beliggende huse. Farvevalget skal derfor godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Ansøgning

Stk. 6. Ansøgning om facadeændringer, opsætning af skilte m.m. for ejendommene beliggende langs Vestergrave og Lille Rosengård, vil blive bedømt efter kriterier som omtalt i den vejledning, der indgår som bilag i lokalplan nr. 181 »Midtbyen«.**)

*) I tilfælde af udbrænding eller lignende vil ændret placering af Bojes Pakhus og Kaysergården blive overvejet. Ligesom en reduktion af etageantallet på Kaysergården må påregnes, dog således at det samlede antal kvadratmeter opretholdes.

**) Lokalplan nr. 181 - »Midtbyen« fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 8**Opholdsarealer****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Beplantningen på og ved opholdsarealer, parkeringsarealer, veje og stier, beliggende inden for delområde I (kommunal administration) skal beplantes efter en af park- og kirkegårdsforvaltningen godkendt beplantningsplan, i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Ubebyggede arealer

Stk. 2. Ubebyggede arealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

§ 9**Fjernvarme****§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ligeledes skal eksisterende bygninger, som gennemgår større ombygninger, tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**Del af lokalplan nr. 134 ophæves****§ 10 OPHÆVELSE AF DEL AF LOKALPLAN**

Den under den 20. august 1980 af Randers byråd vedtagne lokalplan nr. 134 - Administrationsbygning 2. etape, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11**§11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således er lokalplanforslaget vedtaget af Randers byråd, den 15. sept. 1986.

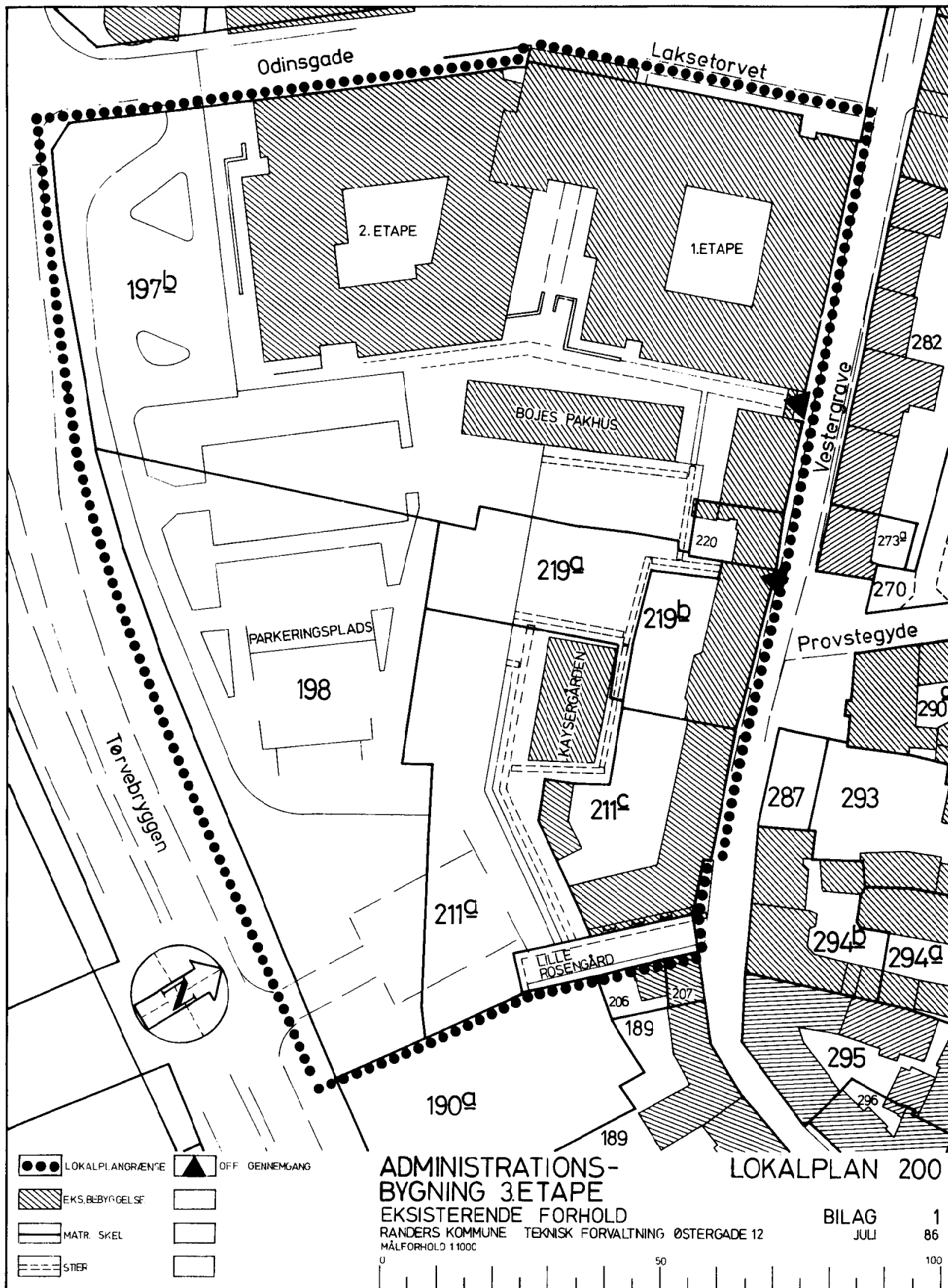
Randers byråd, den 17. sept. 1986

K. Gjøtrup
borgmester

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

Randers, den 24. marts 1987.

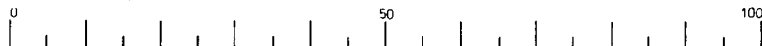
K. Gjøtrup
borgmester

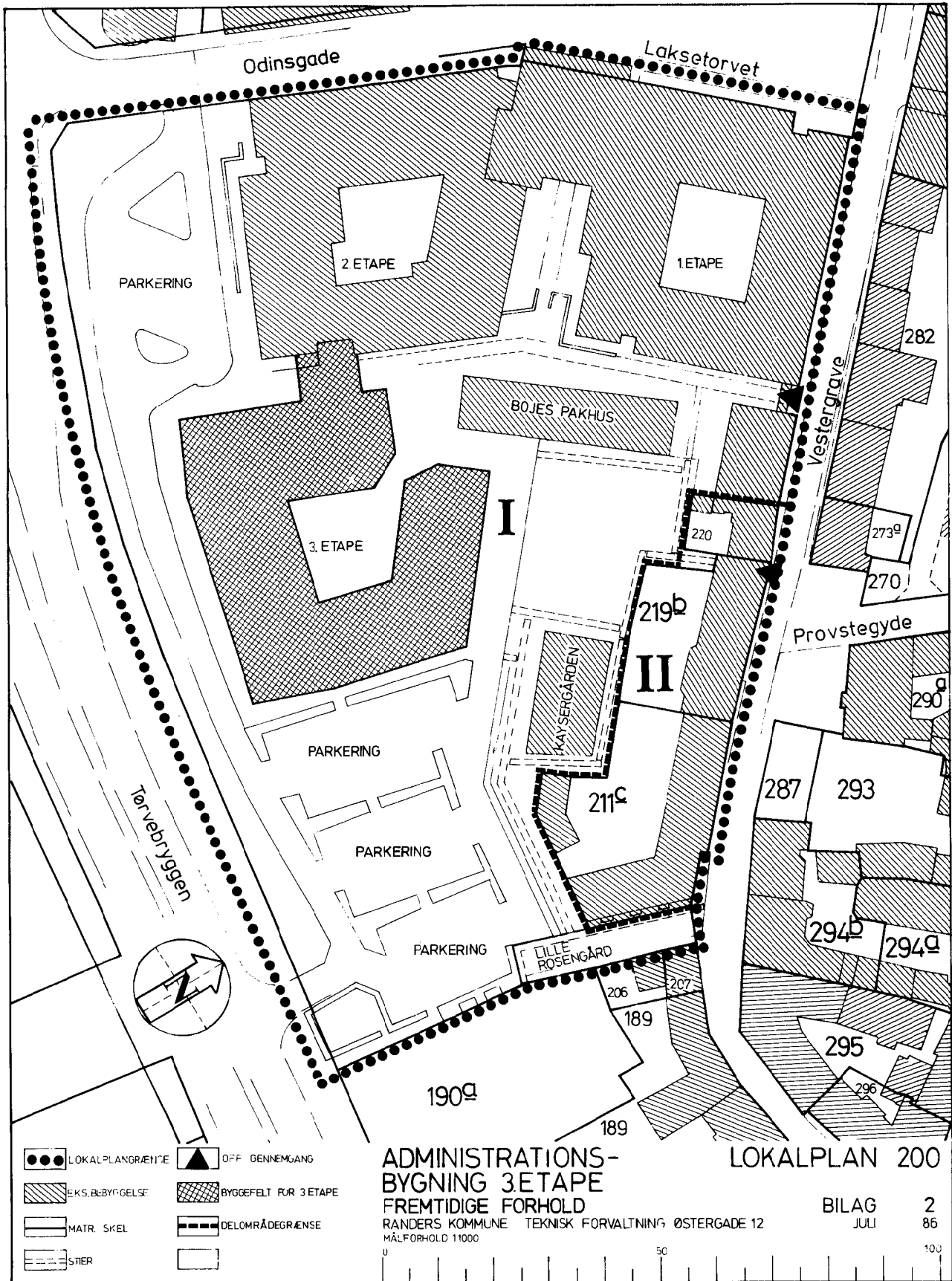


- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- MATR. SKEL
- STIER
- ▲ OFF. GENNEMGANG

**ADMINISTRATIONS-
BYGNING 3.ETAPE**
EKSISTERENDE FORHOLD
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
MÅLFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 200
BILAG 1
JULI 86

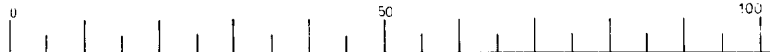


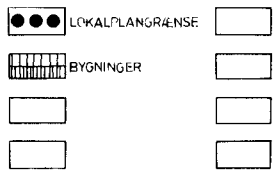
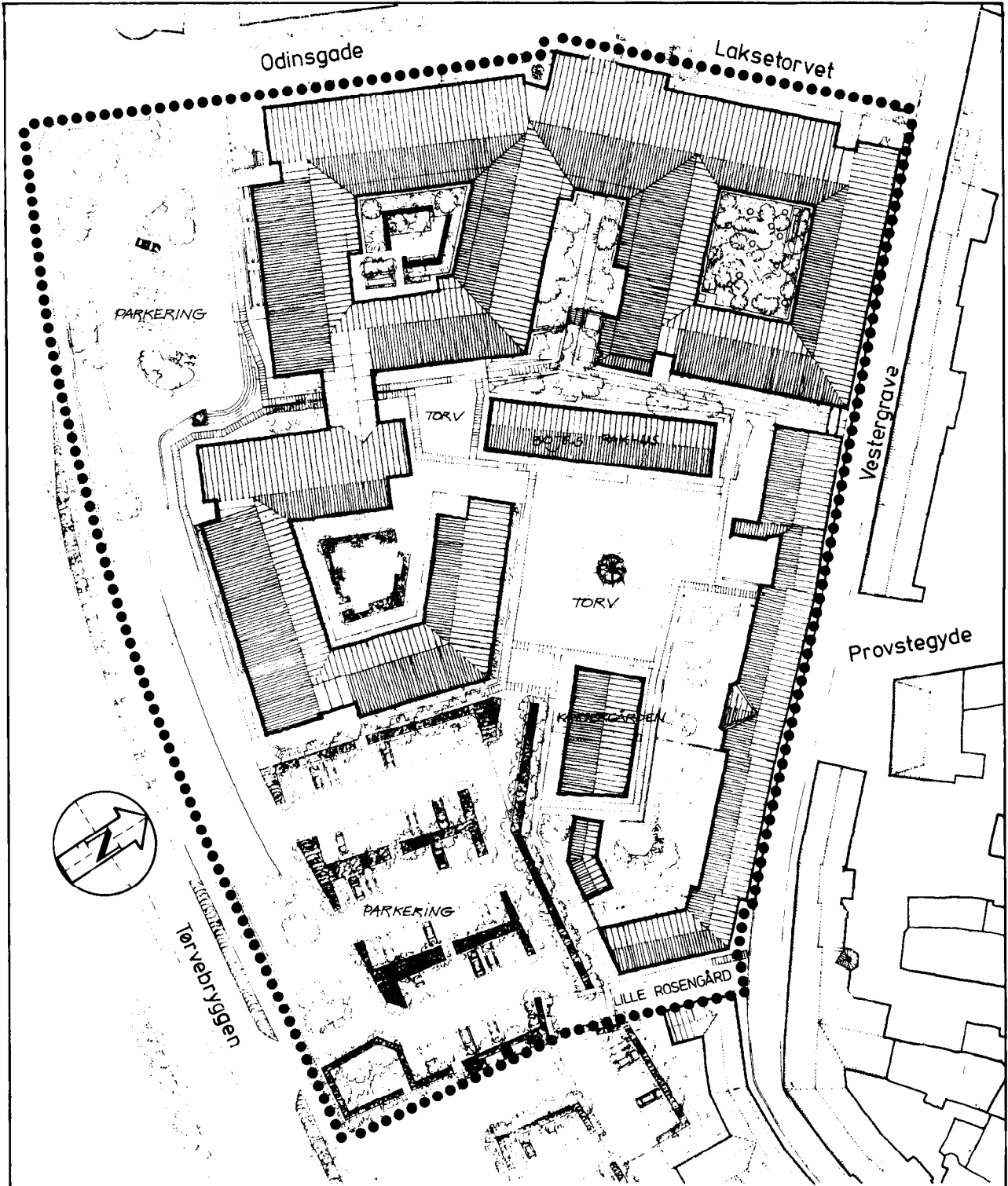


- LOKAL PLANGRÆNSE
- ▲ OFF. GENNEMGANG
- ▨ EKS. BYBYGELSE
- ▩ BYGGEFELT FOR 3.ETAPE
- MATR. SKEL
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ⋯ STIER

**ADMINISTRATIONS-
 BYGNING 3.ETAPE**
 FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12
 MÅLFØRHOLD 1:1000

LOKALPLAN 200
 BILAG 2
 JULI 86





ADMINISTRATIONS-
BYGNING 3.ETAPE
ILLUSTRATIONSPLAN

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGÅDE 12

MÅL: 1:1000

LOKALPLAN 200

BILAG 3
JULI 86

100