

Lokalplan nr. 225 »Sennelsgade«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Nærværende lokalplan nr. 225 omfatter karré nr. 221, der mod vest afgrænses af Sennelsgade, mod nord Jyllandsgade, mod øst af Dr. Lassens Gade og mod syd af Viborgvej.

Lokalplan og byfornyelsesplan

Karreen er med i et byfornyelsesforsøg, som for tiden er i gang. Det er forsøgets formål at vurdere en række administrative og praktiske problemer ved gennemførelse af 3 sideløbende projekter med stort set samme udgangssituation for forsøget, men med forskellige normer for projekterne. I dette område, der omfatter 17 ejendomme med 162 boliger og 3 erhvervsvirksomheder, forudsættes byfornyelsen at omfatte gårdrydning samt boligforbedring i form af udbedring af brand- og sundhedsmæssige forhold. Lokalplanen og byfornyelsesplanen vil blive udarbejdet sideløbende.

Sikring af byfornyelsesplanens bestemmelser

Det er lokalplanens hovedformål at sikre, at det miljø, som skabes ved byfornyelsesplanens gennemførelse, fastholdes i fremtiden.

Bestemmelser for bebyggelsens udseende

Endvidere fastsætter lokalplanen bestemmelser om, hvordan bebyggelsen skal se ud med hensyn til materialer, facadeudformning, skiltning m.v.

Byfornyelsesplanen

Byfornyelsesplanen vil blandt andet indeholde bestemmelser om, hvilke boligforbedringer, der skal udføres, samt forslag til gårdrydning med retablering af friarealer, omfattende opsætning af stakit samt anlæg af græsplæne.

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 er lokalplanområdet beliggende i det kvarter, der benævnes Vester Altan.

Området er i overvejende grad udlagt til boligformål.

Rækkefølge for byfornyelse

Rækkefølgeplanen omfatter ti karreer, hvoraf lokalplan 225 omfatter karre nr. 221, som er med i et byfornyelsesforsøg som for tiden gennemføres i Randers.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område B1 (boligformål) i lokalplanrammerne for kvarteret Vester Altan.

Lokalplanrammernes bestemmelser

Anvendelsen af område B1 er fastsat til boligformål, kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Etablering af værtshuse, grillbarer og lignende kan kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Trafiksanering

I Sjællandsgade er det etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger. Disse foranstaltninger er den spæde start på en større samlet trafiksanering for kvartererne omkring Sjællandsgade, Danmarksgade og Søren Møllers Gade. Sennelsgade er for få år siden omprofileret og færdiggjort, og der er ikke andre aktuelle planer for området.

Varmeplan	En varmeplan for Randers er vedtaget af byrådet. Lokalplanområdet er omfattet af denne plan og er i dag forsynet med fjernvarme.
Renovation	I forbindelse med nye tiltag på renovationsområdet kan påregnes nye retningslinier for affaldsbeholderes art, antal, pladsbehov, adgangsf forhold m.v.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet omfattes af område B12 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er fuldt kloakeret med fællessystem.
Institutionsforhold	Lokalplanområdet er beliggende i det skoledistrikt, som betjenes af Hobrovejens skole.
Børnehaver	De nærmeste børnehaver ligger i Søren Møllers Gade, Bredstrupgade og ved Viborgvej.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

Sikre kvarterets karakteristiske bebyggelse

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 byfornyelsesplanen

at sikre byfornyelsesplanens intentioner udover dennes gennemførelsesperiode.

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 kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 421ab, 421ac, 421ao, 421ap, 421aq, 421ar, 421bl, 421bm, 421bn, 421bo, 421cn, 421cq, 421da, 421db, 421dc, 421dd og 421de, alle Randers Markjorder, samt alle parceller, der efter den 19. juni 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2**§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE****Boligformål**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, kollektive anlæg som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner, varmecentre og lignende samt mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Restaurant efter særlig tilladelse

Stk. 3. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, indrettes - eller foretages udvidelse af - restauranter, grillbarer m.v. og kun såfremt virksomheden ved sin art eller beliggenhed ikke - efter byrådets skøn - fremkalder gener for de omboende, kan tilladelsen forventes.

Stk. 4. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst 95 %.

Stk. 5. I ejendomme, hvor lejlighederne er af en sådan størrelse, at de ønskede forbedringer ikke kan finde sted, kan byrådet kræve, at lejligheder sammenlægges.

Stk. 7. Der må ikke indrettes boliger i kælderetager.

§ 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 skelreguleringer.

§ 4

Parkeringskrav

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til 5 % af det eksisterende boligetageareal og 15 % af nyopført boligetageareal. Endvidere skal der tilvejebringes parkeringsareal svarende til 15 % af erhvervsetagearealet. *)

Stk. 2. Udførminger af vejene inden for lokalplanområdet skal følge de retningslinier, der er gældende for legegader samt stilleveje i medfør af færdselslovens § 40. **)

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

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

§ 6

Eksisterende bygninger

§ 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. Dog forudsættes de med særlig signatur viste bygninger nedrevet.

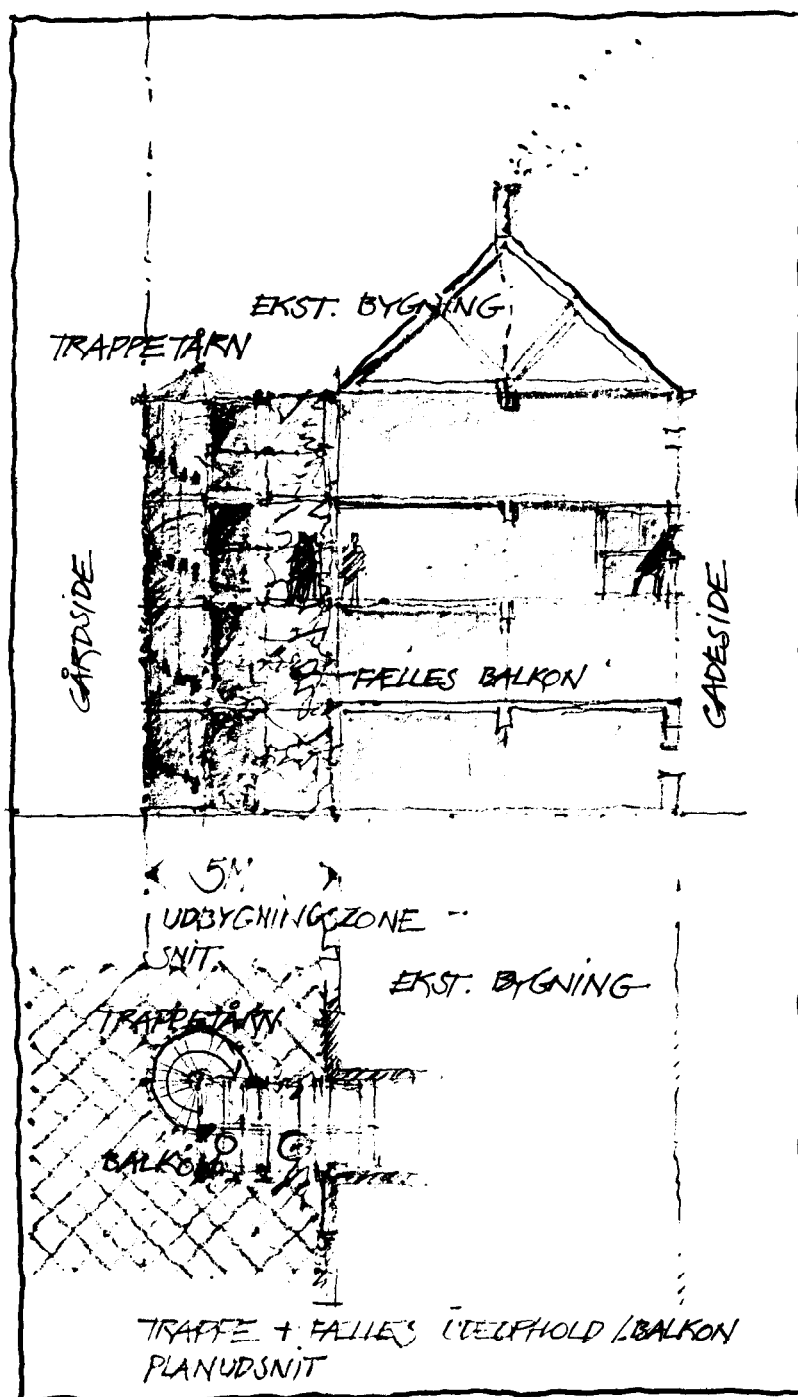
Krav om retablering

Stk. 2. I forbindelse med en eventuel nedrivningstilladelse vil byrådet stille krav om retablering af tomten, såfremt der ikke bygges nyt inden for et år.

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

*) I ovennævnte parkeringskrav er forudsat, at kantstensparkerings i de afgrænsede gader er medregnet.

** Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående. Det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 30 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.



Nye bygninger

Stk. 3. Nye bygninger må kun opføres til erstatning for de bygninger som lokalplanen tilsigter at bevare, og da kun i samme omfang og med samme placering. Dog må der i det med særlig signatur viste byggefelt opføres trappetårne og badeværelsesenheder til de enkelte ejendomme.

Udendørs opholdsarealer

Stk. 4. Der skal i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på mindst 30% af boligetagearealet.

§ 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 være tilpasset bygningers udtryk og detaljer.

Helhedsvirkning

Stk. 2. Ved såvel nybyggeri som ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning, facade- og vinduesbehandling og materialeanvendelse, samt ved udskiftning af vinduer, skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Foranstaltningerne skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Tagmaterialer

Stk. 3. Tage skal som hovedregel dækkes med røde teglsten. Andre materialer som f.eks. skifer (sorte eternitskifer) glaserede tagsten eller pap m.m. kan anvendes, såfremt disse efter byrådets skøn er i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske udtryk.

Ydervægge

Stk. 4. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten eller som glatpudset eller vandskuret murværk.

Andre overflader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Ansøgning

Stk. 5. Ansøgninger om facadeændringer, opsætning af skilte m.v. vil blive bedømt efter kriterier som omtalt i den vejledning, der indgår som bilag i lokalplan nr. 183 »Midtbyen«. *)

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Fælles opholdsarealer**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Eksisterende beplantning

Stk. 2. Den på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende efter aftale med park- og kirkegårdsforvaltningen, og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

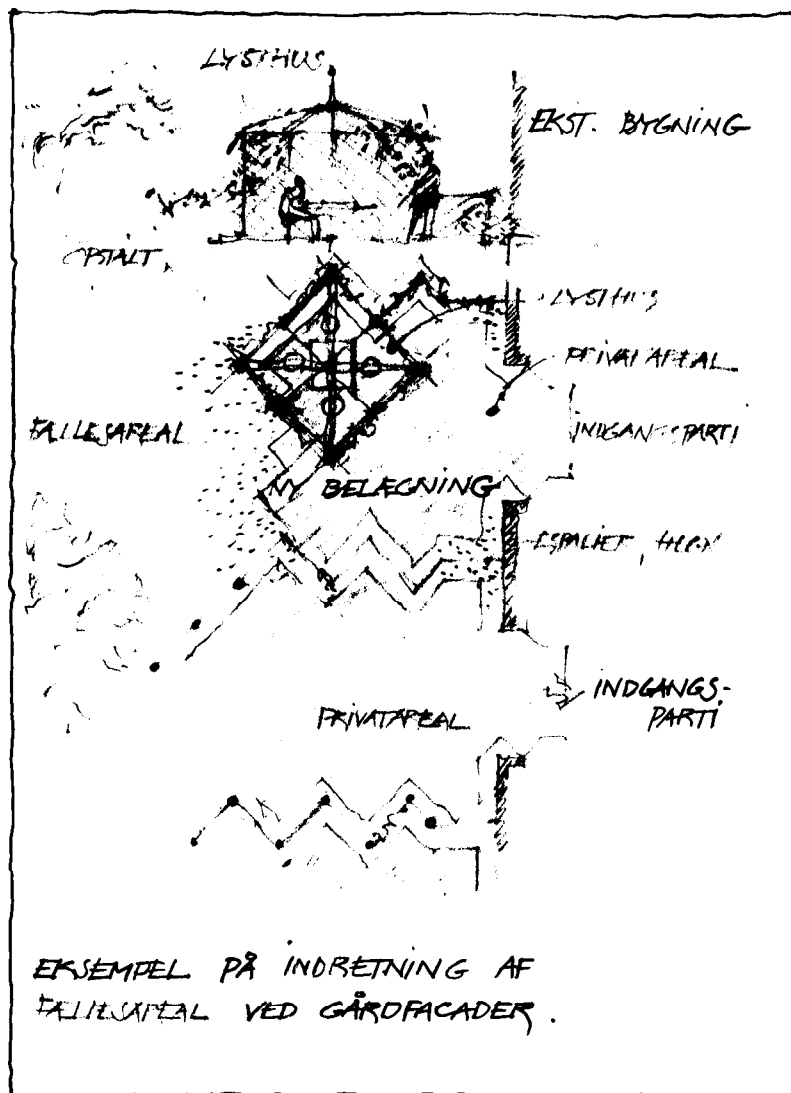
*) Lokalplan nr. 183 »Midtbyen« fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

Ny beplantning

Stk. 3. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med friareal- og beplantningsplanen i byfornyelsesplanen for Sennelsgade.

Gårdfællesskab

Stk. 4. Mellem følgende ejendomme indgås gårdfællesskab: 421da, 421db, 421dc, 421dd og 421de - 421ab og 421aq samt 421ao og 421ap, alle Randers Markjorder, som vist på kortbilag nr. 2.



Hegning

Stk. 5. Hegn skal udføres som faste hegn (teglstensmur, plankeværk, stakit eller lignende), og hegning må iøvrigt kun ske efter de i byfornyelsesplanen for Sennelsgade viste retningslinier.

Belægninger

Stk. 6. De befæstede arealer i gårde og fællesarealer skal udføres af materialer som f.eks. natursten, betonfliser eller trykimprægneret træ.

Ubebyggede arealer

Stk. 7. 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. 8. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og kun, såfremt der etableres de fornødne afskærmninger i form af tæt beplantning, hegn eller lignende.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Parkeringsarealer og fælles opholdsarealer**

Stk. 1. Nye bygninger og eksisterende bygninger, som udsættes for større ombygninger, må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 4 nævnte parkeringsarealer og de i § 8, stk. 1 nævnte opholdsarealer.

Stk. 2. Nye bygninger og eksisterende bygninger, som udsættes for større ombygninger, skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved De kommunale Værker. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

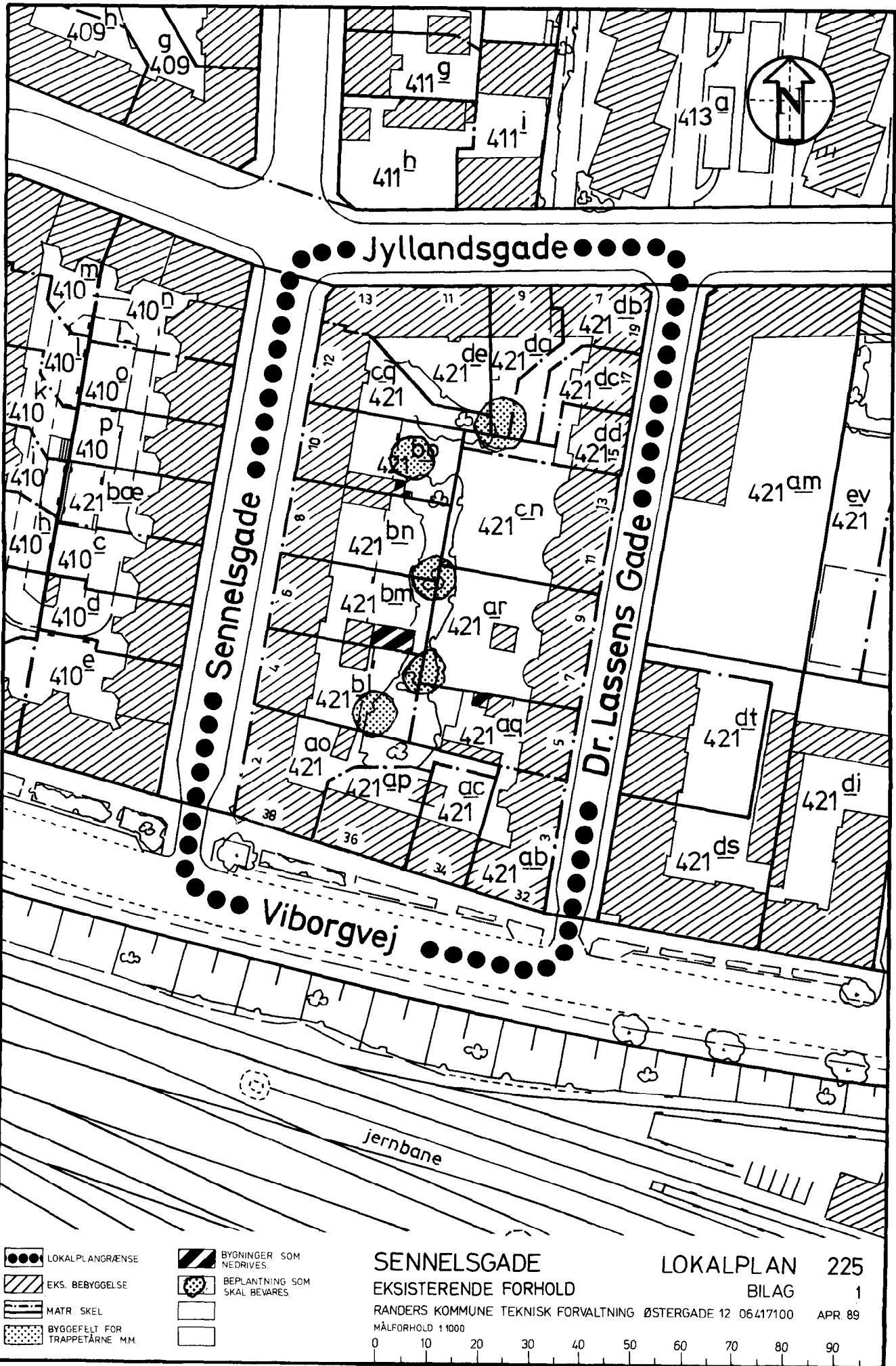
Således vedtaget af Randers byråd, den 19. juni 1989.





Keld Hüttel
borgmester

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

Randers byråd, den 11. december 1989.

Keld Hüttel
borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  EKS. BEBYGGELSE
-  MATR. SKEL
-  BYGGEFELT FOR TRAPPETÆRNE MM.

-  BYGNINGER SOM NEDRIVES
-  BEPLANTNING SOM SKAL BEVARES
- 
- 

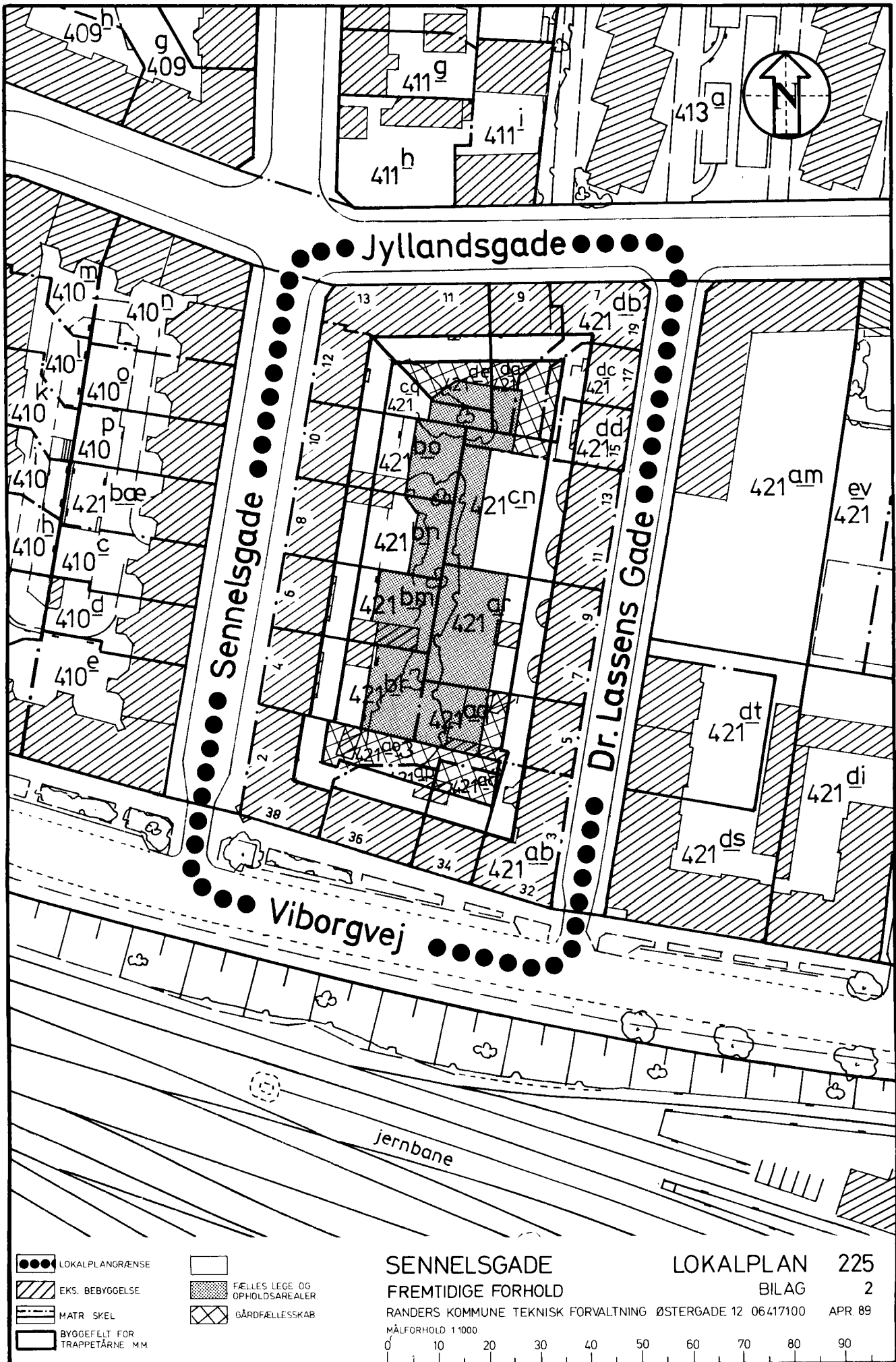
SENNELSGADE
EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLAN 225
BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06417100 APR 89

MÅLFORHOLD 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▭ MATR. SKEL
- ▭ BYGGEFELT FOR TRAPPETÅRNE MM

- ▭ FÆLLES LEGE OG OPHOLDSAREALER
- ▨ GÅRDFÆLLESSKAB

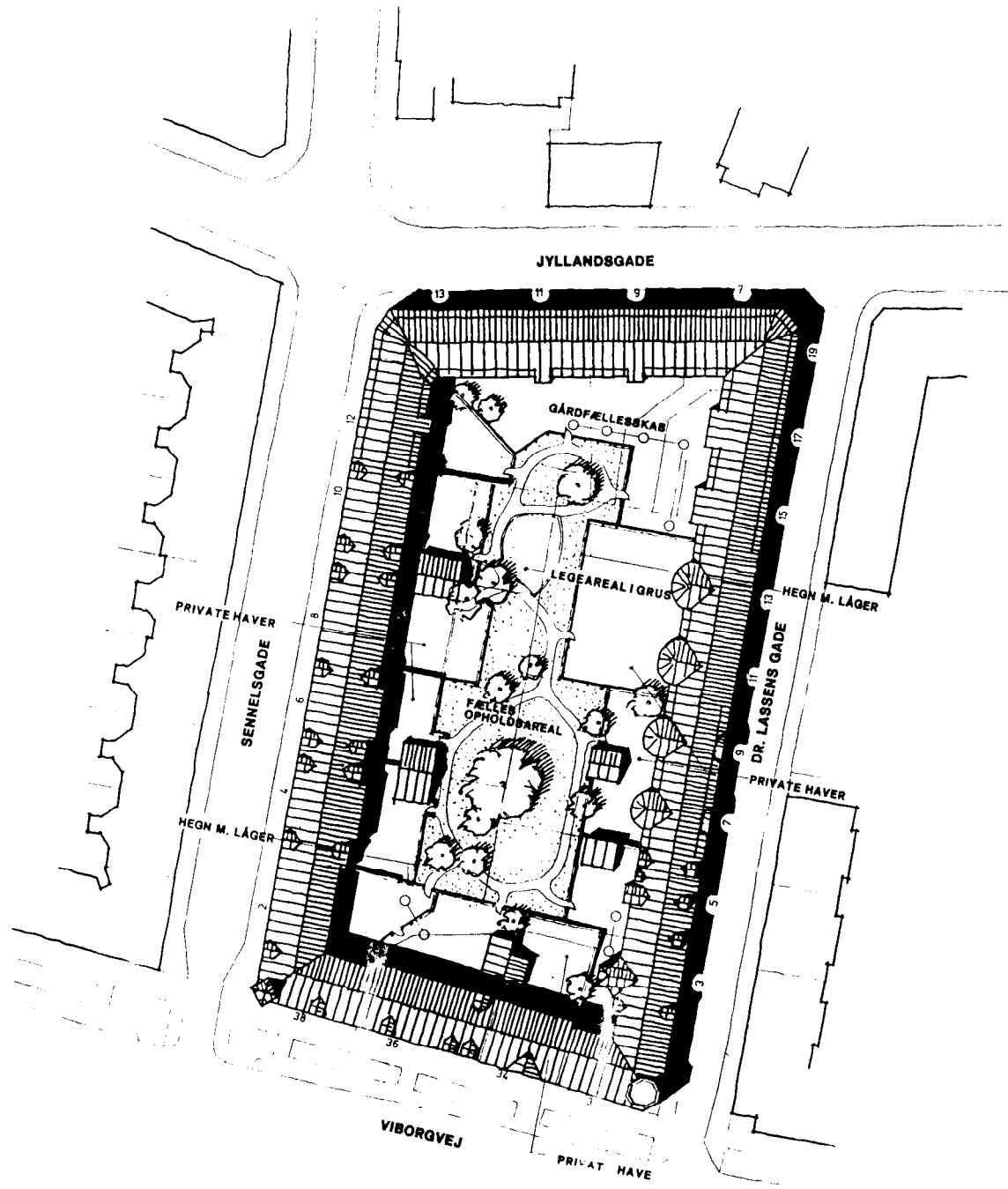
**SENNELSGADE
FREMtidigE FORHOLD**

**LOKALPLAN 225
BILAG 2**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06.417100 APR 89

MÅLFORHOLD 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ HEGN MED LÅGER
- ☀ TRÆER SAMT BEP. ANTNING I ØVRIGT
- ☐ FØRSLAG TIL GÅRDFELLESSKABER

SENNELSGADE
ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 225
BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06417100 APR 89

MÅLFORHOLD 1:1000

