



Version 2.6 af 11.09.2017



LOKALPLAN 660

Blandet bolig og erhvervsområde ved Dytmærskén



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST	4
Miljøvurdering	4
Yderligere oplysninger	4
VEJLEDNING	5
KLAGEVEJLEDNING	6
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	7
LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.....	7
OM LOKALPLANEN	8
BAGGRUND.....	8
LOKALPLANENS OMRÅDE.....	8
LOKALPLANENS INDHOLD.....	10
LOKALPLANENS BESTEMMESELSER	12
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	19
LANDSPANLÆGNING.....	19
KOMMUNEPLANEN	19
LOKALPLANER DER OPHÆVES	20
ZONESTATUS.....	20
ANDRE PLANER OG LOVE	20
BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET.....	23
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	23
FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST	35
BAGGRUND.....	36
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG.....	36
HIDTIL GÆLDENDE KOMMUNEPLANRAMMER	37
FORSLAG TIL NYE KOMMUNEPLANRAMMER.....	37
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	37



FREMLÆGGELSE OG INDSIGELSESRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i planforslagets indhold, skal et forslag til lokalplan i offentligt høring. Se videre herom i planlovens § 24.

Økonomiudvalget har valgt at sende dette forslag i 4 ugers offentlig høring.

Høringsperiode.

Planforslaget var i offentlig høring i perioden:

**fra tirsdag den 23.01.2018
til tirsdag den 20.02.2018**

Planforslaget kan ses på Internet.

Planforslaget kan ses på www.plan.randers.dk.

Mulighed for indsende evt. skriftlige bemærkninger, forslag og indsigelser.

Forslag, bemærkninger og / eller indsigelser til planforslaget bedes fremsendt skriftligt til Randers Kommune, Plan, senest tirsdag den 20.02.2018 til: plan@randers.dk.

Der vil blive taget stilling til de indkomne høringssvar i forbindelse med at politikerne tager stilling til spørgsmålet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side 24. Afgørelsen kunne påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



Hvad er en lokalplan?

'Investeringssikkerhed og sikkerhed for naboer.

Hvad er en redegørelse?

Hvad er bestemmelser og kortbilag?

Forhold til anden planlægning.

Er der handlepligt?

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Hvordan kan byudvikling ske efter en samlet overvejelse, hvor borgere og virksomheder m.fl. inddrages?

Hvordan får borgere, virksomheder m.fl. indflydelse på planlægningen?

Hvilken rolle spiller byggeloven i forhold til lokalplaner?

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende bestemmelser om hvordan et område må bruges. Dette kan give ejeren sikkerhed for hvad der fx må bygges. Det kan samtidig give naboer sikkerhed for at de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er, at byudvikling skal ske på baggrund af en overordnet sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i denne planlægning gennem offentlige høringer.

Borgernes indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres med henblik på, at offentligheden får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt, evt. i en revideret form, der helt eller delvist evt. imødekommer indsigelser fra borgere, virksomheder, foreninger eller andre myndigheder.

Forholdet mellem byggelov og lokalplanbestemmelser

I byggeloven - og særligt i bygningsreglementet - er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. Disse krav skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser. Hvis ikke der er bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggeloven, der er gældende inden for lokalplanens område. Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser om miljøvering af planer og endelig vedtagelse af planer kan påklages til Planklagenævnet.

Evt. klager over afgørelser om miljøvurdering af planforslag.

Klager over miljøvurdering af planforslag

Afgørelsen om hvorvidt et planforslag skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Jf. miljøvurderingslovens § 48.

Evt. klager over afgørelse om endelige vedtagelse af planer.

Klager over den endelige vedtagelse af en lokalplan

Hvis byrådet træffer afgørelse om at vedtage en lokalplan endeligt, efter den offentlige høring, er det muligt at klage over den endelige vedtagelse til Planklagenævnet. Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvad kan man klage over?

Hvad kan påklages?

Nævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvem kan klage?

Hvem er klageberettiget?

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen, klageberettigede.

Hvordan kan man klage?

Klager skal indgives via klageportalen

Klagen skal indbringes via Klageportalen, på Internettet på følgende adresser: www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Hvornår kan man klage?

En evt. klage skal være indgivet inden 4 uger efter at den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

Nye gebyrer for behandling af klager træder i kraft pr. 1. februar 2017.

Gebyr for behandling af klager

For behandling af klager i Planklagenævnet skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales til nævnet med betalingskort på Klageportalen. Betales gebyret ikke afvises klagen af nævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentligt bekendtgjort

Hvordan man klage uden at bruge klageportalen på Internet?

Fritagelse for klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail plan@randers.dk. Randers Kommune videresender anmodningen til Planklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forslag til Lokalplan 660

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Ingen handlepligt.

Muligheder for dispensation.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.



Oversigtskort



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i midtbyen

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt i form af lejligheder på 1. sal i eksisterende bygning på Burschesgade 12, Randers midtby. Området ligger i byzone og er privatejet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område udgør ca. 1.257 m² og er beliggende i Randers midtby ved Dytmærskens. Arealet fremstår bebygget som randbebyggelse med en etageantal på 2,5 og 3 og omfatter Dytmærskens 3, hjørneejendommen Dytmærskens 5 og Burschesgade 10 og 12.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af eksisterende randbebyggelse ved gågadenettet Burschesgade og Brødregade. Mod syd Dytmærskens med parkering, mod Øst Randers Midtpunkt og mod nord en tom byggegrund hvor der i dag er grusparkering. Området ved Dytmærskens er et knudepunkt for gående til gågadenettet, rutebilstationen, Føtex, samt områdets øvrige butikker.



Dytmærskens 3



Dytmærskens 5



Parkering via port fra Burschesgade



Burschesgade 10 og 12 set fra nord

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Lokalplanen omfatter to ejendomme som har vidt forskellig karakter. Hjørnebygningen Dytmærskens 5 er orienteret mod Dytmærskens, der består af enkeltstående bygninger, med en enkel detaljering. Hjørneejendommen Dytmærskens 5 og Burschesgade 10 og 12 består af en 3 etagers muret facade med fladt tag fra 1956. Bruttoetagearealet udgør 1.826 m².

Dytmærskens 3 hører til købstadens bebyggelse med de gamle middelaldergader med skæve bindingsværkshuse, brosten og charmerende gamle skilte, specialbutikker, hyggelige caféer og restauranter.

Dytmærskens 3 består af et 2,5 etagers muret forhus med udnyttet tagetage. Ejendommen er fra 1925 og bruttoetagearealet udgør 784 m². Butiksarealet i stueetagen omfatter hele ejendommens matrikelareal.

Lokalplanområdets stueetage består af butikker og fra Burschesgades nordside er der opkørsel til et parkeringsareal på 1. etage, hvor der ligger et erhvervsareal. På 2. etage langs med gaden anvendes lokalerne til boliger. Lokalplanens samlet etagebebyggelse udgør 2.610 m².

Ejendommens gadefacade er ombygget i flere omgange og der er ingen synlig konstruktiv sammenhæng i facaden, fordi stueetagens glaspartier er udbygget omkring pillerne.

OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet ligger op til tre forskellige gaderum med vidt forskellig karakter. Områdets bebyggelse spænder imellem høje etageejendomme i 4 etager og ned til den mindre skala ved Brødregade. Nabobebyggelsen mod syd ved Dytmærskens består af 3 etagers bygninger med en enkel detaljering. Mod øst ved Burschesgade en større solitær bygning i 3,5 etager i form af "Midtpunkt"centeret", hvor facaden i stueetagen indeholder glaspartier til butiksareal, mens den resterende facade er beklædt med en grå plade. Mod nord ved Burschesgade en tom byggegrund som pt. anvendes til parkering, samt 2,5 og 3,5 etager ældre ejendomme med saddeltag.



Eksisterende bebyggelse set fra Dytmærskens

Anvendelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at de eksisterende anvendelsesbestemmelser for stueetagen udvides fra butikker, til også at give muligheder for restauranter og serviceorienterede liberale erhverv, i overensstemmelse med intensjonerne i lokalplan 309 – Midtbyen.

Lokalplanen giver mulighed for at etager over stueplan kan anvendes til liberale erhverv og boliger, hvorved det bliver muligt at etablere boliger på 1. og 2. sal samt tagetagen. Lokalplanen fastlægger byggefeltet, hvori ny bebyggelse må opføres.

Etagehøjde

Lokalplanen viderefører byggemulighed fra den gældende lokalplan, hvor det er muligt at etablere randbebyggelse i op til 4 etager og med en bygningshøjde på maksimum 15 meter, dvs. at der kan etableres en etage oven på den eksisterende bebyggelse. Det samlede bebyggede areal for bebyggelsen i lokalplanområdet må maksimalt udgøre 3.900 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 310. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et samlet bebygget areal på i alt 1500 m² til butiksførmål.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 660

Vejadgang og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende port i Burschesgade 10, så lokalplanområdet vejforsynes fra nord. De eksisterende 12 parkeringspladser på 1. etage skal opretholdes.

Fælles opholdsareal på 2. sal

Lokalplanen udlægger på 2. sal grønne tagterrasser til ophold med mulighed for rekreativ udfoldelse for områdets beboere.

Bebyggelsens ydre fremtræden

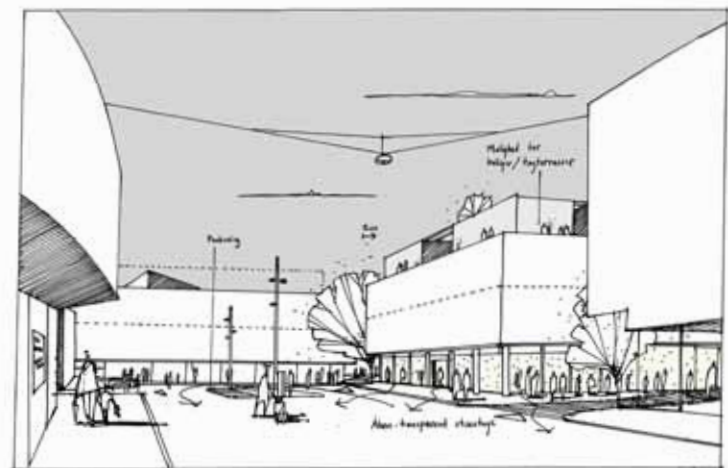
Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udseende, karakter, materialeholdning. Dette har til formål at sikre en arkitektonisk god helhedsvirkning.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses med omgivelserne i området og fremstår med en arkitektonisk helhed, og med en detaljering og karakter, der bygger på nutidig arkitektur. Materiale- og farvevalg skal være harmonisk og være i samspil med gadebilledet og eksisterende bebyggelse i området. Nyt byggeri skal indordne sig området og respektere midtbyens særpræg og historiske identitet.

Ved ombygning af eksisterende facader, så skal der lægges vægt på at facaden fremstår som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag. Butiksvinduer skal udformes så de er indgået i sammenhæng med bygningens øvrige vinduer hvad angår proportioner og sprosseopdlininger - således at bygningen visuelt set har en vertikal sammenhæng. Denne sammenhæng kan opnås i bygningens facade ved at gennemføre husets fagopdeling i form af murpiller til gadeniveau

Vinduers udformning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering. Karme og rammer skal være hvide, medmindre bygningens arkitektur kræver noget andet.

Den ældste bygning, Dytmærskens 3 hører til købstadens facaderytme. Lokalplanen sikre at facaden ved ombygning skal udformes som en konstruktiv helhed, således at der vil være synlig sammenhæng mellem stueetagen og de øvrige etager. Taget på Dytmærskens 3 skal fremstå med røde vingeteg, der er et særligt kendetegn for Midtbyens ældre bebyggelse.

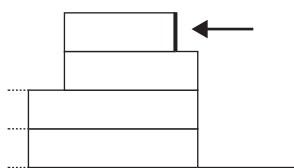


Illustrationsskitse - kig fra Dytmærskens



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 660



Princip for tilbagetrækning af tagetagen i byggefelt A

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal opføres inden for byggefelter, der er vist på lokalplankortet. Byggefelterne er opdelt for bebyggelse i henholdsvis maksimalt 2,5 og 4 etager. Den øverste etage i byggefelt A skal udformes som tag etage, der tilbagerykkes med 2 meter mod de omgivende gader, for at sikre en nedtoning af byggeriet i gaderummet.

Bebyggelsens tagejligheder tilfører midtbyen nye attraktive boliger med lys, luft og udsigt til byens tage.

Det er vigtigt for byens liv, at midtbyen er et spændende sted at komme til. Lokalplanen udlægger i stueetagen bestemmelser til at facader mod gaden kun må anvendes til publikumsorienterede funktioner, som café / restaurant og serviceorienteret liberalt erhverv. Det skal være noget, der trækker liv og aktiviteter til bymidten.

Skiltning

Lokalplanen fastlægger detaljerede bestemmelser for skiltning og tilklæbning af vinduesflader mod gaden i overensstemmelse med Randers kommunes skiltepolitik. Skiltning skal derved medvirke til en pæn og visuelt sammenhængende midtby.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekg. nr. 1529 af 23.11.2015 med senere ændringer) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- At** bebyggelsen i stueetagen mod gaden indrettes med butikker, caféer, restauranter og serviceorienterede liberale erhverv i facaden, mens de øvrige etager kan anvendes til butikker, serviceorienterede liberale erhverv, servicelokaler og boliger.
- At** at facaden udføres så den fremstår med en arkitektonisk helhed fra stueetage til tag.
- At** Ny bebyggelse opføres så den indpasses med omgivelserne i området og fremstår med en arkitektonisk detaljering og karakter, der bygger på nutidig arkitektur. Materiale- og farvevalg skal være harmonisk og være i samspil med områdets bebyggelse.
- At** tilføre bybilledet arkitektonisk kvalitet.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 106, Randers Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Stueetagens facader mod gaden må kun anvendes til publikumsorienterede funktioner, som café / restaurant og serviceorienteret liberalt erhverv.
- 3.2 Facadebebyggelsens 1. og 2. sal mod gaden må kun anvendes til boliger, butikker og serviceorienterede liberale erhverv,
- 3.3 Der kan i byggefelt A etableres boliger på tagetagen med et samlet bruttoetageareal på maksimum 400 m² hvor der er gode dagslysforhold og mulighed for at etablere udendørs ophold på terrasser.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der samlet set udlægges maks. 1.500 m² bruttoetageareal til butikksformål.
- 3.5 Den enkelte butik må højst have et samlet bebygget etageareal på 1000 m².



Udstykning

- § 4 Udstykning**
- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste bebyggelsesplan.

Parkeringspladser

- § 5 Veje, stier og parkeringsforhold**
- 5.1 Der skal etableres:
- 1 p-plads pr. bolig
 - 1 p-plads pr. 60 m² etageareal til kontor erhverv
 - 1 p-plads pr. 60 m² bruttoetageareal til dagligvarer.
 - 1 p-plads pr. 60 m² bruttoareal til udvalgsvarer.
- 5.2 Der skal dog ikke etableres parkeringspladser ved omdannelse, så længe bebyggelsen omdannes til en mindre parkeringskrævende funktion.

Det betyder, at hvis erhverv omdannes til bolig, så vil det ikke udløse et nyt parkeringskrav under forudsætning af, at boligerne er under 60 m².

- 5.3 De eksisterende 12 parkeringspladser på 1. etage skal oprettholdes.

Vejbetjening fra Burschesgade

- 5.4 Lokalplanområdets parkeringsdæk på 1. etage skal vejbetjenes via eksisterende rampe fra Burschesgade.
- 5.5 Der skal etableres parkeringspladser indenfor de afmærkede felter som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Cykelparkering skal anlægges i overdækket cykeldepot med en placering indenfor byggefeltet.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ejendommens samlet bebyggede etageareal må ikke overstige 3.900 m²
- 7.2 Bebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse. Bebyggelsens facade skal følge byggefeltets afgrænsning mod Burschesgade og Dytmærskens.

Byggefelt A:

- 7.3 Bebyggelsen må højst opføres i 4 etager.
- 7.4 Bebyggelsen må opføres med en maksimal højde på 15 m målt fra eksisterende terræn. Bebyggelse skal placeres inden



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 660

Byggefelt A

Antal etager og bygningshøjde

Bebyggelsens tagetage

for de fastlagte udstykningsfelter, som vist på kortbilag 2.

7.5 Bebyggelsens øverste etage skal mod Dytmærskens og Burschesgade trækkes 2 meter tilbage fra facadelinjen, som vist på kortbilag 2.

7.6 Bebyggelsen øverste etage skal udformes med flat tag.

7.7 Der må etableres boliger på tagetagen med et samlet bebygget areal på maksimum 400 m² under forudsætning af:

at der etableres et udendørs opholdsareal på minimum 10 procent af boligarealet, med gode dagslysforhold.

Byggefelt B

Antal etager

Byggefelt B:

7.8 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager med udnyttede tagetage.

7.9 Tag skal udformes som saddeltag - med rygningen parallelt med gaden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtæden

8.1 Ny bebyggelse skal indpasses omgivelserne i området og fremstå som en arkitektonisk helhed med en detaljering og karakter, der bygger på nutidig arkitektur.

8.2 Materiale- og farvevalg skal være harmonisk og være i samspil med eksisterende bebyggelse i området.

8.3 Ved ombygning af eksisterende facader, så skal der lægges vægt på at facaden fremstår som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag.

8.4 Stueetagen ud til gaden må kun fremtræde som åbne facader, med mindst 50 % af facadestrækningen der fremstår som glas.

8.5 Glasfacaden i stueetagen må ikke tildækkes med inventar eller overklæbes med film eller lignende, så indtrykket af vindue forsvinder. De skal give indsyn til anvendelsen eller fungere som udstillingsvinduer.

Vinduer

8.6 Vinduers karme og rammer skal være hvide.

Glanstal

8.7 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facade- og tagmaterialer med et glanstal på over 14.

8.8 Der må ikke opsættes faste baldakiner eller markiser

Skilte på facader

8.9 Skilte direkte på facaden i form af påmalede bogstaver eller "løse" fastgjorte bogstaver skal tilpasses bygningens arkitektur.



Henvisningsskilt

Udhængsskilte

*Må ikke være større end 0.5 m² eller
længere end 0.80 m*

Fritstående skilte

Tekniske installationer

8.10 Farvede bånd, plader, kasser og lignende er ofte dominerende i forhold til bygningen og helhedsindtrykket og kan ikke etableres med mindre, de kan indgå som en del af bygningens arkitektur.

8.11 Skiltning skal placeres i stueetagen, i tilknytning til indgangsdør og/ eller butiksvindue.

8.12 Skilte på facaden skal være forbeholdt stueetagen. Der er dog mulighed for mindre henvisningsskilte i forbindelse med erhvervsudøvelse fra etager over stueplan eller i bagved liggende bygninger. Skiltene må opsættes ved dør eller port, eller samles ved en hovedadgang i en skilteport.

8.13 Udhængsskilte skal hænge vinkelret på stueetagens facade under 1. sals vinduer. Udhængsskilte må ikke have en sidelængde over 0,8 m og må ikke være større end 0,5 m². Det skal placeres mindst 2,4 m over terræn og 1,0 m fra fortovskantens lodrette flugt. Der må kun opsættes ét udhængsskilt pr. forretning / butik. På hjørnebutikker må der sættes to udhængsskilte op.

8.14 Udhængsskilte må ikke være til gene for naboens udhængsskilt. Som udgangspunkt skal der holdes en afstand på 1,5 m til naboejendommen.

8.15 Udhængsskilte med lys må udføres med indvendig belysning, så kun teksten og eventuelt symbol eller logo fremstår svagt lysende.

8.16 Der må ikke opstilles fritstående faste skilte.

8.17 Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

8.18 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1,0 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de omkringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen.

Byggefelt A:

8.19 Bygningens ydermur må kun fremstå med ydervægge i blank mur, i røde eller brunlige tegl, beton og fremstå som pudset.

8.20 Etagebebyggelsens 4. etage, mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier og lignende må udføres i træ, glas (ikke farvet), zink, stål, kobber aluminium eller fiberce-ment.

8.21 Facaden mod Burschesgade og Dytmærskensken skal udformes som en sammenhængende flade til overkant brystning på 3



etage.

- 8.22 Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

Byggefelt B

- 8.23 Bygningens ydermur må kun fremstå med ydervægge i blank mur, i rød eller brunlig tegl, beton og fremstå som pudset.
- 8.24 Mindre bygningsdele som f.eks. vinduesfelter, indgangspartier og lignende må udføres i træ, glas (ikke farvet), zink, stål, kobber, aluminium eller fibercement.
- 8.25 Tagmaterialet skal være røde uglaserede vingetegl.
- 8.26 Kviste må kun placeres, hvis de harmonerer med facadens opdeling.

§ 9 Ubebyggede arealer

Fælles opholdsareal

- 9.1 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet for boliger og 10% af etagearealet for erhverv.
- 9.2 Udendørs opholdsareal må i byggefelt A etableres som tagterrasser, når de er placeret og indrettet til formålet og er i direkte tilknytning til boligen.
- 9.3 Der skal etableres parkeringspladser, som vist på kortbilag 2

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
- At de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etableret

§ 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Lokalplan 297 ophæves i sin helhed med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 11.2 Lokalplan nr. 309-R hæves i sin helhed for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

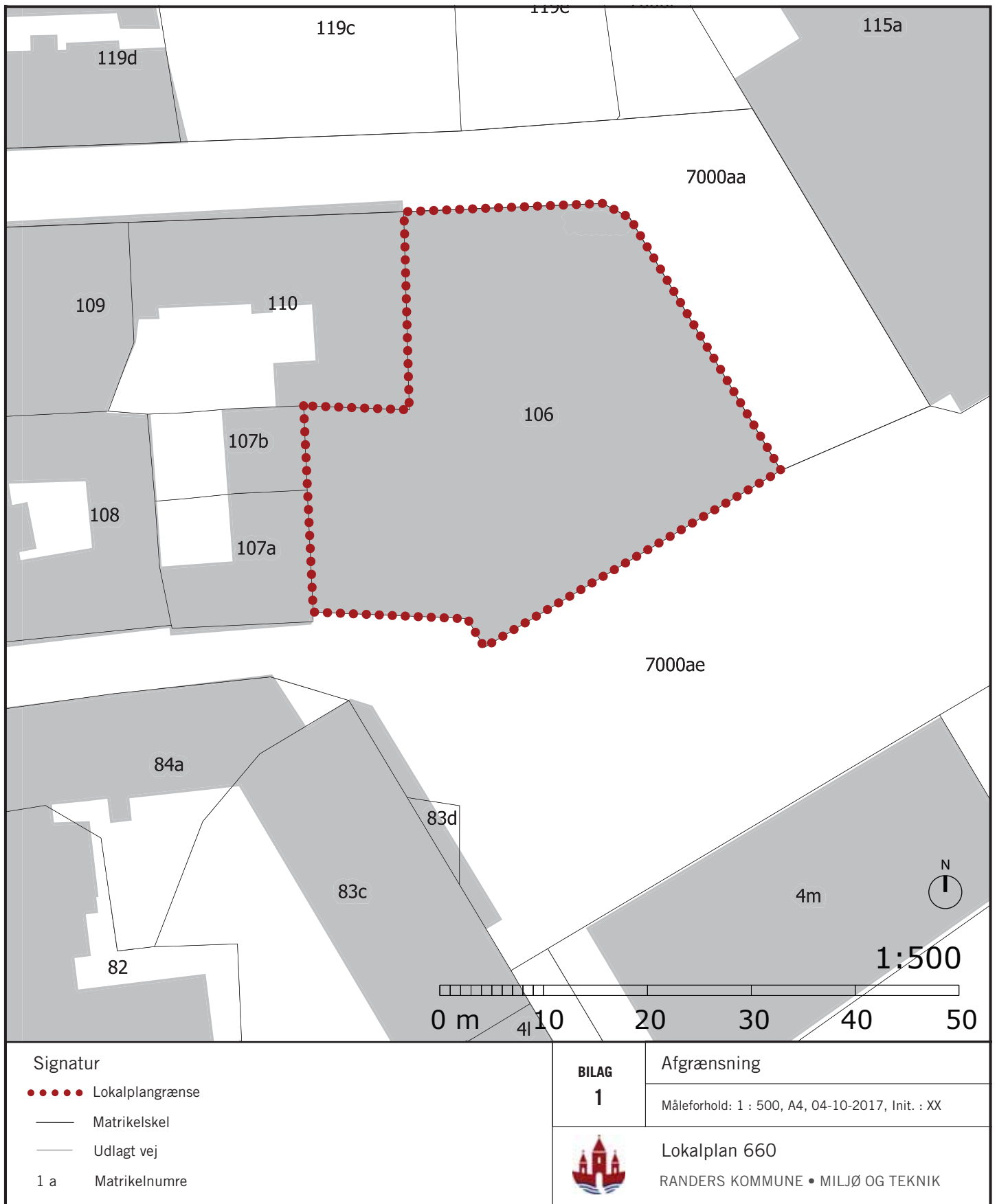


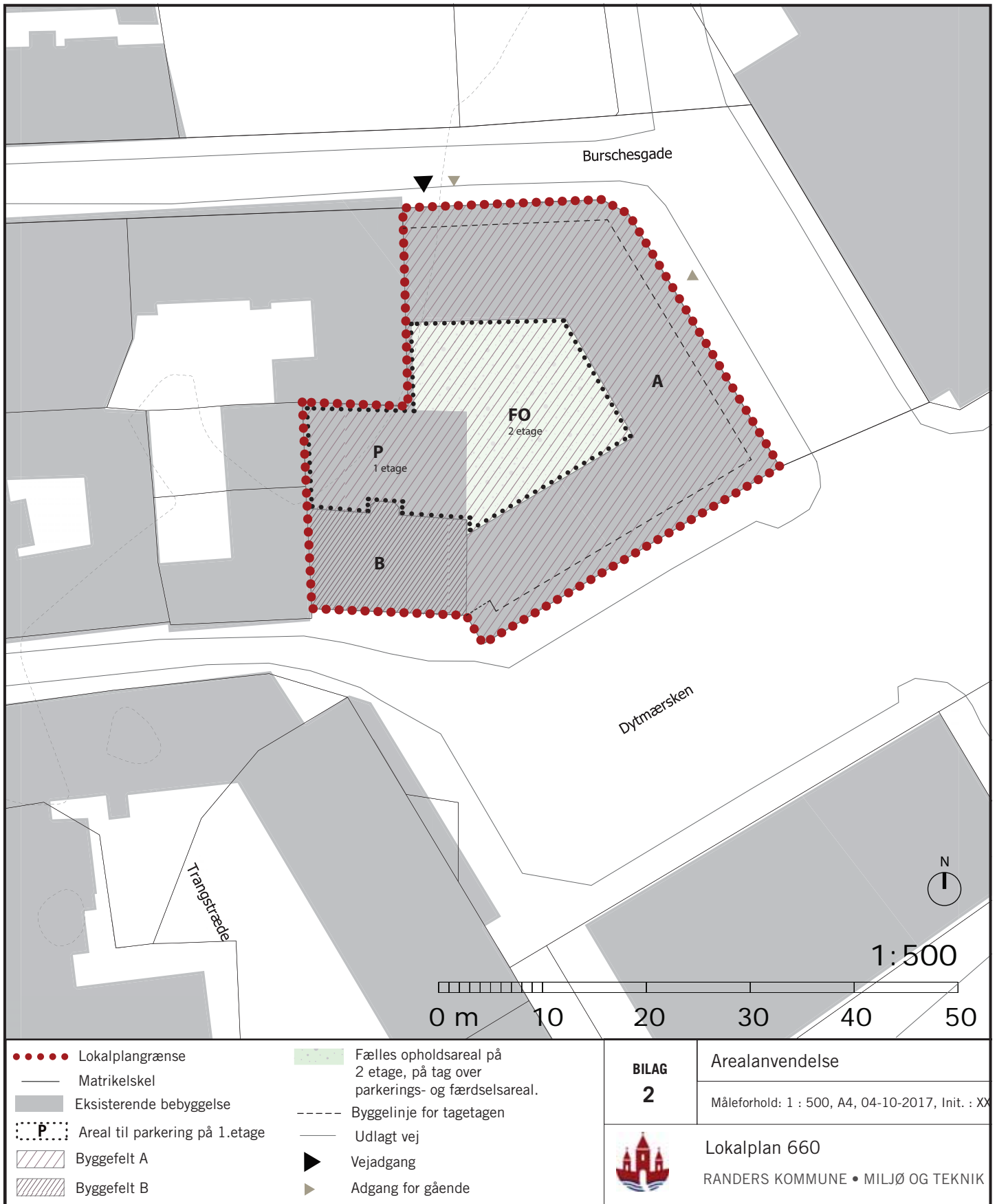
§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Lokalplan 660 er vedtaget af byrådet den 23.04 2018.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør







FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

LANDSPLANLÆGNING

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvand

Beskyttelse af grundvandet

Da der ikke er drikkevandsinteresser på lokalplansområdet, er der ikke behov for, at der tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet.

Natura 2000 områder

Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område. Nærmeste natura 2000-område er, Ålborg Bugt Randers Fjord med en afstand på ca. 11 kilometer. 5,5 km til Bjerre Skov og Haslund Skov, 8,5 km til Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk.

Der er ingen Natura 2000-område inden for/i nærheden af lokalplansområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV arter

Der er i området ikke kortlagt bilag-IV plante- eller dyrearter i Randers Kommune, og det vurderes at være usandsynligt, at forekomster findes inden for det ansøgte område. Samlet set vurderes områdets anvendelse derfor ikke at ville påvirke bilag IV-arter i negativt omfang, ligesom projektet heller ikke vurderes at ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Rammekort med markering af lokalplansområdet.



Tillæg til Kommuneplan

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.01.C.5 i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune. Området er udlagt til Centerformål: Butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering. Der kan etableres torve og opholdsarealer indenfor området.

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og forudsætter, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 240 til 310. Byggemuligheden ændres reelt ikke i forhold til den gældende lokalplan, så der er alene tale om en teknisk ændring.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

Produktionserhverv

Produktionserhverv

Randers kommune har ikke fastlagt retningslinjer med udpegning af beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og tilhørende konsekvens-



områder iht. planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 23 og nr. 24.

Denne lokalplan omfatter rammeområde 1.01.C.13, der kan anvendes til en bred vifte af erhverv, i form af Butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Det forventes ikke at dette rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig planlægning for områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Lokalplan 660 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af planlovens bestemmelser om produktionsvirksomheder.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen

Lokalplanens område ligger inden for den kystnære del af byzonen. I følge Lov om Planlægning, § 16, stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen oplyses om den visuelle påvirkning af kysten. Her ud over skal redegørelsen omfatte en begrundelse, såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. Med 4 etager og en maksimal højde på 15,00 meter over terræn, vil den kommende bebyggelse ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse i området.

Formålet med at muliggøre opførelse af ny bebyggelse i området, er at give mulighed for en omdannelse af eksisterende erhverv til boligformål. Det planlagte byggeri med en højde på 15,00 meter vil ikke være synligt fra kysten, idet de nuværende bebyggelser mellem lokalplanområdet og kysten vil skjule lokalplanens bebyggelse set derfra.

Kortafgrænsning af bevaringsværdigt kulturmiljø.



KULTURMILJØ

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2017 geografisk placeret inden for midtbyens særlige værdifulde kulturmiljø.

Der må derfor som udgangspunkt ikke opføres byggeri, etableres anlæg eller foretages andre indgreb, der ødelægger eller i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier. Lokalplanområdet indeholder dog ikke bevaringsværdige bygninger eller særlige kulturmiljøinteresser.

Det vurderes at ombygningen ikke vil påvirke og have indvirkning på oplevelsen af de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer ift. kulturarv og arkitektonisk kvalitet: Lokalplanen fastlægger regulerende bestemmelser ift. arkitekturen, de eksisterende karakteristisk bebyggelser, det fysiske bymiljø, bebyggelsens ydre fremtræden bl.a. i forhold til gaderummets og gårdens arkitektoniske helhed.

Ophævelse af lokalplan

LOKALPLANER DER OPHÆVES

Realiseringen af den ønskede boligbebyggelse i nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 297.

Nærværende lokalplan erstatter og aflyser bestemmelserne i lokalplan 297. Lokalplan 297 bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.



Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 309-R "Midtbyen", der indeholder bebyggelses regulerende bestemmelser ift. arkitekturen, de eksisterende karakteristisk bebyggelser, det fysiske bymiljø, bebyggelsens ydre fremtræden bl.a. i forhold til gaderummets og gårdens arkitektoniske helhed.

Nærværende lokalplan fastlægger bestemmelser ift. arkitekturen og bebyggelsens ydre fremtræden. Nærværende lokalplan erstatter og aflyser således bestemmelserne i lokalplan 309-R "Midtbyen". Lokalplan 309-R bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Servitutter

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Trafikstøj

Trafikstøj

Lokalplanområdet skal følge Miljøstyrelsens vej-ledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", som indeholder følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.

Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).

Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

I naboejendommen er der en restauration med nattilladelse til 02 fredag og lørdag.

Spildevand og overfladevand

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor Randers Kommunes spildevandsplan. I spildevandsplanen er området angivet som fælleskloakeret. Projektet forventes ikke at påvirke afledningen af spildevand fra ejendommen væsentligt, og det vil dermed ikke påvirke overfladevand.

Spildevand og regnvand fra området ledes til rensning på Randers Centralrenseanlæg. Rense-anlægget har tilladelse til en belastning



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 660

på 155.990 PE og en kapacitet på 160.000 PE. I spildevandsplanen fra 2009 er der angivet en belastning på 80.000 PE, og der er planlagt for yderligere belastning på ca. 10.000 PE. Projektet forventes ikke at påvirke afledningen af spildevand fra ejendommen væsentligt.

Varmeplan

Varmeplan

Området forventes forsynet med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Vandforsyning

Området ligger i Verdo Vands forsyningsområde.

Jordforurening



Jordforurening

En del af matrikel nr. 106 Randers Bygrunde, beliggende Dytmærskens 3, 5 og Burschersgade 12 er kortlagt på Vidensniveau 1 den 27. april 2001 i.h.t. Jordforureningsloven, idet der tidligere har været renseri, maskinfabrik, Jern- og metalstøberi på ejendommen.

Bygge- og anlægsarbejder samt den ændrede arealanvendelse til følsom arealanvendelse, herunder boliger, børneinstitution, rekreativt område mv. kræver tilladelse efter jordforureningsloven § 8. Jordhåndtering foretages efter en myndighedsgodkendt jordhåndteringsplan. Genanvendelse af jord foretages efter vilkår i miljøbeskyttelseslovens § 19 og jordforureningslovens § 8.

Renovation og genbrug

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Tilgængelighed

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Arkæologiske forhold

Arkæologiske interesser

Området er fuldt bebygget, men Museum Østjylland oplyser, at der i området er store og vigtige arkæologiske interesser, idet matriklen ligger i den centrale del af det middelalderlige Randers. Det må således forventes, at der umiddelbart under de moderne lag, ligger velbevarede kulturlevn fra renæssancen og middelalderen, der er beskyttet af Museumslovens kapitel 8, §27. Museum Østjylland anbefaler, at såfremt der skal foretages ændringer under eksisterende overflade – det være sig ved etablering af P-pladser, udearealer eller ledningsanlæg eller andet, at der forud for anlægsarbejdet foretages arkæologiske forundersøgelser. Hvis der under ikke planlagt jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet



skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Detailhandel

Lokalplanen ligger i Dytmærskens som er en af indgangene til byens handeleggade. Dette betyder, at der i området er basis for dagligvare- og specialbutikker.

Lokalplanen giver mulighed for, at der må etableres i alt 1500 m² til butikformål. Den enkelte butik må højst have et samlet bebygget etageareal på 1000 m².

Detailhandel

Den eksisterende ramme ligger inden for kommuneplanens retningslinjer for butikformål i midtbyen hvor den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige 3500 m² og 2000 m². Samlet bruttoetageareal til butikformål i bymidten: 79600 m².

Mulighederne for at etablere butikker i området er en videreførelse af bestemmelserne i den tidligere lokalplan 297, der gav mulighed for i alt 1.500 m² bebygget etageareal. Rammen for detailhandel forøges ikke i forhold til tidligere lokalplan 297.

Det vurderes på denne baggrund, at nærværende lokalplan ikke påvirker miljøet mere end den tidligere lokalplan 297.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes mulige miljøpåvirkning på omgivelserne.

Erhverv

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af forslaget til lokalplan i henhold til miljøvurderingsloven (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Planen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 2. Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ifølge miljøvurderingsloven skal et planforslag kun miljøvurderes, hvis det må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I screeningen er det derfor vurderet, om planforslaget kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, på en række forhold som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Det er vurderet i screeningen, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Planen tager højde for områdets eksisterende bevaringsmæssige kulturmiljøer
- planen sikrer med bestemmelser, at ny bebyggelse skal fremstå med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg der er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 660

- realisering af planens byggemuligheder ikke vil medføre en forøgelse af trafikken i forhold til gældende planlægning.

På baggrund af screeningen er det Randers Kommunes vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår af ovenstående. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

DENNE LOKALPLANS TILVEJBRINGELSE

Udarbejdelse af forslag til denne lokalplan er igangsat på Miljø -og Teknikudvalget via fredagsbrev den 22.09.2017.

Offentlig høring om planforslag i 4 uger

Den offentlige høring blev igangsat den 23.02.2018 med en annonce på Randers Kommunes hjemmeside

I løbet af den offentlige høring har kommunen modtaget 3 hørings-svar.

Høringssvarene har resulteret i følgende ændringer i lokalplanen inden endelig vedtagelse:

- En redegørelse af planens indhold i forhold til produktionserhverv.
- En redegørelse af områdets Arkæologiske forhold
- En redegørelse af planens påvirkning af bilag IV arter

Endelig vedtagelse

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af byrådet den 23.4.2018.

Den endelige vedtagelse blev offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside den 30.4.2018, hvorfra lokalplanens bestemmelser er retlig bindende for kommunen og for lodsejere inden for lokalplanens område.



Tillæg 12 til kommuneplan - Blandet bolig og erhvervsområde ved Dytmærskén

Status: Vedtaget

□

Offentliggørelse af forslag start: 12. februar 2018

Høringsperiode start: 12. februar 2018

Høringsperiode slut: 12. marts 2018

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:

Baggrund og formål

Da Lokalplan 660 for området ved Dytmærskens ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, ledsages lokalplanen af Tillæg 12 til Kommuneplan 2017. Tillægget skal sikre, at planlovens krav om, at lokalplanlægningen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er opfyldt.

Redegørelse

Ejendommen er i kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 1.01.C.5 -, der er udlagt til center formål.

Planlægningen for etablering af boliger og erhverv er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelse. Planlægningen er ikke i overensstemmelse med ejendommens nuværende bebyggelsesprocent. Med lokalplanen videreføres byggemuligheder fra den gældende lokalplan.

Natura 2000-områder

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område. Nærmeste natura2000-område er, ...lborg Bugt Randers Fjord med en afstand på ca.11 kilometer. 5,5 km til Bjerre Skov og Haslund Skov, 8,5 km til Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre ...dal, samt Skravad Bæk.

Der er ingen Natura 2000-område inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag-IV arter

Der er i området ikke kortlagt bilag-IV plante- eller dyrearter i Randers Kommune, og det vurderes at være usandsynligt, at forekomster findes inden for det ansøgte område. Samlet set vurderes områdets anvendelse derfor ikke at ville påvirke bilag IV-arter i negativt omfang, ligesom projektet heller ikke vurderes at ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bebyggelsesprocent og forudsætter, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvor den maksimale bebyggelsesprocenten ændres fra 240 til 310.

Miljøvurdering

Der er foretaget screening af kommuneplantillæget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbkg. nr. 448 af 10 maj 2017). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af

planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet. Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Planen tager højde for områdets eksisterende bevaringsmæssige kulturmiljø
- planen sikrer med bestemmelser, at ny bebyggelse skal fremstå med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg der er tilpasset områdets eksisterende nabobebyggelse
- realisering af planens byggemuligheder ikke vil medføre en forøgelse af trafikken i forhold til gældende planlægning

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Randers kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget. Denne beslutning kan påklages til planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.01.C.5](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [1.01.C.13\(T12\)](#)
- [1.01.C.5\(T12\)](#)

Vedtagelsespåtegning

Forslag til er vedtaget af Randers Byråd den og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Borgmester

Kommunaldirektør

er endelig vedtaget af Randers Byråd den .

Borgmester

Kommunaldirektør

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Rammeområde 1.01.C.13(T12) - Dytmærskén

Områdets anvendelse	Centerformål: Butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering. Der kan etableres torve og opholdsarealer indenfor området.
Bygningshøjde	Bebyggelse må ikke opføres højere end 15 m.
Etageantal	Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3.5 etager.
Bebyggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 310. Bebyggelsesprocenten gælder for området under et.
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Miljøklasse	I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-2.
Detailhandel	Den maksimale bruttoetageareal for Den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3500 m ² og 2000 m ² . Samlet bruttoetageareal til butikformål i bymidten: 79600 m ² .

Generelle rammer

Rammeområde 1.01.C.5(T12) - Brødregade

Områdets anvendelse	Centerformål: Butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering.
Bygningshøjde	Bebyggelse må ikke opføres højere end 15 m.
Etageantal	Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3.5 etager.
Bebyggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 240%. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Miljøklasse	I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-2.
Detailhandel	Den maksimale bruttoetageareal for Den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3500 m ² og 2000 m ² . Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 79600 m ² .

Generelle rammer

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

Rammeområde 1.01.C.5 - Brødregade

Områdets anvendelse	Centerformål: Butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering. Der kan etableres torve og opholdsarealer indenfor området.
Bygningshøjde	Bebyggelse må ikke opføres højere end 15 m.
Etageantal	Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3.5 etager.
Bebyggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 240% Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Miljøklasse	I området kan der etableres virksomheder svarende til miljøklasse 1-2.
Detailhandel	Den maksimale bruttoetageareal for Den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3500 m ² og 2000 m ² . Samlet bruttoetageareal til butikformål i bymidten: 79600 m ² .

Generelle rammer