

## LOKALPLAN NR. 504 "THORSGADE 16"



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Beliggenhed

Lokalplanens område udgøres af ejendommen Thorsgade 16 på hjørnet af Thorsgade og Sandgade i Randers midtby og udgør ca. 827 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er tidligere benyttet til butiksformål, men henstår i dag ubenyttet.

#### Planen går ud på

*Bolig og erhverv*

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en moderne bolig- og erhvervsjendom i 5 etager, foruden evt. kælder, på maksimalt 2.500 m<sup>2</sup>.

*Centerområde*

Samtidig skifter området ved kommuneplantillæg nr. 76 status fra at være blandet bolig- og erhvervsområde til at være et centerområde. Dette sker bl.a. på grund af den igangværende fortætning i de omkringliggende områder, bl.a. på den gamle Thor byggegrund.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **Forandringer skal følge planen**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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 principperne i planen.

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

### **Lokalplanens ikrafttræden**

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 3. oktober 2007. Lokalplanen har gyldighed fra denne dato.

## **LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

### **Kommuneplanen**

Lokalplanområdet ligger i bydel nr. 1 Bykernen, og er i Kommuneplan 2005 omfattet af rammebestemmelserne for område BE34.

### **Lokalplanrammer**

*Et udpluk af rammerne for område BE34*

For område BE34 gælder bl.a. følgende: området kan anvendes til boliger og til erhverv som butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 150 pct.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 3½ etage og 15 m.

I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet.

### **Tillæg til Kommuneplan 2005**

Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse i 5 etager med en bygningshøjde på op til 17.00 m, foruden evt. kælder. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 300 pct. og der skal som minimum etableres udendørs opholdsarealer svarende til 25 pct. af boligarealet.

*Nyt centerområde C12*

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 76, der fastlægger en del af område BE34 til et nyt centerområde C12. Den nye status som centerområde er en naturlig konsekvens af udviklingen i midtbyen med fortætning og byomdannelse. Centerområdet kommer til at skabe en større sammenhæng mellem området omkring Østervold og Thorgrunden. Det nye centerområde bliver området omkring Sandgade, Thorsgade og afgrænses mod syd af Østergade. I det nye område bliver der mulighed for at opføre bygninger i 5 etager med en maksimal bygningshøjde på 18.00 m. Den maksimale bebyggelsesprocenten for området som helhed øges til 250 pct. og kravet til udendørs opholdsareal bliver reduceret til minimum 25 pct. af boligetagearealet, tilsvarende de øvrige centerområder.

### **Midtbylokalplan 309**

Denne lokalplans område er omfattet af Midtbylokalplan 309, som omfatter en række bestemmelser for hvordan byrådet ønsker byen skal se ud med regulering af: Tage, tagmaterialer, kviste, facadematerialer, afvigelser i materialer og overfladebehandlinger, facadefarver, vinduesudformning,

butiksvinduer, markiser, markisers dug og skilte.

Midtbylokalplan 309 vil sammen med lokalplan 504 være gældende for området. Lokalplanen afviger dog fra Midtbylokalplan 309 ved at fastlægge nye bestemmelser omkring tage, materialer, farver og facader.

#### **Detailhandel**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer hvor der i området kan indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er ca. 14.250 m<sup>2</sup> pr. april 2005.

#### **Miljøvurdering**

Miljø og Teknik forvaltningen har foretaget en screening med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil komme til at påvirke miljøet i væsentlig grad. Miljø og Teknik vurderer, at det ikke er tilfældet, og at der derfor ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

#### **Vejadgang**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sandgade.

#### **Kulturhistoriske interesser**

Området ligger indenfor det område hvor der i middelalderen lå en forstad til Randers. Såfremt der skal foretages jordarbejder i en dybde der går ned under de helt moderne lag, skal der foretages arkæologiske undersøgelser.

#### **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.

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelsen E34.1. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er 0,7 hvilket med en aktuelle grundstørrelse på 824 m<sup>2</sup> svarer til maksimalt 8 l/sek.

Interne kloaksystemer på grunden skal separeres, således at regnvand og spildevand holdes adskilt i hvert sit ledningssystem frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel. Interne ledninger udføres ved grundejerens foranstaltning.

#### **Kloakering**

Spildevand fra lokalplanens område skal tilsluttes eksisterende eller ny stikledning fremført til grunden efter nærmere aftale med kloakforsyningen. Den offentlige stikledning er fælles for spildevand og regnvand.

På grund af den begrænsede afledningsret for regnvand kan det

vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund inden tilslutning til det offentlige system. Det dokumenteres overfor kloakforsyningen af den tilladelige afløbsmængde ikke overskrides.

Eksisterende kloakanlæg fra nedrevne bygninger må kun genanvendes såfremt det dokumenteres, at ledningerne har en sådan dimension og tilstand, at de rent faktisk kan bruges til formålet.

Systemet skal sikres mod opstuvning fra hovedledningssystemet.

Der skal ikke betales kloaktilslutningsbidrag, idet den eksisterende ejendom er tilsluttet det offentlige kloaksystem

### **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald og erhvervsaffald i Randers Kommune”. Af regulativet fremgår bl. a. hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

### **Forsyningsforhold**

*Fjernvarme*

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers.

*El*

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet Energi Randers. Dog kan elleverandør frit vælges af forbrugere.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen i lokalplanområdet varetages af Energi Randers.

### **Byzone**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **Byplanvedtægt nr. 39 bortfalder for lokalplanens område**

Ved vedtagelsen af lokalplan nr. 504 bortfalder byplanvedtægt nr. 39 for lokalplanens område.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** området anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål,
- at** tagetagen i byggefelt II og III indrettes til penthouselejligheder med facade der er tilbagetrukket fra den øvrige facade,
- at** ny bebyggelse gives et moderne udtryk der i kraft af sin fremtoning tilfører området ny identitet,
- at** der etableres tilstrækkelige anvendelige udendørs opholdsarealer til boligerne,
- at** eksisterende bygninger kan nedrives.

### **§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

#### **Matrikelnumre**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matrikelnummer: 818 Randers Bygrunde, samt en del af vejarealet.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Bygningernes stueetage må kun anvendes til udvalgsvarerbutikker og serviceerhverv. 1. sal kan anvendes til boliger eller serviceerhverv. Bebyggelsens øvrige etager kan kun anvendes til boliger.

#### **§ 3**

#### **Udstykning**

### **§ 3 UDSKYKNING**

Ved et magelæg kan der ske en justering af ejendommens afgrænsning mod vejen, i overensstemmelse med lokalplanafgrænsningen som vist på kortbilag nr. 2. Der må ikke ske anden form for udstykning.

#### **§ 4**

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

## Vej og sti

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sandgade som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Der skal på ejendommen etableres parkeringspladser med et samlet parkeringsareal svarende til min. 10 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervsetagearealet.

Stk. 3. Ved etablering af parkeringskælder, kan en del af det på kortbilag nr. 2 viste gårdrum inddrages til rampe til parkeringskælder.

## § 5

## § 5 LEDNINGSANLÆG

Elledninger skal fremføres som jordkabler.

## § 6

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsesprocent og højde

Stk. 1. Ejendommens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup> foruden eventuel kælder.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene som vist på kortbilag nr. 2. Undtaget herfra er en eventuel kælder.

### Byggelinie

Stk. 3. I stueplan skal bygningen ved hjørnet af Thorsgade og Sandgade trækkes tilbage i overensstemmelse med byggelinien som vist på kortbilag nr. 2.

### Byggefelt I

Stk. 4. I byggefelt I, som vist på kortbilag nr. 2 må der etableres 3 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 27 målt i forhold til DVR90.<sup>1</sup>

### Byggefelt II

Stk. 5. I byggefelt II, som vist på kortbilag nr. 2 må der etableres 4 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 30 målt i forhold til DVR90.<sup>1</sup> 4. etage skal indrettes som penthouselejligheder hvor facaden er trukket mindst 1,75 m. tilbage fra facadelinien. Der kan på etagen etableres terrasse i umiddelbar tilknytning til penthouselejligheder.

### Byggefelt III

Stk. 6. I byggefelt III, som vist på kortbilag nr. 2 må der etableres 5 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 32 målt i forhold til DVR90.<sup>1</sup> 5. etage skal indrettes som penthouselejligheder hvor facaden er trukket mindst 1,75 m. tilbage fra facadelinien. Der skal på etagen etableres terrasse i umiddelbar tilknytning til penthouselejligheder.

---

<sup>1</sup> DVR90: Dansk Vertikal Reference 1990 tidligere D.N.N.

*Trappetårne*

Stk. 7. Mindre bygningsdele som elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg og lignende kan i mindre omfang overstige den maksimale bygningshøjde.

*Randbebyggelse*

Stk. 8. Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse. Maksimalt 1/3 del af facadernes længde kan dog rykke lidt tilbage fra den øvrige facade fx omkring et indgangsparti.

*Fælles terrasse på taget*

Stk. 9. Inden for byggefelt I skal der etableres fælles tagterrasse. Der kan efter tilladelse, opføres mindre bygninger, fx skure og depotrum på maksimalt 15 m<sup>2</sup> på tagterrassen. Hegn, værn og andre bygningsdele i tilknytning til tagterrassen kan i mindre omfang overstige den maksimale bygningshøjde.

*Altaner*

Stk. 10. Facadefremspring ud mod Thorsgade og Sandgade er kun tilladt i form af altaner og må maksimalt udgøre 1,1 m. Facadefremspring der hænger mellem 2,8 m og 4,5 m i forhold til kørebane, skal som minimum holde en afstand på 0,75 m. fra kørebanekant.

*Butikker*

Stk. 11. Det maksimale samlede bruttoetageareal for butikker i lokalplanområdet fastsættes til 1.000 m<sup>2</sup>.

## § 7

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN



*Ex. på hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.*

Stk. 1. Den ny bebyggelse skal gives et moderne udtryk der i kraft af sin fremtoning tilfører området ny identitet.

Stk. 2. Tagformen skal fremstå som fladt tag.

Stk. 3. Facadematerialer skal være velvalgte i forhold til bygningens arkitektur og gadebilledet i øvrigt. Der må ikke anvendes materialer der efter Byrådets skøn kan virke skæmmende.

Stk. 4. Bestemmelserne § 4 stk. 40 – 44 i lokalplan 309 ”Midtbyen” der omhandler tagform, materialer og farver ophæves for lokalplanens område og erstattes med bestemmelserne i lokalplan 504.

*Midtbylokalplan*

## § 8

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

*Gårdrum*

Stk. 1. Det på kortbilag nr. 2 viste gårdrum må ikke bebygges ud over mindre skure til affaldsrum og cykelparkering. Småbygninger skal placeres således at de indgår i gårdens helhed hvad angår form og materialer.

Stk. 2. Der skal etableres udendørs opholdsarealer på ejendommen svarende til minimum 25 % af boligetagearealet.



*Opholdsarealer*

Opholdsarealerne skal være anvendelige og indrettes til ophold og leg for ejendommens beboere. Tagterrasse og altaner kan indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal.

*Altaner*

Altaner mod gårdsiden skal have en størrelse på min. 6 m<sup>2</sup> og en dybde på min. 1,5 m. Altaner mod Thorsgade og Sandgade skal have en størrelse på min. 6 m<sup>2</sup> og en dybde på min. 2,5 m. Altaner på 1. sal mod Thorsgade kan have en dybde på min. 1,5 m og en størrelse på min. 4,5 m<sup>2</sup>. Hver bolig skal have mindst én altan på min. 6 m<sup>2</sup>. Tagterrassen i byggefelt I skal være fælles og tilgængelig for alle beboerne i ejendommen.

Stk. 3. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

## § 9

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

## § 10 BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN OPHÆVES

### **Byplanvedtægt nr. 39 og en del af lokalplan 309 ophæves for lokalplanens område**

*Bestemmelserne i § 4 stk. 40 – 44 omhandler tage, tagmaterialer, kviste, tagvinduer, facadematerialer og facadefarve.*

Stk. 1. Byplanvedtægt nr. 39, for området mellem Thorsgade, Kasernevej og Sandgade ophæves for lokalplanens område og erstattes af lokalplan nr. 504.

Stk. 2. Bestemmelserne § 4 stk. 40 – 44 i lokalplan nr. 309 ”Midtbyen” ophæves for lokalplanens område og erstattes af bestemmelserne i lokalplan nr. 504.

**§ 11**

**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 7. maj 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Henning Jensen Nyhuus**

**Bent Peter Larsen**

Borgmester

Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

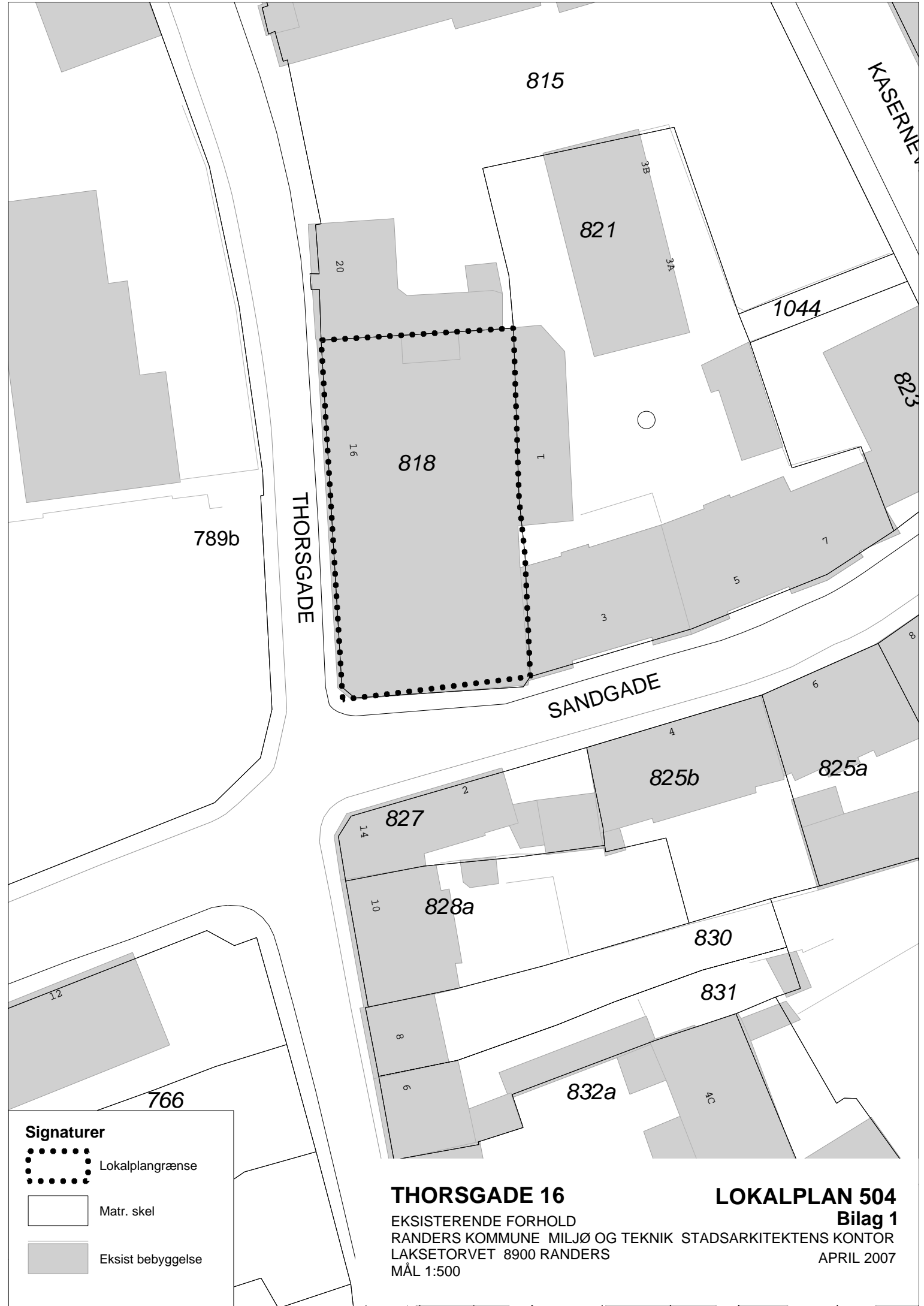
Randers byråd den 24. september 2007

**Henning Jensen Nyhuus**

**Bent Peter Larsen**

Borgmester




Kommunaldirektør



THORSGADE

SANDGADE

KASERNE

- Signaturer**
-  Lokalplangrænse
  -  Matr. skel
  -  Eksist bebyggelse

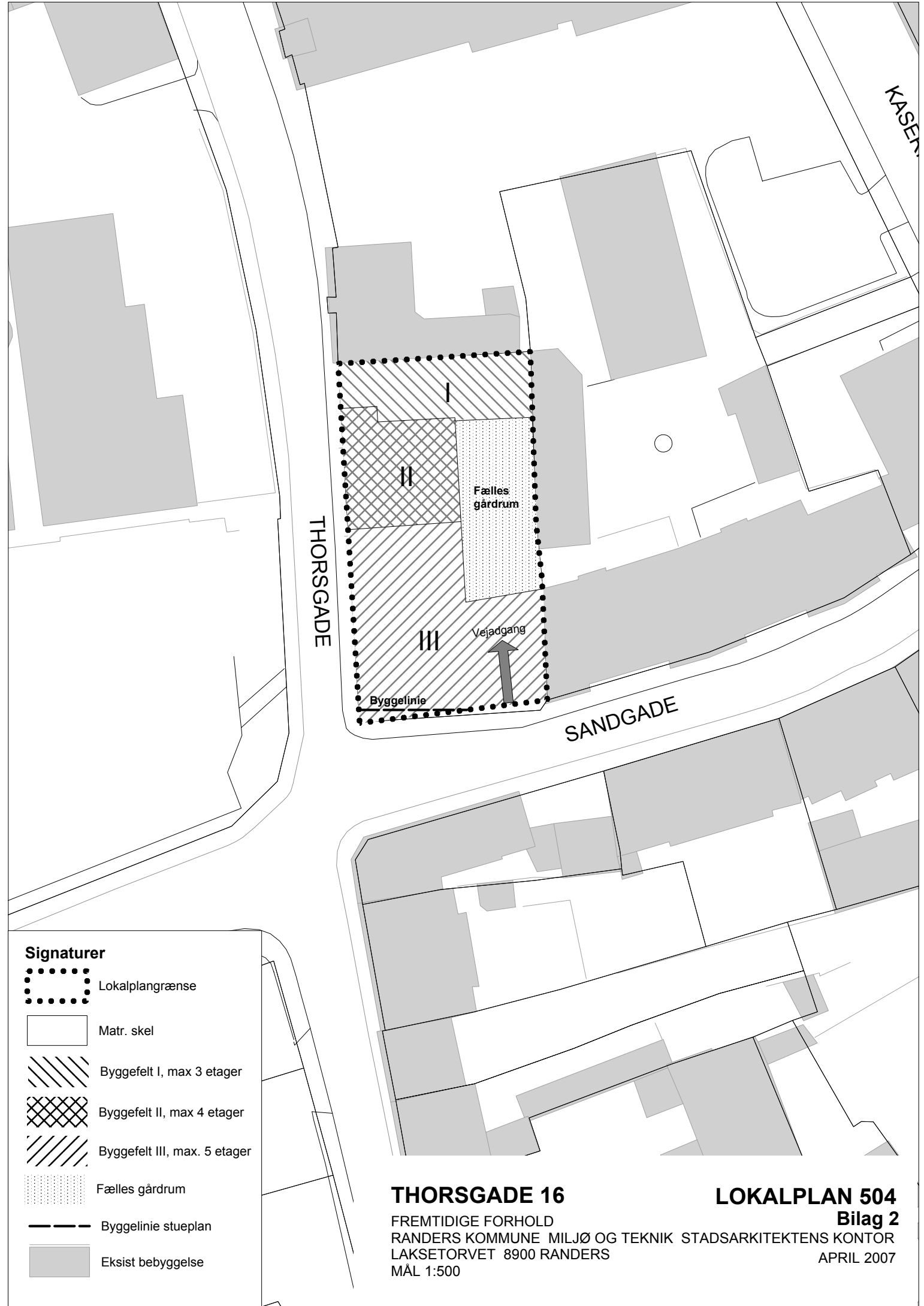
**THORSGADE 16**

EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK STADSARKITEKTENS KONTOR  
 LAKSETORVET 8900 RANDERS  
 MÅL 1:500


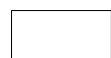






**LOKALPLAN 504**

**Bilag 1**

APRIL 2007



**Signaturer**

-  Lokalplangrænse
-  Matr. skel
-  Byggefelt I, max 3 etager
-  Byggefelt II, max 4 etager
-  Byggefelt III, max. 5 etager
-  Fælles gårdrum
-  Byggelinie stueplan
-  Eksist bebyggelse

**THORSGADE 16**

FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK STADSARKITEKTENS KONTOR  
 LAKSETORVET 8900 RANDERS  
 MÅL 1:500

**LOKALPLAN 504**

**Bilag 2**

APRIL 2007

### **Tillæg nr. 76 til Kommuneplan 2005 for Randers Kommune**

I forbindelse med forslag til lokalplan nr. 504 ”Thorsgade 16” skal en del af rammeområde BE34 ændres til et centerområde C12.

Ændringen af områdets status fra et bolig- og erhvervsområde til centerområde er en naturlig konsekvens af udviklingen i midtbyen. Der har i de senere år sket en områdefornyelse omkring Østervold og de omkringliggende karréer, herunder område C12. Det nye centerområde er med til at binde området omkring Østervold sammen med det kommende område på Thorgrunden.

Det nye centerområde skal medvirke til at videreudvikle bydelen og højne boligkvaliteten i området.

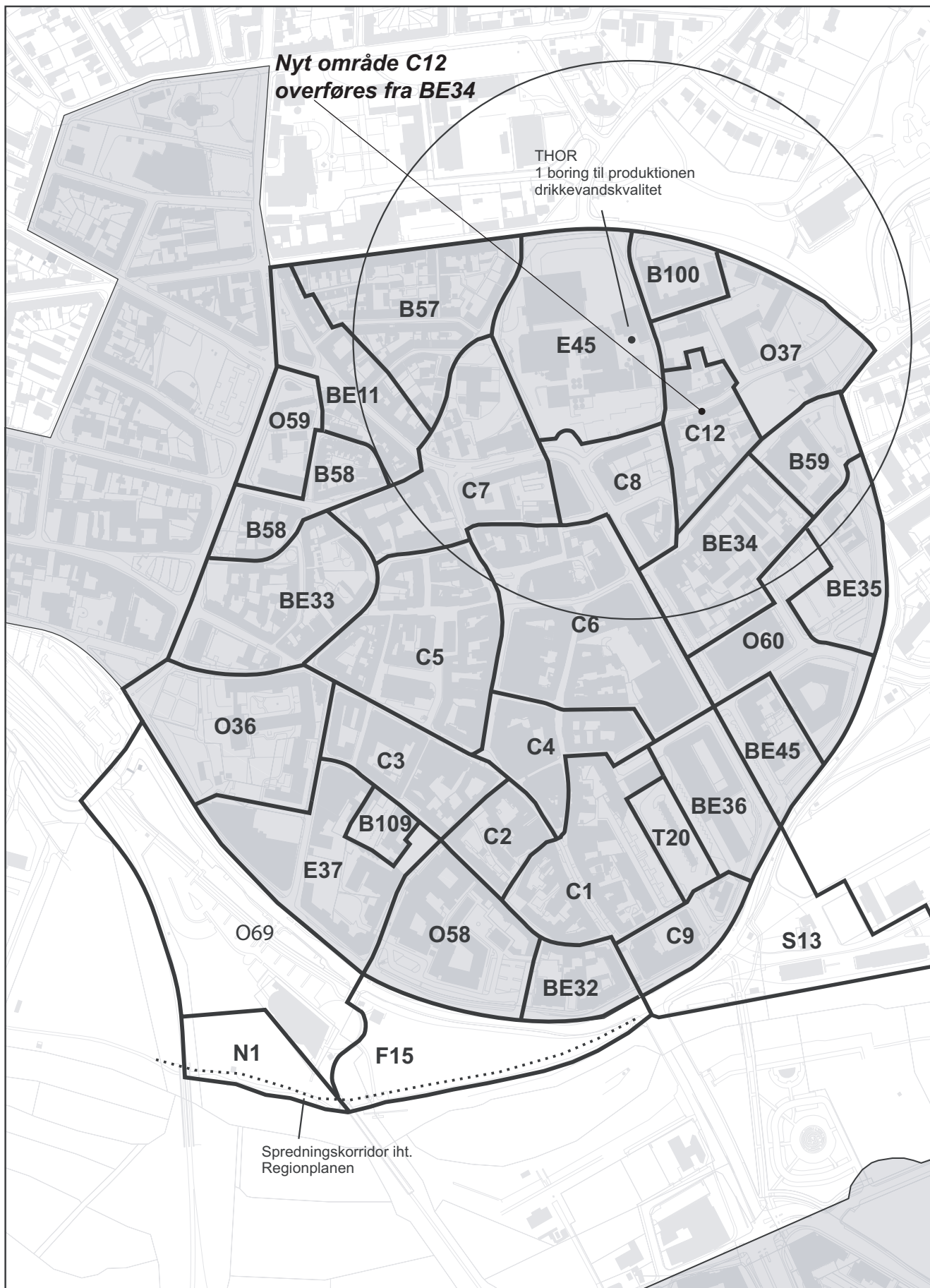
For område C12 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder m.v.), boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaderne.

Der må ikke etableres boliger i stueplan.

- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>, medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 14.250 m<sup>2</sup> pr. april 2005. Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m<sup>2</sup> butikksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.  
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> samt udvalgsvarebutikker på indtil 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres i henhold til Restaurationsplanen for Randers Kommune med bevillingsnævnets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Værtshuse og restauranter skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karreerne uden om, se figur 4 i beskrivelsen af Bykernen. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.
- d. Det skal tilstræbes, at de eksisterende fremstillingsvirksomheder kan opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.
- e. Industribebyggelse kan kun omdannes til butikks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.
- f. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 50 pct.
- g. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 250 pct.

- h. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 etager og 18 m. Der kan etableres 5 etager under forudsætning af, at bebyggelsen tilpasses områdets omkringliggende bebyggelse.
- i. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15 pct. af erhvervsetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Tagterrasser og store altaner kan i visse tilfælde indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- j. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger. Bygningsændringer på bygninger med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4, må ikke foretages uden godkendelse. En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.
- k. I området må der kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- l. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.



## Kommuneplantillæg nr. 76

## Bydel nr. 1 Bykernen

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

- C12 Områdefægrænsning
- Afgrænsning af bydelscenter

- Vandboring m. 300 m beskyttelseszone