

# LOKALPLAN NR. 508 THORS BAKKE

## EN NY BYDEL I RANDERS

**Boliger, serviceerhverv, butikker, biografcenter, sundhedscenter, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, offentlige institutioner, bypark**



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanens område omfatter Thorgrunden, der afgrænses mod nord af Markedsgade, mod vest af Møllegade / Nørrestræde, mod syd af Østervold / Nordregrave og mod øst af Thorsgade. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 31.000 m<sup>2</sup>.

### Baggrund

*Brygning af Thor øl stoppet i Randers*

I 2003 stoppede produktionen af øl på Thorbryggeriet i Randers. Private investorer har købt ejendommen og udarbejdet et forslag til en ny disponering af grunden. Der er tidligere udarbejdet et projekt, der dannede baggrund for lokalplanforslag 341, Thorgrunden. Lokalplanforslag 341 blev i december 2006 trukket tilbage. Det foreliggende projektforslag, udarbejdet af arkitektfirma Arkitema, danner således grundlag for det ny lokalplanforslag 508, Thors Bakke.

*Randers har en unik bymidte*

Randers har en unik bymidte med mange huse og en karréstruktur, der stammer tilbage fra middelalderen. Randers Kommune vil gerne bevare denne unikke struktur, de gamle huse og den helstøbte bymidte. Tætheden og karréstrukturen vanskeliggør dog indplacering af større bygningskomplekser og en fortætning af bymidten. I den ny bydel Thors Bakke vil det være muligt at placere større og pladskrævende bygningsenheder.

*Randers er i konkurrence med de store nabobyer*

Såfremt Randers fortsat skal klare sig i konkurrencen om kunderne med de store nabobyer Århus og Ålborg, er det af stor betydning, at der åbnes mulighed for udvikling af nye bydele som for eksempel Thors Bakke og på et senere tidspunkt hele havneområdet. Her vil den nye Østervold danne den naturlige akse, der binder de nye bydele sammen med den eksisterende middelalderbykerne.

*Den ny bydel er knyttet tæt til bymidten*

## Den fremtidige bydel

Thors Bakke er et område med en beliggenhed i tæt tilknytning til bykernen, hvor der kan skabes en hel ny bydel i et område hvor udviklingen tidligere udelukkende var relateret til Thors ølproduktion gennem 100 år.

*Krav til den nye bydel*

Derfor stilles der en hel række krav til den fremtidige bydel Thors Bakke. Bydelen skal på en gang tilpasses byens middelalderstruktur, men samtidigt skabe sin egen identitet med et nutidigt arkitektonisk udtryk.

*Bydelen skal være tiltrækkende*

Et andet vigtigt krav er, at bydelen bliver tiltrækkende for byens borgere og at disse samtidigt bidrager til en livlig og attraktiv bydel.

*Vigtigt med offentlige funktioner*

Derfor er det af stor betydning at der i den nye bydel findes variation og mangfoldighed, med placering af en række servicefunktioner der skaber byliv. Som eksempel på mange funktioner kan nævnes et sundhedscenter, bibliotek, biografcenter, uddannelsesinstitutioner, men også butikker og andre byfunktioner. Det er vigtigt for bydelens attraktion, at der findes et varieret udbud af funktioner med indbyrdes synergieffekt.

## Planen går ud på

*En ny bydel tæt på bymidten og indenfor center-ringene*



*Den ny bydel set i fugleperspektiv*

Lokalplanen åbner således mulighed for, at Thors Bakke kan omdannes til en ny attraktiv bydel, der indeholder boliger, sundhedscenter, biografcenter, butikker, bypark, bygninger til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kontor, liberale erhverv og lignende. Thors Bakke har en meget synlig placering for enden af Østervold. I 2006 har Østervold gennemgået en omfattende renovering og danner således det naturlige bindeled mellem bymidten og Thors Bakke. Hele projektet vil således være med til at styrke bymidten og bylivet i Randers. Placeringen i nær tilknytning til Markedsgade, der indgår som en del af centerringen, sikrer samtidig gode tilkørselsforhold for bilister.



Visualisering af Bolighøjhuset set fra stibroen / Randers Bro

Den nye bydel Thors Bakke indeholder ca. 180 boliger med mulighed for at placere yderligere ca. 50 boliger, i alt ca. 230 boliger, herunder eventuelt plejeboliger i forbindelse med et ældrecenter samt mulighed for almennyttige boliger. I bydelen kan der desuden etableres et sundhedscenter på ca. 5.500 m<sup>2</sup>, uddannelsesinstitutioner på ca. 6.500 m<sup>2</sup> (i lokalplanen åbnes der samtidig mulighed for, at dele af de nævnte 6.500 m<sup>2</sup> til uddannelsesinstitutioner, alternativt kan anvendes til boliger), biografcenter på ca. 2.800 m<sup>2</sup>, kontor, serviceerhverv på ca. 6.400 m<sup>2</sup>, butikker på i alt ca. 6.900 m<sup>2</sup>. I området kan der etableres butikker til dagligvarer i form af specialbutikker, som for eksempel delikatessforretning, butikker med krydderier, specialiteter, grønthandler, bager, slagter o.l. på max. 400 bruttoetage m<sup>2</sup>. I lokalplanen reserveres der desuden et areal til en offentlig funktion på ca. 7.000 m<sup>2</sup> med tilhørende Bypark.

Hvor Thorsiloen før var et vartegn for stedet og byen, kan et nyt vartegn for den nye bydel etableres som et højhus på en højde af max. 90 m og 28 etager, der indeholder ca. 95 boliger. Derudover kan der etableres ca. 93 boliger i et boligbyggeri ud mod Møllegade og Markedsgade samt et eventuelt ældrecenter med plejeboliger. Mod Thorsgade og Nordregrave er der mulighed for at etablere ca. 38 boliger.



Det gamle Bryghuset set fra Thorsgade. Bryghuset bevares

Det gamle bryghus på ca. 1.500 m<sup>2</sup> skal bevares og foreslås anvendt til f.eks. skole for teater, musik og billedkunst for børn og unge, udstillingssted, ungdomshus, regionalt spillested, micro-bryggeri, liberalt erhverv m.m. Derudover kan en mindre del af bygningen anvendes til salgskontor for Bryggeriet Thor. (max 400 m<sup>2</sup>). Thors Plads bliver den nye bydels omdrejningspunkt centralt placeret med Bryghuset, biografcenter og offentlige funktioner.

Pladsen kan på særlige dage anvendes til større eller mindre arrangementer. Pladsen fremstår som en multianvendelig flade udformet i et robust og enkelt design, som tillader mange aktiviteter. Derfor designes pladsen med få faste elementer som eksempelvis et stort siddemøbel, grupper af træer og et vandelement evt. springende vand, der spejler pladsens rum. Vandelementets placering og udformning refererer samtidigt til den tidligere Thor-silo på grunden.

Pladsen skal være det naturlige mødested, der animerer det lokale byliv med mulighed for etablering af caféliv, med musik, teater, performance o.l.

Som en naturlig forlængelse af Østervold placeres bydelens nye handeleggade. Handeleggaden / trappen forbinder Østervold med Thors Plads, den ny plads i hjertet af bydelen. Langs Handeleggaden placeres der butikker, biografcenter, fitnesscenter, informationssteder og lignende.



Visualisering af Handeleggaden



*Inspirationsbillede til Bypark*



*Visualisering, kik fra biblioteket ned over Byparken til Østervold*

Langs Nørrestræde udlægges der en Bypark, som afslutter Østervold mod Thors Bakke i slugten op mod Tinghuspladsen.

Byparken er det store landskabelige hovedelement, der kobles til byen. Et grønt tæppe til ophold omkring offentlige funktioner, biograf og caféer med terrasser og græsfelter med et unikt udkig over Østervold og havnen. Parken danner samtidig tag over dele af de offentlige funktioner, hvilket resulterer i en interessant moderne hybrid mellem landskab og bygning, der gensidigt påvirker hinanden. Parken sikrer ligeledes, sammen med handeleggaden og de øvrige gangstier i bydelen en direkte forbindelse til musik og teaterhuset, Værket.

Lokalplanen sikrer, at der etableres minimum 820 nye parkeringspladser. Heraf etableres ca. 75 som overfladeparkering fordelt på henholdsvis Thors Plads, Tinghuspladsen, langs Møllegade og Thorsgade. De resterende ca. 745 pladser etableres i underjordiske parkeringsanlæg med vejadgang fra henholdsvis Thorsgade og Møllegade.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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.

En del af Lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Ifølge planlovens § 48 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende. Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder i § 6 stk. 15 bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden byrådets tilladelse.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

**Forandringer skal følge planen**

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplanen

I kommuneplan 2005 er lokalplanens område beliggende i Bydel nr. 1, Midtbyen og omfattet af bestemmelserne for rammeområde E45 og C8.

Kommuneplanens rammebestemmelser for område E45 er fastlagt til erhvervsformål.

### Bestemmelser for område E45 og C8

En meget lille del af lokalplanens område er omfattet af bestemmelserne for område C8, hvor anvendelsen fastlægges til centerformål, boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaderne.

### Kommuneplantillæg nr. 82

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for område E45, og da lokalplanområdet udgør et større sammenhængende område som en ny bydel, er der udarbejdet tillæg nr. 82 til kommuneplanens lokalplanrammer, så der bringes overensstemmelse mellem planerne. Området gives betegnelsen C11 i kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget skal sikre, at lokalplanens område kan anvendes til centerformål. Lokalplantillæggets tekst og afgrænsning er placeret sidst i denne redegørelse.

### Gangforbindelser på tværs af området

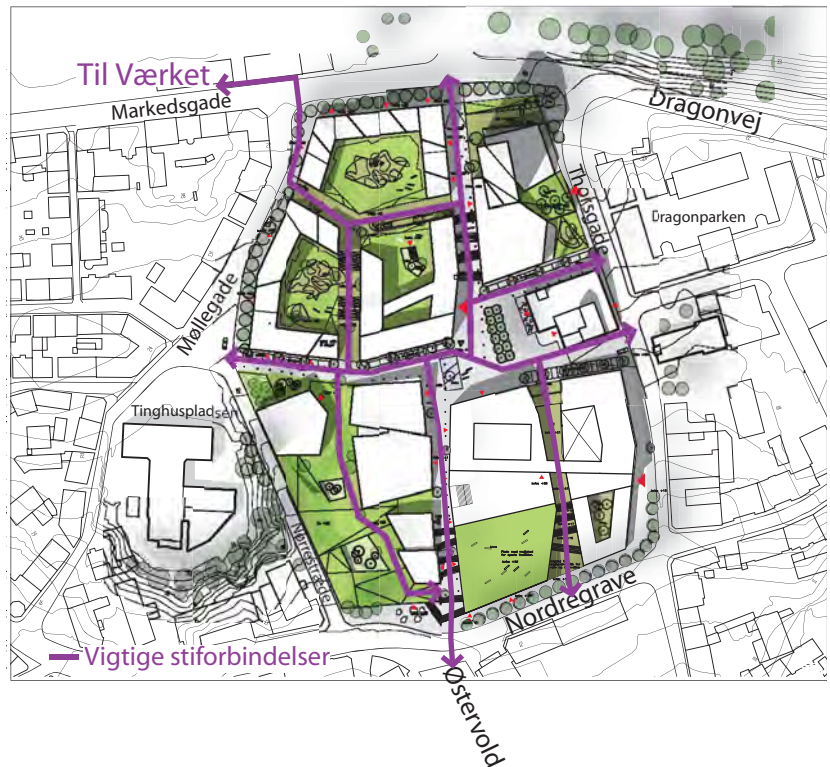
Thor ligger i dag som et utilgængeligt område med hegn og mure ud mod den omkringliggende midtby. Har man et ærinde på den anden side af anlægget, kan man ikke skyde genvej igennem området, men må i stedet bevæge sig i en stor bue udenom. Når et nyt byggeri og nye funktioner i den nye bydel skal etableres, er det derfor vigtigt, at bydelen indpasses i den bygningsmæssige sammenhæng til midtbyen, og at området åbnes for gangforbindelser på tværs af grunden.

### Gangforbindelsen Værket - midtbyen

Randers Kommune ønsker at styrke fodgængerforbindelsen mellem Værket / midtbyen og øst og vestbyen i princippet som vist på skitsen "Vigtige stiforbindelser". Lokalplanen sikrer en del af den vigtige fodgængerforbindelse mellem midtbyen og Værket. For enden af Østervold giver lokalplanen mulighed for, at der kan anlægges en bypark.

I lokalplanforslaget sikres der fodgængerforbindelser til Musik- og teaterhuset, Værket, dels gennem Byparken, dels via Handelsgaden og Thors Plads. Det videre forløb fra Thors Plads til Markedsgade sikres via offentlige stier gennem de nye boligområder.

Vigtige stiforbindelser gennem den ny bydel fra bymidten til Værket og fra Tinghuspladsen til Dragonparken



### Central placering i bymidten

Thorgrunden har med sin centrale placering i bymidten og den markante silobygning haft stor betydning for byens selvforståelse og byens skyline.

Lokalplanen giver mulighed for, at bryggeriets bygninger med undtagelse af bryghuset kan nedrives, heriblandt silobygningen. Som et nyt vartegn for området og byen og som en reference til Thorsløen giver lokalplanen i stedet mulighed for at opføre et bolighøjhus i en højde af 90 m. Bolighøjhuset indeholder også serviceerhverv, som kontorer, liberale erhverv m.m.

### Silobygningen

I den ny plads, Thors Plads, der anlægges i bydelen, bevares et aftryk af den tidligere silo i form af en bearbejdning i belægningen eller et spejl bassin.

### Kommuneatlas

Ifølge Kommuneatlas Randers er den gamle bryghusbygning af høj bevaringsværdi og derudover, er dele af den øvrige bygningsmasse bevaringsværdig i middel grad.

### Det gamle "Bryghus" bevares

De "middel bevaringsværdige" bygninger er svære at genanvende til nyt formål, derfor sikrer lokalplanen mulighed for, at det gamle "Bryghus" bevares i sin helhed. Derudover sikrer lokalplanen, at nogle bygningsdetaljer fra de "middel bevaringsværdige" bygninger, kan indgå i den fremtidige bebyggelse i form af spor eller som aftryk fra dengang, hvor stedet fungerede som bryggeri.

Kort fra Kommuneatlas Randers, der udpeger bevaringsværdig bebyggelse



### **Underjordisk vandreservoir / Nordens Plads**

For enden af Østervold bag det, der i dag kaldes Nordens Plads ligger et underjordisk vandreservoir. Vandreservoiret skal fjernes i forbindelse med anlægsarbejdet på grunden. Da vandreservoiret fysisk hænger sammen med Nordens Plads forudsætter det, at Nordens Plads fjernes og stenene flyttes. Randers Kommune vil gerne genanvende de 5 "Nordiske Sten" men har endnu ikke taget stilling til, hvor de skal placeres.

### **Kulturhistorisk interesse**

Såfremt der under jordarbejdet fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er beskyttet af museumslovens § 26, skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.

### **Miljøvurdering**

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet. I miljøvurderingen for Thorgrunden er der undersøgt, hvilke mulige konsekvenser projektet har i forhold til trafik, grundvandsslommer, særlige skygge og indbliksgener som



følge af bolighøjhuset, detailhandel i midtbyen og forurening på grunden.

*Ingen miljøvurdering*

Randers Kommune har på baggrund af en screening af det nu foreliggende projekt, samt resultatet af en tidligere gennemført screening og miljøvurdering af lokalplanforslag 341, Thorgrunden, vurderet, at lokalplanforslag 508 ikke skal miljøvurderes.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidigt med lokalplanforslaget. Denne beslutning kan påklages til Naturklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vejadgangen for bilister til området sker fra henholdsvis Møllegade og Thorsgade via Markedsgade.

## **Vejadgang**

*Eventuel indsnævring af Thorsgade*

På grund af den øgede trafikmængde til og fra lokalplanområdet kan det blive nødvendigt at indsnævre Thorsgade helt eller delvist i den sydlige ende ved Nordregrave og Sandgade. I forbindelse med en hel eller delvis lukning af Thorsgade vil det være muligt at etablere et udvidet fortovsareal i Thorsgades sydlige strækning.

Krydset Markedsgade / Thorsgade skal i takt med udbygningen af bydelen, lysreguleres.

*Nye gader som sivegader*

Lokalplanen giver mulighed for at oprette nye veje i form af sivegader i lokalplanområdet.

*820 parkeringspladser*

Lokalplanen sikrer, at der etableres mindst 820 parkeringspladser i lokalplanens område. Hovedparten af parkeringspladserne etableres i underjordiske parkeringsanlæg i flere niveauer. Af de 820 pladser etableres der ca. 75 pladser placeret i terræn som overfladeparkering.

*Cykelparkering*

Der skal tages højde for at cykelparkering placeres hensigtsmæssigt i området.

*Indkørsel fra Thorsgade og Møllegade*

De fleste af de underjordiske parkeringspladser, 646 pladser vejbetjenes fra Thorsgade, mens en mindre del, 100 pladser vejbetjenes fra Møllegade.

## **Adelgade / Nordregrave rettes ud**

Tilslutning af det nye Østervold til vejstrækningen Adelgade / Nordregrave skal fremover udføres som et T-kryds. Derfor skal vejstrækningens linjeføring rettes ud, som vist på et af de vedlagte kortbilag nr. 2 og nr. 3 i lokalplanforslaget.

## **Spildevandsplanen**

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse E45.1, E45.3, E45.4 og en del af C7.1. Eksisterende gadearealer i lokalplanens randområder ligger udenfor nævnte spildevandsplanområder. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er 0,8.

I spildevandsplanen er områderne udlagt som fælleskloakeret område. Dog er det i hele lokalplanens område gældende, at interne kloaksystemer på grundene skal separeres, således at regnvand og spildevand holdes adskilt i hvert sit ledningssystem frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

## **Kloakering**

Kloakforsyningens ledningssystemer i vejareal indenfor lokalplanens område skal respekteres og sikres ved tinglysning, såfremt vejarealet nedlægges.

Hele lokalplanområdet er at betragte som allerede tilsluttet, hvorfor der ikke skal betales kloaktilslutningsbidrag på ny.

Spildevand fra hele lokalplanens område skal tilsluttes eksisterende stikledninger fremført til arealet.

Regnvand fra område E45.1 og E45.4 (Thorgrunden) skal tilsluttes til et nyt regnvandssystem fremført til henholdsvis sydenden af Nørrestræde og Nordregrave. Der må maksimalt tilsluttes 3,0 ha til regnvandssystemet svarende til, at der maksimalt afledes i alt 320 l/sek. fordelt ligeligt på de 2 tilslutningsmuligheder. Ved evt. udstykning af Thorgrunden skal tinglyses afledningsret for såvel spildevand og regnvand i fælles private ledningssystemer frem til afsatte offentlige stikledninger ved Thorgrundens skel. Der skal i givet fald oprettes et privat "kloaklaug" til drift og vedligehold af det fælles private kloakanlæg. Dette indebærer, at hele det private kloakanlæg skal godkendes og udføres i nødvendig omfang inden "første byggeri" kan igangsættes.

Regnvand fra E45.3 og C7.1 skal påregnes tilsluttet eksisterende offentligt system efter nærmere aftale med kloakforsyningen. Til-ladelig afløbskoefficient er 0,8.

På grund af den begrænsede afledningsret for regnvand kan det i hele lokalplanens område derfor vise sig nødvendigt at etablere forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund inden tilslutning til det offentlige system.

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.

## **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald og erhvervsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstater samt minicontainere.

## **Renholdelse og vintervedligeholdelse**

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

## **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.

I lokalplanen skal der sikres niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

## **Varme og el**

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus. Lokalplanområdet skal forsynes med el fra Energi Randers.

## **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

## **Byzone**

Planens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## **Servitut**

Den tinglyste servitut af 20. maj 1976 fastlægger en byggelinie beliggende 5 meter fra skel til matrikel nr. 789c, Randers Bygrunde. Projektet der ligger til grund for lokalplan 508 overholder ikke byggelinien som beskrevet i servitutten. Byggelinien ophæves derfor i henhold til vejlovgivningen.

## **Lokalplan nr. 309 opretholdes**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 309, Midtbyen, som har til formål at fastholde og udvikle et harmonisk bybillede i gade og gårdmiljøer i Randers midtby. Det betyder ikke, at Randers skal være en museumsby. Byrådet ser gerne så stor variation i arkitekturen som muligt indenfor rammer, der sikrer harmoni i forhold til den enkelte bygning, karré og gade.

Randers Kommune vurderer, at de i lokalplan 508 angivne bestemmelser om materialevalg og bygningernes arkitektoniske fremtræden indgår i en harmonisk sammenhæng med den omkringliggende by. Lokalplan 508 er således ikke i strid med de intentioner, som lokalplan 309 ønsker at fastholde. Lokalplan 309 skal derfor fortsat være gældende for området.

## **Lokalplan 164 bortfalder**

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen bortfalder lokalplan nr. 164 for lokalplanens område.

## Tillæg nr. 82 til Kommuneplan 2005 for Randers Kommune

I forbindelse med lokalplan 508, Thors Bakke, skal der fastlægges nye lokalplanrammer for området. Området udlægges som et C-område med betegnelsen C11. For at skabe en mere hensigtsmæssig afgrænsning af rammeområderne i kommuneplanen, er afgrænsningen af område C8 rettet, så afgrænsningen af det nye område C11 passer til områdets nye planlægningsmæssige indhold.

Afgrænsningen af rammeområde C8 er derfor rettet og område C11 er tilføjet kommuneplanen således, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For område C11, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

### For område

C1	(bydel 1)
C2	(bydel 1)
C3	(bydel 1)
C4	(bydel 1)
C5	(bydel 1)
C6	(bydel 1)
C7	(bydel 1)
C8	(bydel 1)
C9	(bydel 1)
C11	(bydel 1)

gælder følgende:

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.

Det bør tilstræbes, at bebyggelsens stueetage fortrinsvis anvendes til butikformål. Undtaget herfra er dog boligbebyggelse langs Markedsgade, Møllegade og Thorsgade.

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 butikformål i bykernen er 17.000 m<sup>2</sup> pr. 1.1.2007. Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere 6.900 m<sup>2</sup> i område C11.

Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i bykernen 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 butik, 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 i område:

C1: 35 pct.

C2: 30 pct.

C3: 65 pct.

C4: 10 pct.

C5: 30 pct.

C6: 10 pct.

C7: 20 pct.

C8: 55 pct.

C9: Ingen bestemmelse.

C11: 30 pct. beregnet af det samlede bruttoetageareal eksklusiv parkeringsarealer, som er beliggende under terræn.

g. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige i område:

C1: 185 pct.

C2: 185 pct.

C3: 240 pct.

C4: 280 pct.

C5: 260 pct.

C6: 295 pct.

C7: 165 pct.

C8: 250 pct.

C9: 275 pct.

C11: 190 pct. beregnet som bruttoetagearealets (eksklusiv parkeringsarealer, som er beliggende under terræn) procentvise andel af områdets areal.

h. Bebyggelsens højde må ikke overstige i område:

C1: 3½ etage og 15 m med undtagelse af enkelte tårnlignende bygninger, som må opføres i 4½ etage i maks. 18 m højde.

C2: 3½ etage og 15 m.

C3: 4½ etage og 18 m.

C4: 3½ etage og 15 m.

C5: 4½ etage og 18 m.

C6: 4½ etage og 18 m.

C7: 3½ etage og 15 m.

C8: 4½ etage og 18 m.

C9: 4 etager og 15 m.

C11: 5 etager og 22 m. Undtaget herfra er enkelte bygninger beliggende ud mod Markedsgade / Dragonvej, hvor der tillades 7 etager som aftrappes til 5 etager, med en bygningshøjde på mellem 18m og 27 m, samt et enkelt bolighøjhus på 28 etager og 90 m. Bolighøjhuset skal placeres så det får en markant synlighed i byens skyline og under bedst mulig hensyntagen til skygge og indbliksgener for omkringliggende bebyggelse. En boligbebyggelse langs Møllegade skal opføres med en bygningshøjde, der aftrappes fra 5 etager ved Markedsgade til 3-4 etager langs Møllegade.

i. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25 pct. af boligetagearealet og så vidt muligt et parkeringsareal på 10 pct. af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Tagterrasser og store altaner kan 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 bevarelsesværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger. Bygningsændringer på bygninger med bevarelsesværdi (saveværdi) 1 til 4, må ikke foretages uden godkendelse.

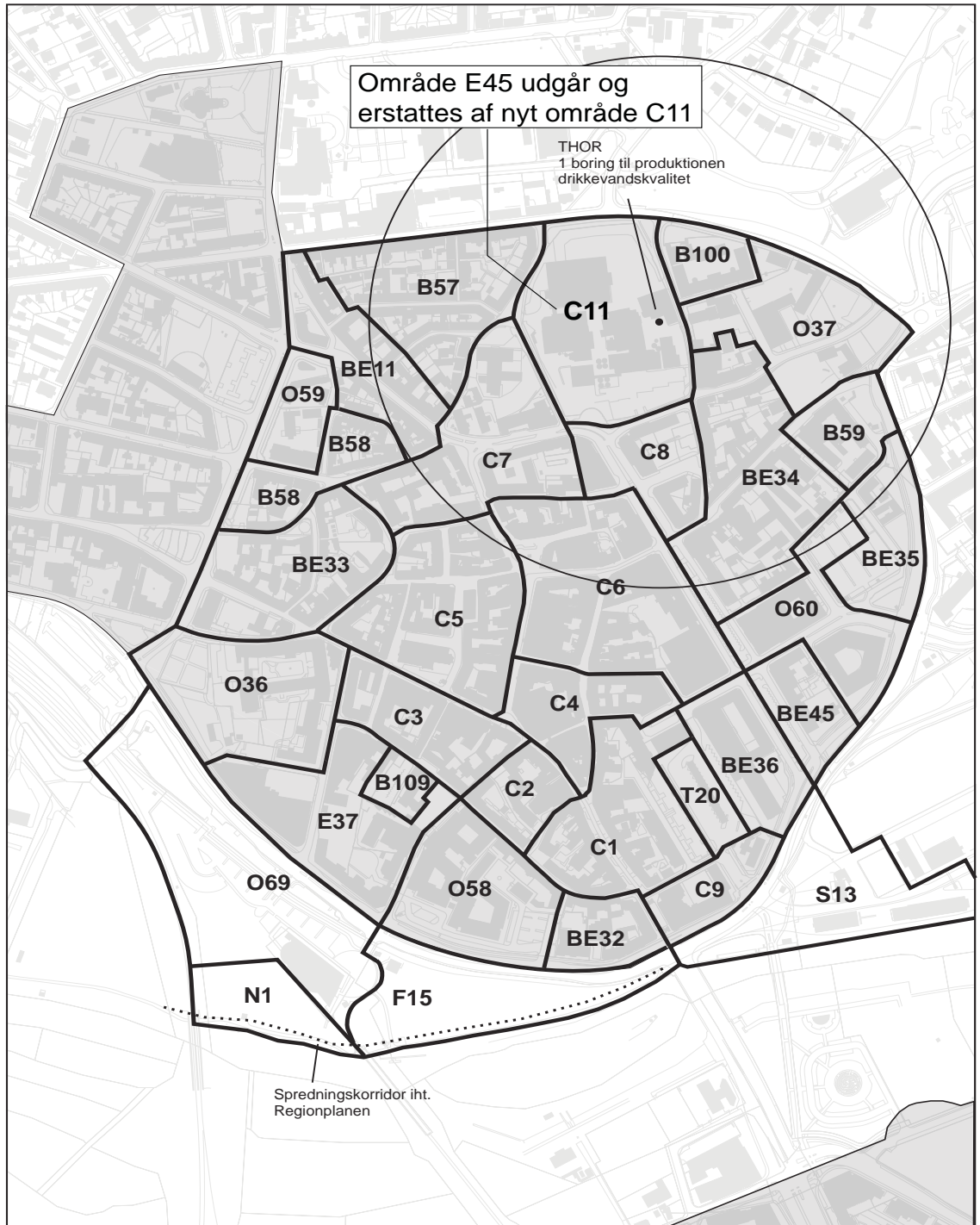
k. En lokalplan skal hvor en sådan ikke allerede findes fastsætte vejledende retningslinjer for ændringer af facader, opsætning af skilte og baldakiner, udskiftning af tage, vinduer m.v. med henblik på at fastholde eller genskabe et harmonisk bybillede, gade og gårdmiljø.

l. 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.

m. I område C9 må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.

n. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

o. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.



Tillæg nr. 82 til Kommuneplan 2005  
Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

**Bydel nr. 1 Bykernen**

**F15** Områdeafgrænsning  
Afgrensning af bydelscenter

Vandboring m. 300 m beskyttelseszone

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til centerformål som, boliger, serviceerhverv, butikker, biografcenter, uddannelsesinstitutioner, offentlige formål, som for eksempel sundhedscenter bibliotek, bypark m.v. samt serviceformål.

**at** der sikres et varieret udbud af offentlige og private institutioner med indbyrdes synergieffekt til gavn for en levende bydel, der knyttes naturligt sammen med Randers historiske bymidte,

**at** bydelen skal fremstå med sin egen arkitektoniske identitet, der samtidig tilpasser sig nabokvarterenes bystruktur,

**at** størstedelen af den gamle bryggeribygning, "Bryghuset" bevares og sikres til en række forskellige anvendelsesmuligheder som for eksempel, microbryggeri, kulturelle formål, skole for teater, musik og billedkunst for børn og unge, ungdomshus, regionalt spillested, udstillingssted, samt til liberalt erhverv,

**at** historiske spor fra Thor Bryggeriets tid indarbejdes i form af for eksempel bygningsdetaljer eller som aftryk i belægningen, i den ny bydel,

**at** bolighøjhuset opføres med en minimumshøjde på 80 meter og gives et slankt og markant profil, så det fremstår som et nyt var-tegn for bydelen og byen,

**at** der sikres udendørs friarealer til boligerne,

**at** den nye bypark udformes, så den bliver tilgængelig for alle og udformes som opholdssted og friareal,

**at** Thors Plads udformes, som multianvendelig plads som bydelens centrale omdrejningspunkt. Pladsen skal fremstå robust i enkel design, der animerer til byliv,

**at** der sikres offentlige gangforbindelser imellem Schousgade-kvarteret og Dragonparken, samt imellem bymidten og Musik og teaterhuset, Værket.



Den ny bydel Thors Bakke set i fugleperspektiv



Inspirationsbillede til belægning Thor Plads



**Matrikelnumre**

**Delområder**

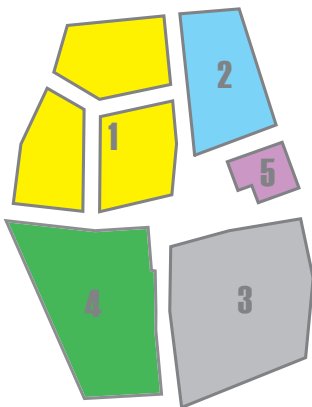
**Byzone**

**Delområde 1**

*Boliger, offentlige formål, sundhedscenter m.m.*



*Visualisering med kig fra Markedsgade til Møllegade, med de nye boliger i venstre side*



*Oversigt over delområder i lokalplanen*

**§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 789b, 789c og 7000a Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 4. juli 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme

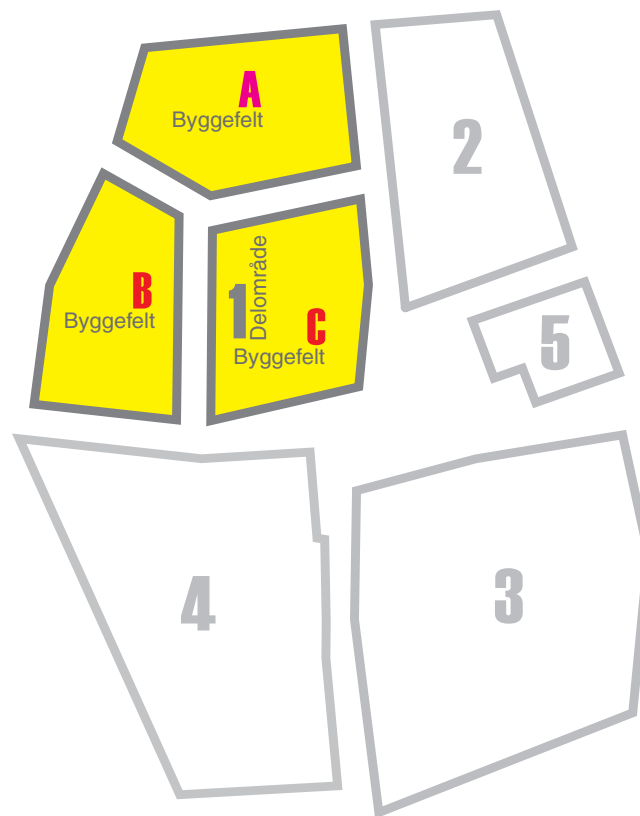
Stk. 2. Lokalplanområdet deles op i 5 delområder.

Stk. 3. Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

**§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE <sup>1</sup>**

Stk. 1. Mod Thors Plads skal bygningernes stueetager anvendes og indrettes med funktioner der skaber byliv.

**Delområde 1. Boliger, offentlige formål, sundhedscenter m.m.**



*Delområde 1, byggefelt A, B & C*

<sup>1</sup> Bruttoetagearealer beregnes efter bygningsreglementets regler. Det betyder, at bygninger hvor afstanden mellem underkant loft og det omliggende terræn er mindre end 1.25 m, ikke skal regnes med i det samlede bruttoetageareal. Denne beregningsmodel kan ikke anvendes i forbindelse med udregning af bruttoetage m2 for detailhandelsarealer.

Byggefelt A & B max. 9.500 m<sup>2</sup>

Liberalt erhverv i stueetage mod sivegaden i byggefelt B

Byggefelt C max. 6.000 m<sup>2</sup>

## Byggefelter A & B

Stk. 2. Indenfor byggefelt A og B må der kun opføres bygninger til boligformål med mulighed for almennyttige boliger samt bygninger til offentlige formål som, for eksempel ældrecenter, beskyttede boliger, plejehjem eller lignende, samt private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området. Indenfor byggefelt B, må der i stueetagen mod sivegaden desuden indrettes liberalt erhverv. Der må opføres bygninger med et bruttoetageareal på max. 9.500 m<sup>2</sup>.

## Byggefelt C

Stk. 3. Indenfor byggefelt C må der kun opføres bygninger til centerformål, herunder offentlige formål som for eksempel sundhedscenter, ældrecenter, beskyttede boliger, plejehjem samt privat serviceformål som for eksempel klinikker o.l., liberale erhverv, private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området. I stueetagen mod Thors Plads, kan der indrettes arealer på max. 400 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer med relationer til sundhedscentret, som for eksempel et apotek o.l. Der må opføres bygninger med et bruttoetageareal på max. 6.000 m<sup>2</sup>.

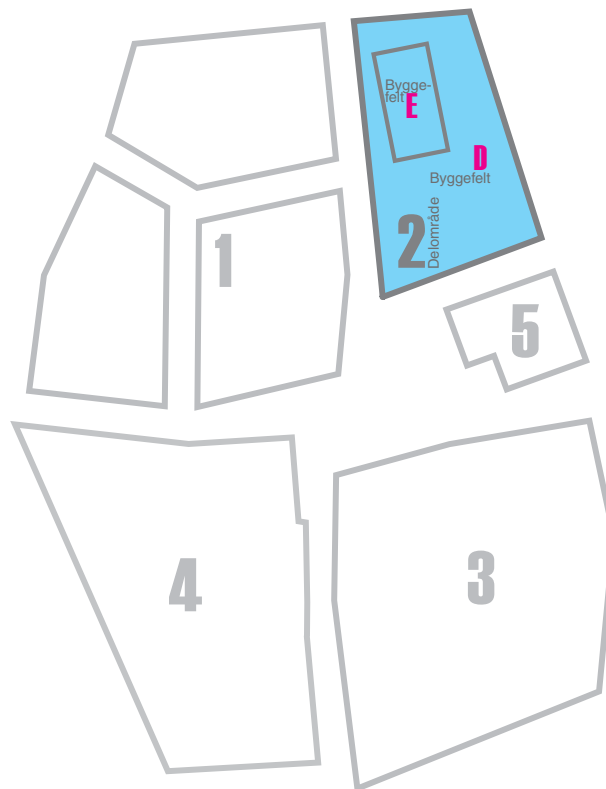
## Delområde 2

Centerformål, herunder boliger, serviceerhverv, kontor o.l.



Visualisering af friarealer i de nye boligområder

## Delområde 2. Boliger, serviceerhverv, kontor o.l.



Delområde 2, byggefelter D & E

Byggefelt D max. 3.000 m<sup>2</sup>

Byggefelt E max. 11.000 m<sup>2</sup>

### Delområde 3

Centerformål, herunder uddannelsesinstitutioner, butikker, serviceerhverv og boliger m.m



Visualisering af bolighøjhuset set fra Markedsgade

Byggefelt F max. 14.000 m<sup>2</sup>

Uddannelsesinstitutioner ca. 7.000 m<sup>2</sup>

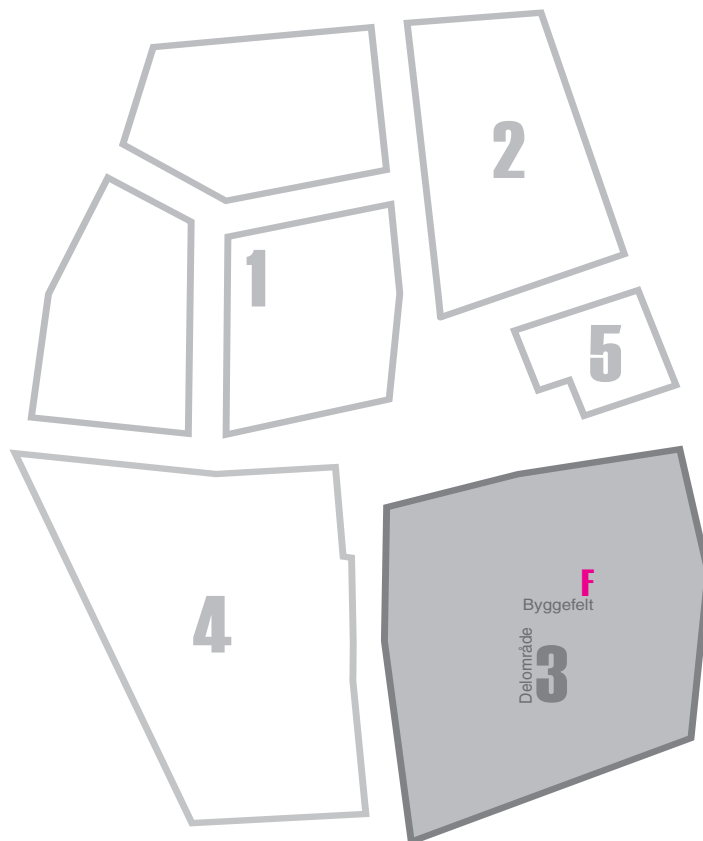
### Byggefelt D

Stk. 4. Indenfor byggefelt **D** må der kun opføres bygninger til centerformål, offentlig og privat serviceformål samt til øvrige erhvervsformål som f.eks. liberale erhverv, kontor o.l. Der må opføres bygninger med et bruttoetageareal på max. 3.000 m<sup>2</sup>.

### Byggefelt E

Stk. 5. Indenfor byggefelt **E** må der kun opføres et højhus der indeholder boliger, offentlig og privat serviceformål, o.l., samt til øvrige erhvervsformål som f.eks. liberale erhverv og kontor o.l. Det er kun de nederste 6 etager samt de øverste 2 etager, som må indrettes til serviceformål o.l. Højhuset må have et samlet bruttoetageareal på max. 11.000 m<sup>2</sup>, heraf max 3.000 m<sup>2</sup> til serviceerhverv, kontorer o.l. og min. 8.000 m<sup>2</sup> til boliger.

### Delområde 3. Uddannelsesinstitutioner, butikker, serviceerhverv, boliger.



Delområde 3, byggefelt F

### Byggefelt F

Stk. 6. Indenfor byggefelt **F** må der kun opføres bygninger til centerformål, som for eksempel uddannelsesinstitutioner, boliger, offentlige formål, samt til øvrige erhvervsformål som for eksempel liberale erhverv, kontorer, butikker, private institutioner af almen-

Butiksareal på max. 5.000 m<sup>2</sup>. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området

Alternativ til uddannelsesinstitutioner

#### Delområde 4

Centerformål, herunder off. funktioner, biografcenter, bypark, m.m.



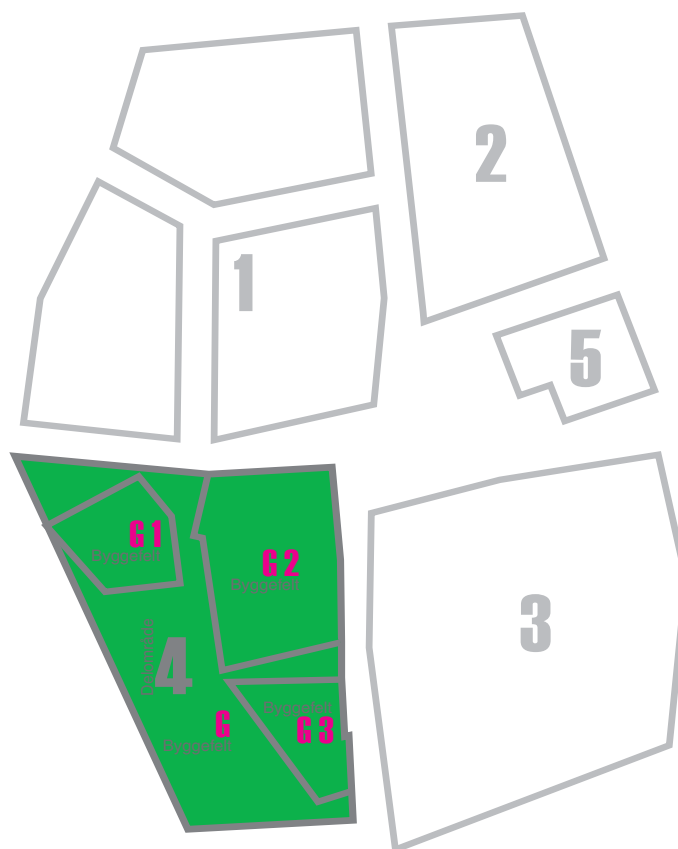
Inspirationsbillede til Byparken



Inspirationsbillede til Handalgsgaden / Handelstrappen

nyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området. Som alternativ til uddannelsesinstitutioner må der indenfor byggefelt **F** opføres boliger. Indenfor byggefelt **F** må der opføres bygninger med et bruttoetageareal på max. 14.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 7.000 m<sup>2</sup> til uddannelsesinstitutioner og ca. 7.000 m<sup>2</sup> til butikker, serviceerhverv, kontorer o.l. Det samlede butiksareal til detailhandel, indenfor byggefelt **F** må tilsammen ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Indenfor de 5.000 m<sup>2</sup> kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.000 m<sup>2</sup>. Der må etableres to udvalgswarebutikker, én på max. 1.000 m<sup>2</sup> og én på max. 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der må etableres butikker til dagligvarer på max. 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Udover de nævnte 400m<sup>2</sup> kan der etableres 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter, som ikke regnes med i bruttoetage m<sup>2</sup>, der udelukkende er opgjort til salgs- og lagerareal. Der må opføres boliger på max. 5.000 m<sup>2</sup> som alternativ anvendelse til uddannelsesinstitutionerne. Såfremt der opføres boliger som alternativ til uddannelsesinstitutioner kan de resterende 2.000 m<sup>2</sup> anvendes til serviceerhverv, kontorer o.l.

#### Delområde 4. Biografcenter, offentlige funktioner, fitness, serviceerhverv, butikker, bypark.



Delområde 4, byggefelter G, G1, G2 & G3

Byggefelt G max. 3.500 m<sup>2</sup>

## Byggefelt G

Stk. 7. Indenfor byggefelt G må der kun opføres bygninger til offentlige formål som bibliotek o.l. Bygninger skal placeres hensigtsmæssigt i terræn og udformes på en måde, som gør det muligt, at der på taget kan anlægges en bypark til fælles ophold. Indenfor byggefelt G må der opføres bygninger med et bruttoetageareal på max. 3.500 m<sup>2</sup>.

Byggefelt G1, max. 4.000 m<sup>2</sup>

## Byggefelt G1

Stk. 8. Indenfor byggefelt G1 må der kun opføres bygninger til offentlige formål så som bibliotek o.l. Indenfor byggefelt G1 må der opføres bygninger med et bruttoetageareal på max. 4.000 m<sup>2</sup>.

Byggefelt G2 & G3 max. 7.000 m<sup>2</sup>

## Byggefelt G2 og G3

Stk. 9. Indenfor byggefelt G2 og G3 må der kun opføres bygninger til centerformål, offentlig og privat serviceformål samt til øvrige erhvervsformål som f.eks. liberale erhverv, kontor biograf, fitness, café, informationsbutikker, postekspedition, butikker o.l. Det samlede butiksareal til detailhandel, indenfor byggefelt G2 og G3, må tilsammen ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der må etableres butikker til dagligvarer på max. 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Udover de nævnte 400m<sup>2</sup> kan der etableres 200m<sup>2</sup> til personalefaciliteter, som ikke regnes med i bruttoetage m<sup>2</sup>, der udelukkende er opgjort til salgs- og lagerareal. Indenfor byggefelt G2 og G3 må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 7.000 m<sup>2</sup>.

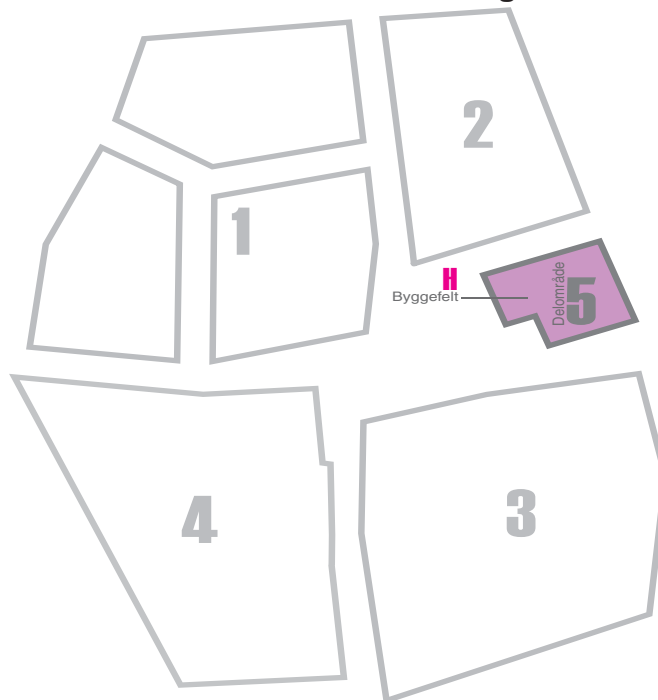
## Delområde 5

Det gamle bryghus til kulturelle formål og serviceerhverv



Visualisering kig over byen set fra boligområde

## Delområde 5. Kulturelle formål og serviceerhverv



Delområde 5, byggefelt H

Byggefelt H



Det gamle "Bryghus"

### § 3

#### Udstykning

*Retningsgivende udstykningsplan*

*Mulighed for dispensationer*

*Yderligere udstykning*

### § 4

#### Vejadgang

*Delområderne 2, 3 og 5*

*Delområder 1 og 4*

*Interne sivegader og gangforbindelser*

*Ny tilslutning til Østervold*

### Byggefelt H

Stk. 10. Indenfor byggefelt H må bygninger kun indrettes til liberalt erhverv så som microbryggeri, café, salgskontor til Bryggeriet Thor o.l., samt til offentlige formål, som for eksempel til udstillingsfunktioner, kulturelle funktioner herunder sports eller kreative skoler / SFO / fritidstilbud (teater, musik og billedkunst) for børn og unge, kunstnerisk værksted, et sted for iværksættere, regionalt spillested o.l. Salgskontoret til Bryggeriet Thor må være på max. 400 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet indenfor byggefelt H, "Det gamle Bryghus" udgør ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

### § 3 Udstykning

Stk. 1. Der fastsættes en overordnet udstykningsplan. Ejendommene skal i princippet udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. I forbindelse med behandling og tilpasning af de konkrete byggeprojekter indenfor de enkelte delområder og byggefelter, kan der gives dispensationer fra den under stk. 1. nævnte retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 3. Yderligere udstykninger indenfor de enkelte byggefelter kan ske efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### § 4 VEJ OG STIFORHOLD<sup>2</sup>

#### Vejadgang

Stk. 1. Der skal sikres vejadgang til delområderne 2, 3 og 5 via Thorsgade.

Stk. 2. Vejadgang til delområde 1 og 4 sikres via Møllegade og der kan etableres en indkørsel fra Møllegade til parkeringskælderen i delområde 1.

Stk. 3. Der udlægges interne sivegader, (gader hvor biler skal køre med nedsat hastighed på fodgængernes betingelser), stier og trapper som nye vejarealer. De nye vejarealer sikres med en beliggenhed og udstrækning i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Der skal etableres gangforbindelser for gående i hele lokalplanens område i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 4. Tilslutning af det nye Østervold til vejstrækningen Adelgade / Nordregrave skal fremover udføres som et Tkryds. Derfor skal vejstrækningens linjeføring rettes ud som vist på et af de vedlagte kortbilag nr. 2 og nr. 3.

<sup>2</sup> Nærmere bestemmelser om anlæg og ibrugtagning vil blive fastlagt efter reglerne herom i vejlovgivningen. Det forudsættes, at vejene, stierne og pladsen udlægges som private fællesveje, fællesstier og fællesplads med offentlig adgang.

Stk. 5. Der skal sikres offentlig adgang til hele lokalplanområdets udendørs gang- og opholdsarealer. Undtaget herfra er dog friarealerne til boligerne i område 1, byggefelt A og B.

Stk. 6. Indenfor lokalplanområdet, skal der sikres niveaufri adgang til kørestolsbrugere ved hjælp af ramper, elevatorer o.l., som vist på kortbilag nr. 3.

## Torv og park

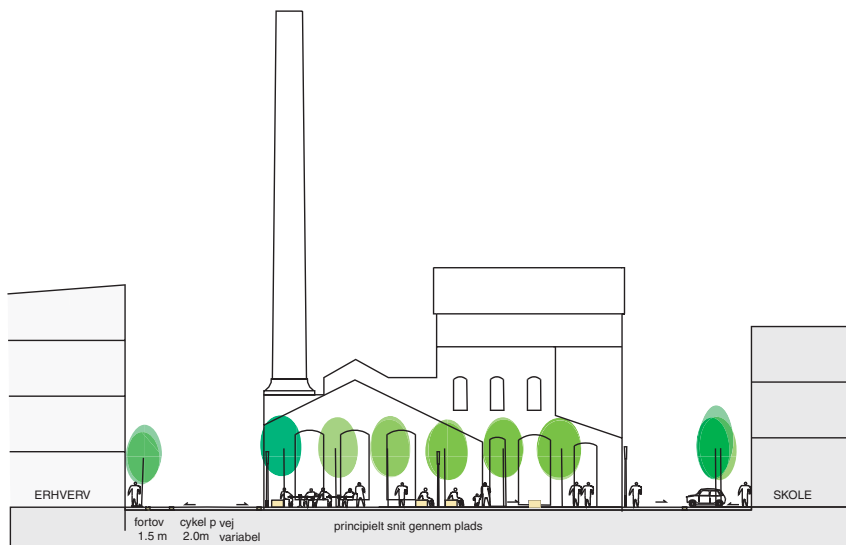


Visualisering af Bolighøjhuset set fra Thors Plads

## Torv og park

Stk. 7. Der udlægges areal til en ny plads, Thors Plads i hjertet af lokalplanområdet. Thors plads anlægges med en beliggenhed og udstrækning i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 8. Der udlægges et areal til en Bypark med en beliggenhed og udstrækning som vist på kortbilag nr. 3. Der må ikke etableres kørevej igennem anlægget, men der skal sikres de nødvendige brandveje.



Snit Thors Plads med "Bryghuset" i baggrunden

## Parkering

Minimum 820 parkeringspladser



Inspirationsbillede til Thors Plads

## Parkering

Stk. 9. Der skal etableres minimum 820 parkeringspladser indenfor lokalplanens område. 75 pladser kan etableres som overfladeparkering fordelt på henholdsvis Thors Plads, samt langs Møllegade og Thorsgade. De resterende 745 pladser etableres i underjordiske parkeringsanlæg med vejadgang fra henholdsvis Thorsgade og Møllegade.

Stk. 10. De fleste af de underjordiske parkeringspladser, 646 pladser, vejbetjenes fra Thorsgade, mens en mindre del, 99 pladser, vejbetjenes fra Møllegade.

Stk. 11. Der skal tages højde for at cykelparkering placeres hensigtsmæssigt i området.

## § 5

*Elledninger*

## § 6

*Bygninger, der kan nedrives og bevaringsværdige bygningsdetaljer*

*Kældre & underjordiske P-anlæg*

## Delområde 1

*Byggefelt A, B & C*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

*Bygninger skal trappes af i forhold til terræn*

*Facadehøjder*

## § 5 LEDNINGSANLÆG

Elledninger skal fremføres som jordkabler.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING <sup>3</sup>

Stk. 1. De på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste bygninger kan nedrives. Dog skal der inden en eventuel nedrivning udarbejdes en registrant over bevaringsværdige bygningsdetaljer med henblik på at udvælge bygningsdetaljer fra det gamle anlæg, som kan genanvendes som udsmykning i den nye bebyggelse<sup>4</sup>. Genanvendelse af bygningsdetaljer vil typisk ske indenfor delområde 5.

Stk. 2. Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

Stk. 3. Kældre, underjordiske parkeringsanlæg o.l. som anlægges under terræn, må placeres udenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

## Delområde 1

### Byggefelter A, B & C

Stk. 4. Indenfor byggefelterne **A**, **B** og **C**, skal bebyggelsen opføres med max 4 etager med en bygningshøjde på max 18 m, målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Indenfor byggefelt **A** må enkelte bygninger, vist med særlig signatur på kortbilag 2, opføres i henholdsvis 5, 6 og 7 etager med en bygningshøjde fra 18m til 22 m målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. De enkelte bygninger skal aftrappes / terrassereres i forhold til det faldende terræn. Ny bebyggelse indenfor byggefelt **A** og **B**, skal placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod henholdsvis Markedsgade og Møllegade. Bruttoetagearealer for byggefelterne **A**, **B** og **C** se under § 2 stk. 2. og stk. 3.

Stk. 5. Bebyggelse indenfor byggefelterne type **A**, **B** og **C** kan opføres med en max facadehøjde på 18 meter målt fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt, hvor facade og tagflade skærer hinanden. En enkelt bygning, vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2, må have en max. facadehøjde 22 m, målt fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt, hvor facade og tagflade skærer hinanden.

<sup>3</sup> Bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser fortrænges af bestemmelserne nævnt under § 6.

<sup>4</sup> Registranten skal udarbejdes i samarbejde med Kulturhistorisk Museum og en bygningsbevaringssagkyndig med erfaring i SAVE systemets vurderingsmetoder.



## Delområde 2

*Byggefelt D*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

*Facadehøjde*

## Bolighøjhuset

*Byggefelt E*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

*Facadehøjde*

## Delområde 3

*Byggefelt F*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

*Facadehøjde*

## Delområde 4

*Byggefelt G*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

## Delområde 2

### Byggefelt D

Stk. 6. Indenfor byggefelt D kan bebyggelsen opføres med max. 4 etager og med en bygningshøjde på max 16 meter målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Bruttoetagearealet for byggefelt D, se under § 2 stk. 4.

Stk. 7. Bebyggelse indenfor byggefelt D kan opføres med en max facadehøjde på 16 meter målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.

### Byggefelt E

Stk. 8. Højhuset skal placeres indenfor byggefelt E som vist på kortbilag nr. 2. Højhuset skal opføres med 28 etager og med en min. bygningshøjde på 80 meter og en max. højde på 90 m. Bygningshøjden måles fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Bruttoetagearealet for byggefelt E, se under § 2 stk. 5.

Stk. 9. Bebyggelse indenfor byggefelterne type E kan opføres med en max facadehøjde på 90 m, målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.

## Delområde 3

### Byggefelt F

Stk. 10. Indenfor byggefelt F, skal bebyggelsen opføres med max 4 etager med en bygningshøjde på max 16 m, målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. De enkelte bygninger skal trappes af i forhold til det faldende terræn. Ny bebyggelse indenfor byggefelt F, skal placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod henholdsvis Thorsgade, Nordregrave samt mod Thors Plads og fodgængerstien mod vest. Bruttoetagearealet for byggefelt F, se under § 2 stk. 6.

Stk. 11. Bebyggelsen indenfor byggefelt F kan opføres med en max. facadehøjde på 16 m, målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.

## Delområde 4

### Byggefelt G

Stk. 12. Indenfor byggefelt G, skal bebyggelsen opføres under Byparken. Bygningsdele mod Nørrestræde samt enkelte bygningsdele i Byparken, må i forbindelse med det naturlige terrænfald fremtræde i én etage med en max. bygnings og facadehøjde på 5.00 m. Indgangspartiet som vender ud mod Østervold, må gives en højde

på max. 6,00 m. Bygningshøjden måles fra terræn eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Bortset fra mindre bygninger og anlæg med tilknytning til Byparken, må der ikke opføres ny bebyggelse i Byparken. Bruttoetagearealet for byggefelt G, se under § 2 stk.7. Byparken skal anlægges i forbindelse med byggeri.

*Byggefelt G1*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

### **Byggefelt G1**

Stk. 13. Indenfor byggefelt G1, skal bebyggelsen opføres med max 4 etager med en bygnings og facadehøjde på max 16 m, målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Ny bebyggelse indenfor Byggefelt G1, skal placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod Nørrestræde. Bruttoetagearealet for byggefelt G1, se under § 2 stk. 8.

*Byggefelt G2 & G3*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

### **Byggefelt G2 & G3**

Stk. 14. Indenfor byggefelt G2 og G3, kan bebyggelsen opføres med max 4 etager med en bygnings og facadehøjde på max 16 m, målt fra terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Ny bebyggelse indenfor Byggefelt G2 og G3, skal placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod fodgængerstien mod øst. Bruttoetagearealet for byggefelt G2 og G3, se under § 2 stk. 9.

## **Delområde 5**

*Byggefelt H*

*Etageantal, bygnings- og facadehøjde*

## **Delområde 5**

### **Byggefelt H**

Stk. 15. Indenfor byggefelt H, må der ikke opføres ny bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse, Bryghuset med høj bevaringsværdi må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse. Undtaget herfra er ændringer i forbindelse med renovering og istandsættelse som nævnt under § 7. stk. 7.

## § 7

### Arkitektur og volumen



Visualisering af Bolighøjhuset, her set fra Vorup Enge

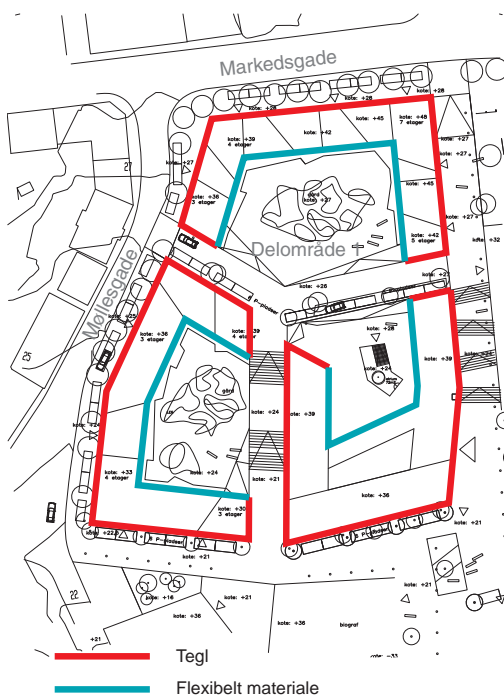
## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Den nye bebyggelses arkitektoniske fremtoning og bygningernes volumen skal på én gang tilpasse sig de tilgrænsende kvarterer og samtidig gives sit eget og tidssvarende arkitektoniske udtryk. Den nye bebyggelse skal være af særlig arkitektonisk kvalitet og skal således i kraft af sin ydre fremtoning tilføre området ny identitet og danne en spændende og attraktiv afgrænsning af de offentlige rum.

Stk. 2. Bestemmelserne i lokalplan 309 "Midtbyen" er fortsat gældende. Der henvises til bestemmelserne i § 3 "Ansøgning" og § 4, "Bebyggelsens ydre fremtræden" stk. 1 – 28, samt stk. 50 – 59.



Visualisering, af forslag til den nye bydel. Her et kig fra Østervold mod Handegsgaden / trappen med Byparken i venstre side, samt bibliotek eller lign. off. funktioner og biografcenter i baggrunden. I højre side ses dele af uddannelsesinstitutioner med butikker i underetagen



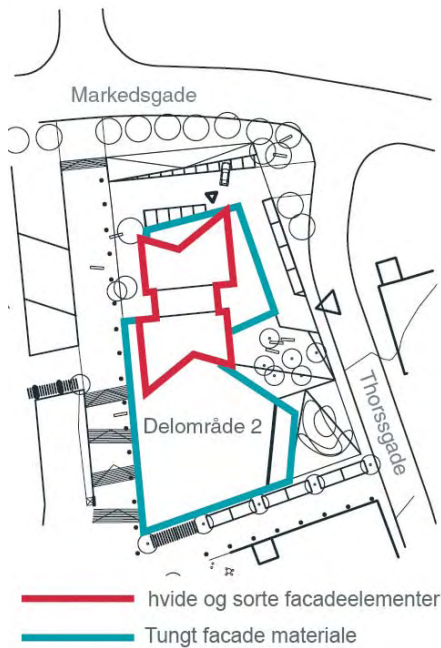
Delområde 1

### Delområde 1

Stk. 3. Bebyggelsen indenfor delområde 1 skal fremstå med en karréstruktur. Bygningernes arkitektoniske fremtoning tilpasses på ydersiderne nabokvarteret, Schousgadekvarteret. Det primære materiale på karréernes yderside er tegl. På indersiden af karréerne anvendes forskellige materialer af anden og lettere karakter. Den arkitektoniske tilpasning skal være i et moderne formsprog.

### Delområde 2

Stk. 4. Bolighøjhuset skal opføres med et stærkt æstetisk og arkitektonisk koncept, som sikrer, at byens og bydelens nye vartegn får en tårnlignende karakter, der markerer sig i byens skyline. Bolighøjhusets arkitektur, udformning og materialevalg skal godkendes af Randers Kommune. Den lavere bygning, kaldet "Basen" i delområde 2, skal fremstå som et tungt forankringspunkt til bolighøjhuset. "Basen" skal gives en karakteristisk udformning der understreger bygningens fremtoning som monolit eller "Sten" placeret i landskabet. "Basens" udformning og facadematerialer skal sikre en samhørighed med bolighøjhusets karakter og materialeudtryk.



Delområde 2

### Delområde 3

Stk. 5. Bebyggelsen indenfor delområde 3 skal fremstå, ligesom bebyggelsen i delområde 1, med en karréstruktur. Bygningernes arkitektoniske fremtoning tilpasses på ydersiderne nabokvarteret som afgrænses af Thorsgade, Sandgade og Dragonvej. Tegl og glas skal være det primære facademateriale. Bygningens facadeudtryk skal via horisontale glas og teglbånd synliggøre, hvor de enkelte funktioner ligger i bygningens krop.



Referencebilleder til delområde 2, bolighøhuset



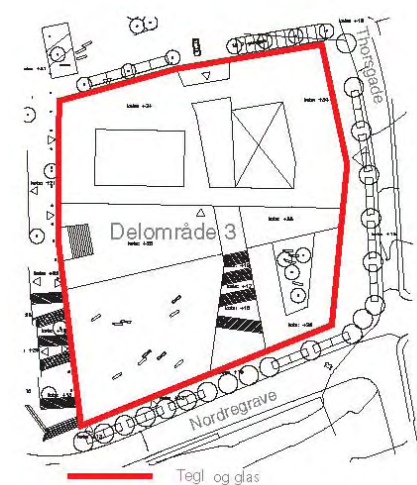
Referencebillede, teglfacade i delområde 1



Referencebillede til delområde 3, uddannelsesinstitutioner

### Delområde 4

Stk. 6. Dele af bebyggelsen indenfor delområde 4 består af en grøn parkflade der fremtræder som Bypark. Byparken er placeret oven på dele af den offentlige bygning der strækker sig langs Nørrestræde ned mod Østervold. Den øvrige bebyggelse indenfor delområde 4, består af 5 monolitiske bygninger, der placeres som "Sten" i Byparken



Delområde 3



Referencebilleder delområde 4 Byparken og "Stenen"



Delområde 4

ken . Disse bygninger skal i deres arkitektoniske fremtoning skille sig ud fra karréstrukturen og det arkitektoniske udtryk som efterstræbes i delområderne 1 og 3. Tagflader på de enkelte bygninger er skrå for, at understrege bygningernes symbolværdi som ”Stene” placeret i Byparken . Stenene beklædes primært med pladematerialer, for eksempel perforeret stålplade. Materialet folder sig rundt om hele stenen, også den skrå tagflade, og føres nogle steder ned til jorden for at fremme den monolitiske karakter. Glas monteres hensigtsmæssigt i forhold til indre funktioner.



Inspirationsbilleder til delområde 4, facadematerialer m.m.

## Delområde 5

Stk. 7. Bryghusets fine bevaringsværdige karakter skal bevares. I forbindelse med renovering og ændret anvendelse af Bryghuset tillades der ændringer og fornyelse af vindues og indgangspartier dog under behørigt respekt for Bryghusets bevaringsværdige arkitektur. Der skal derfor anvendes lette metalrammer med glas i facaden til vinduer og døre. Det er vigtigt, at bryghusets historie afspejles i facaden, men samtidig skal det tydeliggøres, at der er nye elementer som tilføjes.



Referencebilleder renovering af Bryghuset



Inspirationsbilleder til belysning og belægning

## § 8

*Skiltning*

*Fodgængerforbindelser*

*Tilgængeligt for kørestolsbrugere*

### Delområde 1



*Inspirationsbillede til friarealerne for boligerne*

### Delområde 2

*Friarealer til erhverv & boliger*

*Friarealer til boliger*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Skiltning og reklamer i lokalplanområdet må kun etableres efter bestemmelserne i den gældende lokalplan 309.

Stk. 2. Der skal sikres fodgængerforbindelser i lokalplanområdet via anlagte stier, trappeanlæg, sivegader m.m. som vist på kortbilag nr. 3. Terrænforskydninger eller niveauforskelle i området skal gøres tilgængelige ved hjælp af ramper, eller trappeanlæg. Kørestolsbrugere skal dog sikres niveaufri adgang i hele området ved hjælp af elevatorer o.l. som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 3. Friarealerne til boligerne i delområderne må ikke hegnes ind.

### Delområde 1

Stk. 4. Der skal udlægges friarealer indenfor delområde 1 svarende til 25 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet.

Stk. 5. Til boligerne skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 2.400 m<sup>2</sup>, heraf skal min. 66 procent anlægges på terræn i nærheden af boligerne, mens 33 procent kan anlægges i form af tagterrasser og store altaner o.l. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

Stk. 6. Til erhvervsdelen skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 600 m<sup>2</sup>, heraf skal 50 procent anlægges på terræn i nærheden af erhvervsdelen, mens 50 procent kan anlægges i form af tagterrasser og store altaner o.l. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

Stk. 7. Friarealerne til boligerne, sundhedscentret i delområde 1, skal fremstå parkagtige, anlagt som grønne flader der tilpasses det skrånende terræn med karakter af hængende haver. På tagflader af boligkarréerne etableres der haver som private friarealer til boligerne.

Stk. 8. Beplantning og disponering af friarealer må kun ske efter en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

### Delområde 2

Stk. 9. Der skal udlægges friarealer indenfor delområde 2 svarende til 25 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet.

Stk. 10. Til boligerne skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 2.000 m<sup>2</sup>, heraf skal min. 20 procent anlægges på terræn i nærheden af boligerne, mens 80 procent kan anlægges i form af

tagterrasser og store altaner o.l. Tagterrassen på erhvervsbygningen indenfor byggefelt D kan regnes med som friareal til boligerne indenfor byggefelt E. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

*Friarealer til erhverv*

Stk. 11. Til erhvervsdelen skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 600 m<sup>2</sup>. Friarealerne til erhvervsdelen kan anlægges i form af tagterrasser og store altaner o.l. Dele af Thors Plads kan regnes som friareal til erhvervsdelen. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

*Friarealer som grønne flader*

Stk. 12. Friarealer i delområde 2, hvor bolighøjhuset er placeret, skal fremstå som grønne flader med karakter af hængende haver. Den nordlige del af området, friarealet ud mod Dragonvej, skal anlægges med en udformning og en karakter der danner en naturlig overgang til parkområdet ved Skovbakken.

*Beplantningsplan*

Stk. 13. Beplantning og disponering af friarealer og gangarealer må kun ske efter en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

### **Delområde 3**

### **Delområde 3**

*Friarealer til erhverv & boliger*

Stk. 14. Der skal udlægges friarealer indenfor delområde 3 svarende til 25 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet.

*Friarealer til erhverv*

Stk. 15. Til erhvervsdelen skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 1.400 m<sup>2</sup>, heraf skal 50 procent anlægges på terræn i nærheden af erhvervsdelen, mens 50 procent kan anlægges i form af tagterrasser og store altaner o.l. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

*Alternativ anvendelse til boliger*

Stk. 16. Såfremt der ikke etableres uddannelsesinstitutioner indenfor delområde 3, kan der som alternativ etableres boliger. Til boligerne skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 1.250 m<sup>2</sup>, heraf skal 50 procent anlægges på terræn i nærheden af erhvervsdelen, mens 50 procent kan anlægges i form af tagterrasser og store altaner o.l. Tagterrasser og altaner skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

*Friarealer til uddannelsesinstitutioner*

Stk. 17. Friarealerne til uddannelsesinstitutioner samt eventuelle boliger indenfor delområde 3, skal fremstå som opholdsarealer, med delvis fast belægning og anlagte grønne flader. På tagflader kan der etableres haver som private friarealer. Tagterrasser skal ikke regnes med ved beregning af det samlede bruttoetageareal.

## Delområde 4

*Friareal til erhverv*

*Byparken*

*Som offentlig park*

*Byparken*

## Delområde 4

Stk. 18. Der skal udlægges friarealer indenfor delområde 4 svarende til 10 procent af erhvervsetagearealet.

Stk. 19. Til erhvervsdelen, herunder den off. funktion som ex. bibliotek, biografcenter m.m. skal der udlægges et samlet friareal svarende til ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Byparken er beliggende tæt på de nævnte funktioner, derfor skal der ikke udlægges yderligere friarealer til de nævnte funktioner i delområde 4.

Stk. 20. Området udlægges som offentlig grøn Bypark. Parken skal udformes og bearbejdes således, at der dannes en naturlig overgang og sammenhæng til Østervold, det nye anlagte byrum i Randers. Byparken skal ikke ligne Østervold i bearbejdningen. Tværtimod skal den fremstå med sin egen og lidt mindre formelle karakter som et åbent, grønt og indbydende byrum. Et grønt tag med passage og ophold ovenpå de offentlige funktioner .



*Inspirationsbillede til Byparken, der anlægges som et grønt tag ovenpå en bygning*

Stk. 21. Byparkens flade bearbejdes, så kigget fra Østervold mod nord holdes fri. På samme måde sikres udsigten fra ”Stenen” mod syd ned over parken til Østervold og Havnen.

Stk. 22. Beplantning og disponering af Byparken må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantnings og disponeringsplan.

## Thors Plads

*Ny plads, Thors Plads*

## Thors Plads, fodgængerstier, trappeanlæg og sivegader

Stk. 23. Der udlægges arealer til et nyt torv, Thors Plads, sivegader, trappeanlæg og gangstier som vist på kortbilag nr. 3. Arealerne udlægges med en størrelse og udformning i princippet som vist på kortbilag nr. 3.



*Lyse belægnings*

Stk. 24. Belægnings på Thors Plads, sivegader og gangstier skal fremstå lyse, venlige og tilgængelige. Belægnings skal medvirke til at skabe helhed og sammenhæng i lokalplanområdet.

*Udformning skal godkendes*

Stk. 25. Disponering og udformning af Thors Plads, sivegader, trappeanlæg og gangstier skal godkendes af Randers Kommune.

## § 9

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

*Tilslutning til fjernvarme*

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Energi Randers. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Byrådet kan dispensere fra bestemmelsen om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg såfremt ny bebyggelse opføres som lavenergihus.

*Friarealer og parkeringspladser boliger*

Stk. 2. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets må ikke tages i brug før de i § 4 stk. 1 – 10, nævnte vejadgange, trappeanlæg, herunder niveaufri adgang, stiforbindelser, Thors Plads, Byparken og parkeringsarealer, samt de i § 8, stk. 2 – 20, nævnte friarealer m.m. er etableret.<sup>5</sup>

*Thors Plads, Bypark*

Stk. 3. I forbindelse med en etapevis udbygning af lokalplanområdet kan byrådet dispensere fra bestemmelsen nævnt under § 9 stk. 2.

Stk. 4. Byparken skal anlægges samtidig med bebyggelsen af byggefelt G.

## § 10

## § 10 LOKALPLAN NR. 164 OPHÆVES

**Lokalplan 164 bortfalder**

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 164 Thor. Lokalplan 164 bortfalder således.

**Lokalplan 309 opretholdes**

Stk. 2. Lokalplan nr. 309, Midtbyen er fortsat gældende for området.

<sup>5</sup> Det betyder ikke at de nævnte fællesanlæg og friarealer skal være etableret i hele lokalplanområdet, men at der i forbindelse med udbygning af de enkelte delområder vil blive vurderet hvilke fællesanlæg og friarealer der skal være etableret inden byggeriet tages i brug indenfor de enkelte delområder.

## **§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 27. august 2007 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 20. december 2007

**Henning Jensen Nyhuus**  
Borgmester

**Bent Peter Larsen**  
Kommunaldirektør