

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	8
Miljøvurdering	13

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 520 for Vester Altan	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	14
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	15
§ 4 Ansøgning - Bevaring af bebyggelse	15
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7 Ubebyggede arealer	18
§ 8 Aflysning af byplanvedtægt	18
Vedtagelsespåtegning	19
Offentlig bekendtgørelse.....	19
Lokalplanens retsvirkninger	20

Vejledning

Klagevejledning.....	21
----------------------	----

Kortbilag

Kortbilag 1.....	23
Kortbilag 2.....	25
Kortbilag 3.....	27
Kortbilag 4.....	29

Bilag

Bilag 5 - Beskrivelse og anbefalinger for områdets struktur, byggeskik og bygningstyper findes i særskilt hæfte.



Luftfoto med markering af området, der omfattes af lokalplanen.

En kortfattet beskrivelse

Beliggenhed

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanområdet Vester Altan ligger på de sydvendte skråninger vest for den ældre bykerne i Randers.

Området afgrænses mod vest af Wilhelm Thomsens Plads, Vester Altanvej samt de grønne områder Vester Altananlæggene, mod nord af Hobrovej og Gethersparken, mod øst af Vestervold og mod syd af Jernbanegade.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005 beliggende i bydel 2, Vester Altan og omfatter boligområderne B3, B4, B31, B83, B84, B86 og område til offentlige formål O19, samt dele af boligområderne B87, B88, del af blandet bolig og erhvervsområde BE19 samt del af rekreativt område F3.

Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 206.000 m². Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen for Vester Altanområdet er Randers Kommunes ønske om at bevare og udbygge de arkitektoniske, kulturhistoriske og bygningsmæssige kvaliteter, kvarteret besidder.

Lokalplanen er således en forlængelse af og supplement til Kommuneatlas Randers 2000.

Lokalplanens indhold

Forslag til lokalplan 520 – Vester Altan området, indeholder bestemmelser til at sikre områdets kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, og indeholder ikke egentlige bygningsregulerende bestemmelser eller konkrete planer for nybyggeri.

Historie

Tidligere har lokalplanområdet udgjort en del af jorderne til den store gård "Slyngborg", som var ejet af Gårdejer Søren Møller.

Da Søren Møller døde i 1880, blev hele gården overtaget af et konsortium, som straks begyndte at anlægge gader og udstykke toften. De første gader i det, der skulle blive en helt ny bydel i byen var Søren Møllersgade, St. Blichersgade og Slyngborggade.

Vandringen fra land til by var i gang, og i de efterfølgende år udviklede dette kvarter sig hurtig.

Ved indgangen til det 19. århundrede bor der omkring 2.400 mennesker på det tidligere "Slyngborgtoft".

Under den 1. verdenskrig var byggeriet inde i et dødvande, og det betød akut boligmangel i byen.

Der opstod i den periode forskellige boligforeninger, som forsøgte at komme problemet til livs.

Den voksende biltrafik i byen stillede også større krav til gadernes jævnhed, og det betød, at man begyndte asfalteringen af hovedgaderne, startende med Vestergade i 1926.

I forlængelse af en diskussion om bedre trafikale forhold beslutter Byrådet også i 1933 at forlænge Søren Møllersgade og Danmarksgade helt ud til Viborgvej.

Gadeomlægningerne endte ud i anlæggelsen af Vilh. Thomsens plads, og samtidig byggede man det store moderne boligkompleks "Vesterport" lige overfor banegården.

Byggeriet af "Vesterport" var startskuddet til en modernisering af bydelen, som hurtigt bredte sig til resten af byen.

I de følgende år blev der bygget kraftigt, og det er i denne periode, at de store byggekomplekser vandt frem. Borgerne begyndte at stille krav om at bo i moderne og mere bekvemme lejligheder.

De mange bygherrer gav sig derfor i kast med det store moderne boligbyggeri.

I Prins Christiansgade og langs den nordre del af Vester Altanvej rejste der sig nye boligkomplekser, og længere inde af Hobrovej blev "Solgården" bygget.

Bilag 5 med beskrivelse af bebyggede strukturer, byggeskik og bygningstyper.

I lokalplanområdet findes 3 overordnede bygningstyper, der er særligt karaktergivende for karrebebyggelserne og gadeforløbene i Vester Altanområdet.

Disse er beskrevet i separat bilag til lokalplanen, Bilag 5, "Beskrivelse og anbefalinger for områdets bebyggede struktur, byggeskik og bygningstyper".

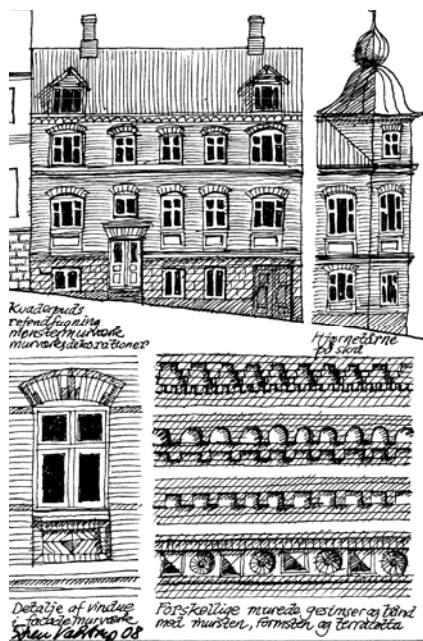
Bebyggede strukturer

Vester Altanområdets landskabelige placering på de sydvendte skræninger, giver fine kig mod ådalen og de grønne områder ved Vester Altananlæggene.

Sammenholdt med de helstøbte gadeforløb og den homogene bebyggelse gør det området til noget helt særligt.

Kvarteret er værdifuldt for sit samspil mellem terræn og bebyggelse, den fortættede bymæssige stemning og det murede byggeris kvalitet

Arbejderhuse 2-3 etager



Skitser af ejendommenes karakteristiske elementer.



Gadehusene i Vester Altan prydes af smukt udført murerarbejde med rigelig brug af formsten.

1. Gadehuse i 2-3 etager – omkring 1900

Karakteristik:

Længehuse opført i to til tre etager – facader er oftest i blank mur, men enkelte pudsede bygninger forekommer.

Saddeltag hængt med røde vingetegl eller skiffer, evt. med schweizerkviste.

Hjørnebygninger er oftest fremhævet med tårn eller karnap i hjørnepartiet.

Bygningerne kan have port og trefagsvinduer i sidepartiere.

Sokkel er oftest udsmykket med refendfugning eller rustikerede kvadre.

Den grundmurede facade kan have enkle udsmykninger med:

Mønstermurværk og bearbejdede fuger

Formsten og terracotta

Glaserede tegl

Støbte eller trukne dekorationer

Dekorationer er primært knyttet til de konstruktive led, f.eks. sølbænk, gesims, vinduesindfatning eller blændinger.

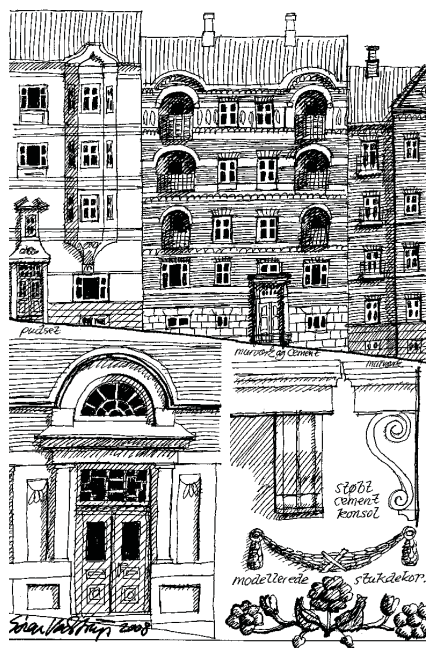
Regelmæssig fagdeling med korspostvinduer i to eller tre fag.

Døre er fyldingsdøre.



Vester Altan-kvarteret kendetegnes af enkle gadehuse opført i rødt murværk med formsten og glaserede tegl. Facaden har regelmæssigt placerede vinduer og døre, gennemgående vandrette gesimsbånd og pudset sokkel med profileret afslutning. Hjørnejendommene er næsten uden undtagelse udført med en særlig markering, enten med skrå afskæring eller med markant hjørnetårn eller spir. Her hjørnejendom på St. Blichersgade/Hobrovej.

Etageejendomme i 3-5 etager



Skitser af ejendommens karakteristiske elementer.



Søren Møllersgade, opført 1911
Ejendommen er tegnet af arkitekt Egefelt. Fin dørindfatning med et let præg af jugendstil.

2. Etageejendomme med karnap og altan – omkring 1900

Karakteristiske træk:

Etageejendomme opført i 3 – 5 etager

Teglhængt saddeltag, eventuelt med schweizerkviste

Markerede hjørner med karnap eller tårn, evt. skråt afskårne hjørnebygninger, der optager terrænfald.

Karnap, altan, hjørnetårn

Høj markeret sokkel, der optager terrænfald – ofte med kvader- eller refendfugning.

Markerede og rigt udsmykkede indgangspartier, ofte tilbagetrukne. Rigt dekorerede fyldingsdøre. Karnapper, ofte konsolbårne.

Altaner – tilbagetrukne i facaden eller konsolbårne – ofte i kombination med fint forarbejdede smedjernsgelændere.

Korspostvinduer – to eller tre fag. Jugendprægede vinduer med blyindfattede ruder omkring indgangspartierne.

Stilistisk udtryk - historicisme med flere fine jugendprægede detaljer.

Tre "undertyper":

Pudsede facader med støbte, trukne eller modellerede dekorationer.

Blank mur i kombination med støbte, trukne eller modellerede dekorationer.

Blank mur med murværksdekorationer.



Hjørneejendom i Pontoppidansgade/Danmarksgade opført 1911 med facader i blank mur med refendfuget underetage og tilbagetrukne altaner med støbte balustre.

Funktionalistiske ejendomme



Skitser af ejendommens karakteristiske elementer.

3. Funkisprægede etageejendomme

Karakteristik:

3-5 etages ejendomme, opført i grundmur, kendetegnet af:

Facader i blank mur, ofte opført i flere forskellige typer tegl og med forskellige farvede fugemørtler.

Facaden er ofte inddelt i vandrette bånd og kan endvidere have enkle geometriske dekorationer i murværk.

Tage er teglhængte saddeltage, manzardttag eller flade tage.

Markerede indgangspartier med lodrette vinduer i enkle indfatninger. Over døre er ofte støbte fordakninger uden understøtning – eller fordakninger og indfatninger i natursten.

Døre er enkle med store ruder, ofte fremstillet i eg eller hårdtræ.

Hovedparten af de funkisprægede ejendomme har altaner, enten som selv bærende uden konsoller eller som tilbagetrukkene partier i facaden. Gelændere er enkle, velproportionerede og uden dekoration.

Vinduer uden opdeling – evt. lodret opdelt med trækrude.



Hobrovej - opført 1939
Vandrette bånd i røde tegl, fordakning over den helrude dør og gennemgående trappevindue.



Vesterport tegnet af arkitekt Hjersing i 1932. Bygningen, der udfylder hele karréen, er typisk for perioden med den vandrette inddeling af murværket og de lodrette partier, der markerer de indvendige trapper.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

Kommuneplan 2005 *nu-gældende*

Lokalplanen er omfattet af hæfte 2, Vester Altan, i Kommuneplan 2005 for Randers Kommune, og omfatter boligområderne B3, B4, B31, B83, B84, B86 og område til offentlige formål O19, samt dele af boligområderne B87, B88, del af blandet bolig og erhvervsområde BE19 samt del af rekreativt område F3.

Kommuneplan 2009

Lokalplanen er omfattet af distrikt 1, bydel 2, Vester Altan, i Kommuneplan 2009 for Randers Kommune, og omfatter boligområderne 1.02.B45, 1.02.B1, 1.02.B13, 1.02.B56, 1.02.34, 1.02.B4 og område til offentlige formål 1.02.O1, samt dele af boligområderne 1.02.B6, 1.02.B8, del af blandet bolig og erhvervsområde 1.02. BE5 samt del af rekreativt område 1.02.R6.

Der udarbejdes ikke kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2005, lokalplanrammer, Bydel 2, Vester Altan, med hensyn til listen over bevaringsværdige ejendomme med saveværdier mellem 1 og 4, da der er foretaget nye registreringer i forbindelse med dette lokalplanforslag. Da der ikke er tale om ændringer af planstatus men blot ændret registrering, udarbejdes der ikke kommuneplantillæg, idet SAVE-værdiændringerne vil indgå i den endelige udgave af Kommuneplan 2009.

Byplanvedtægt/lokalplaner

Dele af lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og lokalplanerne 121, 172, 193, 224 og 545.

Byplanvedtægt nr.1

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses byplanvedtægt nr. 1. De øvrige nævnte lokalplaner fastholdes, men suppleres vedrørende bygningernes fremtræden således:

Lokalplan 121 Hotel Viking bevares og suppleres

Lokalplan 121 omfatter del af lokalplanområdet og giver mulighed for opførelse af nyt byggeri. Nærværende lokalplan 520 supplerer bestemmelserne i §6, Ydre fremtræden

Lokalplan 172 Søren Møllers Gade, plejehjem bevares og suppleres

Lokalplan 172 omfatter del af lokalplanområdet og giver mulighed for opførelse af plejehjem. Nærværende lokalplan 520 supplerer bestemmelserne i § 5, Bebyggelsens ydre fremtræden.

Lokalplan 193 Fredensgade vest-øst bevares og suppleres

Lokalplan 193 omfatter del af lokalplanområdet og giver mulighed for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning samt at nyt byggeri tilpasses områdets arkitektur. Nærværende lokalplan 520 supplerer bestemmelserne i §7, Bebyggelsens ydre fremtræden.

Lokalplan 224 Fredensgade syd bevares og suppleres

Lokalplan 224 omfatter del af lokalplanområdet og giver mulighed for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning samt at nyt byggeri tilpasses områdets arkitektur.

**Lokalplan 545
Vestergade 16-30
bevares og suppleres**

Nærværende lokalplan 520 supplerer bestemmelserne i §7, Bebyggelsens ydre fremtræden.

Lokalplan 545 giver mulighed for at opføre ny bebyggelse i god arkitektonisk sammenhæng med eksisterende bevaringsværdige bygninger. Nærværende lokalplan 520 supplerer bestemmelserne i §8, Bebyggelsens ydre fremtræden.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Zonestatus

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

Randers Kommuneatlas 2000
Kort fra Randers Kommuneatlas 2000, der viser bevaringsværdig bebyggelse med SAVE-værdi 1-4. Se kortbilag 2.

I forbindelse med udgivelse af Kommuneatlas Randers 2000 er alle bygninger i lokalplanområdet bevaringsregistreret efter SAVE-metoden. Denne registrering er fra 1999, og er vist i kortbilag 2 med hensyn til bevaringsværdierne 1 til 4. Ifølge kommuneplanen må bygningsændringer eller -nedrivninger af bygninger med SAVE-værdier 1 til 4 ikke foretages uden byrådets godkendelse.

Revurdering af SAVE*-værdier 2009

Kort fra revurdering af bevaringsværdier 2009, der viser bevaringsværdig bebyggelse 1-4. Se kortbilag 3.

De eksisterende SAVE- bevaringsværdier, som fremgår af Randers Kommuneatlas 2000 og Kommuneplan Randers 2005, er alle revurderet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. I alt er der foretaget ca. 70 ændringer af bygningers SAVE-vurderinger.

Hovedsigtet med revurderingerne er at bevare sammenhængen i gadeforløbene samt kvarterets karakteristiske særpræg.

**SAVE: Survey of Architectural Values in the Environment - undersøgelse af arkitektoniske værdier i omgivelserne. Den samlede SAVE-værdi er en sammenfatning af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske, miljømæssige, tekniske og originalitets-værdi.*

Der tages i den opdaterede registrering stilling til evt. bygningsforbedringer, ligesom der i højere grad tages stilling til den sammenhæng de enkelte bygninger indgår i.

I forbindelse med udarbejdelsen af dette lokalplanforslag er områdets ejendomme inddelt i 3 fremherskende bygnings typer.

Arkitektur og stilarter i området

Kort der viser de fremherskende bygningsstilarter i området. Se kortbilag 4.

Ud over disse findes i lokalplanområdet enkeltstående og særligt markante ejendomme. Øvrige ejendomme betegnes som "andet".

Side 10 og 11 vises en liste over de bygninger, hvor der er foretaget ændringer. Vurderingerne vil blive opdateret og yderligere begrundet i de færdige skemaer på www.kultur-arv.dk/fbb

SAVE-ændringer

Bredstrupgade	4-6	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Danmarksgade	7	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	11	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	13	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	22	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	23	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	25	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	31	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	33	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Fredensgade	4 B+C	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	5	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	6	Bevaringsværdi fra 4 til 3
	8	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	9	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	10	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	12	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	14	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	16	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	17	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	18	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	19	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	21	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	23 A+B	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Hobrovej	13	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	14	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	15	Bevaringsværdi fra 4 til 3
	16	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	24	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	26B	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	47	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	52	Bevaringsværdi 3, Nyoprettet.
Jernbanegade	4 A+4 B	Bevaringsværdi 4. Nyoprettet.
	10	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	18 B	Bevaringsværdi 4. Nyoprettet.
	20	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Pontoppidansgade	3	Bevaringsværdi fra 6 til 4
Prins Christians Gade	9	Bevaringsværdi fra 4 til 3.
	15	Bevaringsværdi fra 4 til 3
Slyngborggade	12	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	18	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Steen Blichers Gade	1 A+1 B	Bevaringsværdi 4. Nyoprettet.
	1 C	Bevaringsværdi fra 3 til 4

	9	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	10	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	11	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	12	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	13	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	14	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	18	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	19	Bevaringsværdi fra 3 til 4
	23	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Søren Møllers Gade	9 B	Bevaringsværdi fra 4 til 3
	10	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	18	Bevaringsværdi fra 4 til 3
	20	Bevaringsværdi fra 4 til 3
	42	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Reiersensvej	1	Ændret vedr. nyopførte del
	3	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Vesteraltanvej	32	Bevaringsværdi, ændret fra 5 til 4
	40	Bevaringsværdi, ændret fra 5 til 4
	42	Bevaringsværdi ændret fra 5 til 4
Vestergade	9-13	Bevaringsværdi 4. Nyoprettet.
	29	Bevaringsværdi fra 3 til 4
	35	Bevaringsværdi 1 – Fredet.
	38	Bevaringsværdi 4- Nyoprettet.
	42 B	Bevaringsværdi fra 5 til 4
	44	Bevaringsværdi fra 3 til 4
	50	Bevaringsværdi fra 7 til 6
	54	Bevaringsværdi 4 OK, Baghus ændret fra 4 til 5
	60	Bevaringsværdi fra 5 til 4
Vestertorv	4-8	Bevaringsværdi 4. Nyoprettet.
Vestervold	7-9	Bevaringsværdi 4. Nyoprettet.
	15	Bevaringsværdi 4, nyoprettet.
	17-19	Bevaringsværdi fra 5 til 4

Ansøgning om areal- og anvendelsesændringer

Der skal altid ansøges om tilladelse til at udvide og ændre en bygnings areal og anvendelse.

Ansøgning om ændring af bevaringsværdige bygningers udseende

Ved bygninger med høj bevaringsværdi (SAVE 1-4), som vist på kortbilag 3, skal der også søges om godkendelse af bygningsændringer som f.eks.:

Udskiftning eller ændring af tage og tagmaterialer
 Ændring af facader, facadematerialer og farver
 Etablering eller ændring af kviste og tagvinduer
 Udskiftning eller ændring af døre og vinduer
 Udskiftning eller ændring af altaner
 Indretning af tagetager

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger må kun nedrives med byrådets

Spildevandsplan	<p>særlige godkendelse, og efter forudgående offentlig høringsfase.</p> <p>Lokalplanens område er omfattet af gældende spildevandsplan for Randers 2009 - 2012</p>
Varme og el	<p>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 elforsynes af Energi Randers.</p>
Vandforsyning	<p>Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.</p>
Renovation og genbrug	<p>Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald" i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations og genbrugsstativer samt minicontainere.</p>
Renholdelse og vintervedligeholdelse	<p>Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.</p>
Handicappolitik	<p>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.</p>
Arkæologiske forhold	<p>Der er ikke registreret synlige fredede landskabelige fortidsminder i området, hvor imod der er konstateret arkæologiske fortidsminder.</p> <p>I Søren Møllers Gades vestlige ende er tidligere registreret et par grave, der ikke umiddelbart kan dateres. De kan enten stamme fra den middelalderlige Sct. Jørgensgård, eller mere sandsynligt fra byens lidt yngre fattigkirkegård.</p> <p>Lidt udenfor området, er der registreret fortidsminder to steder. Dels i midten af Vestervold, hvor der er undersøgt en affaldsgrube fra en vikingetidig kam-produktion, og i Slyngborggade, ved det nyere daginstitutionsbyggeri, hvor der tidligere er undersøgt bebyggelsesspor fra 1600 og 1700-tallet.</p> <p>Forud for evt. anlægsarbejder anbefales således, at der i samarbejde med Kulturhistorisk Museum foretages en vurdering af evt. fortidsminder (jævnfør museumsloven) således, at eventuelle arkæologiske undersøgelser kan iværksættes og afsluttes inden anlægsarbejder igangsættes.</p>

Lov om miljøvurdering af planer og programmer**Screening for miljøvurdering****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.

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, ressourcer, materielle goder mm.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Lokalplan nr. 520 for Vester Altan

Gældende lovgivning

I henhold til Lov om planlægning (jf. Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at** fastholde og bevare områdets særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper.
- at** bevare eksisterende karakteristiske bygninger, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for området, gadeforløbet eller karreen
- at** sikre at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden tilpasses gadeforløbet, kvarterets karakter og bygningens oprindelige arkitektur.
- at** ny bebyggelse indenfor området tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre, samt alle parceler, der efter den 1.10.2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Randers Bygrunde :

Matr.nr. 414a, 417, 418a, 419a, 419d, 420a, 420b, 422a, 423b, 424a, 424b, 425a, 425b, 427a, 427b, 427c, 428, 429a, 429b, 430a, 430b, 431a, 431b, 433a, 433b, 435a, 435b, 438, 440a, 440b, 440c, 440d, 440g, 441a, 441b, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 450, 451a, 451b, 452a, 452b, 454, 455, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 464a, 464b, 470b, 470c, 470e, 470f, 470t, 470u, 470x, 470y, 470z, 470æ, 471b, 503, 878a, 878b, 878c, 878d, 878e, 878f, 878g, 879, 880a, 880b, 881a, 881b, 881c, 882a, 882b, 883a, 883b, 884a, 884b, 885a, 886, 887, 888, 889, 890, 891a, 891b, 891c, 891d, 891e, 892a, 892b, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901a, 901b, 901c, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908a, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923a, 923b, 923c, 923d, 923e, 924a, 924b, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932a, 932b, 932c, 933, 934a, 934c, 935a, 935b, 935c, 936, 937, 938, 939, 940a, 940b, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950a, 950b, 950c, 950d, 951, 952, 953, 954, 955, 956a, 958, 959a, 960, 961, 962a, 962b, 963, 964a, 964af, 964ak, 964al, 964am, 964an, 964ao,

964ap, 964aq, 964ar, 964as, 964at, 964au, 964av, 964ax, 964ay, 964az, 964aæ, 964aø, 964b, 964ba, 964bb, 964bc, 964bd, 964be, 964bf, 964bg, 964bh, 964bi, 964c, 964e, 964f, 964g, 964h, 964k, 964l, 964o, 964p, 964q, 964r, 964s, 964t, 964u, 964v, 964x, 964y, 964z, 964æ, 964ø, 965a, 965b, 965c, 965d, 965e, 965f, 965g, 965h, 965i, 965k, 967a, 967b, 967c, 967d, 967e, 967f, 1029, 7000q

Randers Markjorder:

Matr.nr. 408a, 408b, 408c, 408e, 408f, 408g, 408h, 408i, 408k, 408l, 408n, 421a, 421dm, 421dn, 421do, 421dp, 421dq.

Zonestatus

- 2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til boligområde, offentlige formål og rekreative områder. Indenfor området kan der indrettes butikker og erhverv, som naturligt og uden genevirkninger for omgivelserne kan indpases i området. Området er stort set udbygget.

Kælderboliger

- 3.2 Der må ikke nyindrettes boliger i kælderetager.

Tagboliger

- 3.3 Boliger i tagetager må kun nyindrettes med byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4 Ansøgning - Bevaring af bebyggelse

Nedrivning og ændring af bevaringsværdige bygninger skal ansøges

Der skal ansøges om nedrivning, ny- og ombygninger, herunder udskiftning af tage samt facade- og bygningsændringer.

Bygninger med SAVE-værdi 1-4, som vist på kortbilag 3, betragtes som bevaringsværdige, hvorfor nedrivning eller bygningsændringer ikke må foretages uden særlig godkendelse.

- 4.1 Bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 må kun nedrives med byrådets særlige godkendelse og efter forudgående offentlig høringsfase.
- 4.2 Nedrivning kan kun ske, hvis der foreligger et af Randers Kommune godkendt projekt for arealets fremtidige anvendelse.
- 4.3 Bygningsændringer på bevaringsværdige bygninger (SAVE-værdi) 1 til 4, må kun foretages ved forudgående ansøgning og godkendelse.
- 4.4 Ved nedrivninger, ombygninger, ny- og tilbygninger samt ved ændringer i tagflader og facader skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- | | | |
|----------------------------|-----|---|
| Boliger i tagetager | 5.1 | Indretning af tagetager kan kun tillades, såfremt tagets udformning kan tilpasses bygningens arkitektur og gadebilledet. |
| Nyt byggeri | 5.2 | Erstatnings- eller nyt byggeri skal placeres som huludfyldning og tilpasses gadeforløbets flugt. |
| Gårdarealer | 5.3 | Ved ny bebyggelse og udvidelse af eksisterende bebyggelse skal der sikres tilstrækkelige og ordentlige fri- og opholdsarealer for beboere og brugere. |

Beskrivelse og anbefalinger for bevaring af områdets struktur, stilarter, arkitektur, byggeskik og bygningstyper kan ses i særskilt bilag til lokalplaforslaget, bilag 5.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- | | | |
|-------------------------------------|-----|--|
| Generelle facadebestemmelser | 6.1 | Alle ændringer og ombygninger, der berører bygningens ydre fremtræden, kræver tilladelse fra byrådet. |
| | 6.2 | Ny- og ombygninger, facadeændringer og renoveringer skal ske under hensyntagen til den enkelte bygningens arkitektur samt helhedsvirkningen i gadebilledet. |
| | 6.3 | Ved ombygning eller renovering af facaden skal denne fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag og tilpasses bygningens og gadens dimensioner |
| Ydervægge | 6.4 | Ydervægge skal fremstå som blank mur, glatpudset eller kalket overflade og lignende, vurderet på baggrund af bygningens oprindelige karakter. Anvendelse af andre overflader kræver byrådets særlige tilladelse. |
| Vinduer og døre | 6.5 | Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering. |
| | 6.6 | Der må ikke opsættes udvendige gitre for vinduer og døre. |
| Facader og materialer | 6.7 | Facadens oprindelige vandrette og lodrette opdeling og rytme skal bevares. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes uden forudgående tilladelse. |
| | 6.8 | Originale facader skal bevares, og må ikke dækkes af beklædninger som træ, klinker, plademateriale og lignende. |
| Farver | 6.9 | På pudsede facader kan benyttes hvide, grå og gule nuancer samt traditionelle jordfarver i dæmpet fremtræden. Kontrastfarver må kun benyttes på enkelte detaljer og i begrænset omfang. Farvesætning på fa- |

- cader skal i hvert tilfælde godkendes af byrådet.
- Tage**
- 6.10 Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes eller føres tilbage til den oprindelige, og materialevalget skal tilpasses bygningens øvrige arkitektoniske udtryk. Andre tagformer kan kun godkendes efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.11 Der må ikke anvendes blanke, spejlende eller reflekterende tagmaterialer, medmindre disse er del af bygningens oprindelige arkitektur
- 6.12 Tagflader med hældning over 25 grader skal beklædes med rød, uglaseret vingetegl eller skifer (eternitskifer). Andre tagmaterialer må kun anvendes såfremt disse er del af bygningens oprindelige arkitektur, vurderet efter bygningernes oprindelige karkater.
- 6.13 Oprindelige skorstene skal bevares i størst muligt omfang.
- Tårne og spir**
- 6.14 Oprindelige tårne og spir, som har betydning for bygningens og gadebilledets arkitektur skal bevares. Renovering skal udføres i materialer der harmonerer med bygningens og gadebilledets oprindelige arkitektur.
- Kviste og tagvinduer**
- 6.15 Kviste og tagvinduer skal udformes så de harmonerer med bygningens og gadebilledets arkitektur, og placeres så de understøtter facadens opdeling.
- 6.16 Antal af kviste og tagvinduer skal begrænses, så tagfladen fortsat opleves som en sammenhængende tagflade.
- Tagrender**
- 6.17 Tagrender og –nedløb skal udføres og placeres således at de understøtter facadens opdeling. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, evt. med stålførstærkninger.
- Altaner og tagterresser**
- 6.18 Oprindelige altaner skal renoveres i overensstemmelse med bygningens arkitektur.
- 6.19 Nye altaner og tagterrasser skal i placering, udformning og materialevalg underordne sig bygningens oprindelige arkitektur og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
- Antenner og paraboler**
- 6.20 Antenner og paraboler må kun opsættes på steder hvor de ikke er synlige fra omliggende gader.
- Ledninger og kabler**
- 6.21 Ledninger og kabler skal så vidt muligt fremføres inde i bygningen, alternativt kan de føres på gårdfacaden, hvor de ikke ses fra gaderummet.

Bygningsdetaljer	6.24	Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik, som har betydning for facadens arkitektur og helhed, skal bevares.
Skiltning	6.25	Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Randers Kommune. Der henvises til Randers Kommunes vejledning "Facader og skilte" og Randers Kommunes skiltepolitik.
Gavle og gavltreklamer	6.26	Frilagte gavle må kun efterisolering eller males med materialer og farver der harmonerer med bygningens arkitektur. Tilladelse til gavlmalerier og reklamer gives kun, hvis det efter byrådets skøn tilfører stedet kvalitet.
Nye bygninger	6.27	Nye bygninger skal have en detaljeringsgrad, der harmonerer med gadens øvrige bygninger.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og henligge vel vedligeholdte og i ryddelig stand, uden oplag og lignende, som kan være til gene for omboende.

§ 8 Afløsning af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 1 bortfalder

- 8.1 Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt 1.

Vedtægelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 520 er vedtaget af Randers Byråd den 26.10. 2009 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 1. marts 2010

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10. marts 2010, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Forandringer skal følge planen

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge planlovens § 18 kun udstykkedes, 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.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet jf. § 19 i planloven meddele dispensationen.

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

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

Nedrivning af bevaringsværdig bygninger

Lokalplanen indeholder i § 4, stk. 1 bestemmelse om, at bevaringsværdige bygninger generelt ikke må nedrives uden særlig tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange denne overtaget mod erstatning. Ifølge planloven § 49 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

Klagevejledning

Miljøvurdering af planen

Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

Planloven

Klage over lokalplanen

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

Klagegebyr

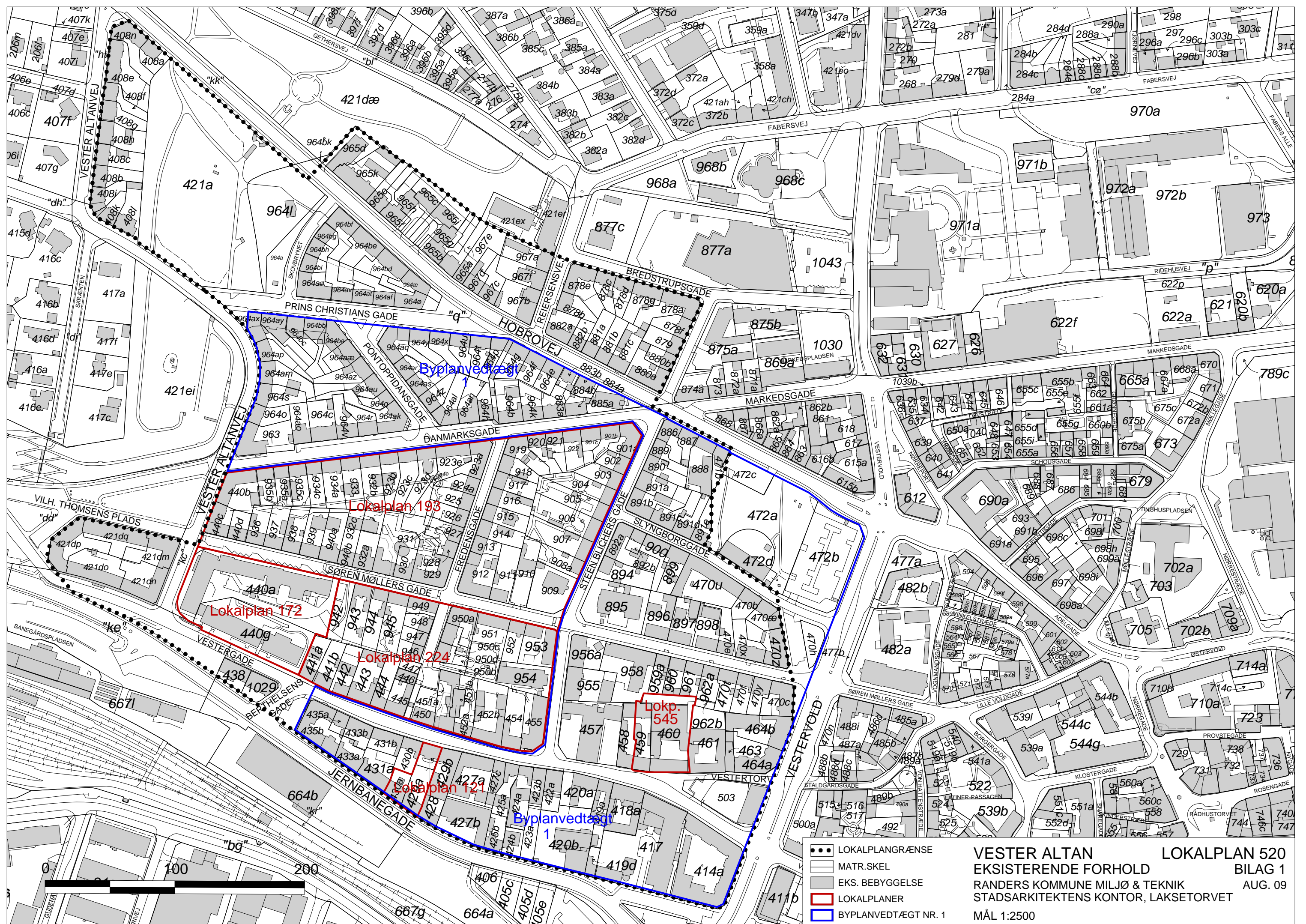
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet påbegynder ikke behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk
Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

Klagen sendes til

Klagen sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller via e-mail til: nkn@nkn.dk

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers C

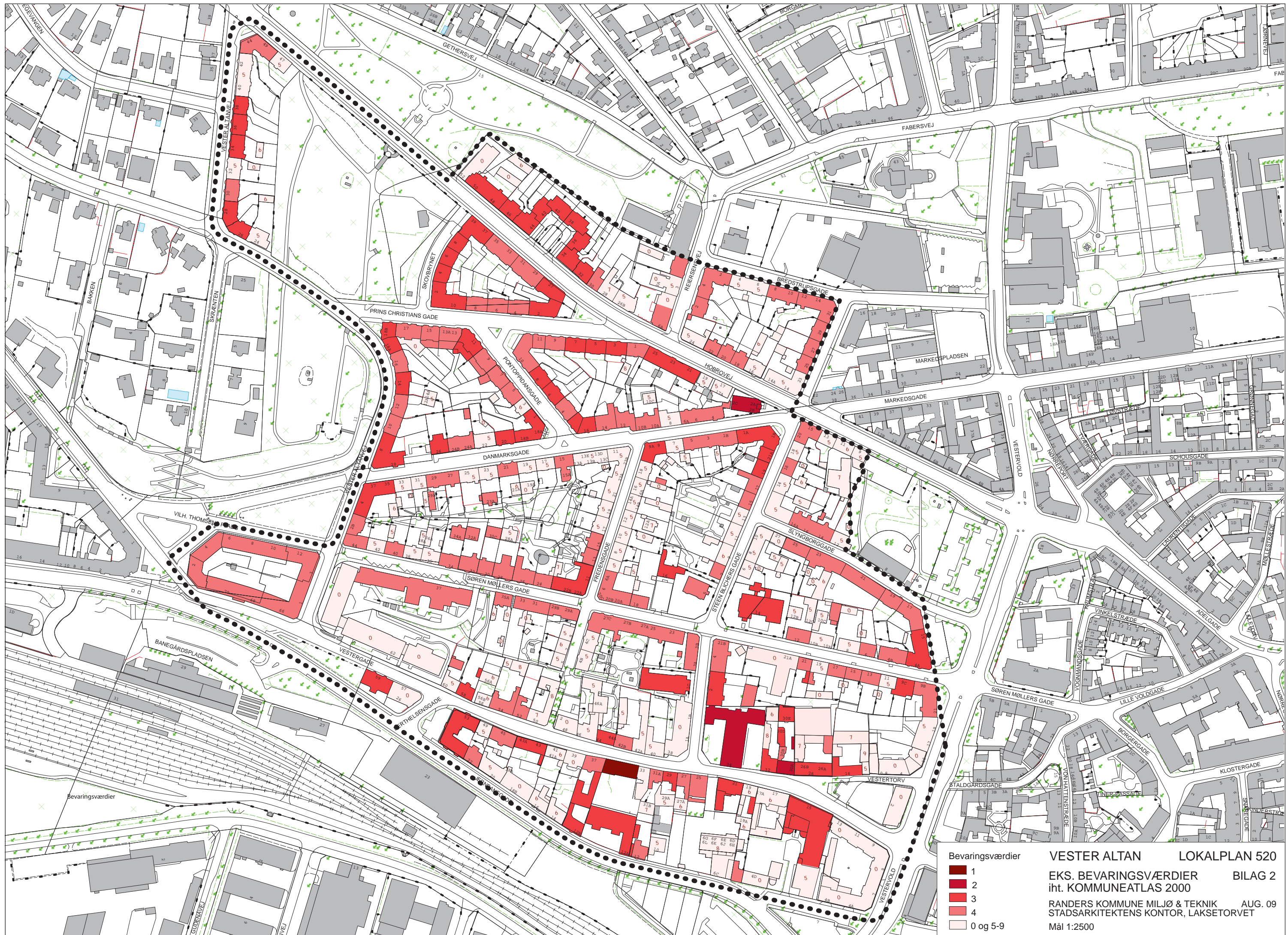




- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- █ EKS. BEBYGGELSE
- ▭ LOKALPLANER
- ▭ BYPLANVEDTÆGT NR. 1

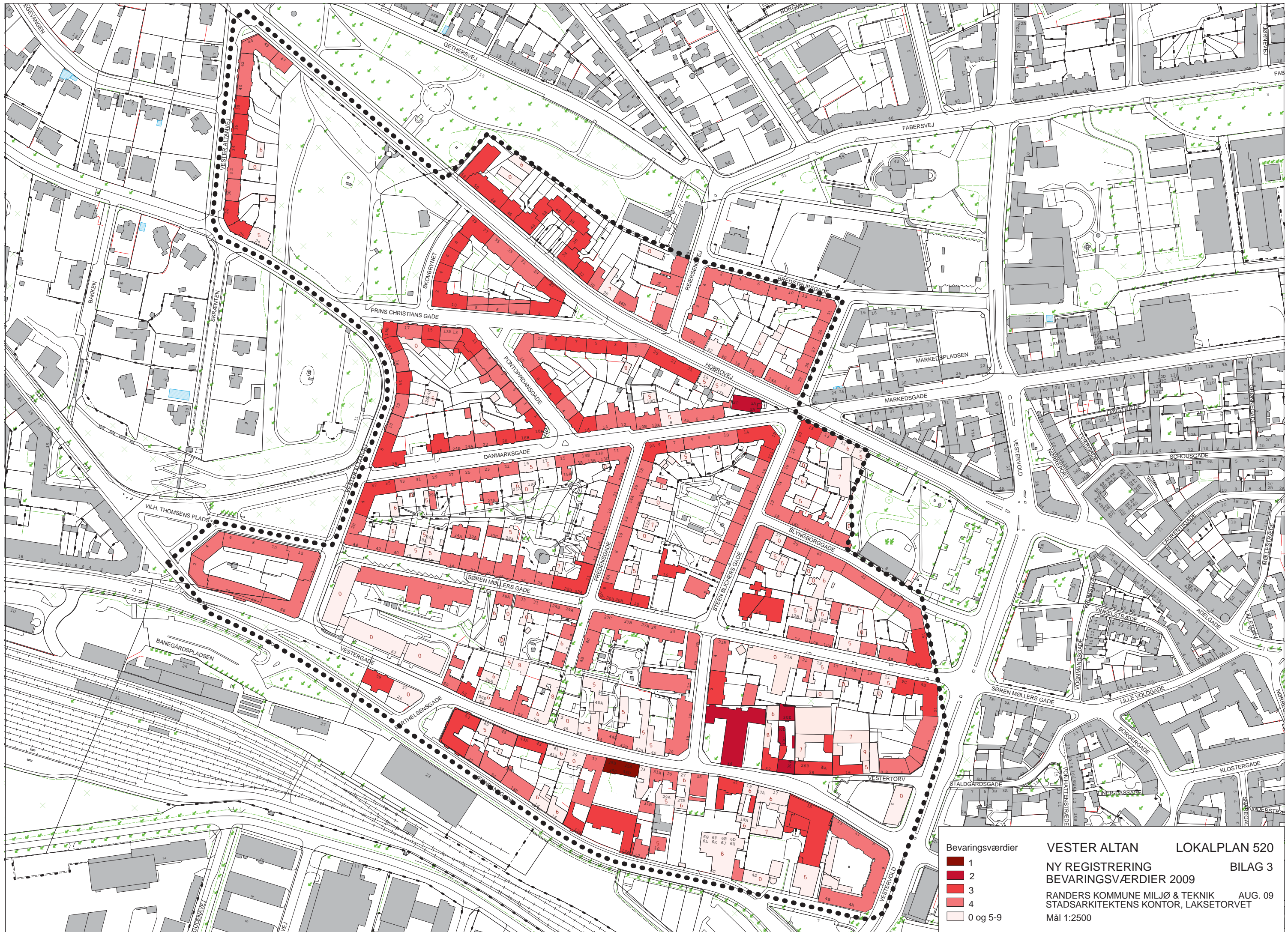
VESTER ALTAN
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK
 STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET
LOKALPLAN 520
BILAG 1
 AUG. 09
 MÅL 1:2500





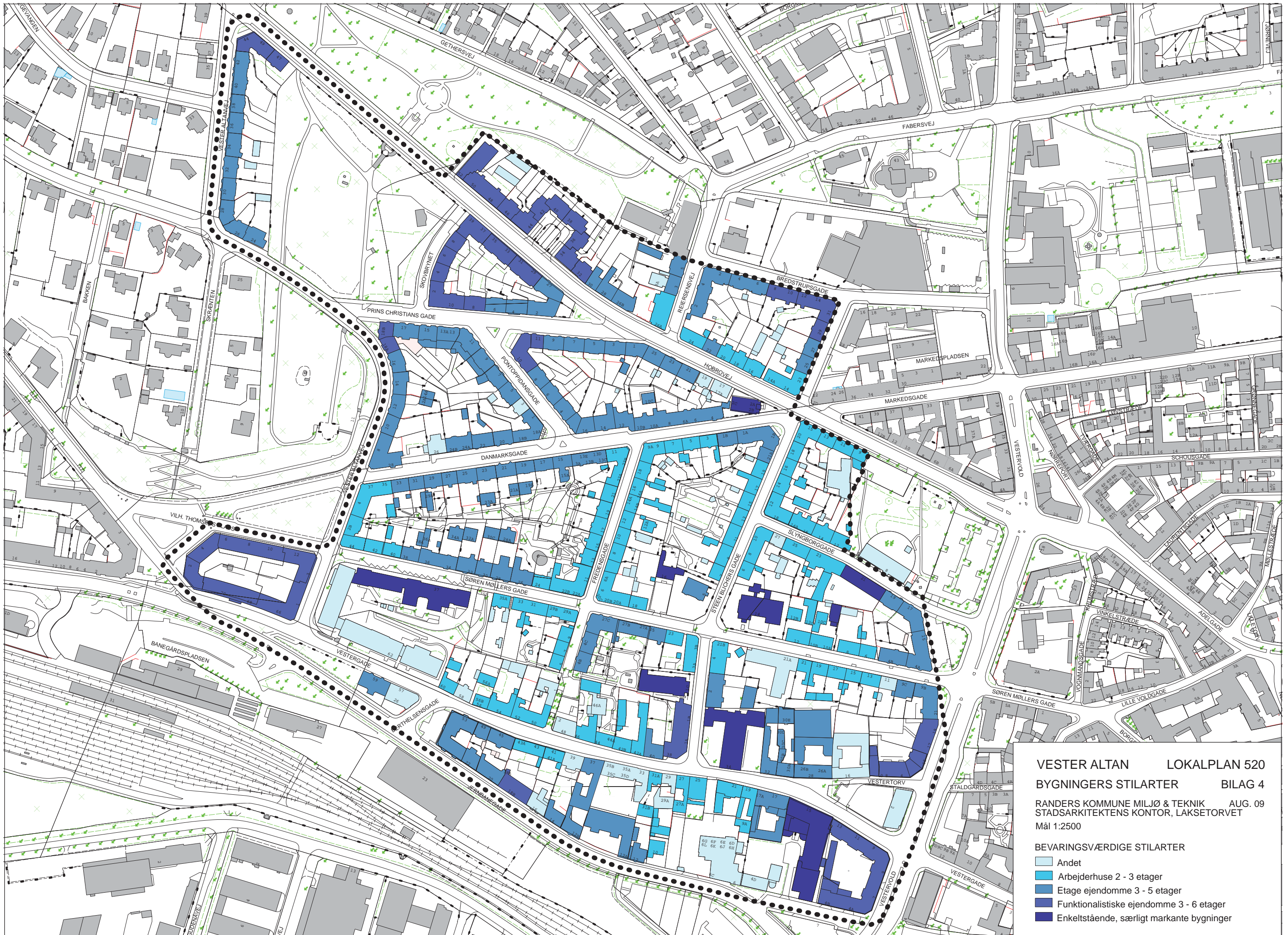
- Bevaringsværdier
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 0 og 5-9

VESTER ALTAN **LOKALPLAN 520**
EKS. BEVARINGSVÆRDIER **BILAG 2**
 iht. KOMMUNEATLAS 2000
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK AUG. 09
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET
 Mål 1:2500



- Bevaringsværdier
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 0 og 5-9

VESTER ALTAN **LOKALPLAN 520**
NY REGISTRERING **BILAG 3**
BEVARINGSVÆRDIER 2009
 RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK AUG. 09
 STADSARKITECTENS KONTOR, LAKSETORVET
 Mål 1:2500



VESTER ALTAN LOKALPLAN 520

BYGNINGERS STILARTER BILAG 4

RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK AUG. 09
 STADSARKITEKTENS KONTOR, LAKSETORVET
 Mål 1:2500

- BEVARINGSVÆRDIGE STILARTER**
- Andet
 - Arbejderhuse 2 - 3 etager
 - Etage ejendomme 3 - 5 etager
 - Funktionalistiske ejendomme 3 - 6 etager
 - Enkeltstående, særligt markante bygninger