

LOKALPLAN 541

Østervold

Regulering af liberale erhverv i stueetage

Randers Kommune



Redegørelse

En kortfattet beskrivelse.....	3
Forhold til anden planlægning	4
Miljøvurdering	5

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 541 for Østervold	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	6
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Ansøgning.....	7
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 6 Nye bygninger	7
§ 7 Ubebyggede arealer	7
§ 8 Delvis aflysning af lokalplan.....	7
Vedtagelsespåtegning	8
Offentlig bekendtgørelse.....	8
Lokalplanens retsvirkninger	9

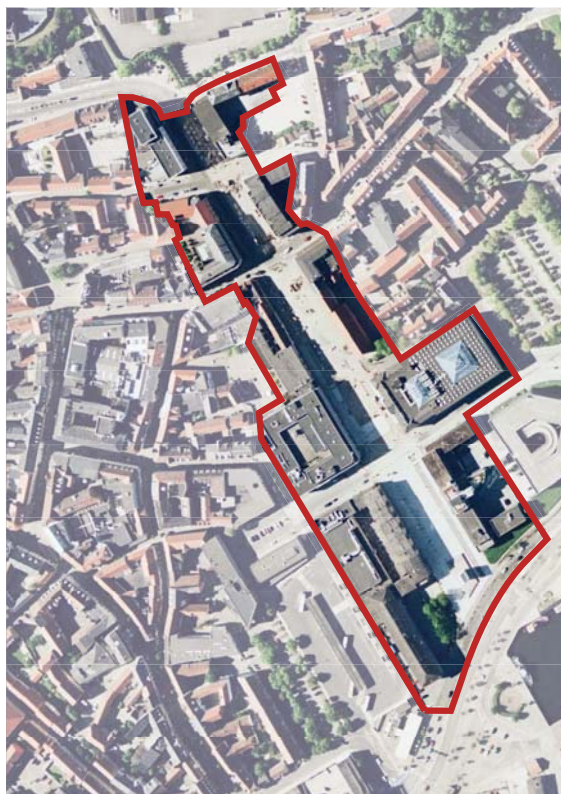
Kortbilag

Kortbilag 1	11
Kortbilag 2	12

Vejledning

Vejledning	13
Klagevejledning.....	14

Luftfoto af området hvor arealet der er omfattet af lokalplanen er markeret med en rød streg.



Beliggenhed

En kortfattet beskrivelse

Lokalplanen afgrænses af facadeejendomme langs gade- og pladsforløbet Østervold.

Eksisterende lokalplan 309

Eksisterende Lokalplan 309 "Midtbyen" regulerer facader, skiltning m.m., samt indretning af liberale erhverv i stueetager.

I følge Lokalplan 309 kan der indrettes liberale erhverv i stuetagen på Østervold, idet denne ikke defineres som strøggade men som handelsgade.

Baggrund for ny lokalplan

Efter omlægning og reovering af Østervoldgaden til et nyt torv, ønsker Randers kommune at fastholde og udvikle et afvekslende og harmonisk gade- og bybillede og forbeholde stueetager langs Østervold til butikker.

Ny lokalplan 541 for Østervold

Ny Lokalplan 541 omdefinerer Østervold fra Handelsgade til Strøggade, og reducerer dermed muligheden for indretning af liberale erhverv beliggende i stueetage langs Østervold. Øvrige bestemmelser i lokalplan 309 bibeholdes.

Liberale erhverv

Indretning af liberale erhverv placeret på 1. sal eller i et baglokale, sidehus eller et gårdareal er forsat muligt.

<i>Boliger</i>	Liberale erhverv, som har udstillingsvinduer og salg af produkter til private som for eksempel frisører, visse typer klinikker, restauranter og lignende kan byrådet i særlige tilfælde give tilladelse til at indrette sig i "Strøggaderne".
	Der kan heller ikke indrettes boliger i stueetagen langs "Strøggader".
Tilladelse til facadeændringer	Der skal altid ansøges om tilladelse til at bygge om, udvide og ændre en bygnings udseende og konstruktion. Der skal ligeledes søges om tilladelse i forbindelse med ændret anvendelse af en ejendom.
<i>Vejledning om skilte og facader</i>	Se også vejledning for Randers midtbys "Facader & skilte"

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2005	Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1 - Midtbyen i kommuneplanen 2005 for Randers kommune. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv, centerområde og offentlige formål.
Byplanvedtægter / lokalplaner i området	Dele af lokalplanens område er omfattet af lokalplanerne nr. 167, 291 og 303, som bevares.
Lokalplan 309	Bestemmelser i lokalplan 309 er fortsat gældende, bortset fra bestemmelserne i ny lokalplan 541 "Østervold", som definerer Østervold som Strøggade, og anviser retningslinier for indretning og anvendelse af stueetager, der begrænser indretning af liberale erhverv.
Servitutter	Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.
Byzone	Lokalplanens område ligger i byzone.
Kommuneatlas	Ifølge Kommuneatlas Randers er ejendommene Stemannsgade 2 og Østervold 24 af høj bevaringsværdi
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.

Arkæologiske forhold

Såfremt der under udgravnings- eller jordarbejde fremkommer fortidsminder der er omfattet af Museumslovens § 26 skal arbejderne standses og fundet anmeldes.

Miljøvurdering**Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

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, materielle goder m.m.).

Screening for miljøvurdering

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. 541 Østervold - regulering af liberale erhverv

Gældende lovgivning

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

at fastholde og forbedre det fysiske bymiljø.

at bevare eksisterende karakteristisk bebyggelse, der arkitektonisk og kulturhistorisk er af betydning for området.

at sikre at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden sker på en måde, så den enkelte bygnings facade tilpasses gaderummets arkitektoniske helhed.

at tilføre bybilledet arkitektonisk kvalitet.

at regulere indretning af boliger og liberale erhverv i bygnings stueetage på angivet strækning i området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Matrikelnumre

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene (alle Randers Bygrunde) samt alle parceller der efterfølgende udstykkes fra de nævnte ejendomme:

4c, 4d, 51b, 115a, 129, 130, 131, 133a, 138, 140, 141, 144, 177b, 179b, 181a, 181f, 181h, 182c, 753a, 753e, 753g, 758, 771d, 771e,

samt dele af matriklerne 121d, 126a, 181e, 767, 771a, 777, 7000a, 7000t.

Zonestatus

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

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse *)

3.1 Indenfor lokalplanområdet må der ikke indrettes boliger i bygningers stueetage

3.2 Indenfor lokalplanområdet langs "Strøggader" - vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2, må bygningers stueetage kun indrettes til butiksformål.

*) fodnote:

Øvrige bestemmelser i lokalplan 309 er stadig gældende

- 3.3 Liberale erhverv, som har udstillingsvinduer og salg af produkter til private, for eksempel frisører, klinikker (fodpleje, hudpleje, kiropraktor o.l.), caféer, restauranter, kan indrettes i bygningers stueetage langs "Strøggader" efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 3.4 Andre liberale erhverv som for eksempel kontorer, pengeinstitutter, forsikringsselskaber, ejendoms mæglere, spillehaller, solcentre o.l. kan ikke godkendes indrettet i bygningers stueetage langs "Strøggader".
Der kan gives tilladelse til en indgang / adgang på max. 2.00 m bredde i stueetagen til en liberal erhvervsvirksomhed placeret på 1. sal eller i et baglokale, sidehus eller et gårdareal.

§ 4 Ansøgning

Ansøgning om ændringer

- 4.1 Der skal særlig tilladelse til at nedrive bygninger, foretage om- og nybyggeri, facadeændringer, herunder tagudskiftning og facaderenovering, opsætning af skilte, markiser, reklame og belysning samt ændring og indretning af liberale erhverv i stueetager.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden fremgår af lokalplan 309 "Midtbyen".

§ 6 Nye bygninger

- 6.1 Nye bygninger, der opføres på et visuelt markant sted i byen, skal arkitektonisk kunne leve op til placeringen. Lokalplanens bestemmelser vedrørende facader og gavle kan fraviges, hvis der foreligger et projekt, som efter byrådets vurdering vil tilføre stedet og byen kvalitet.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden

§ 8 Delvis afløsning af lokalplan

Lokalplan 309 bevares delvis

- 8.1 Nærværende lokalplan erstatter kun bestemmelserne i lokalplan 309 - "Midtbyen" vedrørende ændret klassificering af Østervold fra hande!sgade til strøggade.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Lokalplan nr. 541 er vedtaget af Randers Byråd den 12. januar 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 11. maj 2009

Henning Jensen Nyhuus
Borgmester

Bent Peter Larsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 20. maj 2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Midlertidigt stop

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse m.v. indtil lokalplanen træder i kraft.

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.

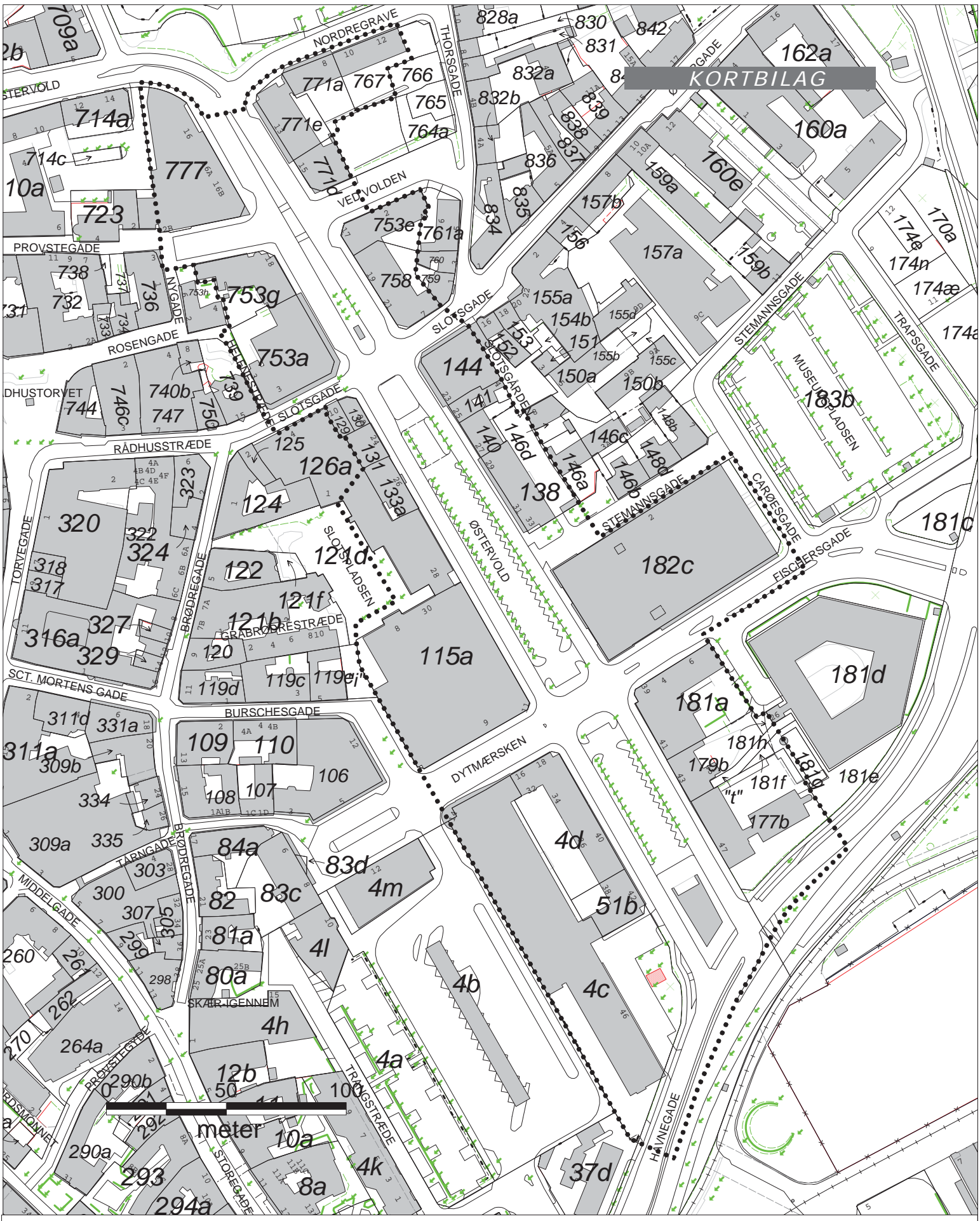
Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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 jfr. §19 i Planloven meddele dispensationen.

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

Forandringer skal følge planen

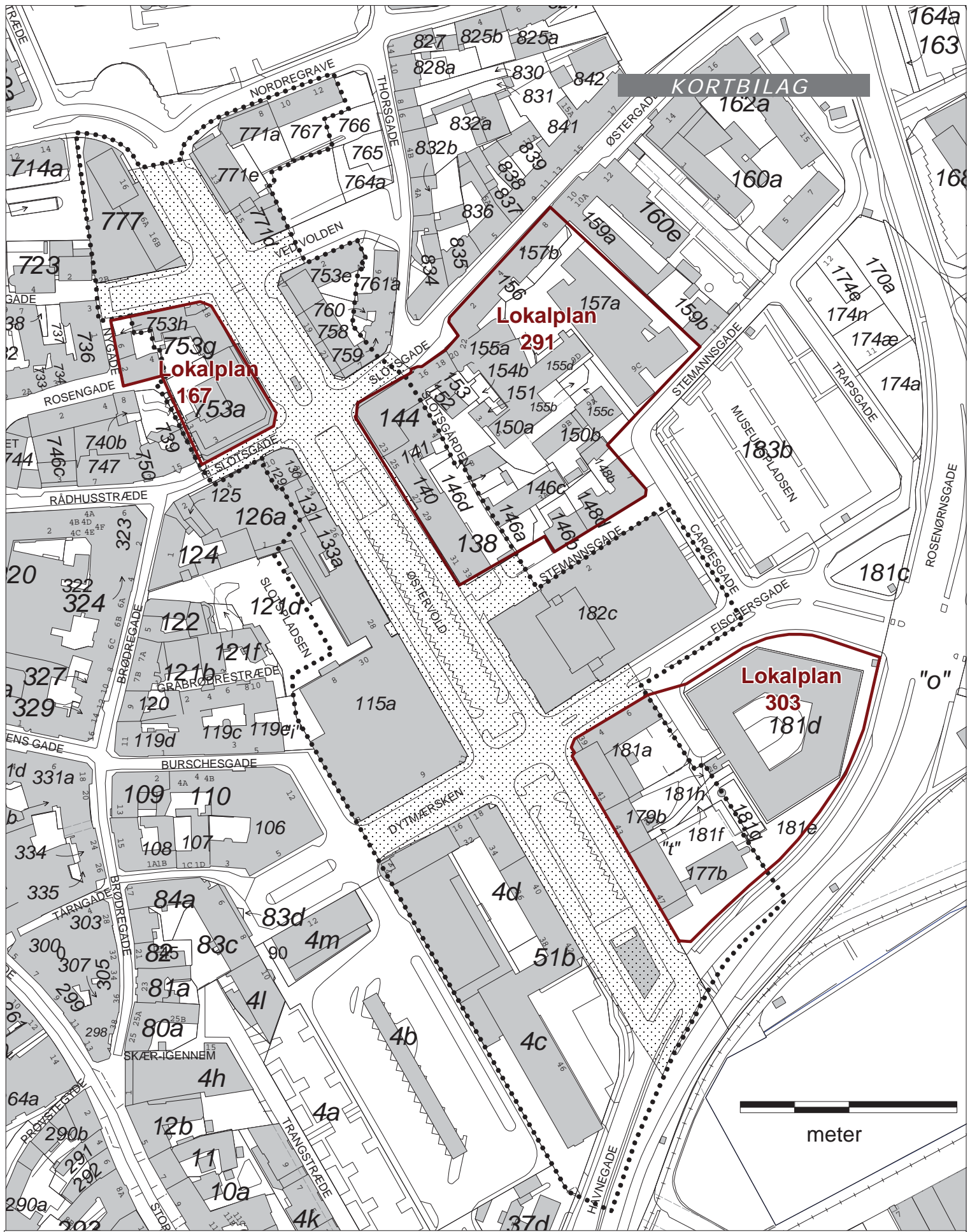
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter Planlovens § 18.



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▭ MATR.SKEL
- ▭ EKS. BYGNINGER
- ▭
- ▭

ØSTERVOLD REGULERING
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK, BYPLAN
 MÅL 1:2000

LOKALPLAN 541
 BILAG 1
 NOV. 08



- LOKALPLANGRÆNSE
- EKS. LOKALPLANER
- STRØGGADE
-
-

ØSTERVOLD REGULERING

FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK, BYPLAN

MÅL 1:2000

LOKALPLAN 541

BILAG 2

NOV. 08

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg samt
- beplantning.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne Byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

Borgernes indflydelse

Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Forholdet mellem Byggelovens og lokalplanens bestemmelser

Byggeloven

I Byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byg-

geri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet.

En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder f.eks. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Klagevejledning

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planen

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.

Klage over lokalplanen

Planloven

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 Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Klagen sendes til

Klagen sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nkn@nkn.dk.

Randers Kommune
Stadsarkitektens Kontor
Laksetorvet
8900 Randers

