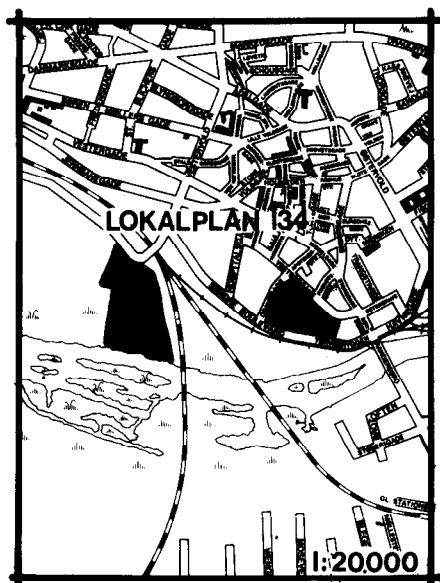


## Lokalplan nr. 134. Administrationsbygning 2. etape



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplan nr. 134 omhandler 1. og 2. etape af kommunens administrationsbygning, en del regulerende bestemmelser for eksisterende og nye bygninger inden for området samt disposition af friarealer og parkeringsarealer ved administrationsbygningen og på "Klosterengen".

#### **Administrationsbygningen 2. etape**

2. etape følger i store træk udformningen fra arkitektkonkurrencen i 1976 og vil blive udformet som en 2-etagers bygning opført i røde mursten og med rødt tegltag som etape 1.

#### **Eksisterende bygninger**

De ældre pakhuse og beboelsesbygninger i området bliver, som vedtaget med lokalplan 108, til dels bevaret, idet dog yderligere 5 bygninger fjernes for at skaffe mulighed for placering af administrationsbygningens sidste etape.

#### **Gennemgangsmuligheder**

Eksisterende skure, plankeværker m.v. fjernes og erstattes delvis af nye for at sikre gennemgangsmuligheder fra gård til gård og til områdets øvrige friarealer.

#### **Parkeringsanlæg og legeplads**

Arealet mellem Tørvebryggen og de bevarede bygninger udlægges til parkeringsplads for ca. 120 biler og til grønt område med en legeplads. Klosterengen udlægges til parkering med plads til max. 500 biler.

#### **Lokalplan 108 og dele af byplan 16 aflyses**

Lokalplanen forudsætter, at lokalplan nr. 108 samt dele af byplan nr. 16 aflyses.

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

### Lokalplanen binder grundejerne

En lokalplan er en plan, som byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen og udformningen af arealer og bygninger.

### Lokalplan Kommuneplan Regionplan

En lokalplan skal være i overensstemmelse med en sammenfattende plan for hele kommunen – kommuneplanen. Kommuneplanen kan først laves når der foreligger en godkendt regionplan for amtet. Indtil da erstattes kommuneplanen af de midlertidige rammer for lokalplanlægningen, § 15-rammerne (efter § 15 i kommuneplanloven).

### Lokalplanens indhold – kommuneplanlovens § 18

Alt hvad der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan er beskrevet i kommuneplanlovens § 18. I en lokalplan kan der for eksempel træffes bestemmelse om udformning og placeringen af bygninger, ubebyggede arealer, veje, stier, ledningsanlæg, beplantning og lignende. I en lokalplan kan også træffes bestemmelse om, hvad et areal eller en bygning må anvendes til.

### Nuværende lovlige anvendelse

En lokalplan kan ikke indføre forbud mod den hidtidige lovlige anvendelse af ejendom. Lokalplanen kan dog i visse tilfælde medføre, at byrådet må ekspropriere en ejendom eller omvendt, at ejeren kan stille krav om, at kommunen overtager ejendommen.

### Lokalplan siger hvordan Betingelser

En lokalplan medfører heller ikke handlepligt for grundejere, lejere og brugere, der er omfattet af planen. Lokalplanen siger med andre ord kun, **hvordan** fremtidige ændringer skal ske, **hvis** de skal ske. Der kan derimod – i en lokalplan – stilles betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse, for eksempel om tilslutning til et fjernvarmeanlæg eller om, at der skal laves et beplantningsbælte.

Hvis byrådet ønsker at ændre eller uddybe de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser må det ske i form af en lokalplan. Byrådet har desuden **pligt** til at udarbejde en lokalplan inden et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang. Meningen med en lokalplan er at sikre en større sammenhæng i byplanlægningen samtidig med, at borgerne får mulighed for at påvirke planlægningens indhold.

Byrådet skal derfor lægge alle lokalplanforslag frem for offentligheden i mindst 2 måneder, inden planen endeligt vedtages.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Centerplanen

Lokalplanen omfatter 2 områder. Det østlige, omkring administrationsbygningen er i centerplanen for 1973 tænkt anvendt til centerformål og parkering.

Det vestlige, (Klosterengen), er i centerplanen tænkt anvendt til parkering. Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med centerplanen.

### § 15-rammerne og byplanvedtægt nr. 16

Den østlige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af § 15-rammerne, og den vestlige del er udlagt til rekreative formål i § 15-rammerne og i byplanvedtægt nr. 16. Derfor er § 15-rammerne ændret ved tillæg nr. 16.

### Offentlig idekonkurrence

I 1976 udskrev Randers kommune en idékonkurrence om en ny kommunal administrationsbygning.

Det vindende projekt blev indstillet til udførelse, og 1. etape er primo marts 1980 taget i brug. Lokalplanen følger i store træk udformningen af konkurrenceprojektet og omfatter såvel 1. som 2. etape af projektet, de til 1. og 2. etape hørende parkerings- og friarealer samt den nærliggende eksisterende pakhushus- og boligbebyggelse.

**Eventuel forlægning af Søndre Boulevard**

I overensstemmelse med det vindende konkurrenceprojekt og centerplanen arbejder kommunens vejteknikere med planer for en eventuel udvidelse og forlægning af Søndre Boulevard. Hverken forlægning eller udvidelse er imidlertid nødvendig for gennemførelse af 2. etape af administrationsbygningen.

**Område I og II  
Eksisterende bygninger  
Nye bygninger  
Etagemeter**

Den del af lokalplanområdet, hvori administrationsbygningen ligger, delområderne I og II har et samlet grundareal på ca. 18.500 m<sup>2</sup>. Den del af den eksisterende bygningsmasse, der skal bevares, samt administrationsbygningens 1. etape rummer i alt ca. 11.000 etagemeter. 2. etape af administrationsbygningen rummer i alt ca. 4.600 etagemeter.

**Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for område I og II som helhed bliver herefter 84.

**De fremtidige planer**

På længere sigt vil der blive udarbejdet en lokalplan for 3. etape af administrationsbygningen og for den eventuelle omlægning af Søndre Boulevard.

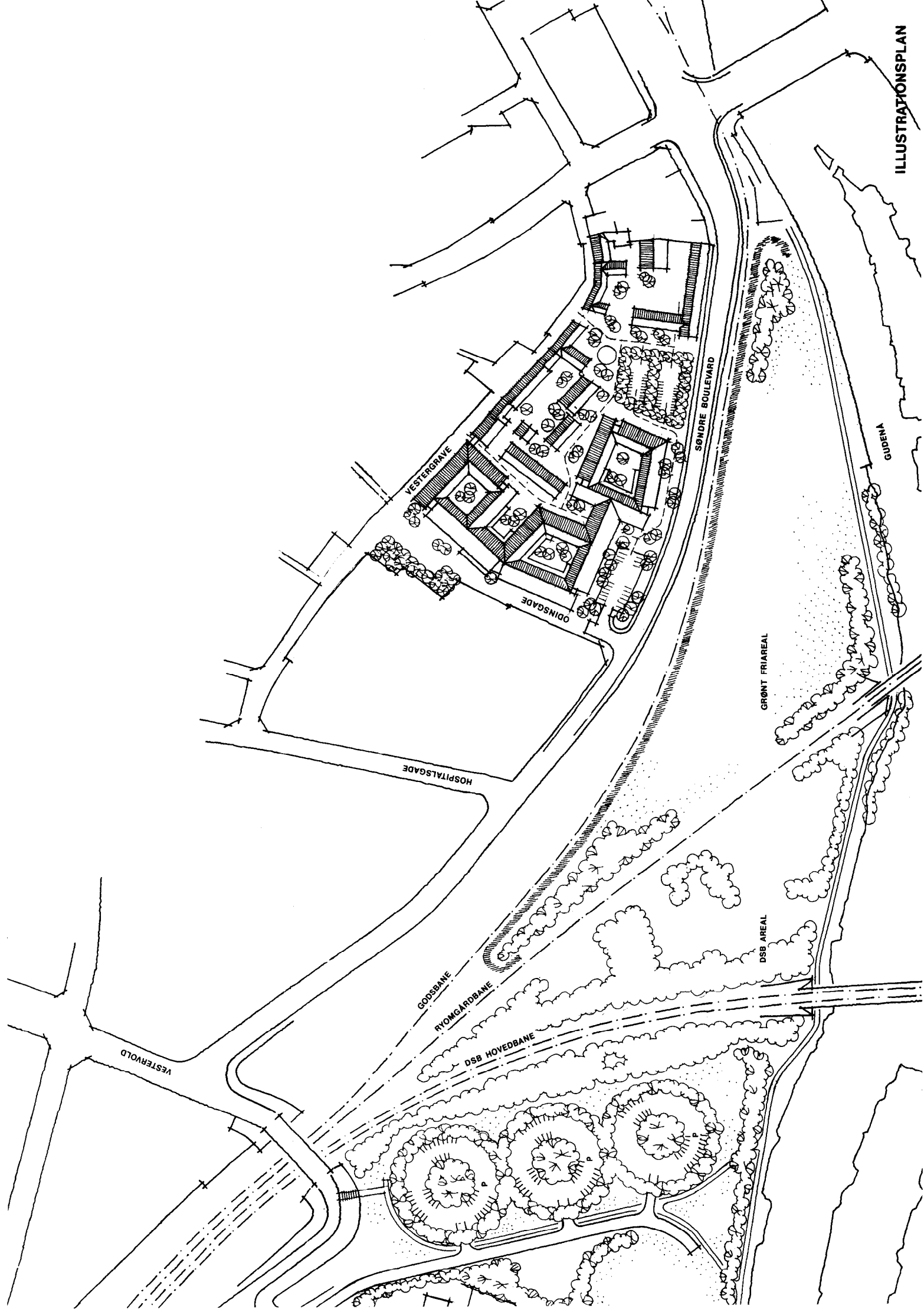
Denne lokalplan vil også i fornødent omfang indeholde regulerende bestemmelser for bebyggelsesforhold og trafikafvikling i tilstødende områder.

Kortbilaget på næste side giver et indtryk af, hvorledes man tænker sig den foreløbige udformning af administrationsbygningen og arealerne ned mod Gudenåen.

**LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at gennemføre og sikre byrådets intensioner med lokalplanområdet således, som de kommer til udtryk i indbydelsen til konkurrencen om den nye kommunale administrationsbygning:

”Gennem konkurrencen ønskes belyst, hvorledes administrationsbygningen kan placeres i konkurrenceområdet, således at der /.../ vises størst muligt hensyn til den hi-



storske bykernes arkitektoniske værdier og områdets specielle placering i Randers by.”

Lokalplanen må derfor dels sikre, at det eksisterende miljø bevares i størst mulig udstrækning, dels sikre at de nye bygninger gennem materialevalg og proportioner undgår at sprænge dette miljø.

Specielt hvad angår den del af lokalplanens område, der ligger vest for DSB's hovedspor, er det lokalplanens opgave at sikre, at parkeringsanlæggene udformes med størst mulig hensyntagen til den nære beliggenhed ved Gudenåen.

## **LOKALPLAN NR. 134 ADMINISTRATIONSBYGNING 2. ETAPE**

I medfør af kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Randers kommune.

### **§ 1**

#### **§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Området er angivet på vedhæftede kortbilag 1.

Stk. 2. Området omfatter pr. 1. august 1980 følgende matr. nr.: 197 b, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 211a, 211b, 215, 219, 220, 189, Randers Bygrunde, 3a og 21m, del af 21ai, Randers Markjorder, samt alle parceller, som efter 1. august 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 3. Lokalplanens område opdels i områderne I, II og III som angivet på kortbilag 3 og 4.

### **§ 2**

#### **§ 2 OMRÅDERNES ANVENDELSE**

##### **Delområde I.**

##### **Administrationsbygning**

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål (kommunal administration, parkering, grønt område og legeplads).

##### **Delområde II.**

##### **Centerformål Beboelse og erhverv**

Stk. 2. Området må kun anvendes til bolig- og centerformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse, butikker, kontorer, klinikker, udstillinger og lignende publikumsorienterede erhverv samt til offentlige formål.

##### **Restaurant med særlig tilladelse**

Med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, kan der indrettes restauranter og lignende såfremt virksomheden ved sin art eller beliggenhed ikke – efter byrådets skøn – fremkalder unødige gener for de omboende.

<b>Ikke fremstillingsvirksomhed eller engroshandel</b>	Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed, engroshandel eller engroslignende detailhandel.
<b>Mindre værksteder</b>	Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.
<b>Min 50% beboelse</b>	Langs Vestergrave skal bebyggelsen i Vestergrave nr. 32 og 38 indrettes således at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 50 %.
<b>Min 25% beboelse</b>	Langs Vestergrave skal bebyggelsen i Vestergrave nr. 34, 36, 40, indrettes således, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 25 %.
	<b>Delområde III.</b>
<b>Parkering på Klosterengen</b>	Stk. 3. Området må kun anvendes til offentlige formål (parkering og park).
<b>§ 3</b>	<b>§ 3 UDSTYKNINGER</b>
<b>Udstykningsplan</b>	Stk. 1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
<b>§ 4</b>	<b>§ 4 VEJ-, STIFORHOLD OG PARKERING</b>
	Der udlægges areal til følgende veje og stier som angivet på kortbilag 3 og 4.
	<b>Delområde I og II.</b>
<b>Stier</b>	Stk. 1. <b>Strækningen A-B, C-D og F-G.</b> Udlægges som gangområde uden adgang for motordrevne køretøjer.
<b>Sive-gader</b>	Stk. 2. <b>Strækningerne B-C, D-E, H-I (St. Rosengård) og I-K (P-pladserne).</b> Udlægges som gangområde med mulighed for "sive- trafik" for motordrevne køretøjer. Strækningen skal tjene som tilkørselsmulighed til gård-arealerne under de enkelte ejendomme.
<b>St. Rosengård ensrettes</b>	Lokalplanen forudsætter, at strækningen H-I (St. Rosengård) skal være ensrettet fra Vestergrave mod parkeringspladserne.
<b>Fri adgang gennem gårde og porte</b>	Stk. 3. Inden for område I og II skal der være fri adgang for gående og cyklende færdsel gennem gårde og porte i princippet som vist med pile på kortbilag 3.
	<b>Delområde III.</b>
	Stk. 5. Der udlægges areal til adgangsvejen L-M og stien O-P, således som vist på kortbilag 4.

<b>Parkering</b>	<b>Fællesbestemmelser, delområde I, II og III.</b>
	Stk. 6. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en bilplads for hver 100 m <sup>2</sup> boligetageareal og en bilplads for hver 50 m <sup>2</sup> etageareal til offentlige formål og erhvervsformål.
	Stk. 7. Der anlægges 120 parkeringspladser inden for delområde I og maksimalt 500 parkeringspladser inden for delområde III i princippet som vist på kortbilag nr. 3 og 4.
	Stk. 8. De til ejendommen inden for delområde II hørende parkeringspladser forudsættes helt eller delvist anlagt og placeret efter overenskomst med Randers kommune.
<b>§ 5</b>	<b>§ 5 LEDNINGSANLÆG</b>
<b>Jordkabler</b>	Stk. 1. El-ledninger, herunder til vej- og parkeringspladsbelysning, må alene fremføres som jordkabler.
<b>§ 6</b>	<b>§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING</b>
<b>Administrationsbygningen</b>	Stk. 1. Administrationsbygningen må kun opføres med en placering som vist på kortbilag nr. 2 og må ikke gives en større højde end 13 meter over terræn. Bygningerne må kun opføres i 2 1/2 etage med kælder.
<b>Skrå tage</b>	Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 28° og 50°.
<b>Nogle gamle bygninger bevares</b>	Stk. 2. De på kortbilag nr. 2 med prikraster angivne bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer i facadeudformningen) med mindre byrådet giver tilladelse hertil.
	Stk. 3. Nye bygninger må kun opføres til erstatning for de bygninger, som lokalplanen tilsigter at bevare, og da kun i samme omfang og med samme placering eller inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.
<b>Opholdsarealer</b>	Stk. 4. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 10 % af erhvervsetagearealet og mindst 25 % af boligetagearealet.
<b>§ 7</b>	<b>§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN</b>
<b>Skiltning</b>	Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.



**Røde mursten eller puds**

Stk. 2. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten, som bindingsværk eller som pudset mur i farver, som i hvert enkelt tilfælde skal godkendes af byrådet.

**Røde teglsten**

Stk. 3. Tagene skal dækkes med røde tegltagsten.

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Delområde I og II.****Plan for parkering og beplantning**

Stk. 1. Beplantning og befæstelse af de ubebyggede arealer udføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 og 4 viste retningsgivende plan.

**Højst halvdelen asfalteres**

Stk. 2. Befæstelse af kørebanearealer og parkeringspladser inden for delområde III må maksimalt inddrage halvdelen af det samlede grundareal inden for området.

Stk. 3. Den på vedhæftede kortbilag nr. 4 med priksignatur viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende, og beplantningen må således ikke fjernes.

**Delområde II.****Samlet plan for friarealerne**

Stk. 3. Belysning og befæstelse af gårdarealer samt anlæg af hegn, skure og beplantning på de enkelte ejendomme skal etableres og vedligeholdes af de enkelte ejere <sup>1)</sup> efter byrådets nærmere anvisninger.

**§ 9****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Fjernvarme**

Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 10****§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN**

Den under 11. juni 1970 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 16, samt den under 27. april 1978 af Planstyrelsen godkendte lokalplan nr. 108 ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

<sup>1)</sup> I forbindelse med et eventuelt salg af ejendomme i området vil byrådet tinglyse deklARATIONER til opnåelse af en samordning af etablering og vedligeholdelse af de omtalte anlæg.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd.

Randers, den 30. april 1980.

**Keld Hüttel**

borgmester  
f. g.

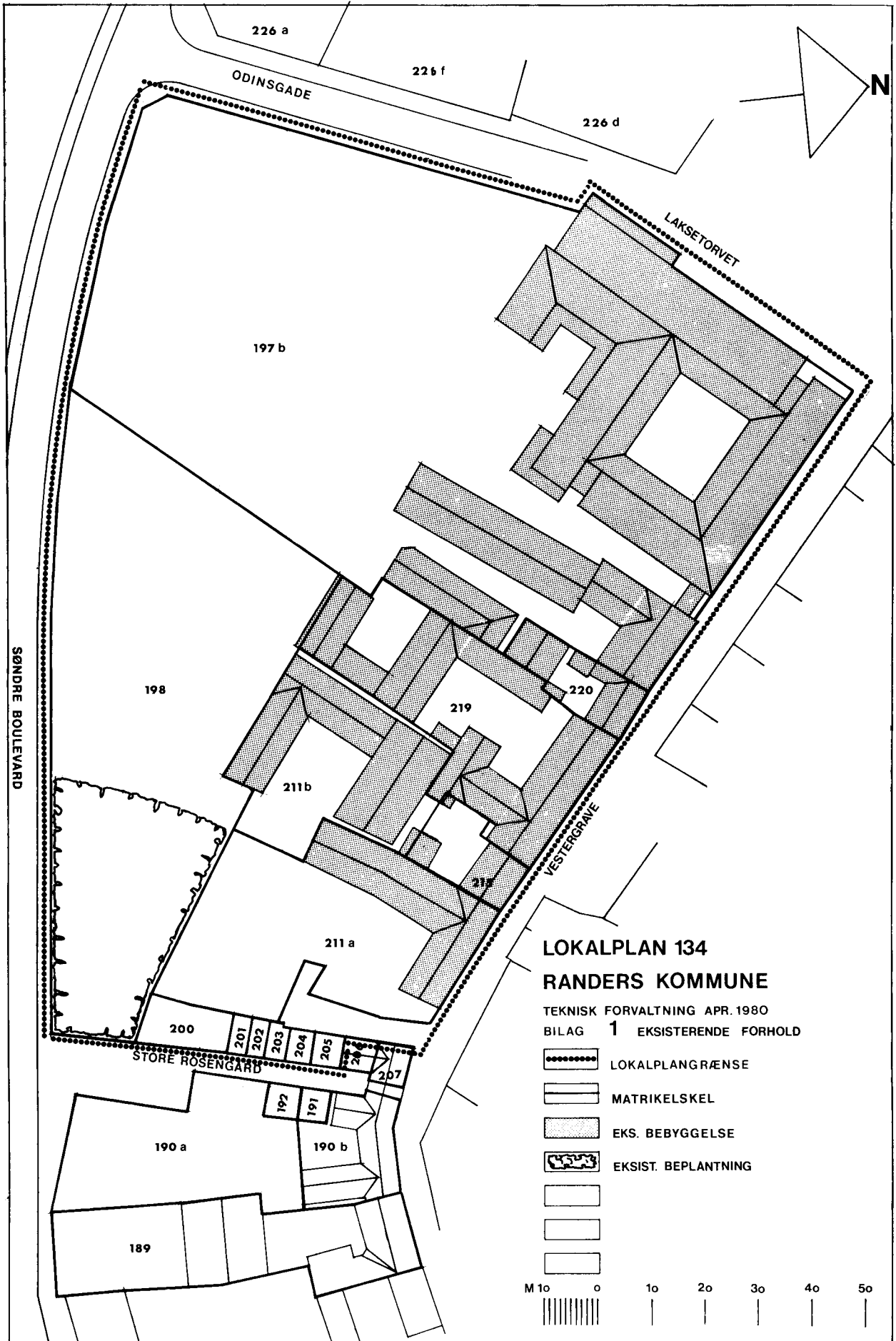
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 20. august 1980.

På byrådets vegne

**Kr. Gjøtrup**

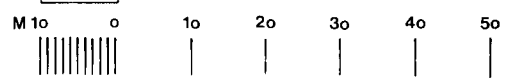
borgmester

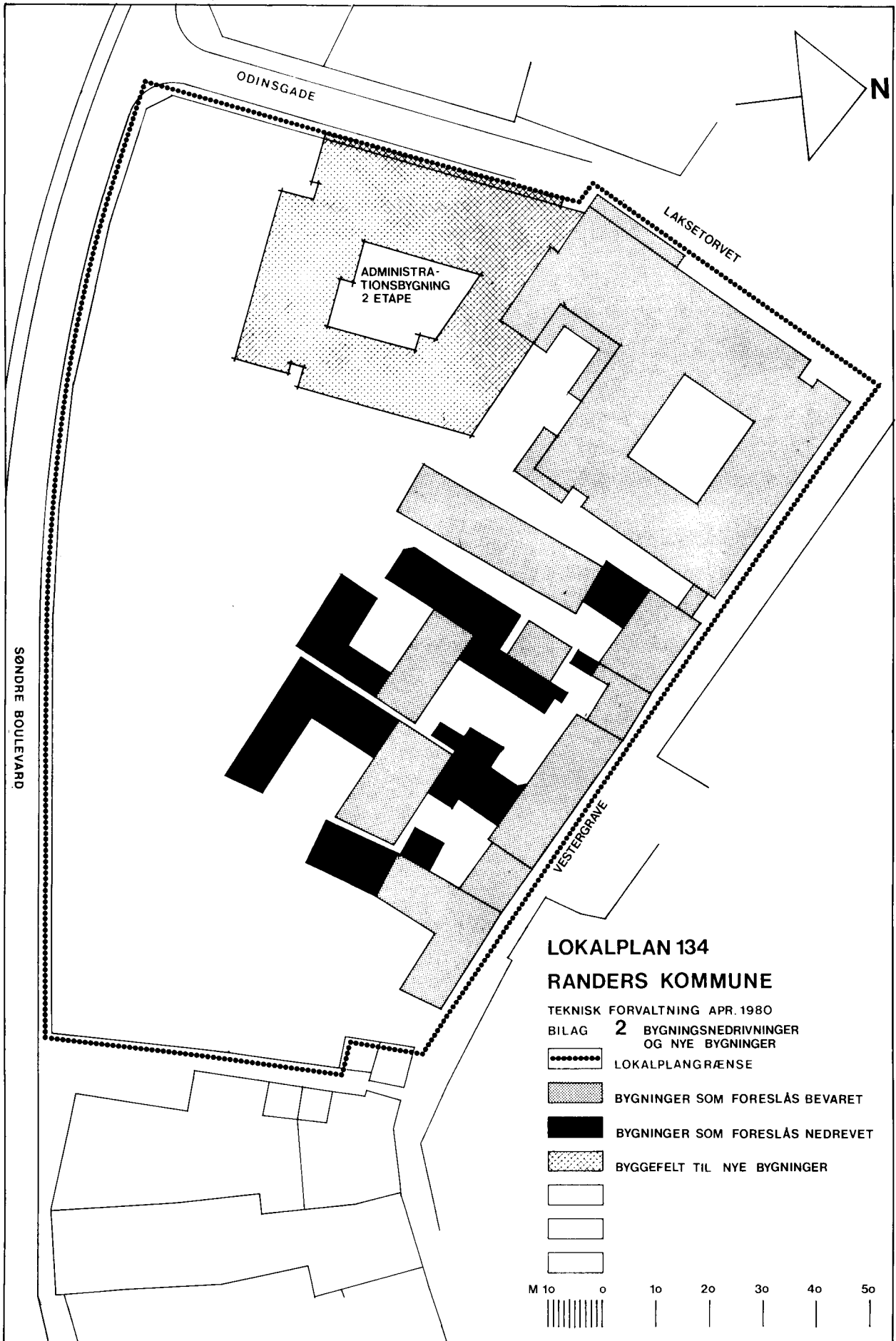


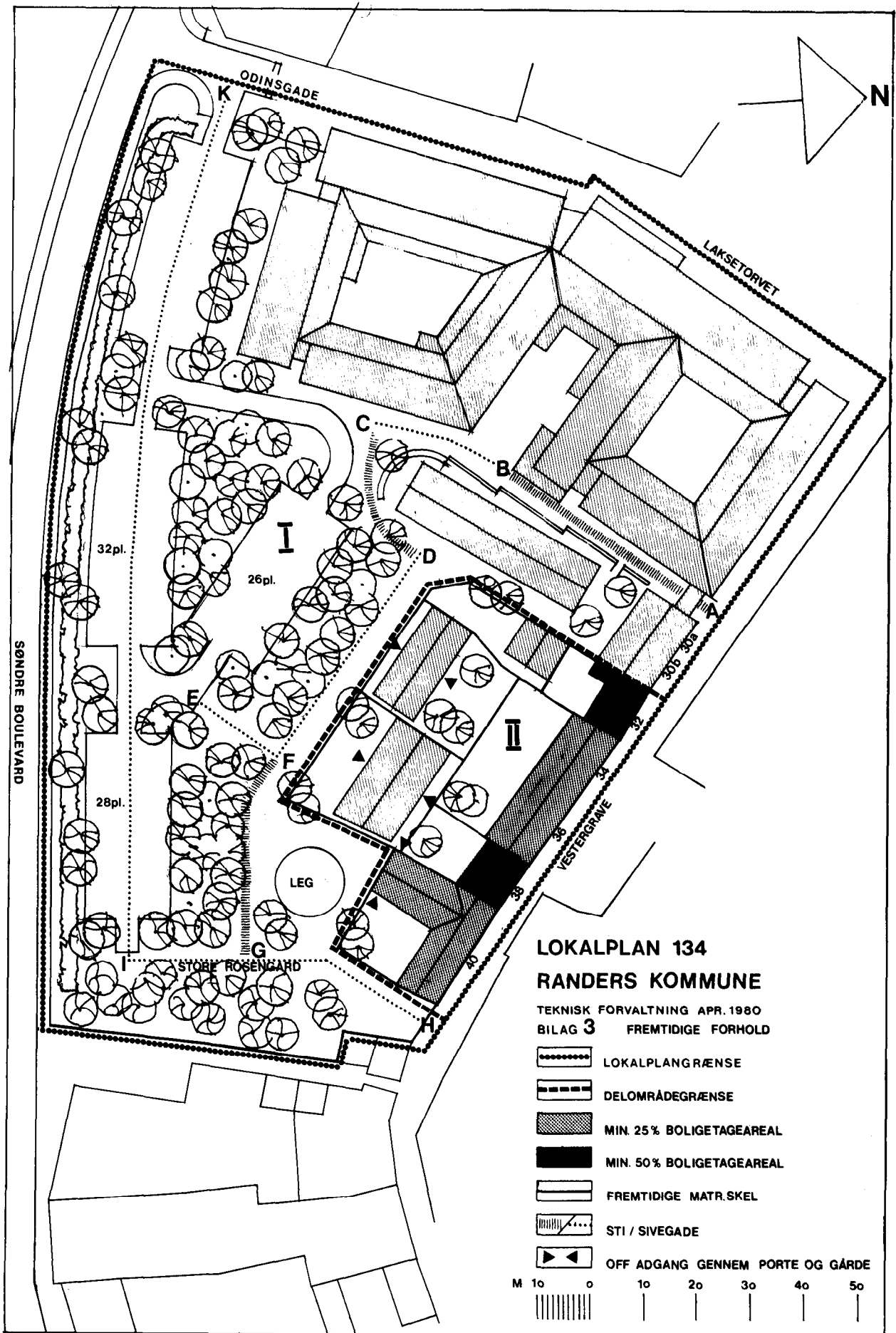
**LOKALPLAN 134**  
**RANDERS KOMMUNE**

TEKNISK FORVALTNING APR. 1980  
 BILAG 1 EKSISTERENDE FORHOLD

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATRIKELSKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  EKSIST. BEPLANTNING










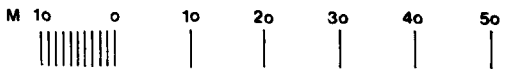


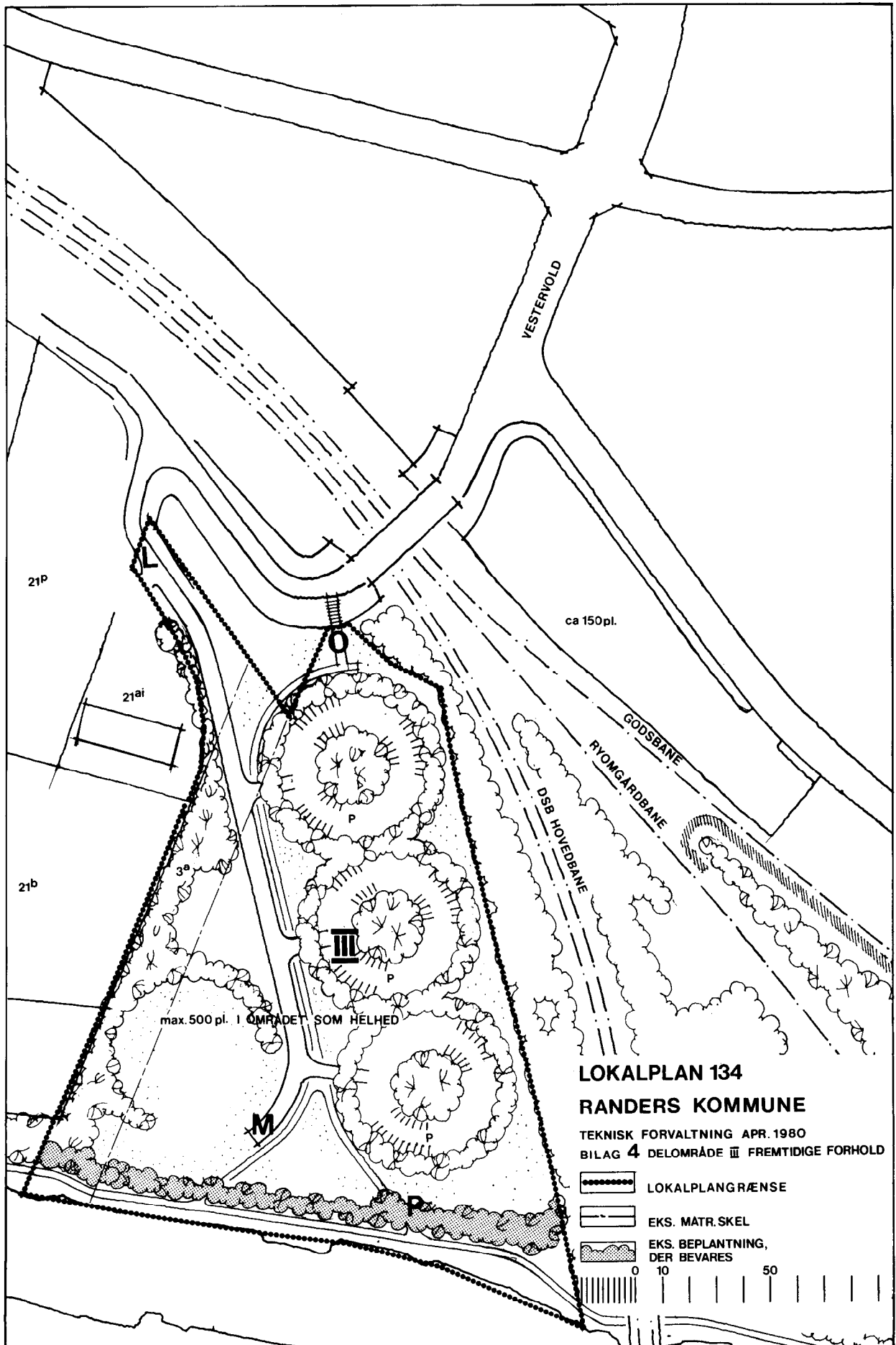


**LOKALPLAN 134**  
**RANDERS KOMMUNE**

TEKNISK FORVALTNING APR. 1980  
 BILAG 3 FREMTIDIGE FORHOLD

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  MIN. 25% BOLIGETAGEAREAL
-  MIN. 50% BOLIGETAGEAREAL
-  FREMTIDIGE MATR.SKEL
-  STI / SIVEGADE
-  OFF ADGANG GENNEM PORTE OG GÅRDE





VESTERVOLD

ca 150 pl.

21P

21ai

21b

max. 500 pl. i OMRADET SOM HELHED

**LOKALPLAN 134**  
**RANDERS KOMMUNE**

TEKNISK FORVALTNING APR. 1980  
BILAG 4 DELOMRÅDE III FREMTIDIGE FORHOLD

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  EKS. MATR. SKEL
-  EKS. BEPLANTNING, DER BEVARES

