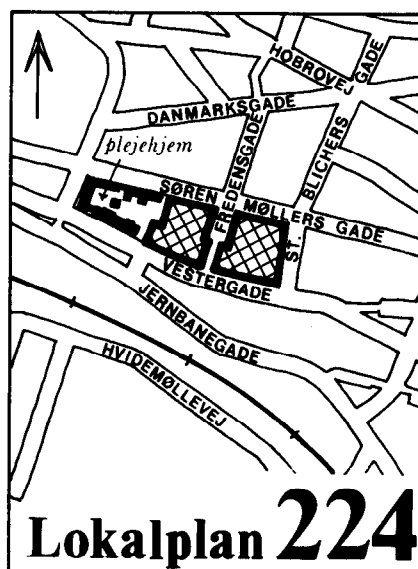


LOKALPLAN NR. 224 FREDENSGADE SYD



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Nærværende lokalplan nr. 224 omfatter karreerne nr. 204 og 205, der mod vest afgrænses af plejehjemmet Lindevænget, mod nord af Søren Møllers Gade, mod øst af Steen Blichers Gade og mod syd af Vestergade.

Lokalplan og byfornyelsesplan

Karreerne er med i et byfornyelsesforsøg, som for tiden er i gang. Det er forsøgets formål at vurdere en række administrative og praktiske problemer ved gennemførelse af 3 sideløbende projekter med stort set samme udgangssituation før forsøget, men med forskellige normer for projekterne. I dette område, der omfatter 29 ejendomme med 193 boliger, forudsættes byfornyelsen at omfatte gårdanlæg og fælles friareal samt gennemgribende boligforbedring i enkelte ejendomme. Lokalplanen og byfornyelsesplanen vil blive udarbejdet sideløbende.

Sikring af byfornyelses- planens bestemmelser

Det er lokalplanens hovedformål at sikre, at det miljø, som skabes ved byfornyelsesplanens gennemførelse, fastholdes i fremtiden.

Bestemmelser for bebyggelsens udseende

Endvidere fastsætter lokalplanen bestemmelser om, hvordan bebyggelsen skal se ud med hensyn til materialer, facadeudformning, skiltning m.v.

Vejforhold

I lokalplanen forudsættes den del af Fredensgade, som omfattes af lokalplanen, nedlagt som offentlig vej og opretholdt som privat fælles sti- og opholdsareal med adgang for kørende færdsel. Nedlægningen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Byfornyelsesplanen

Byfornyelsesplanen vil blandt andet indeholde bestemmelser om, hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal foretages på de udvalgte ejendomme. Ligeledes vil byfornyelsesplanen indeholde bestemmelser om friarealernes placering og udformning, herunder forslag om gårdfællesskaber og lignende.

Forandringer skal følge planen

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

Lovlig anvendelse

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.

Dispensation

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.

Større ændringer ny lokalplan

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

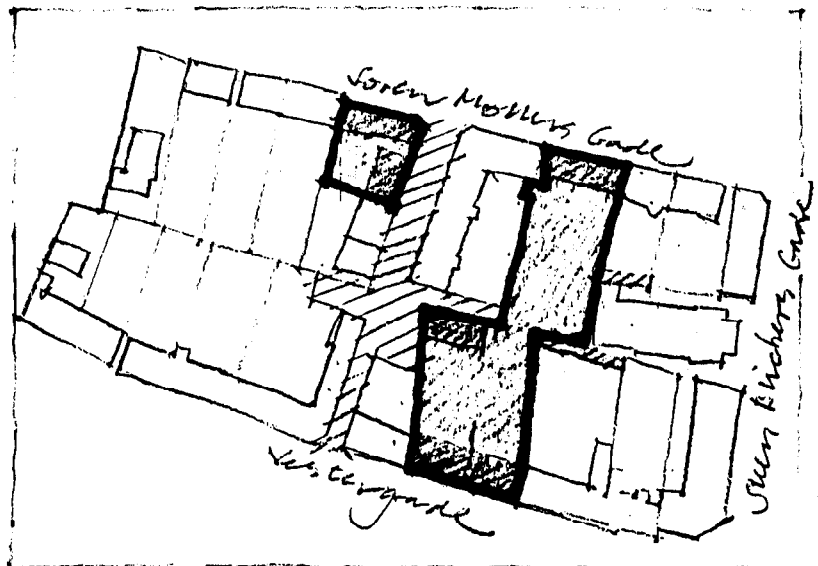
Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det kvarter, der benævnes Vester Altan.

Området er i overvejende grad udlagt til boligformål.

Rækkefølge for byfornyelse

Rækkefølgeplanen omfatter ti karreer, hvoraf lokalplan 224 omfatter to karreer, som er med i et byfornyelsesforsøg som for tiden gennemføres i Randers.



Ejendomme som reoveres med offentlig støtte.

| | |
|--|--|
| Lokalplanrammer | Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område B4 (boligformål) i lokalplanrammerne for kvarteret Vester Altan. |
| Lokalplanrammernes bestemmelser | Anvendelsen af område B4 er fastsat til boligformål, kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Etablering af værtshuse, grillbarer og lignende kan kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. |
| Trafiksanering | Der er udarbejdet en trafikdispositionsplan for kvartererne omkring Sjællandsgade, Danmarksgade og Søren Møllers Gade. Planen er en sammenfattende plan for den trafiksanering, som kommunen og beboerne i de nævnte kvarterer ønsker at gennemføre. Planen har til hensigt at forbedre miljøet for beboerne i kvarteret dels ved en omlægning af trafikken og dels ved at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger. |
| Varmeplan | En varmeplan for Randers er vedtaget af byrådet. Lokalplanområdet er omfattet af denne plan og er i dag forsynet med fjernvarme. |
| Spildevandsplan | Lokalplanområdet omfattes af områderne BE9.1 og BE9.2. Områderne er fuldt kloakeret med fællessystem. |
| Renovation | I forbindelse med nye tiltag på renovationsområdet kan påregnes nye retningslinier for affaldsbeholderes art, antal, pladsbehov, adgangsforshold m.v. |
| Institutionsforhold | Lokalplanområdet er beliggende i det skoledistrikt, som betjenes af Hobrovejens skole. |
| Børnehaver | De nærmeste børnehaver ligger i Søren Møllers Gade og Bredstrupsgade. |

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

| | |
|--|---|
| Sikre kvarterets karakteristiske bebyggelse | at medvirke til at bevare og reetablere bybilledets arkitektoniske kvalitet, |
| Ny bebyggelse skal tilpasses | at sikre, at ny bebyggelse indenfor området tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse og |

Sikre byfornyelsesplanen

at sikre byfornyelsesplanens intentioner udover dennes gennemførelsesperiode.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1, stk. 1 nævnte område.

§ 1**Matrikelfortegnelse****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 441a, 441b, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 450, 451, 452a, 452b, 454, 455, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950a, 950b, 950c, 950d, 951, 952, 953 alle Randers bygrunde, samt alle parceller, der efter den 19. juni 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2**Boligformål****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, kollektive anlæg som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Restaurant efter særlig tilladelse

Stk. 3. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, indrettes - eller foretages udvidelse af - restauranter, grill-barer m.v. og kun såfremt virksomheden ved sin art eller beliggenhed ikke - efter byrådets skøn, fremkalder gener for de omboende, kan tilladelsen forventes.

Stk. 4. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst 75 %.

Stk. 5. I ejendomme, hvor lejlighederne er af en sådan størrelse, at de ønskede forbedringer ikke kan finde sted, kan byrådet kræve, at lejligheder sammenlægges.

Stk. 6. Der må ikke indrettes boliger i kælderetager.

§ 3

Udstykninger

§ 3 UDS TYKNINGER

Stk. 1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Efter byrådets særlige tilladelse kan der foretages skelreguleringer.

§ 4

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Den del af Fredensgade, som er omfattet af nærværende lokalplan, nedlægges som offentlig vej og opretholdes som privat fælles sti- og opholdsareal med adgang for kørende færdsel. Nedlægningen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.



Stier

Stk. 2. Der reserveres areal til stien a-b i karreerne i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. På ejendommene matr.nr. 942 og 954, Randers Bygrunde, skal der i dagtimerne være fri adgang for gående gennem hegn og gårde som vist på kortbilag nr. 2. *)

Parkering

Stk. 4. Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til 5 % af det eksisterende boligetageareal og 15 % af nyopført boligetageareal. Endvidere skal der tilvejebringes parkeringsareal svarende til 15 % af erhvervsarealet. **)

Trafiksanering

Stk. 5. Udformningen af Søren Møllers Gade, Steen Blichers Gade, og Vestergade skal følge de retningslinier, der er gældende for opholds- og legegader samt stilleveje i medfør af færdselslovens § 40. ***)

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

El-ledninger skal fremføres i jordkabler.

§ 6**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for området som helhed.

Eksisterende bygninger

Stk. 2. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Dog forudsættes de med særlig signatur viste bygninger nedrevet.

Krav om retablering

Stk. 3. I forbindelse med en eventuel nedrivningstilladelse vil byrådet stille krav om retablering af tomten, såfremt der ikke bygges nyt inden for et år.
Retableringsformen vil i hvert enkelt tilfælde blive vurderet i forhold til tomtens omgivelser.

Nye bygninger

Stk. 4. 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. Dog må der i det med særlig signatur viste byggefelt opføres trappetårne og badeværelsesenheder til de enkelte ejendomme.

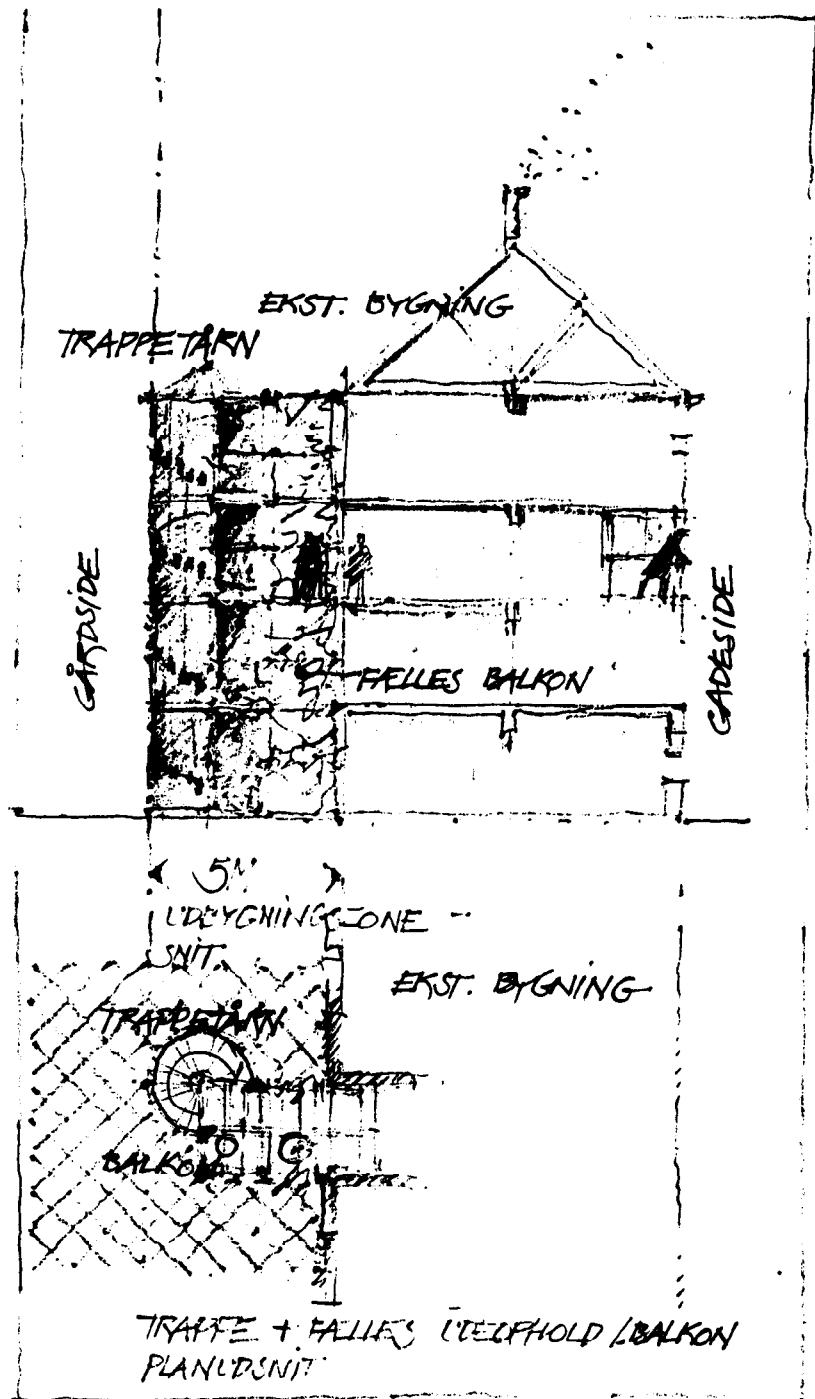
*) Der gøres opmærksom på, at der kan sættes døre i de nævnte gennemgange.

**) I ovennævnte parkeringskrav er forudsat, at kantstensparkeri i de afgrænsende gader er medregnet i overensstemmelse med de tanker der er omkring trafiksaneringsplanerne for kvarteret.

***) Opmærksomheden henledes på, at der i øjeblikket er opstillet hastighedsdæmpende foranstaltninger i kvarterets gader. Dette forsøg er et led i planlægningen af trafiksaneringen i kvarteret. Det er hensigten, at der senere vil blive etableret permanente foranstaltninger.

Nye ældreboliger

Stk. 5. I det med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste byggefelt må opføres ældreboliger. Bygningens bruttoetageareal må ikke overstige 580 m² og den maximale bygningshøjde må ikke overstige 14 m.



Udendørs opholdsarealer

Stk. 6. Der skal i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på mindst 40% af boligetagearealet.

§ 7**Skiltning****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning skal i omfang begrænses. De enkelte skilte skal være tilpasset bygningens udtryk og detaljer.

Helhedsvirkning

Stk. 2. Ved såvel nybyggeri som ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning, facade- og vinduesbehandling og materialeanvendelse, samt ved udskiftning af vinduer, skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Foranstaltningerne skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Tagmaterialer

Stk. 3. Tage skal som hovedregel dækkes med røde teglsten. Andre materialer som f.eks. skifer (sorte eternitskifer) glaserede tagsten eller pap m.v. kan anvendes såfremt disse efter byrådets skøn er i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske udtryk.

Ydervægge

Stk. 4. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten eller som glatpudset eller vandskuret murværk.

Andre overflader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Ansøgning

Stk. 5. Ansøgninger om facadeændringer, opsætning af skilte m.v. vil blive bedømt efter kriterier som omtalt i den vejledning, der indgår som bilag i lokalplan nr. 183 "Midtbyen". *)

§ 8**Fælles opholdsarealer****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Eksisterende beplantning

Stk. 2. Den på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende efter aftale med park- og kirkegårdsforvaltningen.

Ny beplantning

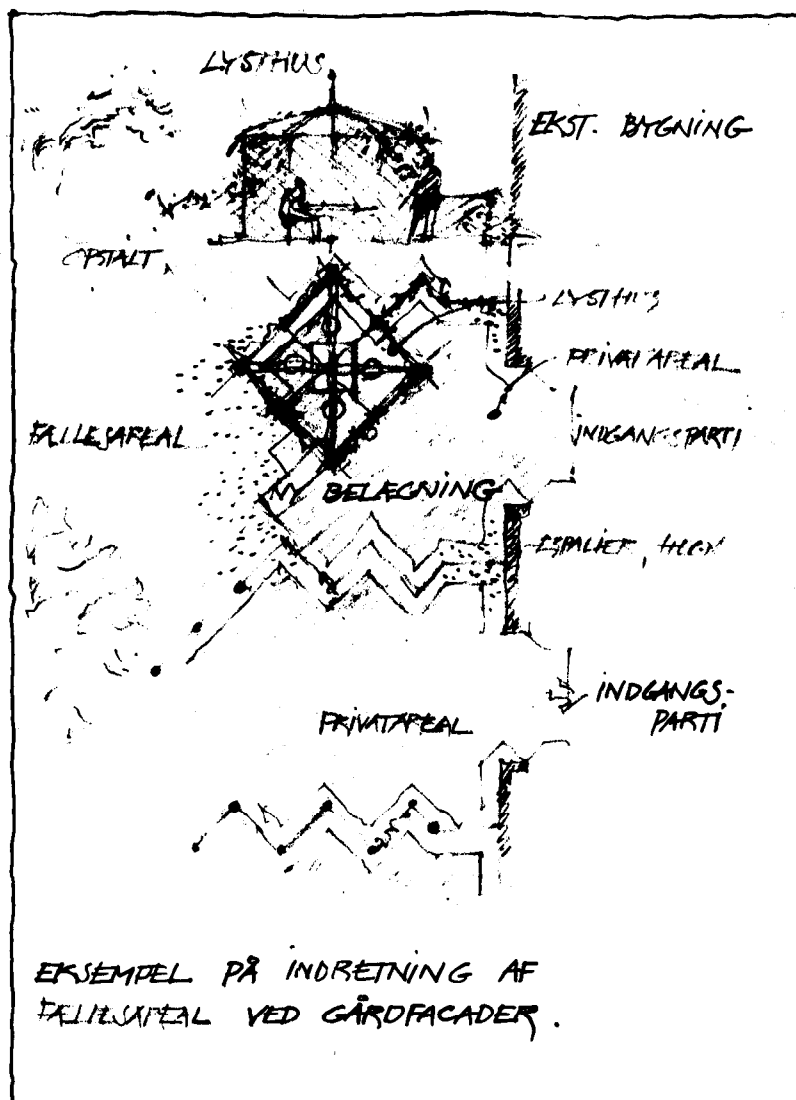
Stk. 3. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer og beplantning må kun ske i overensstemmelse med friareal og beplantningsplanen i byfornyelsesplanen for Fredensgade Syd.

*) Lokalplan nr. 183 "Midtbyen" fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

Gårdfællesskab

Stk. 4. Mellem følgende ejendomme indgås gårdfællesskab:

Matr.nr. 442 & 443, 451 & 452a, 454 & 455, 946, 947 & 948 og 950a, 950c & 950d, alle Randers Bygrunde, som vist på kortbilag nr. 2.



Hegning

Stk. 5. Hegn skal udføres som faste hegn (teglstensmur, plankeværk, stakit eller lignende), og hegning må iøvrigt kun ske efter de i byfornyelsesplanen for Fredensgade Syd viste retningslinier.

Belægninger

Stk. 6. De befæstede arealer i gårde og fællesarealer skal udføres af materialer som f.eks. natursten, betonfliser eller trykimprægneret træ.

Ubebyggede arealer

Stk. 7. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

Udendørs oplag

Stk. 8. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og kun, såfremt der etableres de fornødne afskærmninger i form af tæt beplantning, hegn eller lignende.

§ 9**Parkeringsarealer og
fælles opholdsarealer****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY
BEBYGGELSE**

Stk. 1. Nye bygninger og eksisterende bygninger, som udsættes for større ombygninger, må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 4 nævnte parkeringsarealer og de i § 8, stk. 1 nævnte opholdsarealer.

Stk. 2. Nye bygninger og eksisterende bygninger, som udsættes for større ombygninger, skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved De kommunale Værker. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**Byplanvedtægt nr. 1
ophæves delvist****§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Den under 31. maj 1941 af Indenrigsministeriet stadfæstede byplanvedtægt nr. 1 (vestre del) ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd den 19. juni 1989.

Randers byråd, den 20. juni 1989.

Keld Hüttel
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 14. november 1989.

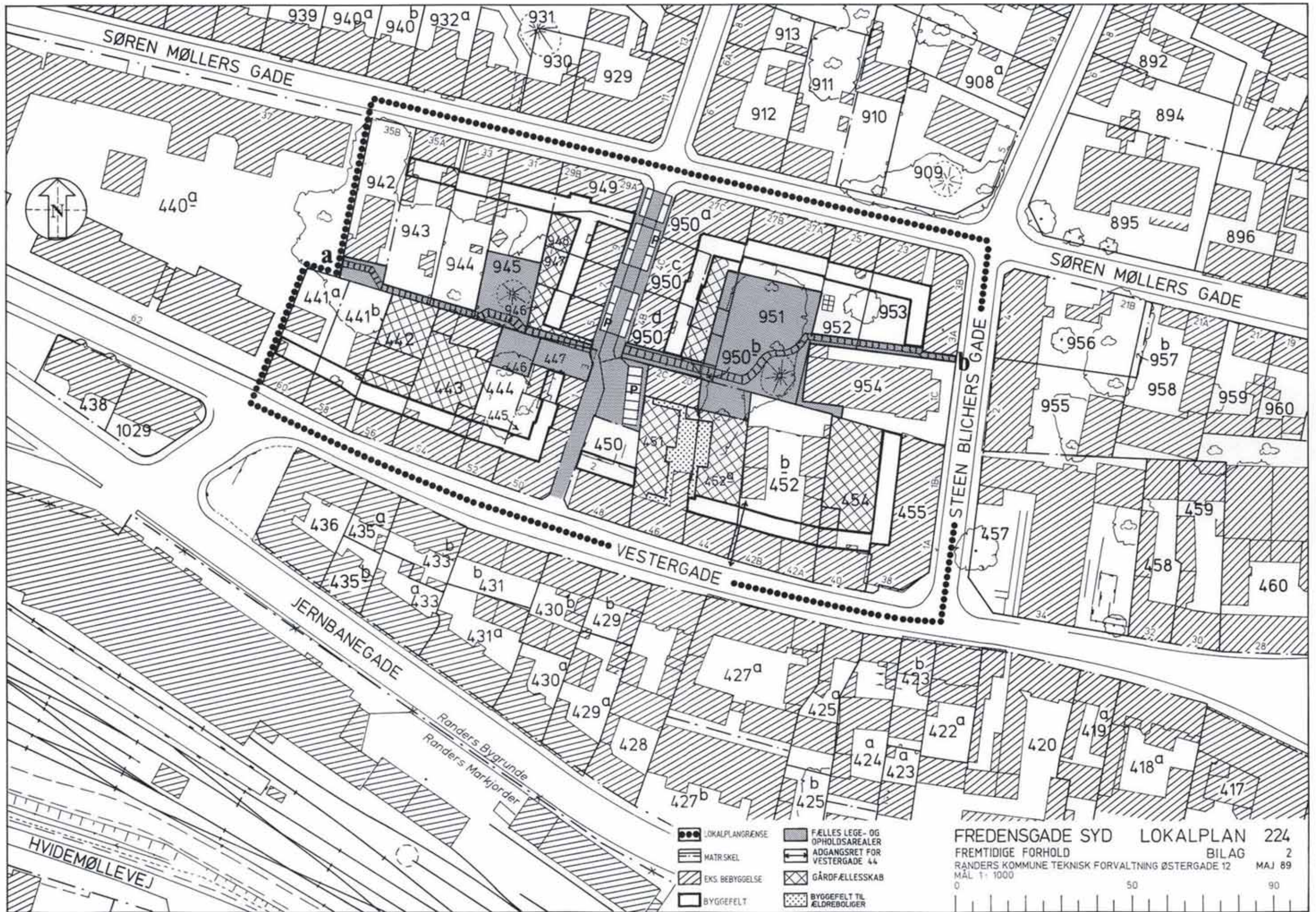
Arne Juhl Christensen
udvalgsformand



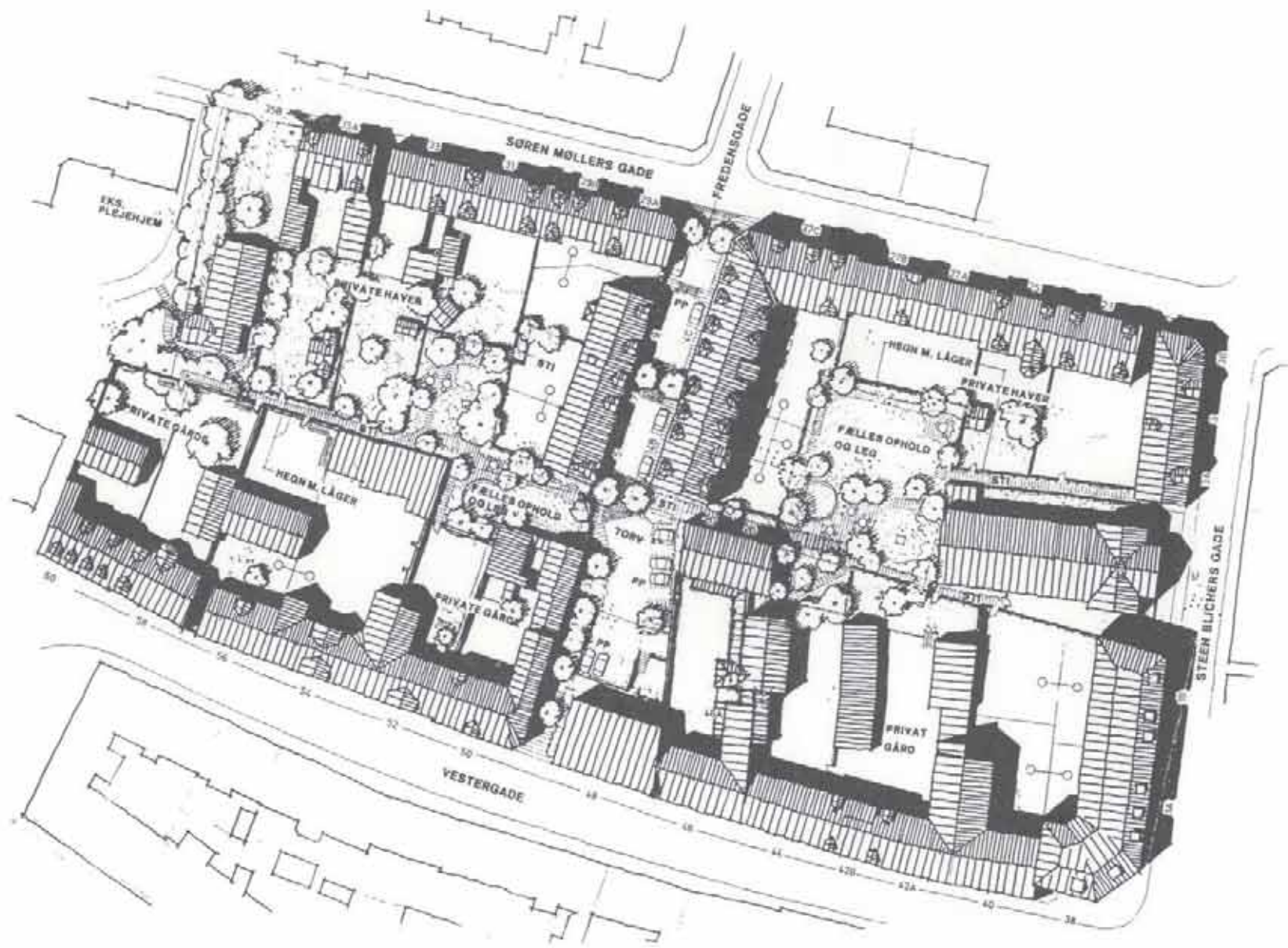
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATRISKELE
- EKS. BEBYGGELSE
- BYGNINGER SOM NEDRIVES
- BEPLANTNING SOM SKAL BEVARES
-
-
-







FREDENSGADE SYD LOKALPLAN 224
 EKSISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 MAJ 89
 MÅL 1:1000





FREDENSGADE SYD LOKALPLAN 224
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 MAJ 89
 MÅL 1: 1000
 0 50 90



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|------------------------------|
|  | LOKALPLANDRØSE |  | FORSLAG TIL GÅRDFÆLLESSKABER |
|  | FÆLLESSTIER OG PLADSER |  | |
|  | HEJN MED LÅGER |  | |
|  | TREER SÅMT BEPLANTNING ØVRIGT |  | |

FREDENSGADE SYD LOKALPLAN 224
 ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 89
 MÅLFORHOLD 1:1000

