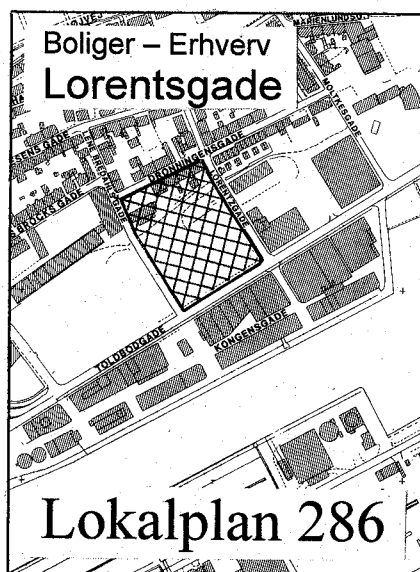


# LOKALPLAN NR. 286 BOLIGER OG ERHVERV VED LORENTZGADE



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanens område ligger i Tøjhushavekvarteret og afgrænses af Toldbodgade, Lorentzgade, Dronningensgade og Lene Breddahls Gade.

### Planen går ud på

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af kvarterløftplanerne, med udgangspunkt i en målsætning om at bevare blandingen af bolig og erhverv i kvarteret.

Lokalplanen åbner mulighed for at placere en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på arealet. Det er en forudsætning for projektets gennemførelse, at erhvervsbebyggelsen opføres *før* eller *samtidigt* med boligerne, og at den placeres tættest på Toldbodgade og parallelt med denne, så erhvervsbebyggelsen kan fungere som støjskærm for boligernes friarealer.

Der kan opføres i alt ca. 6.300 m<sup>2</sup> nybyggeri i lokalplanområdet. I forvejen er der opført ca. 2.000m<sup>2</sup>. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 56.

### **Forandringer skal følge planen**

## **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.

### **Kommuneplanen**

## **LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**

Lokalplanens område ligger i kommuneplanens rammeområde BE48. Kommuneplanen opdeler området i zone A, B og C, som har forskellige anvendelsesbestemmelser. I følge rammerne kan der i lokalplanområdet – som omfatter alle 3 zoner - opføres en blandet bebyggelse af boliger og erhverv. Det er en forudsætning, at bolig- og erhvervsdelen opføres på samme matrikel og således, at erhvervsbebyggelsen fungerer som en støjskærm mellem boligerne og Toldbodgade/havnens virksomheder. Den blandede bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, der sikrer, at de gældende støjgrænser i forhold til Toldbodgade og havnen overholdes.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer hvad angår:

- Bestemmelsen om at bolig og erhvervsbebyggelsen skal opføres på samme matrikel. I lokalplanen åbnes der mulighed for, at arealet udstykkes. Formålet med kommuneplanens bestemmelse er, at erhvervsbebyggelsen skal fungere som støjskærm for boligernes udearealer. Dette sikres i stedet gennem bestemmelser om, at erhvervsbebyggelsen - eller alternativt en regulær støjskærm - skal opføres før eller samtidigt med boligbebyggelsen, samt at der er forbud mod at rive erhvervsbebyggelsen/støjskærmen ned i hele boligbebyggelsens "levetid".
- Zone C's udstrækning. I følge rammerne skal zonen ud-

lægges i en bredde på 45 m, hvor lokalplanen indskrænker det til 28 m. Begrundelsen er, at en mere detaljeret planlægning har vist, at en 28 m bred ubebygget zone er tilstrækkeligt, idet der stadig er plads til spunsvæg og erhvervsparkering.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 35, som bringer planerne i overensstemmelse med hinanden.

*Butikker*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 32 om detailhandel, hvor der uden for cityområder og afgrænsede bydelscentre kan fastsættes et maksimalt bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer og 500 m<sup>2</sup> for dagligvarer.

## **Lokalplan nr. 286**

*Baggrunden*

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af kvarterløftets rammeplan for området.

Som det er typisk for ældre brokvarterer har kvarterløftområdet fra starten omfattet både boliger og erhverv. Det er karakteristisk for kvarteret, at der også i dag findes små erhvervsdrivende. Desuden er der tradition for et godt naboskab mellem erhvervsdrivende og beboere. Desværre er der – som mange andre steder – en tendens til, at småerhvervene nedlægges eller flytter væk fra kvarteret. Denne tendens vil kvarterløftet gerne vende, derfor er en af hovedmålsætningerne for kvarterløftet, at erhvervsandelen i kvarteret skal stabiliseres og helst udbygges, således at kvarterets karakteristiske blanding af boliger og erhverv bevares.

*Bolig/erhvervsprojekt*

Ideen med bolig/erhvervsprojektet er at skabe en ny lille ”bydel” i kvarterløftområdet, hvor ”det gode byliv” er i centrum. Efter kvarterets opfattelse hører det til ”det gode byliv”, at der i området er et samvirke mellem boliger og erhverv, sociale og økologiske projekter. Lokalplanen åbner derfor mulighed for, at der kan opføres en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på grunden, hvori der også kan indgå sociale og byøkologiske projekter. Konkret åbnes der mulighed for, at der kan opføres 2600 m<sup>2</sup> erhverv og 2500 m<sup>2</sup> boliger. Desuden åbner lokalplanen mulighed for at der opføres 1200m<sup>2</sup> til offentlige formål, fx beskyttede værksteder for udviklingshæmmede.

*Nedrivning af to boligejendomme*

To af de eksisterende boligejendomme i området – nemlig Dronningensgade 10 og 12 – er i så dårlig stand, at det ikke kan betale sig at sætte dem i stand. Kommunen har derfor opkøbt dem med henblik på nedrivning. Som erstatning skal der opføres 14 ny boliger på stedet.

*Bebyggelse som støjskærm*

Som det fremgår, er der nogle særlige betingelser omkring støjafskærmning, som skal være opfyldt, for at projektet kan realiseres. Det skyldes, at havnens virksomheder ikke må påføres skærpede støjkrav som en følge af, at der bygges boliger så tæt på eksisterende erhverv. Derfor skal lokalplanen sikre, at den nødvendige støjafskærmning af boligernes friarealer etableres indenfor lokalplanområdet og inden eller samtidig med, at boligerne opføres. Støjafskærmningen kan enten bestå af en erhvervsbebyggelse eller af en regulær støjskærm. I begge tilfælde skal afskærmningen opføres med en højde og udformning, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om Ekstern støj fra virksomheder kan overholdes på de bagved liggende boligernes fri-/udearealer. En støjberegning skal dokumentere, at bebyggelsen/skærmen begrænser støjen fra virksomhedernes interne, lavtsiddende støjkluder til (55/45/40 dB(A)) på boligernes friarealer.

*Forbud mod nedrivning*

I hele boligbebyggelsens "levetid" er der forbud mod at nedrive støjafskærmningen

*Støjgrænser*

I forhold til de kendte højtsiddende støjkluder fra havnens korn- og foderstof- virksomheder har kommunen udarbejdet en simpel teoretisk støjberegning, der viser, at forudsat gældende støjgrænser for etagebolig områder 50/45/40 dB(A) i skel mod eksisterende boliger langs Dronningsgade overholdes, vil støjen på de kommende boligernes friarealer ikke overstige 55 dB(A).

*Forudsætning for lokalplanens gennemførelse*

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv. For den type områder fastsættes vejledningens støjgrænser til 55/45/40 dB(A). Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at støjgrænserne 55/45/40 dB(A) accepteres for boliger og tilhørende friarealer i lokalplanens blandede bolig og erhvervsområde.

*Registreret som forurenede erhvervsgrunde*

Lokalplanområdet har tidligere huset en større virksomhed. En vejledende forureningsundersøgelse viser, at ejendommen er lettere forurenede med enkelte hot spots. Såfremt ejendommen skal frigives til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal Århus Amt give tilladelse til ændret anvendelse. Til brug for frigivelsen skal den nødvendige dokumentation stilles, for at de planlagte bolig- og friarealer bliver udført på en sådan måde, at de miljø- og sundhedsmæssige forhold bliver forsvarlige.

*Funderingsforhold*

Der er foretaget en jordbundsøgelse, som viser, at der vil være ekstraudgifter forbundet med pilotering af bygningerne.

*Spunsvæg mod oversvømmelse*

Da kvarterløftområdet gennem tiden har været plaget af oversvømmelser, skal der i forbindelse med kvarterløftet etableres en spunsvæg langs Toldbodgade. Derfor skal der i lokalplanområdets sydlige del reserveres plads til denne spunsvæg. I den forbindelse skal en del af grunden fyldes op til kote 1,8.

## **Vejadgang**

*Ny vej*

For at kunne vejbetjene området på en fornuftig måde, skal der anlægges en ny vej parallelt med Toldbodgade, som giver adgang til de nye bebyggelser.

*Bagsti*

Desuden skal der anlægges en bagsti mellem Lorentzgade og Lene Bredahls Gade nord for den nye bebyggelse. Stien skal dels fungere som sti med offentlig adgang, dels skal den give adgang til de friarealer, som hører til boligejendommene langs Dronningensgade og de nye bebyggelser mod syd.

*P-pladser*

I boligområdet er kravet til antallet af p-pladser lavere en normalt for nybyggeri. Det skyldes, at der i tætte byområder generelt ikke kan etableres/forventes de samme parkeringsforhold som i mere åbne boligområder.

## **Kloakering**

Lokalplanområdet ligger i område E11.1 i spildevandsplanen og skal kloakeres efter fællessystemet. Maksimal afledning for regnvand skal begrænses svarende til en afledningskoefficient 0,7, evt. via anlæg af forsinkelsesbassin. Interne kloaksystemer skal være sikrede mod opstuvninger i hovedkloaksystemet til kote 2,00 m .

I området er der planlagt en sikring mod oversvømmelse, og i forbindelse hermed, skal der anlægges en ny hovedkloakledning i Prinsessegade. Kloakledningen sikres ved tinglysning. En eksisterende hovedledning i området skal nedlægges.

I forbindelse med oversvømmelsessikringen skal der anlægges en pumpestation.

## **Renovation og genbrug**

Lokalplanområdet er omfattet af såvel ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” som ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune”. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer, samt minicontainere.

## **Naturgas og elektricitet**

Lokalplanområdet skal i følge varmforsyningsplanen for Randers Kommune tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet vandforsynes fra De kommunale Værker.
<b>Skoler og daginstitutioner</b>	<p>Området hører under folkeskoledistriktet for Hadsundvejens skole. I Tøjhushavekvarteret ligger der desuden Randers Lille-skole, som er en privatskole med plads til 180 elever.</p> <p>Nærmeste børnepasningsmuligheder er Børnehaven Tusindfryd, som ligger på Udbyhøjvej samt Børnehuset Tøjhushaven som ligger i Krusesgade og er en privat puljeordning. Det er meningen, at Børnehaven Tusindfryd på et tidspunkt skal flyttes ned i kvarteret, hvor den skal indgå i det Kulturtorv, der skal etableres omkring Randers Kunstskele.</p>

## TILLÆG NR. 35 TIL KOMMUNEPLANEN 1997 FOR RANDERS KOMMUNE

### **Område BE48, Lorentzgade, Tøjhushavekvarteret.**

Som følge af Byrådets vedtagelse af Kvarterløftplanen blev der i nov. 1998 udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 23, for hele kvarterløftområdet. I den forbindelse blev det daværende erhvervsområde E11 ændret til blandet bolig og erhvervsområde BE48. Hensigten var at skabe mulighed for at opføre en blandet bolig og erhvervsbebyggelse som en bufferzone mellem havnens virksomheder og Tøjhushavekvarteret. Byrådet ønskede ikke at ændringen skulle medføre skærpede miljøkrav til havnens eksisterende og fremtidige virksomheder. Derfor fastlægger kommuneplantillæg nr. 23 nogle bestemmelser, der skal sikre, at havnens virksomheder ikke bliver berørt af ændringen.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 286 – Boliger og erhverv ved Lorentzgade har det vist sig, at de nævnte rammebestemmelser er uhensigtsmæssige. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 35 for område BE48, som fastlægger nogle nye bestemmelser, til sikring af havnens virksomheder mod skærpede miljøkrav.

I område BE 48 gælder herefter følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder mv.) samt til offentlige formål.
- b. Området opdeles i 3 zoner, hvor følgende anvendelsesbestemmelser er gældende:

Zone A: må anvendes til blandet bolig og erhverv med de begrænsninger der er nævnt under pkt. a.

Zone B: kan enten anvendes til erhverv med de begrænsninger der er nævnt under pkt. a eller til en blandet bolig og erhvervsbebyggelse, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1. Inden eller samtidigt med at der opføres boliger i zone B skal der mellem boligerne og Toldbodgade –opføres en støjskærm, der sikrer at de vejledende støjgrænser jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder (5/1984) kan overholdes på de bagvedliggende boligernes friarealer. En støjberegning skal dokumentere, at støjskærmen begrænser støjen fra lavtplacerede støjkluder på virksomhedens egen grund til 55 dB(A) på boligernes friarealer.

Skærmen kan enten bestå af en erhvervsbebyggelse, der opfylder ovenstående krav eller af en regulær støjskærm.

I forhold til de kendte højtplacerede støjkluder fra havnens korn- og foderstofvirksomheder har kommunen udarbejdet en simpel teoretisk støjberegning, der dokumenterer, at

forudsat de hidtil gældende støjgrænser for etageboligområder (50/45/40 dB(A)) i skel mod eksisterende boliger langs Dronningensgade overholdes, vil støjen på de nye boligfriarealer i zone A ikke overstige 55 dB(A).

2. En lokalplan skal indeholde et forbud mod nedrivning af støjafskærmningen i hele boligbebyggelsens levetid.

Zone C: udlægges som en 28 m bred konsekvenszone. Det betyder at området skal friholdes for bebyggelse. Zonen kan bruges til højvandssikring, inkl. pumpestationer samt bufferzone, parkering, o.lign.

- c. Der må ikke indrettes butikker med et bruttoetageareal på mere end 350 m<sup>2</sup>.
- d. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, se kort 8.3 i hæftet ”Hovedstruktur”. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op af rene boligejendomme.
- e. Det tilstræbes, at de eksisterende fremstillingsvirksomheder kan opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bydelen som helhed.
- f. Industriebegyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter Byrådets skøn forøges.
- g. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
- h. Bebyggelsens højde skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse og det vil for området under et sig mellem 1½ -5 etager.
- i. I området skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 % af boligetagearealet og et parkeringsareal på 10% af eksisterende etageareal og 25% af evt. nyt etageareal.
- j. Ved nedrivninger ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.
- k. En lokalplan for området skal redegøre for, hvordan regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- l. I området må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2.
- m. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** der på arealet kan opføres en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, hvori der også kan indgå sociale og bykologiske projekter,
- at:** det samlede bolig/erhvervsprojekt er i overensstemmelse med kvarterløftets målsætninger, som de er beskrevet i denne lokalplans redegørelse.
- at:** der langs områdets sydlige grænse reserveres plads til en spunsvæg til højvandsikring af kvarteret,
- at:** der etableres den nødvendige støjafskærmning mellem havnens virksomheder og boligbebyggelsen, inden eller samtidig med at boligerne opføres,
- at:** denne støjafskærmning opretholdes i hele boligbebyggelsens levetid.
- at:** bebyggelsen i hele området opføres efter en samlet plan, så området, når det er udbygget, opleves som en helhed.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumre 1009a, 1009b, 1009i, 1009e, 1009d samt del af 175 b Randers bygrunde samt alle parceller, der efter den 29. februar 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Bestemmelser for området som helhed

Stk. 1. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. For at sikre boligernes friarealer mod støj fra havnens virksomheder opdeles området i 4 delområder med hver sine anvendelsesbestemmelser, således at boligerne placeres længst væk fra havnen, med det nye erhvervsbyggeri som en skærm mod Toldbodgade og havnen.

Stk. 2. I området må der indrettes butik til udvalgsvarer med et maksimalt bruttoetageareal på 200m<sup>2</sup> og butik til dagligvarer med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup>.

### **Delområde 1**

*Erhverv, støjskærm og højvandssikring*

### **Delområde 1**

**Stk. 3.** Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsbebyggelse for liberale erhverv, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder samt mindre butikker. I delområde 1 kan der desuden etableres en støjmur til afskærmning af det bagvedliggende boligområde.

**Stk. 4.** Der må ikke etableres virksomheder, som medfører væsentligt større behov for parkering, end det der er anvist i lokalplanen.

**Stk. 5.** I delområde 1 skal der reserveres plads til etablering af spunsvæg til højvandssikring af området. Spunsvæggen skal placeres som vist på kortbilag 2.

### **Delområde 2**

*Boligbebyggelse*

### **Delområde 2**

Stk. 6. Delområde 2 må kun anvendes til boligformål.

Stk. 7. På ejendommen må der drives virksomhed under forudsætning af:

**at:** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

**at:** virksomheden ikke medfører væsentligt større behov for parkering, end det der er anvist i lokalplanen.

### **Delområde 3**

*Offentlige formål*

### **Delområde 3**

Stk. 8. Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål, som fx beskyttede værksteder for udviklingshæmmede eller en daginstitution.

Stk. 9. Institutionen må ikke medføre væsentligt større behov for parkering, end det der er anvist i lokalplanen.

### **Delområde 4**

### **Delområde 4**

Stk. 10. Delområde 4 må anvendes til boliger eller erhvervsbebyggelse for liberale erhverv, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder samt mindre butikker.

Stk. 11. Der må ikke etableres virksomheder, som medfører væsentligt større behov for parkering, end det der er anvist i lokalplanen.

### § 3

#### Udstykning

### § 3 Udstykning

Stk. 1. Området kan udstykkes på følgende måde:

- Delområde 1 kan kun udstykkes i én ejendom, med mulighed for opdeling i ejerlejligheder.
- I delområde 2 kan der udover de eksisterende ejendomme langs Dronningensgade udstykkes en ejendom som afgrænses af Lorentzgade, Prinsessegade, det fælles parkeringsareal med delområde 3 samt Hadsundbanestien. Yderligere udstykning kan kun ske ved opdeling i ejerlejligheder.
- Delområde 3 kan kun udstykkes som én ejendom der afgrænses af Lene Bredahls Gade, Hadsundbanestien, det fælles parkeringsareal med delområde 2 samt Prinsessegade. Yderligere udstykning kan kun ske ved opdeling i ejerlejligheder.
- Den fælles parkeringsplads mellem delområde 2 og 3 udstykkes som en særskilt ejendom.

Stk. 2. Ejendommene langs Dronningensgade har mulighed for at erhverve arealet mellem de respektive ejendomme og Hadsundbanestien (§ 4 stk. 12). Dog er det en forudsætning, at et evt. restareal kan gives en fornuftig udformning. Alternativt udlægges arealet som en del af stianlægget. Arealet er markeret på kortbilag 2.

### § 4

#### Delområde 1

*Vejadgang*

### § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

#### Delområde 1

Stk. 1. Mellem Lene Bredahls Gade og Lorentzgade udlægges areal til Prinsessegade i en bredde af 9 m<sup>1</sup>. Vejen anlægges med asfaltbelægning, fortov på begge sider, 9 parallelpadser, træbeplantning samt belysning, i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejen giver adgang til erhvervsbebyggelsen i delområde 1 og 3 samt boligbebyggelsen i delområde 2.

Desuden skal der sikres en vejadgang til de friaraler, der ligger syd for erhvervsbebyggelsen. Denne adgang skal etableres i den østlige ende af erhvervsbebyggelsen inden for det område, som er vist på kortbilag 2.

---

<sup>1</sup> Det forventes at vejen udlægges som privat fællesvej

<i>Overkørsel</i>	Stk. 2. Delområde 1 skal have vejadgang fra Prinsessegade.
<i>Parkeringspladser</i>	Stk. 3. Der må kun etableres én overkørsel til delområdet. Overkørslen skal etableres inden for det område som vist på kortbilag 2.
<b>Delområde 2</b>	<b>Delområde 2</b>
<i>Vejadgang</i>	Stk. 5. Delområde 2 skal have vejadgang fra Prinsessegade, som er beskrevet under § 4 stk.2.
<i>Parkeringspladser</i>	Stk. 6. Der må kun etableres én overkørsel til delområdet. Overkørslen skal etableres som vist på kortbilag 2.
<b>Delområde 3</b>	<b>Delområde 3</b>
<i>Vejadgang</i>	Stk. 7. Der skal etableres 10 p-pladser samt træbeplantning og belysning i princippet som vist på kortbilag 2. P-pladserne forudsættes anlagt som et fælles parkeringsareal for boligerne og daginstitutionen. Se i øvrigt § 10 stk. 3.
<i>Parkeringspladser</i>	Stk. 8. Delområde 3 skal have vejadgang fra Prinsessegade.
<i>Sti</i>	Stk. 9. Der må kun etableres én overkørsel til delområdet. Overkørslen skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2.
	Stk. 10. Der skal etableres 10 p-pladser samt træbeplantning og belysning i princippet som vist på kortbilag 2. P-pladserne forudsættes anlagt som et fælles parkeringsareal for boligerne og daginstitutionen. Se i øvrigt § 10 stk. 3.
	Stk. 11. Langs delområde 2 og 3's nordlige afgrænsning skal der udlægges en bagsti; Hadsundbanestien som vist på kortbilag 2. Stien skal anlægges til brug for de tilgrænsende ejendomme <sup>2</sup> . Stien skal udlægges i en bredde af 3½ m, med asfaltbelægning og med træbeplantning og belysning i princippet som vist på kort bilag 2.
	Byrådet fastlægger følgende færdselsrestriktioner for brug af stien:

---

<sup>2</sup> Det forventes at stien udlægges som privat fællesvej.

- De ejendomme der har vejret til stien, har ret til at benytte den som tilkørsel til ejendommenes friarealer, dog kun i forbindelse med af- og pålæsning. Det skal sikres, at det kun er disse ejendomme, som kan benytte stien på denne måde, fx ved at der midt for hver ende af stien opsættes en steler, som ved hjælp af en nøgle kan lægges ned.
- Stien må ikke anvendes til parkering eller henstilling af fx campingvogne, både eller andet oplag.
- Stien skal kunne anvendes som cykel/gangsti for kvarterets beboere og brugere.

#### **Delområde 4**

*Boliger og erhverv*

### **§ 5**

### **§ 6**

#### **Bestemmelser for området som helhed**

*Gulvkote*

*Ingen kældre*

#### **Delområde 1**

*Bruttoetageareal*

*Fastlagt byggefelt*

*Bebyggelsens højde*

#### **Delområde 4**

Stk. 12. Delområde 4 skal have vejadgang fra Dronningensgade/ Lene Bredahlsgade.

Stk. 13. Der må etableres 2 overkørsler til ejendommen, som vist på kortbilag 2.

### **§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Elledninger skal føres som jordledninger

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

Stk. 1. Al bebyggelse i området som helhed skal opføres med gulv i stueetagen beliggende over kote 2.00 m D.N.N.

Stk. 2. De må ikke opføres kældre under bebyggelsen i området som helhed. Dog undtages mindre kældre til tekniske anlæg.

#### **Delområde 1**

Stk. 3. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 2600 m<sup>2</sup>.

Stk. 4. Bebyggelsen i delområde 1 skal placeres indenfor det byggefelt, der er vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal opføres i byggefeltets fulde længde.

Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager med en højde og udformning der sikrer, at de vejledende støjgrænser jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder (5/1984) kan overholdes på de bagvedliggende boligernes friarealer. En støjberegning skal dokumentere, at bebyggelsen begrænser

støjen fra lavtplacerede støjkluder på havnens virksomheder til 55 dB(A) på boligernes friarealer.<sup>3</sup>

I forhold til de kendte højtsiddende støjkluder fra havnens korn- og foderstof- virksomheder har kommunen udarbejdet en simpel teoretisk støjberegning, der viser, at forudsat gældende støjgrænser for etageboligområder 50/45/40 dB(A) i skel mod eksisterende boliger langs Dronningsgade overholdes, vil støjen på de kommende boligernes friarealer ikke overstige 55 dB(A).

#### *Nedrivningsforbud*

Stk. 5. Så længe bebyggelsen fungerer som støjskærm for boligbebyggelsen i delområde 2, er der forbud mod at nedrive bebyggelsen eller dele deraf.

#### *Alternativ støjskærm*

Stk. 6. Der kan alternativt opføres en støjskærm i hele byggefeltets længde. Støjskærmen skal gives en højde og udformning, der sikrer, at de vejledende støjkrav jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder (5/1984) kan overholdes på de bagvedliggende boligernes friarealer. Når de bagvedliggende boliger er etableret, er der forbud mod at støjskærmen nedrives. Før der gives byggetilladelse, skal en støjberegning dokumentere, at støjskærmen vil få den nødvendige skærmende effekt jf § 6 stk. 4.

### **Delområde 2**

#### **Delområde 2**

#### *Bruttoetageareal*

Stk. 7. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 4200 m<sup>2</sup>.

#### *Fastlagte facadelinjer/byggefelter*

Stk. 8. Ny bebyggelse (B) skal opføres indenfor det fastlagte byggefelt og i mellem 2½ -3½ etage, med en maksimumhøjde på 15 m målt fra terræn, som vist på kortbilag 2.

Stk. 9. Ny bebyggelse (D) skal opføres langs den fastlagte facadelinje og i mellem 2-2½ etage, med en maksimumhøjde på 12 m målt fra terræn, som vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal opføres som én sammenhængende bygningskrop. For at undgå indbliksgener skal vinduer mod gaden have underkanten placeret minimum 1,50 m over gadeniveau.

### **Delområde 3**

#### **Delområde 3**

#### *Bruttoetageareal*

Stk. 10. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 1200 m<sup>2</sup>.

---

<sup>3</sup> Det forudsættes at virksomhederne i delområde 1 overholder de gældende støjkrav på 55 dB(A) i skel mod boligene.

*Fastlagte facadelinjer*

Stk. 11. Bebyggelsen skal opføres langs den fastlagte facade-linje, der er vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal opføres som én sammenhængende bygningskrop.

*Bebyggelsens højde*

Stk. 12. Bebyggelsen skal opføres i mellem 2- 2 ½ etage og med en maksimum højde på 12 m målt fra terræn. Bebyggelsen må godt indeholde dobbelthøje rum.

#### **Delområde 4**

#### **Delområde 4**

*Bruttoetageareal*

Stk. 13. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

*Byggefelt til udvidelse*

Stk. 14. Udvidelse af den eksisterende bebyggelse skal ske inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Tilbygningen må opføres i én etage med en facade- og taghøjde, som ikke overstiger den eksisterende bygning. I tilfælde af, at den eksisterende bygning skal genopføres, må bygningen kun opføres med samme profil, som den nuværende.

## **§ 7**

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### **Generelle bestemmelser for området som helhed**

**Stk. 1.** Bebyggelsen vil komme til at ligge med havnens store siloer og pakhuse på den ene side og Tøjhushavekvarterets traditionelle etagebyggeri fra starten af 1900-tallet på den anden. Der stilles ikke nogen særlige krav om tilpasning til den omkringliggende bebyggelse, men den nye bebyggelse skal i arkitektur og proportioner udformes således at området, når det er udbygget fremstår som en helhed i princippet som vist på kortbilag 3. Derfor skal det enkelte projekt opføres efter en samlet plan for hele området. Planen skal redegøre for bygnin-gernes omfang og placering, behandling af udearealer samt facader, tagformer samt materiale- og farvevalg. Planen skal godkendes af Randers Kommune.

*Arkitektonisk idé*

**Stk. 2.** Der stilles ingen krav om anvendelse af bestemte materialer eller tagformer . Til gengæld stilles der krav om, at der i den enkelte bygning er en arkitektonisk helhed og idé, som kommer til udtryk gennem en sammenhæng mellem bygnin-gens konstruktion, funktion og formgivning.



## Delområde 1

### *Skiltning i delområde 1*

## § 8

### **Generelle bestemmelser for området som helhed**

## Delområde 1

Stk. 3. Bebyggelsen i delområde 1 skal udformes, som én sammenhængende bygningskrop uden gennemgående porte eller lignende åbninger. Dog skal der, for at skabe adgang til erhvervsbebyggelsens friarealer, etableres en portgennemgang i bebyggelsens østlige ende indenfor det felt, som er vist på kortbilag 2. Det er en forudsætning, at støjgrænsen på 55 dB(A) på boligernes friarealer overholdes, selv om porten står åben. Portgennemgangen skal forsynes med en massiv port, som er egnet til standse støj.

Stk. 4. Skiltningen skal ske efter et samlet skiltekoncept for delområde 1. Konceptet skal godkendes af Randers Kommune

Stk. 5. Den enkelte virksomhed eller ejendom må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og egenproduktion.

Stk. 6. Skiltning langs Toldbodgade kan kun ske som en samlet skiltning for alle virksomhederne i form af en reklamesøjle i hver ende af ejendommen – dvs. ved indgangen til Lorentzgade og Lene Bredahls Gade. Reklamesøjlen må maksimalt være 4m høje og skiltefladen må ikke være større end 5 m<sup>2</sup>.

Stk. 7. Skiltning på bygningen kan kun ske på bygningens nordfacade mod Prinsessegade. Skiltningen skal udformes, så det på harmonisk måde indgår i bygningens arkitektur. De nærmere retningslinjer for skiltningens omfang og udformning aftales i forbindelse med godkendelse af det samlede skiltekoncept.

Stk. 8. Al skiltning skal ved farve og udformning indpasses i området.

Stk. 9. Skiltningen skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyste skilteflader og at en evt. belysning fremtræder klart dæmpet i forhold til lysniveauet på de omliggende gader.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Terrænet mellem Toldbodgade og Hadsundbanestien skal opfyldes til kote 1.8 D.N.N.

**Stk. 2.** Området skal – når det er færdigt – fremstå som et ”grønt kvarter”. Beplantningen som er vist på bilag 3 skal kun betragtes som en principskitse, idet den nøjagtige placering af beplantningen bestemmes under detailprojekteringen.

**Stk. 3.** Beplantningsplanen og etableringsprincipperne for plantningerne skal godkendes af Randers Kommune, før der kan gives byggetilladelse.

**Stk. 4.** I delområde 1 skal evt. udendørsoplag gives et ordentligt udseende.

## § 9

### § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vej og indkørsler er etableret.

Stk. 2. Boligbebyggelsen i delområde 2 må ikke tages i brug før den nødvendige støjafskærmning jf. § 6 stk. 4 er etableret.

Stk. 3. Ny bebyggelse i delområde 2 og 3 må ikke tages i brug før træbeplantningen på den fælles parkeringsplads mellem delområde 2 og 3 er etableret.

Stk. 4. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

## § 10

### § 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 13. marts 2000 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Keld Hüttel**

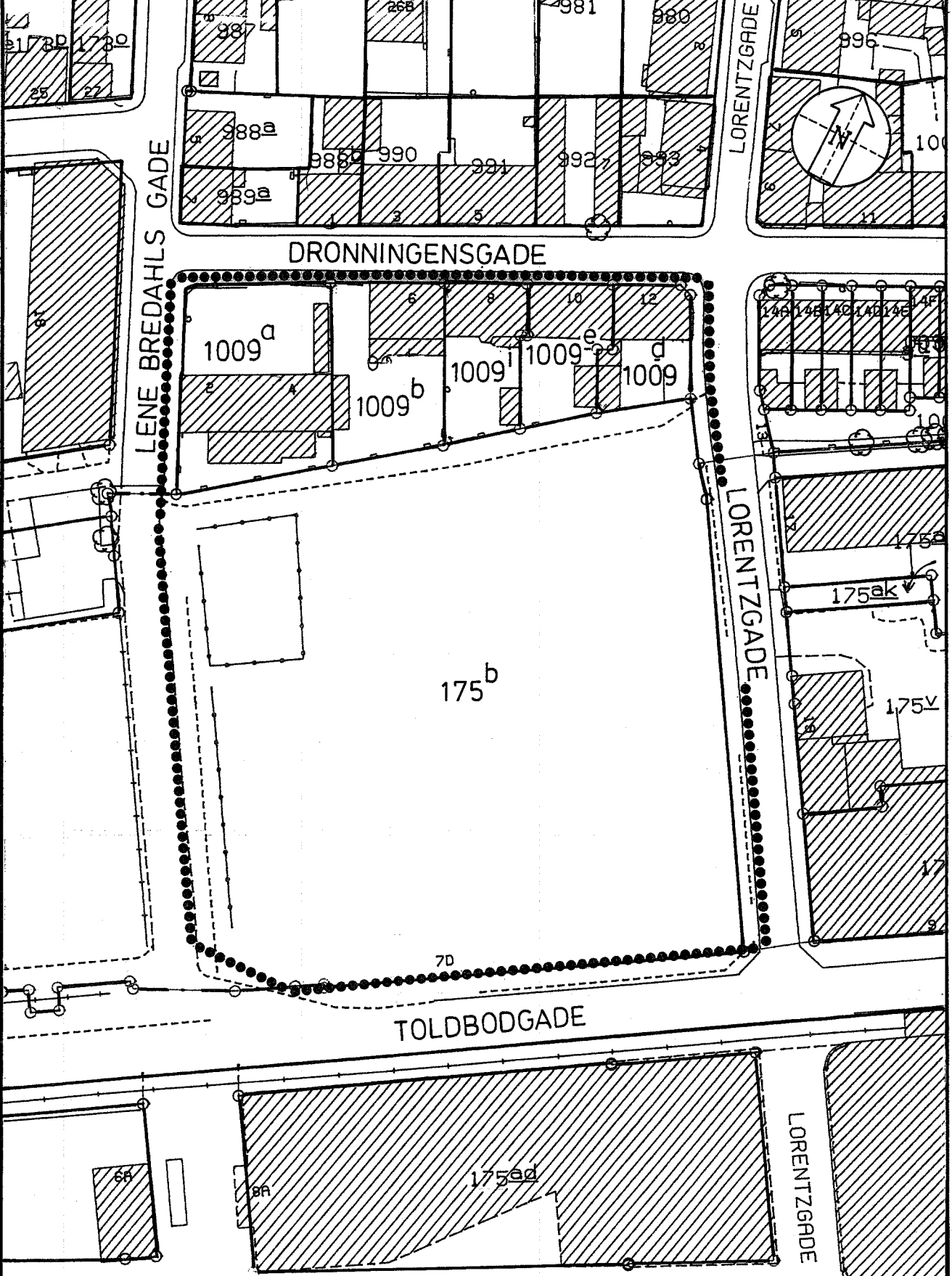
Borgmester




I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 13. juni 2000

**Keld Hüttel**

Borgmester

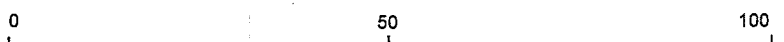


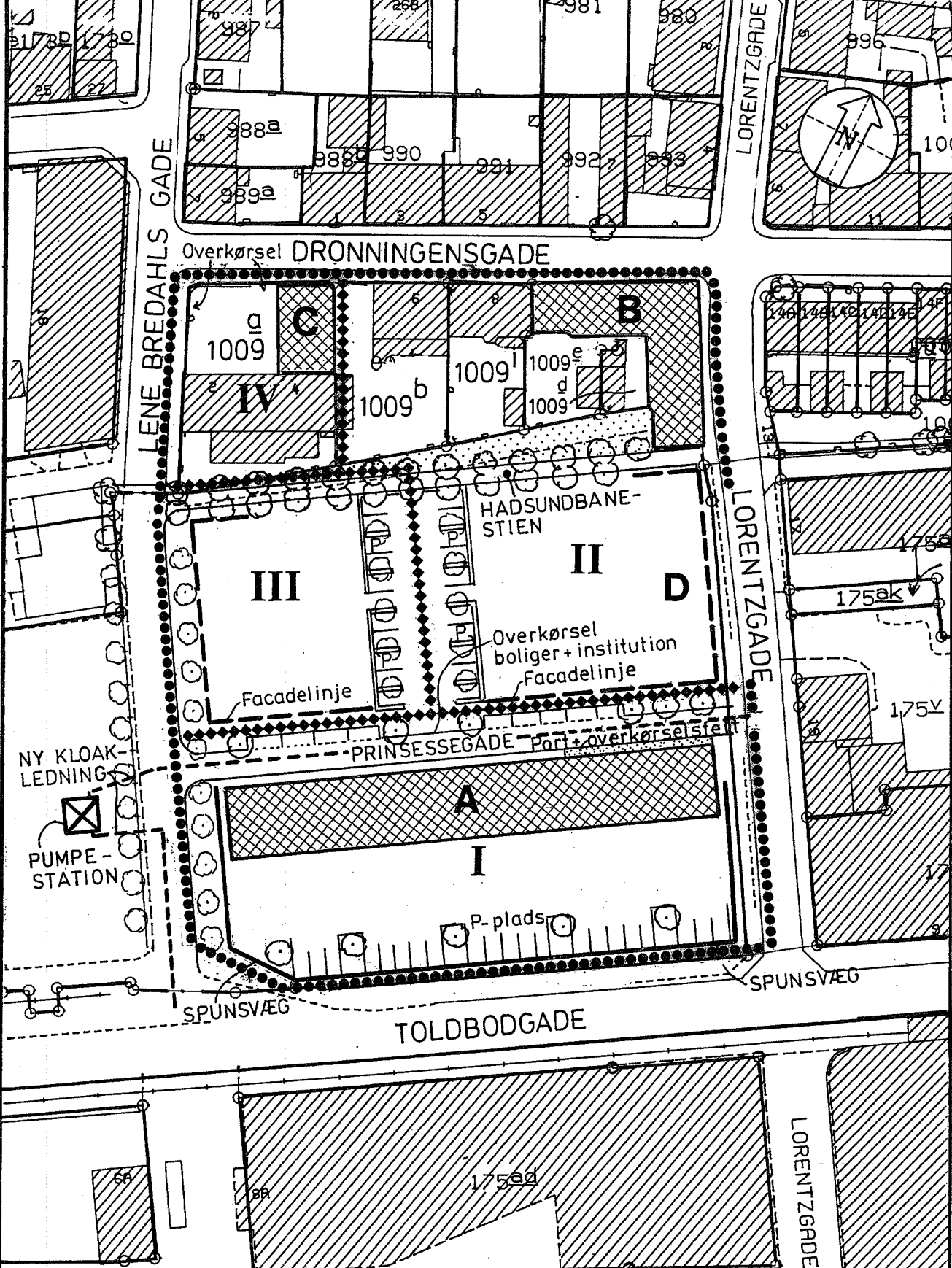
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE






**BOLIGER - ERHVERV**  
**LORENTZGADE**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
 MÅLFORHOLD 1 : 1000

**LOKALPLAN 286**

BILAG 1  
 JAN. 2000





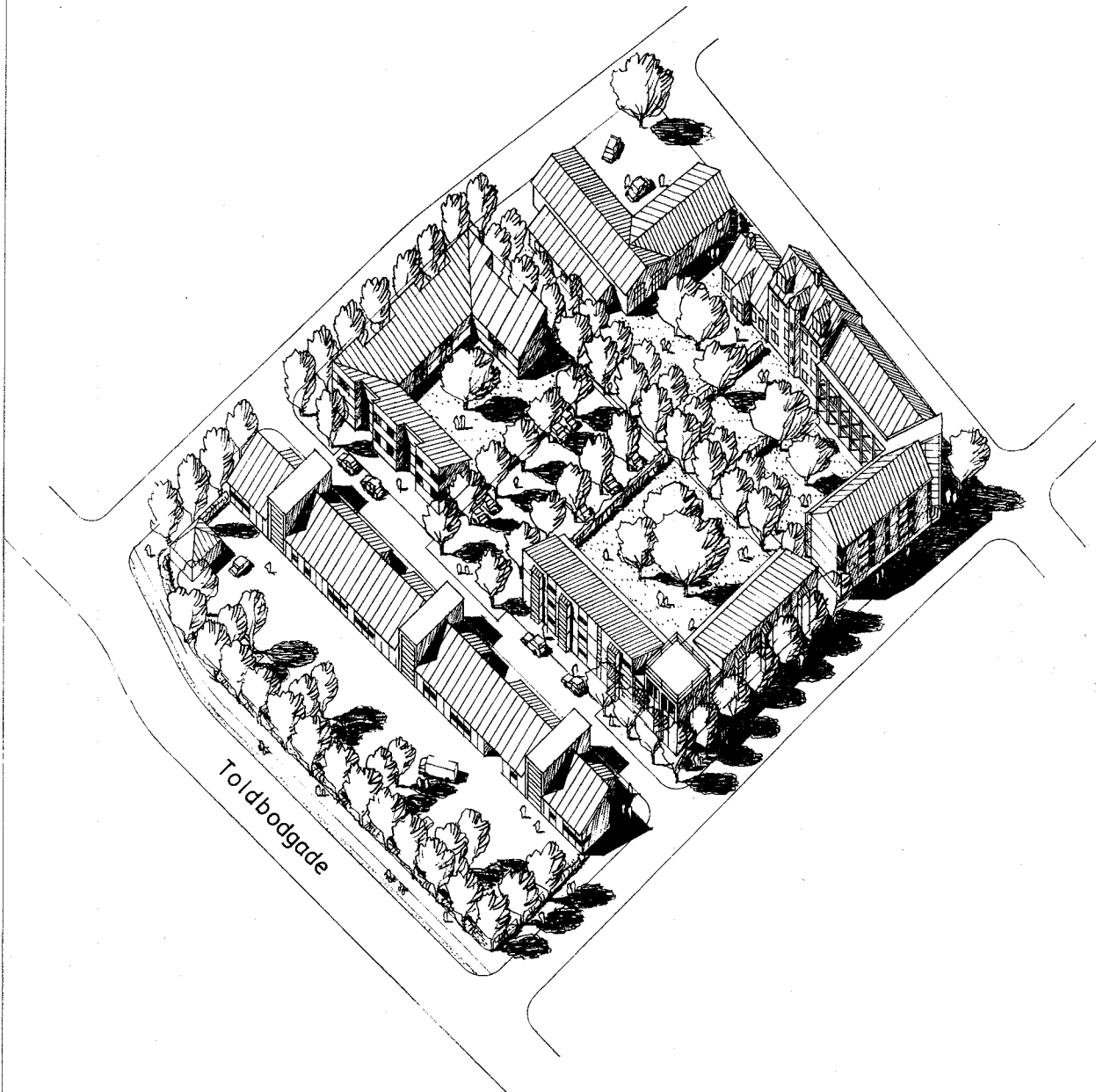
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE
-  FASTLAGT FACADELINJE
-  BYGGEFELT A + C: ERHVERV  
BYGGEFELT B: BOLIGER
-  AREAL, DER KAN TILLÆGGES DE  
TILSTØDENDE AREALER

**BOLIGER - ERHVERV  
LORENTZGADE**

**LOKALPLAN 286**

FREMTIDIGE FORHOLD  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
MÅLFORHOLD 1 : 1000

BILAG 2  
JAN. 2000



**BOLIGER - ERHVERV  
LORENTZGADE**

**LOKALPLAN 286**

ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

JAN. 2000