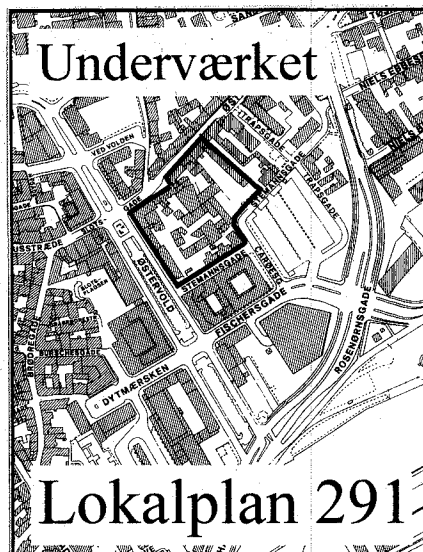


LOKALPLAN NR. 291

UNDERVÆRKET



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Kvarterløft i Randers

Lokalplanens område er en del af Kvarterløftprojektet i Randers, som forventes afsluttet i 2002. I forbindelse med Kvarterløftprojektet vil der blive udarbejdet en dispositionsplan for hele området. Lokalplanens område indgår i overvejelserne omkring den fremtidige udformning og anvendelse i kvarteret. Heri indgår blandt andet en ny boligbebyggelse og en ny erhvervsbebyggelse.

Underværket

I lokalplanområdet ligger Underværket, som er et omfattende markeds-, kultur- og integrationsprojekt, som kombinerer byfornyelse med kulturelle tilbud, undervisning, arbejdende værksteder og ungdomsboliger. Underværket ligger et stenkast fra Kulturhuset og lige i centrum af Randers.

Projektet er sammensat af en række komponenter, hvoraf de vigtigste initiativer er følgende: Opførelse af et spændende markedsområde, som skal rumme "anderledes" butikker, værksteder for håndværk og kunsthåndværk, café, dukketeater, tæppevæveri, uddannelsesfaciliteter etc. - aktiviteter som bidrager til et rigt kulturelt miljø. I forbindelse med markedsområdet findes også teater, musik- og foredragssale.

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11.600 m², som ligger i karréen begrænset af Østervold, Slotsgade, Østergade, Trapsgade og Stemannsgade. En del af området er omfattet af lokalplan 274 Underværket. Samme område er omfattet af "Beslutning om bygningsfornyelse i Østergadekarréen". Lokalplan 274 vil blive afløst af lokalplan nr. 291

Planen går ud på

Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres nye bygninger, som under hensyntagen til omgivelserne kan rumme ovennævnte funktioner. Bygningernes omfang og placering fastlægges ved hjælp af byggefelter, adgangsforhold og friarealernes størrelse og placering. Lokalplanen skal også sikre, at det miljø, som skabes ved gennemførelse af ”Beslutning om bygningsforbedring i Østergadekarreen”, fastholdes i fremtiden.

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.

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

Lokalplanen indeholder i § 6, stk. 3 bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må ned rives uden Byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange den overtaget mod erstatning. Ifølge planlovens § 49 er der dog bestemte forudsætninger, som skal opfyldes, før dette krav kan gøres gældende.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kvarterløft i Randers

Lokalplanens område er en del af Kvarterløftprojektet i Randers, som forventes afsluttet i 2002. I forbindelse med Kvarterløftprojektet vil der blive udarbejdet en dispositionsplan for hele området. Lokalplanens område indgår i overvejelserne omkring den fremtidige udformning og anvendelse i kvarteret. Heri indgår blandt andet en ny boligbebyggelse og en ny erhvervsbebyggelse

Kommuneplan 97

I kommuneplanen for Randers Kommune ligger lokalplanområdet i bydel nr. 1 Bykernen.

Området er udlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen var på et enkelt punkt ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvorfor der blev udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, tillæg nr. 33.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område BE 34 i lokalplanrammerne for bykernen.

- Området må kun anvendes til boliger og erhverv som butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentlige formål.
- Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karreerne uden om. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligjendomme.
- Butikker med et bruttoetageareal på med end 750 m² må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.
- De eksisterende fremstillingsvirksomheder skal såvidt muligt opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.
- Industribegyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale forhold ikke efter byrådets skøn forøges.
- Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 45%.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 150.

- I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15% af erhvervsetagearealet og 10% af boligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevarelsesværdige og særligt markant beliggende bygninger.

Bebyggelsesforhold

Lokalplanen forudsætter nedrivning af ca. 2.250 m² af den eksisterende bebyggelse, og giver mulighed for opførelse af ca. 2.600 m² ny bebyggelse i forbindelse med etableringen af Underværket, og ca. 1.100 m² til ungdomsboliger, i alt ca. 3.700 m². Herudover kan der opføres almennyttige boliger med et areal på ca. 400 m². Det samlede fremtidige bruttoareal bliver ca. 17.100 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 156.

Butikker

Lokalplanen giver mulighed for at etablere butikker med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 1.500 m². Det maksimale bruttoetageareal fastsættes til 750 m².

Lokalplan 262, Midtbyen

Denne lokalplans område er omfattet af lokalplan 262 Midtbyen, som fastlægger en række bestemmelser for, hvordan byrådet ønsker, bygningerne skal se ud.

Lokalplan 262 vil sammen med lokalplan 291 være gældende for området.

Vejadgang

Området vejbetjenes fra Slotsgade, Østergade og Stemannsgade.

Parkering

Der udlægges areal til parkering inden for lokalplanområdet i et begrænset omfang, som harmonerer med de ønsker, byrådet har for området. Øvrig parkering henvises til de omkringliggende gader og pladser.

Kloakering

Lokalplanområdet omfattes af område 3.1 i kommunens spildevandsplan. Området er fuldt kloakeret med fællessystem. I lokalplanområdet ligger en hovedkloakledning. Forholdsregler ved bebyggelse er omtalt under §5 *Ledningsanlæg*.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet omfattes af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers kommune". Af regulativet fremgår blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere. Lokalplanområdet omfattes også af "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

Elforsyning

Elforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.

Vandforsyning	Vandforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.
Varmeforsyning	Varmeforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.
Byzone	Lokalplanområdet ligger i byzone.
Lokalplan nr. 274 bortfalder	Med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan bortfalder lokalplan 274 "Underværket" og erstattes af lokalplan 291.

TILLÆG NR. 33 TIL KOMMUNEPLAN 97.

Lokalplan 291 tillader udover nybyggeriet i forbindelse med Underværket også opførelse af ungdomsboliger og almene boliger i gårdarealerne mellem Østervold, Slotsgade og Ste-mannsgade. Endvidere forbedres og udbygges adgangsforhol-dene til karreens midte med en udformning som friarealerne ved Underværket.

De nye bygninger ønskes opført for at skabe et attraktivt miljø i karreen med en vekselvirkning mellem små pladser og snæv-re gyder. Nybyggeriet medfører, at bebyggelsesprocenten for område BE 34 forhøjes fra 150 til 160. De øvrige bestemmel-ser i kommuneplanrammerne for området ændres ikke.

Bestemmelserne for område BE 34 er herefter:

Lokalplanrammer

- Området må kun anvendes til boliger og erhverv som bu-tikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentli-ge formål.
- Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karreerne uden om. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.
- Butikker med et bruttoetageareal på med end 750 m² må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.
- De eksisterende fremstillingsvirksomheder skal såvidt mu-ligt opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.
- Industribebyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale forhold ikke efter byrådets skøn forøges.
- Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det sam-lede etageareal udgør mindst 45%.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 160.
- I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et par-keringsareal på 15% af erhvervsetagearealet og 10% af bo-ligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendom-men, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

- Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige og særligt markant beliggende bygninger.

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:** områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse,
- at:** der fastlægges et net af stræder og torve, som kan give adgang til de omkringliggende gader og ejendomme,
- at:** eksisterende og ny bebyggelse knytter sig til dette net,
- at:** bebyggelsen i øvrigt tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse
- at:** bebyggelsen i videst mulig omfang renoveres og opføres under hensyntagen til økologiske principper,
- at:** eksisterende bevaringsværdige bygninger ikke nedrives eller ændres væsentlig i strid med bebyggelsens oprindelige karakter og udseende og
- at:** byfornyelsesplanens intentioner fastholdes udover dens gennemførelsesperiode.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: **138, 140, 141, 144, 146a, 146b, 148b, 148d, 150, 151, 152, 153, 154b, 155, 156 og 157**, alle Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk.2. Området ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Blandet bolig- og erhverv

Stk.1. Området må kun anvendes til boliger og til erhverv som butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentlige formål.

Værtshuse og restauranter	Stk.2. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med byrådets særlige tilladelse. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i lokalplanområdet.
Butikker	Stk.3. Det maksimale samlede bruttoetageareal til etablering af butikker inden for lokalplanens område fastsættes til 1.500 m ² , og det maksimale bruttoetageareal for en enkelt butik fastsættes til 750 m ² .
Fremstillingsvirksomheder opretholdes	Stk.4. De eksisterende fremstillingsvirksomheder skal så vidt muligt opretholdes.
Industribebyggelse kan omdannes	Stk.5. Industribebyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.
Boligetageareal	Stk.6. Boligetagearealet skal mindst udgøre 35 %, (i øjeblikket er boligandelen i lokalplanområdet 30 %).
Opholdsareal	Stk.7. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
Støjgrænser	Stk.8. For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5/1984, områdetype 3.
§ 3	§ 3 Udstykning
Udstykning	Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning og mindre skelreguleringer kan dog finde sted efter byrådets særlige tilladelse.
§ 4	§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD
Vejadgang	Stk.1. Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Slotsgade, Østergade og Stemannsgade.

Adgang for udrykningskøretøjer	Stk.2. Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til det på kortbilag 2 viste stræder og torve ("gadenettet") i princippet med en beliggenhed og bredde som vist på kortbilag 2.*1)
Porte	Stk.3. Udrykningskøretøjer skal kunne nå frem i en afstand på maksimal 40 m fra alle indgangsdøre i bygningerne.
Brandveje	Stk.4. Porte med adgang for slukningskøretøjer skal have en fri højde på 3,40 m og en fri bredde på 2,80 m.
Parkering	Stk.5. Adgangsveje for udrykningskøretøjer må ikke være overdækkede.
	Stk.6. Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste parkeringspladser med en placering, som angivet.

§ 5

Elledninger

Transformerstation

§ 5 LEDNINGSANLÆG *2)

Stk.1. Elledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal være jordkabler.

Stk.2. I kælderen ved bowlingcentret er der placeret en transformerstation til betjening af området. Stationen suppleres med en ny station samme sted.*3)

I forbindelse med den eksisterende og opførelse af den nye transformerbygning på matr. nr. 156, Randers bygrunde vil de tilhørende elkabler blive udført som jordkabler med placering i de fælles friarealer og gennem port med tilslutning til hovednet i Østergade.

§ 6

Bebyggelsesprocent

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk.1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 160.

*1) "Gadenettet" forudsættes udlagt som private fællesarealer med renholdelses- og vedligeholdelsespligt for de enkelte grundejere. Det offentlige vejareal Slotsgården forudsættes nedklassificeret til privat fællesvej.

*2) I lokalplanområdet ligger blandt andet den på kortbilag nr. 1 viste hovedkloakledning. Såfremt overbygning finder sted, forlanges ledningen omlagt og sikret efter forud godkendelse fra teknisk forvaltning. Ledningen skal i øvrigt omlægges/renoveres i koordination med øvrige tiltag i området.

*3) Efter anlægsarbejderne er afsluttet, vil Randers Kommune foranledige transformeren med tilhørende ledningsanlæg sikret servitutmæssigt.

Ny bebyggelse, etageantal og max. bygningshøjde

Stk.2. Ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til det i § 3, stk. 2 nævnte gadenet og kun inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter til nybyggeri.

Altangange, trappe- og elevatortårne, mindre redskabsskure samt skure til renovationsstativer må opføres udenfor byggefeltterne, samt i tilknytning til eksisterende bygninger.

Bygningernes etageantal og maksimale højde fremgår af signaturerne på kortbilag 2. Enkelte bygninger eller bygningsdele må dog gives en større højde. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn eller et niveauplan godkendt af Randers Kommune.

Eksisterende bygninger

Stk.3. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dog forudsættes de med særlig signatur på kortbilag 1 viste bygninger nedrevet. Andre bygninger kan eventuelt nedrives, hvis den bygningsmæssige kvalitet er for ringe.*4)

Nogle bygninger nedrives

Stk.4. De i stk. 3 nævnte bygninger må i tilfælde af brand med efterfølgende nedrivninger erstattes af nye bygninger med samme omfang og placering.

Nybyggeri skal tilpasses

Stk.5. Nyt byggeri skal af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.

Stuegulv i kote 2.0

Stk.6. Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2.0 D.N.N.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN *5)

Lokalplan nr. 262 "Midtbyen"

Stk.1. Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden i **lokalplan nr. 262 "Midtbyen"**. Bestemmelserne fremgår af lokalplanens **§ 3 stk. 1-24, stk. 35-43, stk. 63-71 og stk. 77-82**. Disse bestemmelser er dels generelle og dels gældende for området benævnt "**Købstaden**".

*4) og *5) Der gøres opmærksom på, at denne lokalplans område også er omfattet af lokalplan nr. 262, "Midtbyen", som fastsætter en række bestemmelser om bebyggelsens udseende og bevaring herunder også facade-skiltning.

§ 8**Fælles opholds- og friarealer****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk.1. De med særlig signatur på kortbilag 2 viste fælles opholds- og friarealer med adgang for offentligheden må ikke anvendes til bebyggelse.

Private friarealer

Stk.2. Arealerne, der grænser op til facadebebyggelsen langs Østergade, udlægges til friareal for Østergade 4, 6 og 8.

Stk.3. Arealerne, der ligger foran og mellem ejendommene Stemannsgade 1 og 1a, udlægges til privat friareal og private fællesarealer.

Stk.4. Arealet, der ligger mellem ungdomsboligerne og ejendommene Stemannsgade 3 og 3a, 5 og 7, udlægges til private fællesarealer

Ingen oplagring

Stk.5. De ubebyggede arealer skal henligge vel vedligeholdte og i ryddelig stand uden oplagring eller henstilling af noget, som kan være til gene for de omboende.

§ 9**Gadenettet****§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE**

Stk.1. Bebyggelsen må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før det i § 4, stk. 2 nævnte gadenet er etableret.

Fjernvarme

Stk.2. Nye bygninger og eksisterende bygninger, der udsættes for større ombygninger, må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

§ 10**Lokalplan nr. 274 "Underværket" bortfalder****§ 10 LOKALPLAN NR. 274 OPHÆVES**

Stk.1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 274, som bortfalder.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers Byråd den 13. december 1999 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

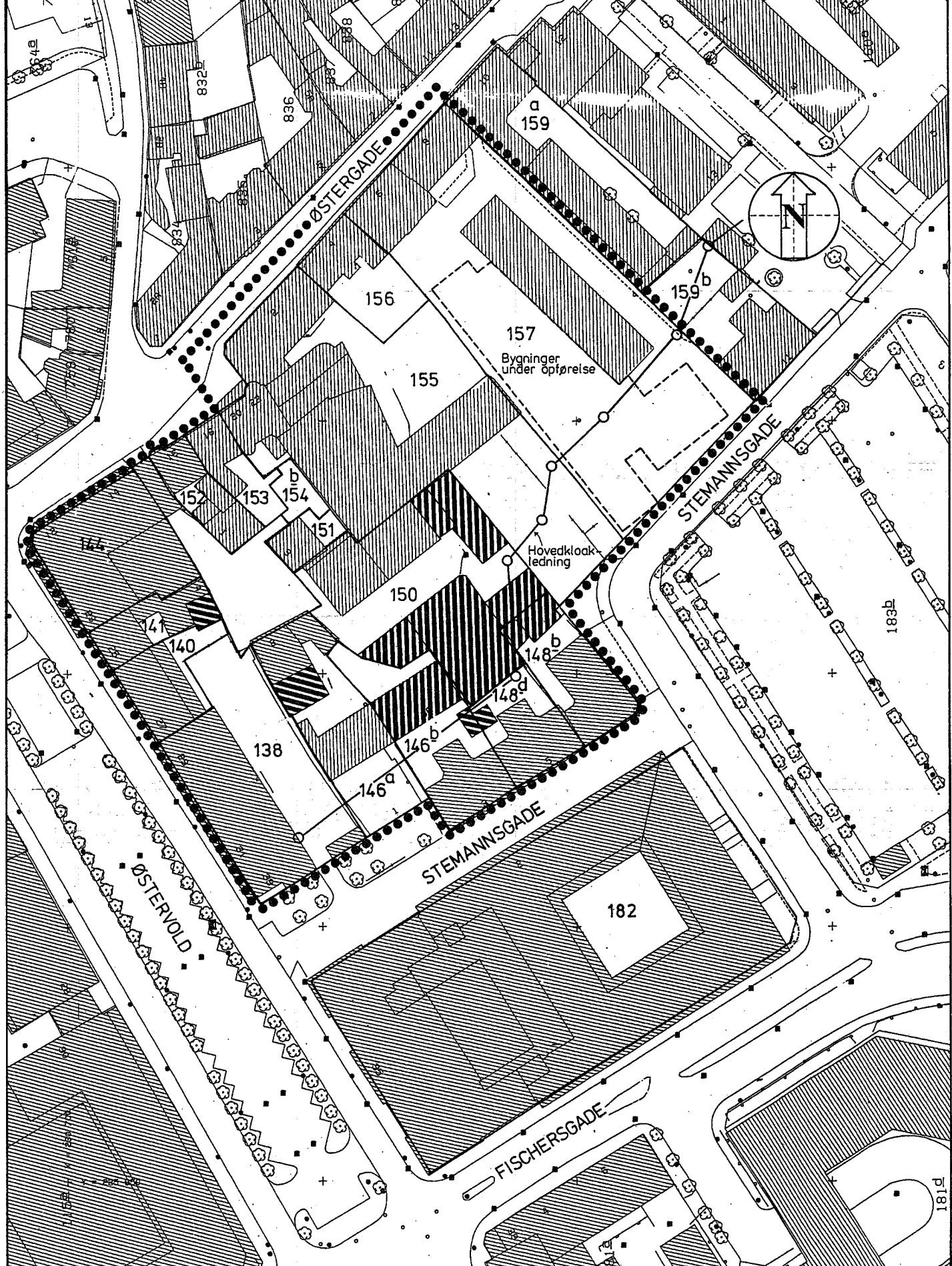
Borgmester









I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers Byråd den 3. april 2000.

Keld Hüttel

Borgmester



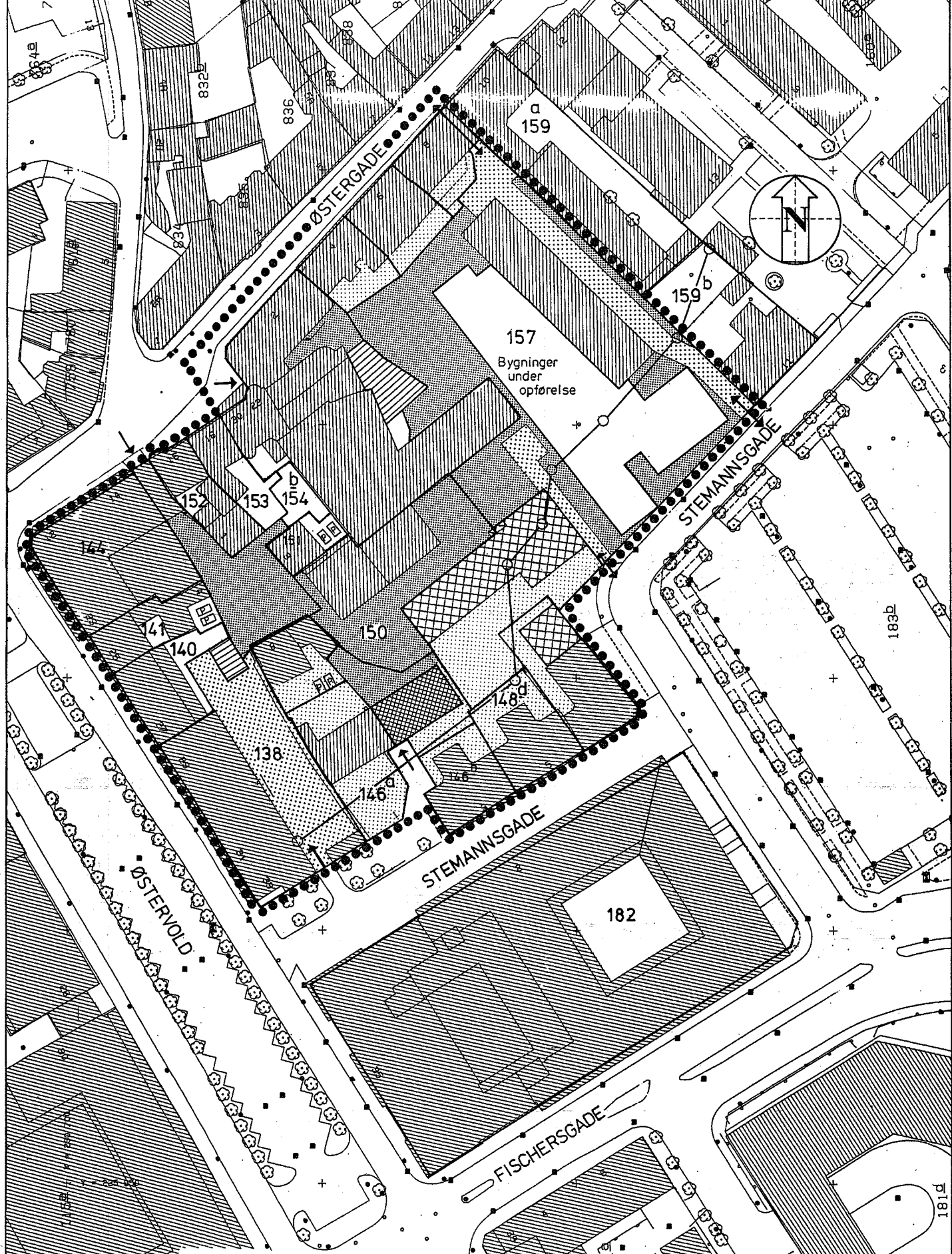
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS.BEBYGGELSE
-  BYGNINGER DER FORESLÅS NEDREVET
-  BYGNINGER UNDER OPFØRELSE
- 
- 
- 










UNDERVÆRKET
EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET-B

LOKALPLAN 291
BILAG 1
 NOV.99

MÅL 1:1000

25 50 75 100

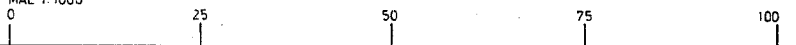


-  BYGGEFELT 2 1/2 ETAGE, 12 m
-  BYGGEFELT 3 1/2 ETAGE, 15 m
-  FÆLLES OPHOLDSAREALER M. OFF. ADGANG
-  P-PLADSER + KØRENDE ADGANG
-  PRIVATE FÆLLESAREALER
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGGEFELT 1 ETAGE, 8,5 m

**UNDERVÆRKET
FREMIDIGE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET - B

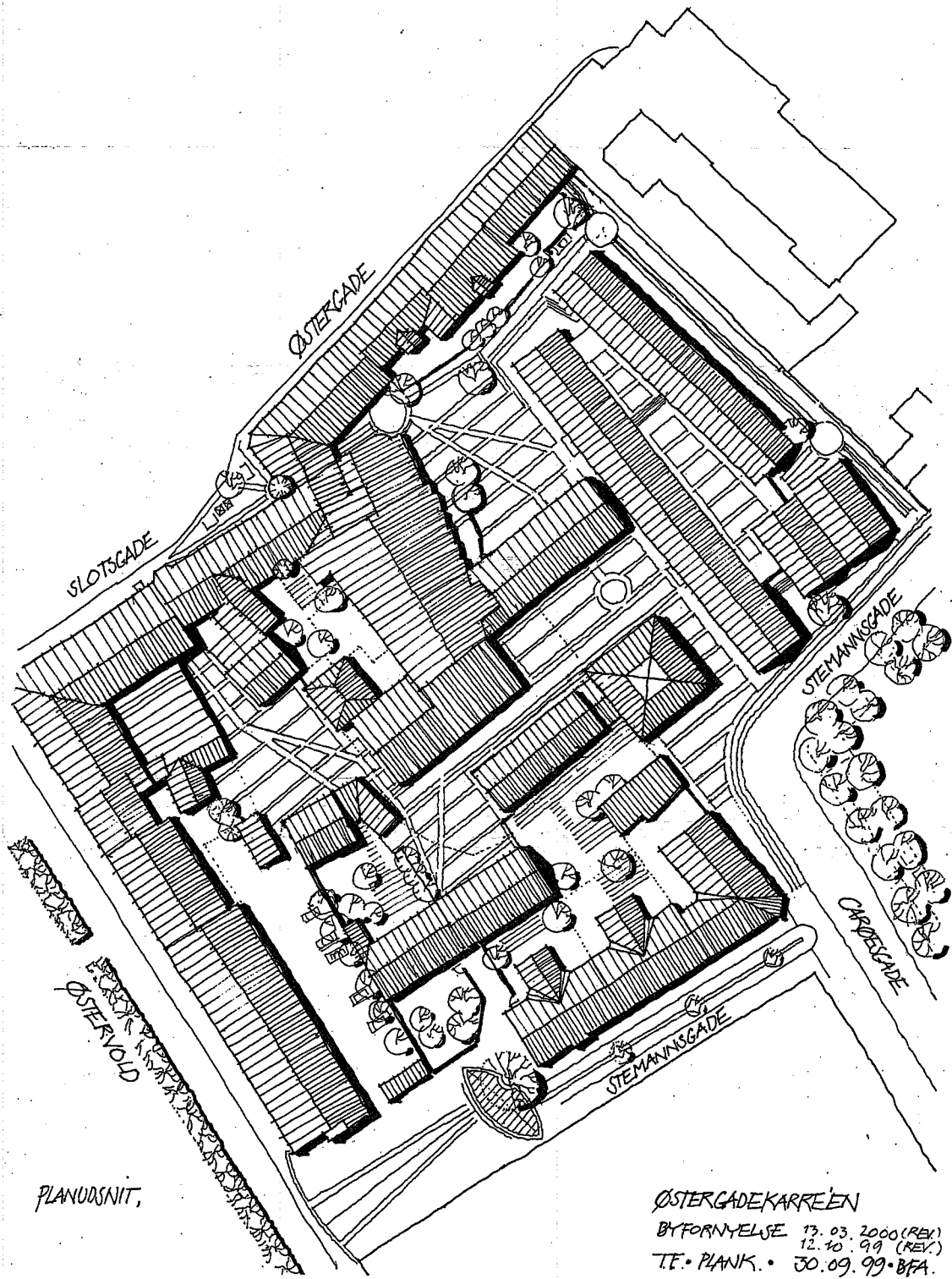
MÅL 1:1000



LOKALPLAN 291

BILAG 2

NOV.99



PLANUDSNIT,

ØSTERGADEKARREEN
 BYFORNYELSE 13.03.2000 (REV)
 12.10.99 (REV)
 TE. PLANK. • 30.09.99 • BFA.

UNDERVÆRKET LOKALPLAN 291
 ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3
 NOV. 99