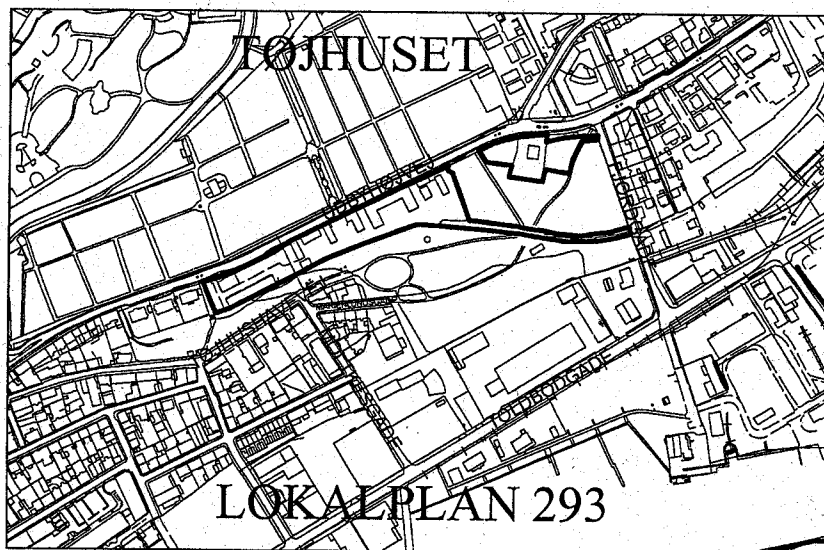


# LOKALPLAN NR. 293 TØJHUSET



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Lokalplanens område og beliggenhed

Lokalplanen omfatter ejendommen Nørrejylland Tøjhus, herunder Krudthuset i Tøjhushaven, dele af de tilstødende parkarealer, og "Den Lille Ridebane" med vognladen. Adressen er Udbyhøjvej 30-32, Randers.

Området afgrænses mod nord af Østre Kirkegård, og mod syd i Tøjhushaven.

### Planen går ud på

*Historie*

Nørrejylland Tøjhus blev bygget i perioden 1801-05, som militært depot for uniformer, materiel, og krudt. Ejendommen er historisk unik, fordi der allerede i 1918 gennemføres en fredning af bygningerne, som betyder at ejendommen i store træk har bevaret sin oprindelige karakter.

*Blandet bolig- og erhvervsområde*

Militæret forlod bygningerne i 1995, og ejendommen er nu solgt af staten. Køberen ønsker, at området kan anvendes til boliger og erhverv. Ønsket er at skabe et boligområde med mulighed for at etablere erhverv, indpasset i det historiske miljø, samt evt. at etablere en offentlig attraktion i Arsenalbygningen, eksempelvis galleri eller lignende virksomhed.

*Hensigt med planen*

Det er hensigten med planen, at den skal bevare de historiske og miljømæssige sammenhænge, som ejendommens helhed udgør, ved en formålsændring til blandet bolig- og erhvervsformål, og at ejendommen derfor ikke kan udstykkes.



Lokalplanen er opdelt i to delområder.

*Delområde 1*

Delområde 1, omfatter Tøjhusets bygninger, som omslutes af mure og porte mod Udbyhøjvej, og afgrænses mod syd i Tøjhushavens skrænt. Området omfatter også dele af parkstierne. Delområdets areal er på ca. 11.500m<sup>2</sup>.

*Delområde 2*

Delområde 2, omfatter Krudthuset, samt en del af Tøjhushaven, grænsende op mod Udbyhøjvej. Delområdets areal er på ca. 3.080m<sup>2</sup>.



*Bygningsstruktur*

Bygningsstrukturen former en serie af rumdannelser, hvor bygningerne udgør en arkitektonisk og miljømæssig helhed sammen med belægninger, grønne rum og pladser. Byggestilen er enkel, med gule teglfacader, og hel- og halvvalmede røde tegltage. Fredningen af bygningerne lægger restriktioner for brugsformål, ændringer af planløsningernes udformning, samt bygningernes ydre fremtræden.

Planen behandler derfor bygninger og rum som en arkitektonisk og miljømæssig sammenhæng, med hensigten at området skal bevare sit særpræg, men også skal blive et velfungerende bolig- og erhvervsområde.

*Arkitektonisk og miljømæssig helhed*



Området har trods lav bebyggelseprocent bykarakter. Der er bl.a. indsyn til boligerne fra de smalle pikstensbelagte passager, bilen skal parkeres et stykke fra boligen, der er få private haver og der er pikstensbelægninger på gang- og cykelarealer.

*Bykarakter*



*Områdets beliggenhed på toppen af skrænten i Tøjhushaven, giver sigtelinjer mod fjorden, - en akse som oprindeligt var knyttet til ejendommen, når skibe kom med last til området. Tøjhushaven var ejendommens park – det første anlæg af sin art, som var åbent for offentligheden. Behandlingen af ejendommens udenomsarealer og beplantninger, skal derfor sikre at kontakten med haven bevares. Rampen, som var forbindelsesvejen til anlægget fra fjorden genskabes, og hensigten er, at den skal blive den vigtige turvej til Asenalbygningen fra haven.*

*Sammenhæng med Tøjhushaven*



*Planen anviser et nyt byggefelt for garage overfor vognladen på "Den lille Ridebane". Det er hensigten, at en ny bebyggelse og beplantning skal harmonere med områdets udseende i dag.*

*Nyt byggefelt*

*Krudthuset*

Krudthuset ligger separat fra ejendommen, i Tøjhushavens nord - østlige del. Bygningen skal fungere som fælleshus, med mulighed for at etablere udstillinger, musikarrangementer mv. Voldene tilbageføres til deres oprindelige stramme form, med klippede sider, således at Krudthusets karakteristiske pyramideform bliver synlig fra parkanlægget.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### **Forandringer skal følge planen**

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.

*Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte*

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.

*Dispensation*

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.

Lokalplanen indeholder i § 6 stk. 5 og 6 bestemmelser om at bebyggelsen ikke må nedrives 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.

Forsvarsministeriet har i 1927 tinglyst en vejadgang til Krudthuset, som i forbindelse med planens gennemførelse søges ophævet.

Øvrige tinglyste servitutter er gældende.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan 97 og Kommuneplantillæg nr. 23

Lokalplanens område ligger i Kommuneplanens rammeområde 11, Østervang og område 3, Skovbakken. Planen er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 23, som omhandler Kvarterløft i Randers. Lokalplanrammerne fastlægger området som offentlig park, hvor der kan opføres mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening.

### Kommuneplantillæg nr. 36

Lokalplanens formålsændring til bolig- og erhvervsformål, samt fælleshus og parkering, udløser derfor et kommuneplantillæg nr. 36, som bringer planerne i overensstemmelse med hinanden. Tekst og kort er vedlagt lokalplanen.

### Kvarterløft

Lokalplanen omfatter dele af Tøjhushaven, som indgår i kvarterløft projektet for Tøjhuskvarteret. Beliggenheden tæt ved Randers Fjord, og som den del af byens indre ring af parker, gør haven til et vigtigt åndehul for områdets beboere. Planen for Tøjhushaven skal retablere havens identitet som romantisk have og militært anlæg.

### Stiforbindelser

I disse planer indgår etablering af stiforbindelse samt udtynding af træer og buskads på skrænten langs med Tøjhusets sydside. Tiltag som vil gøre ejendommen delvis synlig fra haven. Stien knytter sig mod vest på det eksisterende stiforløb i skrænten mod Tøjhushavevej, med forbindelse til Udbyhøjvej. Mod øst på rampen, som skal blive den vigtige turvej til Arsenalbygningens virksomhed.

### Fredning

Nørrejylland's Tøjhus' bygninger er fredede i henhold til §3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer jf. lovbekendtgørelse nr. 845 af 13. november 1997 sammenholdt med § 19, stk. 1, nr. 4 i Miljø og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 86 af 31. januar 1999 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Skov og Naturstyrelsen. Fredningen blev gennemført i 1918.

### Fredningen omfatter

Fredningen omfatter: (bygningerne er markerede på kortbilag nr. 1)  
Matr. nr. 1a: 001 Bøssemagerbygningen. 002 Laboratoriet. 003 Vestre kaserne. 004 Underofficersboligen. 006 Låseteknikerbygningen. 007 Arsenalbygningen i tre fløje. 009 Bestyrerboligen. 0010 Østre Kaserne. 0011 Vagt – og Marketenderbygningen. Matr. nr. 1b: 0013 Krudthuset.

Hegnsmure af tegl med træporte mellem bygninger på matr.nr. 1a, indgår også i fredningen.

## Handicap

Fredningen betyder, at der ikke må foretages bygningsmæssige ændringer og brugsændringer, uden særlig tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen. Planen behandler derfor ikke de fredede bygningers ydre fremtræden.

Pikstensbelægning omkring alle bygninger, høje granit trappesten til indgangene, samt indvendige planløsninger der er låst af konstruktive og fredningsmæssige forhold gør, at området ikke kan tilpasses handicapreglerne for adgangsforhold i h.t. bygningsreglementet. Dette forhold gælder dog ikke Arsenalbygningen og Krudthuset, som skal sikres niveaufri adgang til stueetagen.

## Vejadgang

Ud- og indkørsel skal ske via den vestligste port, til ”Den lille Ridebane”, for at skåne de pikstensbelagte smalle passager mellem bygningerne, samt for at friholde udenomsarealerne for parkering. Portene ved Arsenalbygningen skal benyttes til kørsel af udrykningskøretøjer, samt til nødvendig af- og pålæsning. Alle porte skal kunne benyttes til gående og cyklende trafik. Specielle arealkrævende transporter til området og udrykningskøretøjer, skal have adgang til ejendommens sydside, fra Fjordgade - via parkstien og rampen.

Parkeringspladsen ved Krudthuset, skal have vejadgang fra Udbyhøjvej. Krudthuset får vejadgang fra Fjordgade via en chausséstensbelagt sti, som udover at fungere som brandvej, skal kunne benyttes til varetransport. Vejen skal sikres mod uvedkommende færdsel med aflåseligt hegn.

## Parkering

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. boligenhed, svarende til 24 pladser, samt erhvervsparkering svarende til 10% af erhvervsetagearealet. Totalt 31 p-pladser. Parkering for boligerne, gæster og ansatte skal foregå på ”Den lille Ridebane”. Vognladen kan maksimalt rumme 18 biler. Pladsen foran, som er udlagt til byggefelt for garage skal, indtil garagen bygges, anvendes til parkering.

Offentlig parkering i forbindelse med Arsenalbygningens virksomhed skal foregå på parkeringsarealet ved Krudthuset. Derudover forudsættes det, at besøgende til Arsenal-bygningen benytter byens offentlige parkeringspladser.

**Kloakering**

Lokalplanens område 1 er beliggende i spildevandsplanens områder R11. 1 og R11.3 og lokalplanens område 2 er beliggende i spildevandsplanens område R11.2. Områderne R11.2 og R11.3 er begge forudsat ukloakeret, hvorfor spildevandsplanen skal ændres for at lokalplanen kan realiseres. Den del af spildevandsplanens område R11.2 og R11.3, der svarer til lokalplanens område 1 og 2, påregnes overført til separatkloakeret område uden afledning af regnvand til kloaksystemet, således at spildevandet afledes til offentligt kloaksystem i Udbyhøjvej, og regnvandet som hidtil udledes på jorden (pigsten) eller til faskine. På længere sigt kan regnvandet, evt. via forsinkelse, afledes mod syd, såfremt planer om kanal fra Tøjhushaven til fjorden realiseres.

**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 bl.a. hvilke krav der skal være opfyldt i forbindelse med placeringen af renovations- og genbrugsstativer, og hvilke pligter og ansvar der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

**Fjernvarme og elektricitet**

Ejendommen er beliggende i forsyningsområdet for Energi Randers mht. fjernvarme.

Elforsyning varetages af Energi Randers.

**Vandforsyning**

Vandforsyning varetages af Energi Randers.

**Byzone**

Lokalplanområdet ligger i byzone.



**Kommuneplantillæg nr. 36****Tillæg nr. 36 til Kommuneplanen 1997 for Randers Kommune.**

Omhandler det nuværende område F13. Tøjhushaven. Kvarterløft i Randers.

I forbindelse med at forsvaret forlader Nørrejylland's Tøjhus samt "Den lille Ridebane" må de eksisterende kommuneplanrammer ændres.

For at give mulighed for at etablere boliger og erhverv samt fælleshus i lokalplanområdets fredede bygninger, må områdeinddelingen og formålsbeskrivelsen for området ændres.

Lokalplanrammerne i h.t. til gældende Kommuneplantillæg nr.32 lyder:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlig park.*
- b. I området kan der kun opføres enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening.*

For at bringer planerne i overensstemmelse med hinanden, er der derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne og områdeinddelingen, således at lokalplanens område er udskilt af planen.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 2, Fremtidige forhold.

BE49 udskilles af rammeområde F13.

Lokalplanrammerne for område BE 49 får herved følgende ordlyd:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål.*
- b. Det tidligere Krudthus` anvendelse fastlægges til fælleshus.*
- c. Der er mulighed for at etablere et offentligt parkeringsareal med vejadgang fra Udbyhøjvej for maksimum 10 biler.*

(kort er bilagt planen)



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

#### 6 formål

1. *En samlet ejendom.*
2. *Sammenhæng med Tøjhushaven.*
3. *Helhed i behandlingen af ubebyggede arealer.*
4. *Hensyn til historisk helhed.*
5. *Nyt byggefelt.*
6. *Vognladen samt mure og porte bevares.*

- at** bevare ejendommen som en samlet ejendom.
- at** en moderne anvendelse af ejendommen sikrer offentlig adgang fra Tøjhushaven og synlig sammenhæng med Tøjhushaven.
- at** rummene omkring bygningerne fastholdes i den form (befæstelser og beplantninger) og til den anvendelse (grønne områder, stier og pladser) som de gives i planen.
- at** området disponeres således at tilkørsels-, parkerings-, og adgangsforhold løses, uden at ødelægge det eksterne miljø, og med størst mulig hensyn til trafiksikkerheden.
- at** der åbnes mulighed for opførelse af en bygningsstruktur som indeholder garage, depotrum, værksted, gæsterum mm. på ”Den lille Ridebane”.
- at** vognladen bevares samt mure af tegl og porte omkring hele ejendommen bevares.

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

### Matrikelnumre

*Udstykning*

*Byzone*

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af 974a, Randers Bygrunde, matr. nr. 1a og 1b, samt del af matr. nr. 1c, Randers Markjorder, samt alle parceller som efter den 1.august 2000 udstykkes fra de nævnte arealer

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Bestemmelser for området som helhed

Stk. 1. Lokalplanområdet opdeles i to delområder med hver deres formål. Alle bygnings- og brugsformål som indpasses i de fredede bygninger, må kun udføres efter særlig tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.

### Delområde 1

*Blandet bolig- og erhverv*

*12 boligheder*

*Arsenalbygningen*

*Forudsætninger for at etablere erhverv*

Stk. 2. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Herunder kontor, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed og udstilling som kan indpasses i de eksisterende bygninger.

Stk. 3. Der må maksimalt indrettes 12 boligheder i områdets fredede bygninger.

Stk. 4. Restauranter eller caféer med spiritusbevilling må kun etableres i Arsenalbygningen (bygning 007) med byrådets særlige tilladelse.

Stk. 5. I ejendommens bygninger 001, 002, 003, 004, 006, 007 009, 0010, 0011, må der drives erhverv som beskrevet i § 2 stk. 2 under forudsætning af:

**at** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

**at** virksomheden ikke drives på en sådan måde at områdets karakter som beboelsesejendom forandres.

**at** virksomheden ikke medfører væsentlig større behov for parkering, end det som er anvist i lokalplanen.

*Vognladen*

Stk. 6. Vognladen (bygning 0014) må kun anvendes til garage, depot, værksted, gæsterum og andre formål som naturligt hører

hjemme i bygningen.

## Delområde 2

Stk. 7 . Krudthuset må kun anvendes til fælleshus, musikarrangementer, udstilling, samt lignende formål som naturligt kan indpasses i bygningen.

*Krudthuset*

## § 3

## § 3 Udstykning

Stk. 1. De ejendomme som er omfattet af lokalplanen, kan ikke udstykkes.

*Ingen udstykning*

Stk. 2. Der kan foretages arealoverførelse af matr. nr. 974a til matr. nr. 1a, og magelæg mellem matr.nr.1a og matr. nr.1c, og mellem matr. nr.1c og 1b, som vist på kortbilag nr. 2.

*Magelæg*

## § 4

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

### Vej og sti

### Delområde 1

Stk. 1. Vejadgang til delområdet skal ske fra Udbyhøjvej, via port **a**, som vist på kortbilag nr. 2\*. Vejen anlægges med grus eller chausséstensbelægning. Afstand mellem vognlade og parallelt liggende parkeringsfelt/byggefelt skal være mindst 9 m, som vist på kortbilag nr. 2. Porte **e** og **f** skal fungere som adgang for udrykningskøretøjer og vareindkørsel.

*Vejadgang*

Stk. 2. Der skal totalt etableres 31 parkeringspladser. Pladserne etableres i vognladen og i byggefeltet evt. som garage og langs ejendommens vestskel, som vist på kortbilag nr. 2. P-pladserne forudsættes anlagt som fælles parkeringsareal for boliger og erhverv. Der skal etableres en lommeparkering mod Udbyhøjvejs nord-østlige del, som vist på kortbilag nr. 2.

*Parkering*

Stk. 3. Rampen med forbindelse til delområdets syd-østside skal anlægges/reableres, som en kørebar sti med forbindelse til Fjordgade via parkstien for udrykningskøretøjer, samt specielt arealkrævende transport. Rampen anlægges med grusbelægning og terrænbearbejdning, som vist på kortbilag nr. 2. Rampen skal udlægges i en bredde af 4,5m, og der skal etableres tilslutning til sti på Tøjhushavens skrænt.

*Rampen*

\*Parkerings og vejarealet forudsættes anlagt som private fællesarealer, med renholdelse- og vedligeholdelsespligt for grundejeren.

Stk. 4. Der skal sikres offentlig adgang via portene **e** og **f** og via rampen kaldet **j**, som vist på kortbilag nr. 2.

*Offentlig adgang*

Stk. 5. De pikstensbelagte arealer, som er markeret på kortbilag nr. 2 skal kunne anvendes som cykel/gangsti for områdets beboere, med forbindelse via alle porte benævnte **a**, **b**, **c**, **d**, **e**, og **f**.

*Gang- og cykelsti*

Stk. 6 . De i § 4 nævnte vejarealer, parkeringsarealer samt de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer, må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne, eller lignende.

*Ingen henstilling*

## **Delområde 2**

Stk. 7. Vejadgang sker fra Fjordgade, som vist på kortbilag nr. 2. Vejen skal udlægges i en bredde af 3,6m for udrykningskøretøjer og varekørsel, og anlægges med chaussésten eller græsarmering. Vejen skal sikres mod uvedkommende færdsel, med aflåseligt hegn ved indkørslen fra Fjordgade.

*Vejadgang til Krudthuset*

Stk. 8. Vejadgang til parkeringsarealet sker fra Udbyhøjvej. Vejen skal udlægges i en bredde af 5,5m\* og anlægges med grus eller med chausséstensbelægning i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Der skal etableres maksimum 10 offentlige parkeringspladser, samt hækbeplantning, som vist på kortbilag nr. 2.

*Vejadgang til parkering*

\*Det forudsættes at parkeringsarealet anlægges af ejeren af Tøjhuset, som offentlig parkering med renholdelse og vedligeholdelsepligt for kommunen.

## **§ 5**

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

*Jordkabler*

## **§ 5 LEDNINGSFORHOLD**

### **Delområde 1 og 2**

Stk.1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

Ingen småbygninger

Bruttoareal

Illustration – byggefeltet som parkring

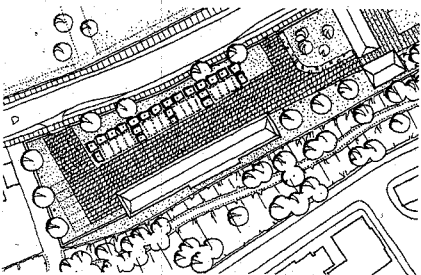
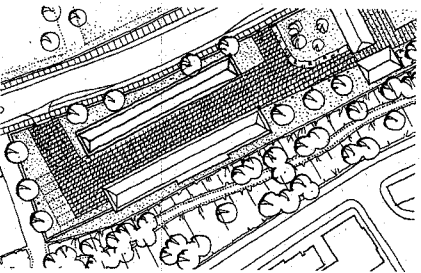


Illustration- fuldt udbygget



Vognladen

Bevaring

Bevaring af mure og porte

Bruttoetageareal

Stk. 2. Der må ikke opføres mindre bygninger, skure eller lign. på noget sted i delområderne, udover i det anviste byggefelt.

### Delområde 1

Stk. 3. Bebyggelsens bruttoareal må ikke overstige 4735m<sup>2</sup>.

Stk. 4. Indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt, kan der opføres garage for områdets beboere med tilhørende værksteds- og lager- og kontorfaciliteter samt gæsterum. Facaden skal opføres i byggefeltets afgrænsning mod øst og vest\*.

Bebyggelsen skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Højder på mur og kip samt tagform skal svare til den overfor liggende vognlade.

Stk. 5. Vognladen skal bevares, og må ikke ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil – undtaget den på kortbilag nr. 1 med skravering viste del, som forudsættes nedrevet.

I forbindelse med brand vil retableringen blive vurderet i forhold til områdets arkitektoniske og miljømæssige helhed.

Stk. 6. De på kortbilag nr. 2 viste eksisterende mure af tegl med porte af træ skal bevares, og må ikke ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

### Delområde 2

Stk. 7. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 230 m<sup>2</sup>.

\*Meningen med bestemmelsen er at bygningen skal korrespondere med den overfor liggende vognlade, og at feltet ikke nødvendigvis skal fyldes ud, men kan bestå af 2 bygningskroppe med et mellemliggende areal.

*Bruttoetageareal*

\*Meningen med bestemmelsen er at bygningen skal korrespondere med den overfor liggende vognlade, og at feltet ikke nødvendigvis skal fyldes ud, men kan bestå af 2 bygningskroppe med et mellemliggende areal.

## § 7

### Generelle bestemmelser for området som helhed

*Helhed*

*Skiltning*

*Skiltning mod Udbyhøjvej og Tøjhushaven*

*Belysning af skilte*

*Belysning*

*Byggefelt*

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bygningsdetaljeringen skal udformes, sådan at et projekt kan virke som en rettesnor for detaljeringen af de øvrige bygninger, således at bygningernes ydre fremtræden færdigt udviklet, fremstår som en helhed.\*

Stk. 2. Skilte skal begrænses i antal, og underordne sig bygningernes arkitektur hvad angår størrelse, placering, farve. Skilte må ikke dække for arkitektoniske detaljer og udsmykninger og skal ved opsætning på facader respektere facadens opdeling.\*

Stk. 3. Skiltning som er synlig fra Udbyhøjvej eller Tøjhushaven må kun finde sted i hvert enkelt tilfælde med byrådets særlige tilladelse

Stk. 4. Belysning af skilte skal indskrænkes, således at de ikke giver blændinger, og underordner sig lysniveauet i området som helhed.

Stk. 5. Belysning af haver, gårdrum, og veje og stier skal indskrænkes til ledelys, som for eks. pullerter.

### Delområde 1

Stk. 6. Bebyggelsen i delområdet byggefelt skal udformes, så den harmonerer og afspejler områdets arkitektur og materialeholdning. Proportioneringen af de enkelte bygningsdele skal harmonere med den overfor liggende vognlade. Ydervægge skal opføres i gult flensborgtegl i krydsforbandt, og fremstå i blank mur, alternativt i træ med samme detaljering og proportionering som den eksisterende vognlade. Vindues- dør og garagepartier, skal udføres som træelementer. Tage skal udformes som symmetriske saddeltage af rødt tegl. Tagets proportioner skal være de samme som vognladen.



\*De fredede bygningers ydre fremtræden skal godkendes af Skov- og naturstyrelsen, herunder belysning, udformning af skilte, opsætning af renovationsstativer i forbindelse med bygningerne, postkasser m.m.

Stk. 7. Alle facademæssige ændringer på vognladen skal udformes, således at vognladens karakter af garage/træhus med træporte langs hele facadelinjen mod parkeringsarealet/byggefeltet bibeholdes, samt at farvevalg harmoniserer med gult flensborgtegl.

*Vognladen*

Stk. 8. Facader må gerne oplyses eller belyses, for at markere bygningerne efter mørkets frembrud. Der skal i planlægningen af belysning, tages hensyn til at ejendommen er en beboelses ejendom.

*Belysning af facader*

Stk. 9. Muren langs med ejendommens vestside kan videreføres langs ejendommens sydside, frem til vognladens gavl, som vist på kortbilag nr. 2. Muren skal have samme proportioner, materialer og detaljering som den tilsluttende mur.

*Ny mur*

## § 8

### Generelle bestemmelser for området som helhed.

*Samlet plan*

*Fælles opholdsarealer af græs*

*Fælles opholds- og stiarealer af piksten*

*Fælles opholds -havearealer*

*Private haver*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Beplantningen af de for området fælles opholdsarealer må kun ske efter en af Randers Kommune (Park og Kirkegårdsafdeligen) godkendt beplantningsplan.

Stk. 2. Fælles opholdsarealer og parkarealer af græs skal friholdes for beplantning, ud over fritstående træer af kastanie og lind som vist på kortbilag nr. 2.

### Delområde 1

Stk. 3. Fælles opholds- og stiarealer af piksten skal bevares i dets nuværende omfang, i princippet som vist på kortbilag nr.2.

Stk. 4. Fælles opholdsarealer - haver, må kun bestå af beplantning med en maksimum højde på 1,2m målt fra terræn, samt fritstående træer, ud over de i stk. 6 beskrevne træer.

Stk. 5. Private haver skal afgrænses, således at sydvendte gavle frilægges for beplantning med mindst 1m. Havearealerne må ikke indhegnes af beplantning højere end 1,2m målt fra terræn.\*

*Træer*

Stk. 6. Træer af kastanje langs med ejendommens sydside og træer af elm langs Udbyhøjvej skal bevares, og kompletteres med nye kastanjetræer, som vist på kortbilag nr. 2.

\*Det forudsættes at beplantningens højde ved bygning 0011, måles fra terræn ved bygningens entre.

*Beplantning/hæk*

Stk. 7. Langs ejendommens sydside kan der etableres ejendomsafgrænsning i form af hæk/beplantning, der ikke må være højere end 0,6m målt fra terræn.

### **Delområde 2**

*Volde*

Stk. 8. Volde omkring Krudthuset skal have karakter af klippede græs/busk arealer.

## **§ 9**

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

*Tilslutning til fjernvarmen*

Stk. 1. Samtlige bygninger i området skal være tilsluttet varmforsyningen for Energi Randers. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## **§ 10**

### **§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 14. august 2000 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Keld Hüttel**

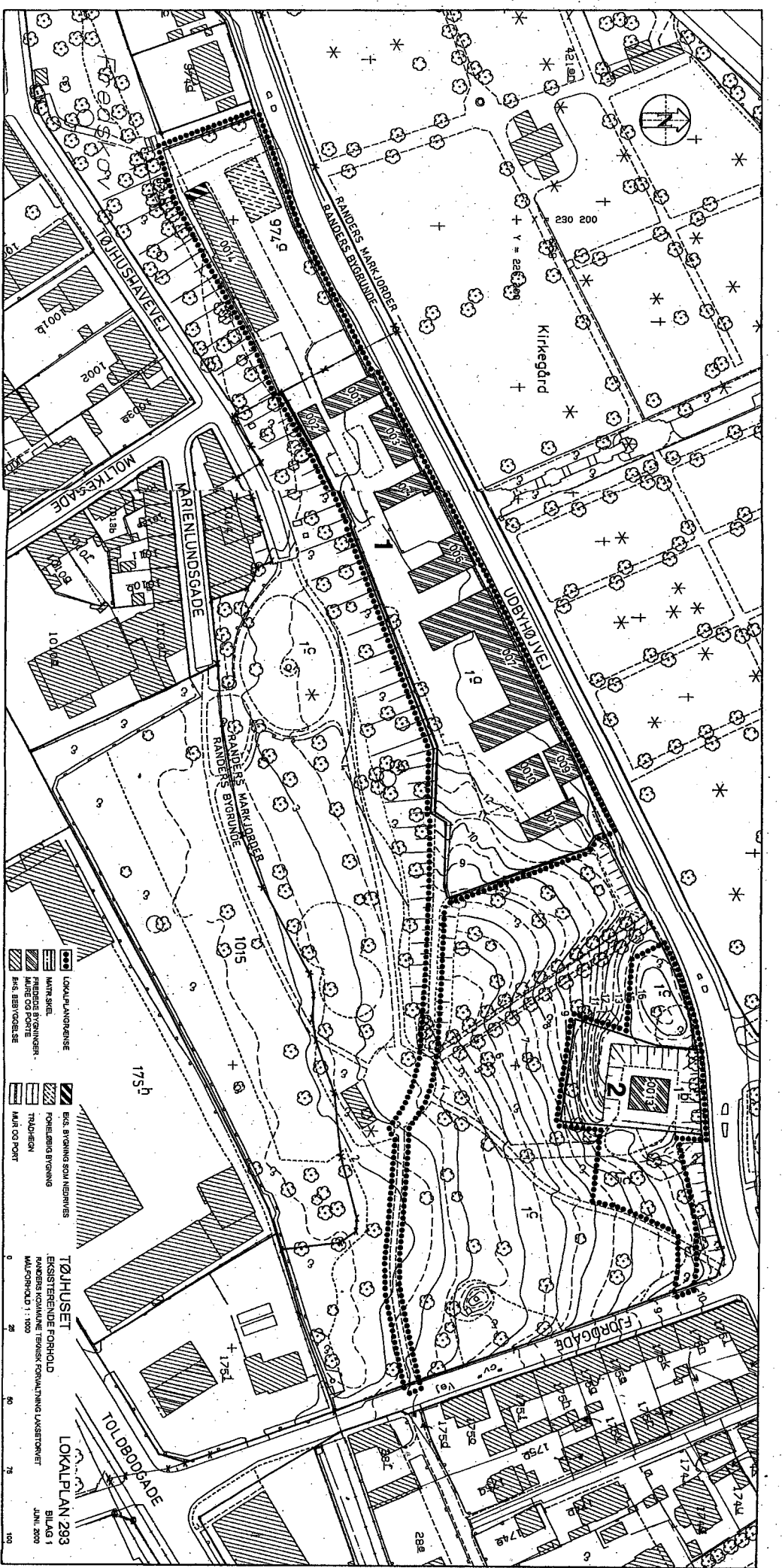
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 20. november 2000

**Keld Hüttel**

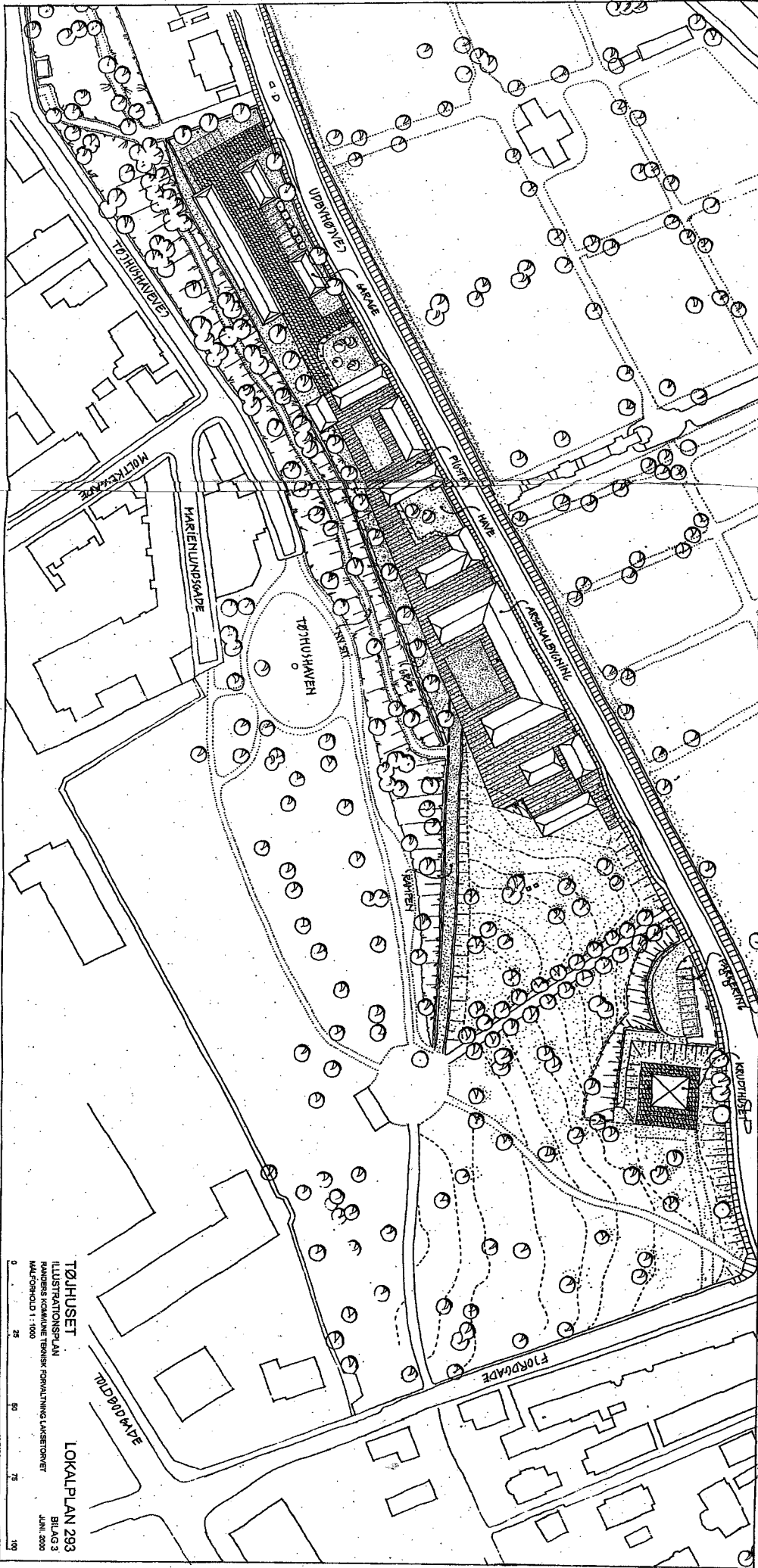
Borgmester



- Lokalplanbeholdning
- Matrikel
- Matrikel og planer
- Matrikel og planer
- Eks. bopæl og udhæng
- Eksisterende forhold
- Tårnhøj
- Matrikel og planer

**TØJHUSET**  
 EKISTERENDE FORHOLD  
 RØNDE KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING, JANSSTØVRET  
 MÅLSTYRE 1 : 1000  
 JUNI 2009





TØHUSET

ILLUSTRATIONSPLAN

RODERS ROSSMINE TEKNISKE FERMLING LÅSETOJERET

MÅLSTOK 1: 500

LOKALPLAN 293

BILAG 3

JUNI 2000

0 25 50 75 100