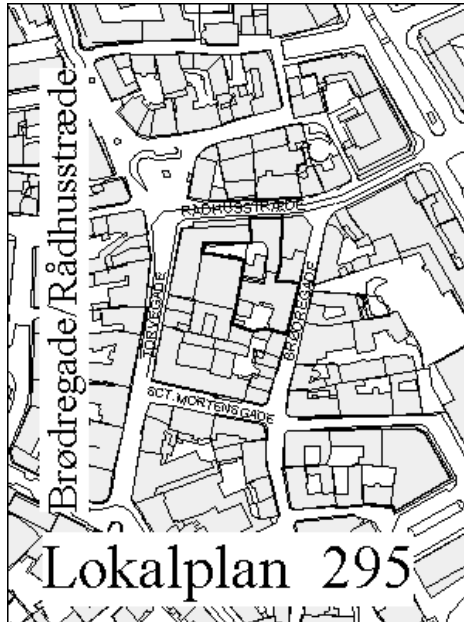


# LOKALPLAN NR. 295

## BRØDREGADE - RÅDHUSSTRÆDE



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter ejendommene Rådhusstræde nr. 4 og Brødregade nr. 6, samt porten og gårdrummet til Rådhusstræde nr. 2.

#### Størrelse og anvendelse

Lokalplanens område er på 1.360 m<sup>2</sup>, og bebygget i 3 etager mod strøggaderne. Der er butikker i stueetagerne, lager- og butikslokaler på de øvrige etager, og bagbygninger som primært fungerer som sekundære arealer for butikkerne.

#### Planen går ud på

*Butikker, servicelokaler og boliger*

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om at etablere et moderne forretningskompleks i centrum med udvalgsvarebutikker og servicelokaler, samt mulighed for at etablere boliger på de øverste etager.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive alle bygningerne på ejendommene Rådhusstræde 4 og Brødregade 6 til fordel for et bygningskompleks i 3 etager mod strøggaderne med en tilbagetrukket 4. etage mod Rådhusstræde og i 2 etager mod gården. Det samlede bruttoetageareal kan udgøre maksimalt 3.050 m<sup>2</sup>.

**Forandringer skal følge planen****LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge planlovens § 18 kun udstykes, 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.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan Randers 2001

I kommuneplanen for Randers Kommune ligger lokalplanområdet i bydel nr.1 Bykernen, rammeområde C6.

### Bestemmelser for område C6

Bestemmelserne i lokalplanrammerne fastlægger, at anvendelsen er til centerformål, at bygningernes stueetage fortrinsvis anvendes til butikformål, at butikkerne kan indrettes med et bruttoetageareal på op til 1.000m<sup>2</sup> herunder bl.a. at byrådet kan tillade at der i City opføres 5 udvalgswarebutikker på indtil 1.500m<sup>2</sup>, at det skal tilstræbes at de eksisterende fremstillingsvirksomheder kan opretholdes, hvis det det kan ske uden gener og risici, at industribebyggelse kun kan omdannes til butik-, kontor-, eller institutionsformål efter byrådets skøn, at bolig-etagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 10 %, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overskride 295, at bebyggelsens højde ikke må overstige 4,5 etage og 18m, at der i forbindelse med bebyggelsen skal tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25% af boligetagearealet, at der så vidt muligt skal etableres et parkeringsareal på 10% af erhvervsetagearealet, at der ved nedrivninger og tilbygninger skal tages særlige hensyn til bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger, at lokalplaner skal indeholde vejledende retningslinjer for bygningernes ydre fremtræden, at der kun må gennemføres udbygninger der tilpasses det eksisterende byggeri, at der ikke må opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0 at bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet, samt at der skal fastsættes regler for opsætning af udvendige antenner.

### Bebyggelsen

*Bredt sammensat butiksudbud*

Planområdet ligger i "Købstaden"- i centrum af gågadenettet. Mange af butikslokalerne i området er små. For at sikre et bredt sammensat forretningsudbud er det vigtigt, at der også findes mulighed for at etablere større butikker i bykernen.

*Butiksareal*

Det eksisterende butiksareal indenfor lokalplanens område er 1.225m<sup>2</sup>. Lokalplanen giver mulighed for at der må etableres et samlet butiksareal på i alt 2.500 m<sup>2</sup>. Planen åbner mulighed for sammenlægning af ejendommene Rådhusstræde 4 og Brødregade 6, for at skabe et større sammenhængende butiks- og serviceareal, som kan sikre mulighed for at udvikle rationelt udformede og dimensionerede lokaler.

*Boliger*

Der er få beboede lejligheder i naboejendommene. Mange bygninger står tomme over stueetagen, fordi der er kraftige sætninger i bygningerne, som gør renovering omfattende og bekostelig.

*Boliger med udendørs opholdsarealer*

Den tætte bygningsstruktur gør det desuden svært at etablere velfungerende udendørs opholdsarealer i nær tilknytning til lejlighederne. Boligetagearealet i område C6 som helhed udgør i dag 9,3 %. Det er byrådets målsætning, at boligarealet i bymidten skal forøges.

**Bebyggelsesforhold**

Planen åbner derfor mulighed for, at der kan etableres boliger med udendørs opholdsarealer i strøgbygningernes øverste etage, og med gode dagslysforhold.

*Brødregade 6*

Ejendommen Brødregade 6, består af et 3 etagers muret forhus med profilerede klinker og fladt tag fra 1856 ombygget i 1931, samt af 3 bagbygninger. Bruttoetagearealet udgør 1.621 m<sup>2</sup>. Gårdarealet er på ca. 165 m<sup>2</sup>.

*Rådhusstræde 4*

Ejendommen Rådhusstræde 4 består af et klassicistisk 3-etagers forhus, med pudset facade og sadeltag fra 1877. Bagbygningen fremstår i blank mur. Bruttoetagearealet udgør 1.068 m<sup>2</sup>. Gårdarealet er på ca. 95 m<sup>2</sup>.

**Kommuneatlas**

Ejendommen Rådhusstræde nr. 4 er registreret i Randers Kommuneatlas med middel bevaringsværdi. Ejendommen Brødregade nr. 6 er registreret uden bevaringsinteresse.

*Dårlig stand*

Ejendommens totale stand skal vurderes for at stille krav om bevaring. Heri indgår vurderinger af facader, planløsninger og bygningsdetaljer fx døre, vinduer, ildsteder m.v.

Ejendommen Rådhusstræde 4 vurderes af teknisk forvaltning til at være et mindre godt eksempel på klassicisme pga. facadens rytme. Der er ingen indvendige arkitektoniske detaljer eller planløsninger som kan karakteriseres som bevaringsværdige. Der er kraftige sætninger i ejendommen, på visse punkter op til 0,1m.

*Nedrivning*

Derfor åbner planen mulighed for at nedrive ejendommen. Nedrivningstilladelsen af facadebygningen mod Rådhusstræde gives på betingelse af at der opføres en bygning med en facadeudformning som vist på kortbilag nr. 4. Bagbygningerne til ejendommen Rådhusstræde 4 er ikke påhæftet samme krav, da de ikke påvirker oplevelsen af strøggaden og generelt er i meget dårlig stand.

<i>Vekslede udtryk</i>	Lokalplanen sikrer samtidig at der ved nedrivning opføres en ny bygning og at facaden bygger videre på gadernes vekslede udtryk og derfor gives et selvstændigt udtryk så den adskiller sig fra nabobygningernes facader. Såfremt facaden eller ejendommen ikke nedrives sikrer planen, at facadens lodrette bånd føres igennem til stueetagen.
<i>Brødregade</i>	Ejendommen Brødregade 6 kan nedrives, og lokalplanen sikrer at en ny facade opføres i facadelinjen mod Brødregade og at facaden gives et selvstændigt udtryk så den adskiller sig fra nabobygningernes facader.
<i>Bebyggelsesprocent</i>	Bruttoetagearealet i lokalplanområdet vil stige fra 2.690 m <sup>2</sup> til 3.050 m <sup>2</sup> . Dette vil give en bebyggelsesprocent for område C6 som helhed på 295%.
<b>Midtbylokalplan 309</b>	Denne lokalplans område er omfattet af Midtbylokalplan 309, som omfatter en række bestemmelser for hvordan byrådet ønsker at byen skal se ud med regulering af: Tage, tagmaterialer, kviste, facadematerialer, afvigelser i materialer og overfladebehandlinger, facadefarver, vinduesudformning, butiksvinduer, markiser, markisers dug, og skilte.
<i>Tagform</i>	Midtbylokalplan 309 vil sammen med lokalplan 295 være gældende for området. Lokalplanen afviger dog fra Midtbylokalplan 309 ved at fastlægge at der skal etableres fladt tag på ejendommen.
<i>Facaderne på nabobygningerne</i>	Facaderne i nabobygningerne langs strøggaderne består af både teglbeklædte facader med en enkel geometri, og af ældre pudsede facader med større detaljerigdom. Bygningshøjden varierer, primært mellem 2 og 4 etager. Tagformen er sadeltage, men der forekommer også nyere bygninger med flade tage.
<i>Selvstændigt udtryk</i>	I udformningen af facaderne mod strøggaderne, skal der lægges vægt på at de får et selvstændigt udtryk og samtidigt tilpasses gadernes proportioner i højde. Meningen er, at facaderne skal udtrykke deres egen geometri, rytme og farveholdning, for på den måde at videreføre bybilledets vekslede udtryk.
<b>Detailhandel</b>	Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for detailhandel, hvor der indenfor city-området kan etableres udvalgswarebutikker på op til 1.000 m <sup>2</sup> , med mindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksførmål i City er ca. 18.000m <sup>2</sup> pr. april 2001. Hvis byrådet skønner at det kan indpasses i gadebilledet kan der gives tilladelse til indtil 5 udvalgswarebutikker i størrelsen op til 1.500 m <sup>2</sup> indenfor cityområdet.

<b>Kulturhistorisk interesse</b>	Forud for nedrivning / i forbindelse med byggeriet skal der foretages undersøgelser af det eksisterende murværk, og forud for nybyggeriet skal der foretages arkæologiske undersøgelser.
<b>Byzone</b>	Planområdet ligger i byzone.
<b>Midlertidige foranstaltninger</b>	Nedrivning af eksisterende bebyggelse, etablering af byggeplads, udgravninger foranlediget af Kulturhistorisk Museum, tilkørselsforhold i forbindelse med byggeriet og støjforhold løses i samråd med Randers Kommune, således at generne i forbindelse med byggeriet bliver så små som muligt.
<b>Vejadgang</b>	<p>Vejadgang til lokalplanområdets gårdareal finder sted via porten i Rådhusstræde 2.</p> <p>Der udlægges ikke areal til parkering inden for lokalplanområdet. Parkering henvises til gader og parkeringsanlæg i det omkringliggende gadenet.</p>
<b>Kloakering</b>	Lokalplanens område er beliggende i spildevandsplanens områder C6.1 og C6.3, der er kloakeret med fællessystem med en maksimal afledningskoefficient for regnvand på 0.8. Der kan forekomme opstuvninger i kloaksystemet over kælderniveau.
<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanens område er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” samt ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald” for Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.
<b>El, vand og varme</b>	El- vand og varmforsyning varetages af Energi Randers A/S (tidligere Randers Kommunale Værker).

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

lokalplanens formål er at sikre:

**at** facadebygninger i stueetagen kun anvendes til butikker mens de øvrige etager kan anvendes til butikker, servicelokaler,

**at** de øverste etager mod Brødregade og Rådhusstræde kan anvendes til boliger,

**at** eksisterende bygninger på matr.nr. 322 og matr.nr. 325a kan nedrives eller ombygges, hvorunder byrådet vil påse:

**at** facadebygningerne mod Rådhusstræde og Brødregade respekterer områdets karakter og fastholder karréens form og

**at** facaderne bygger videre på gadernes vekslende karakter og derfor gives et selvstændigt udtryk så at de adskiller sig fra nabobygningernes facader,

**at** facaderne udføres med en tilpas høj detaljeringsgrad der svarer til den nærhed hvormed man oplever dem i de snævre gågader,

**at** facaden mod Rådhusstræde udføres med en høj kvalitet i materialevalg der foruden at harmonere med omgivelserne også har modstandsdygtighed overfor klimapåvirkninger og slitage,

**at** såfremt Rådhusstræde nr. 4 bevares skal dens oprindelige karakter genskabes, således at facadens lodrette bånd føres igennem til stueetagen.

## § 1

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 320 (gårdrummet og porten), 322 og 325 a, Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 28. maj 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone

## **§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Facadebygningernes stueetage mod Brødregade og Rådhusstræde må kun anvendes til butikker. Bebyggelsen på de øvrige etager må også anvendes til servicelokaler. De øverste etager hvor der er gode dagslysforhold og mulighed for at etablere udendørs ophold på terrasser, kan alternativt anvendes til boliger.

## **§ 3**

### **§ 3 MATRIKULÆRE FORHOLD**

Stk. 1. Matr.nr. 322 og matr.nr. 325a , Randers Bygrunde, kan sammenlægges til en ejendom. Der må ikke ske anden form for udstykning.\*

## **§ 4**

### **§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rådhusstræde, via porten til gårdrummet i Rådhusstræde 2.

Stk. 2. Der skal ikke etableres parkering i lokalplanens område. Parkering henvises til parkeringspladser og anlæg i nærheden af området.

## **§ 5**

### **§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

## **§ 6**

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

Stk. 1. Ejendommens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 3.050 m<sup>2</sup>.

Stk. 2. Bygninger vist på kortbilag nr.1 med kraftig signatur kan nedrives.

Facadebygningen mod Rådhusstræde som vist på kortbilag nr. 1 med skravering af dobbelte streger, må kun nedrives såfremt en ny bygning opføres med en facadeudformning som vist på kortbilag nr. 4.

Facadebygningerne skal etableres med 3 etager med en højde på min.10 meter og max.12 meter, som vist på kortbilag 2, byggefelt II. Bygningsdybden for facadebygningerne mod begge gader er som vist på kortbilag nr.2, og er tillige mini-



mumsdybden for butikker i stueetagen. Mod Rådhusstræde kan der etableres 4 etager, såfremt facaden på den 4. etage er trukket mindst 3m tilbage fra den øvrige facadebygning mod Rådhusstræde, som vist på kortbilag nr. 2, byggefelt III. Højder måles fra et af Randers Kommune, teknisk forvaltning godkendt niveauplan.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne på kortbilag nr.2.

Stk. 3. Facaderne skal opføres/fastholdes i facadelinjen mod Rådhusstræde og Brødregade. Maksimalt 1/3 del af facaderens længde kan dog rykkes lidt tilbage fra facadelinjen fx omkring et indgangsparti.

Stk. 4. Ny bebyggelse til erstatning for bagbygninger som vist på kortbilag nr. 2, byggefelt I, må maksimalt opføres i 2 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 9 m,. Højder måles fra et af Randers Kommune, teknisk forvaltning godkendt niveauplan.

Stk. 5. Bygningerne skal udføres med fladt tag, eller udformes, så bygningen fremstår som en bygning med fladt tag.

Stk. 6. Facadefremspring f. eks. i form af karnapper mod Brødregade må maksimalt udgøre 0,5m ud over facadelinjen.

Stk. 7. Skærmtag over indgangsparti på Rådhusstræde må maksimalt stikke 1m ud over facadelinjen, og skal udformes som et vandret tag eller med en svagt stigende eller faldende hældning.

Stk. 8. Det maksimale samlede bruttoetageareal for butikker i lokalplanområdet fastsættes til 2.500 m<sup>2</sup>, og det maksimale bruttoetageareal for én enkelt butik (lager + butiksareal) fastsættes til 1.000 m<sup>2</sup>.\*\*

\*Sammenlægning af de to matrikelnumre er en forudsætning for at gennemføre lokalplanens byggemuligheder i fuldt omfang jf.§6 Stk.1-6.

\*\*Byrådet kan give tilladelse til en udvalgs varebutik op til 1500 m<sup>2</sup>. Der kan i alt etableres 5 sådanne butikker i hele city-området.

## § 7

### § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bebyggelsens markante placering i strøggaderne betyder at facaderne skal indpasse sig i den vekslende karakter som er karakteristisk for husrækkerne i midtbyen. Facaderne på ny bebyggelse og ved ombygninger skal derfor udformes således at rytme, farveholdning og vinduesdetaljer former sin egen geometri uafhængigt af nabobygningerne, men i

harmonisk samspil med disse.

Stk. 2. En ny facade mod Rådhusstræde skal udformes med stort hensyn til beliggenheden, således at materialevalget udformes med en høj kvalitet som også har stor modstandsevne mod klimapåvirkninger og slitage. Facaden skal opleves sammenhængende og svagt kulørt.

Stk.3. Ved en eventuel bevaring og ombygning af facadebygningen mod Rådhusstræde skal der lægges vægt på at retablere dens oprindelige karakter, således at facadens vertikale bånd føres igennem i stueetagen.

## § 8

### § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Det på kortbilag nr. 2 viste gårdareal må ikke bebygges.

Stk. 2. Gårdarealer skal gives et ordentligt udseende.

Stk. 3. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

## § 9

### § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers A/S. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

### § 10 LOKALPLAN 309 OPHÆVES DELVIST

Stk. 1. Lokalplan nr. 309 ophæves for så vidt angår § 4 stk. 40 inden for nærværende lokalplans område.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 28. maj 2001 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Keld Hüttel**

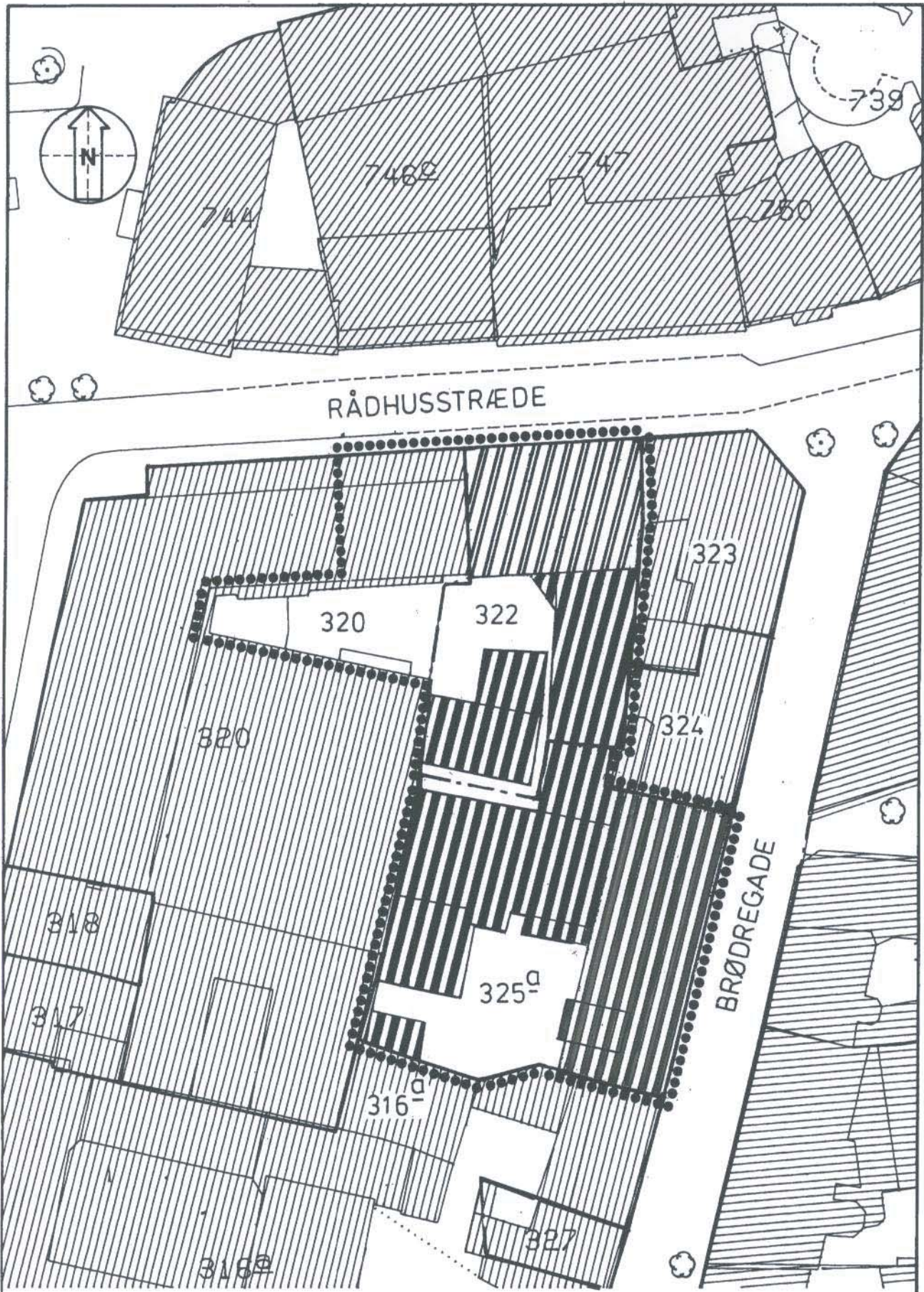
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 24. maj 2004

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester



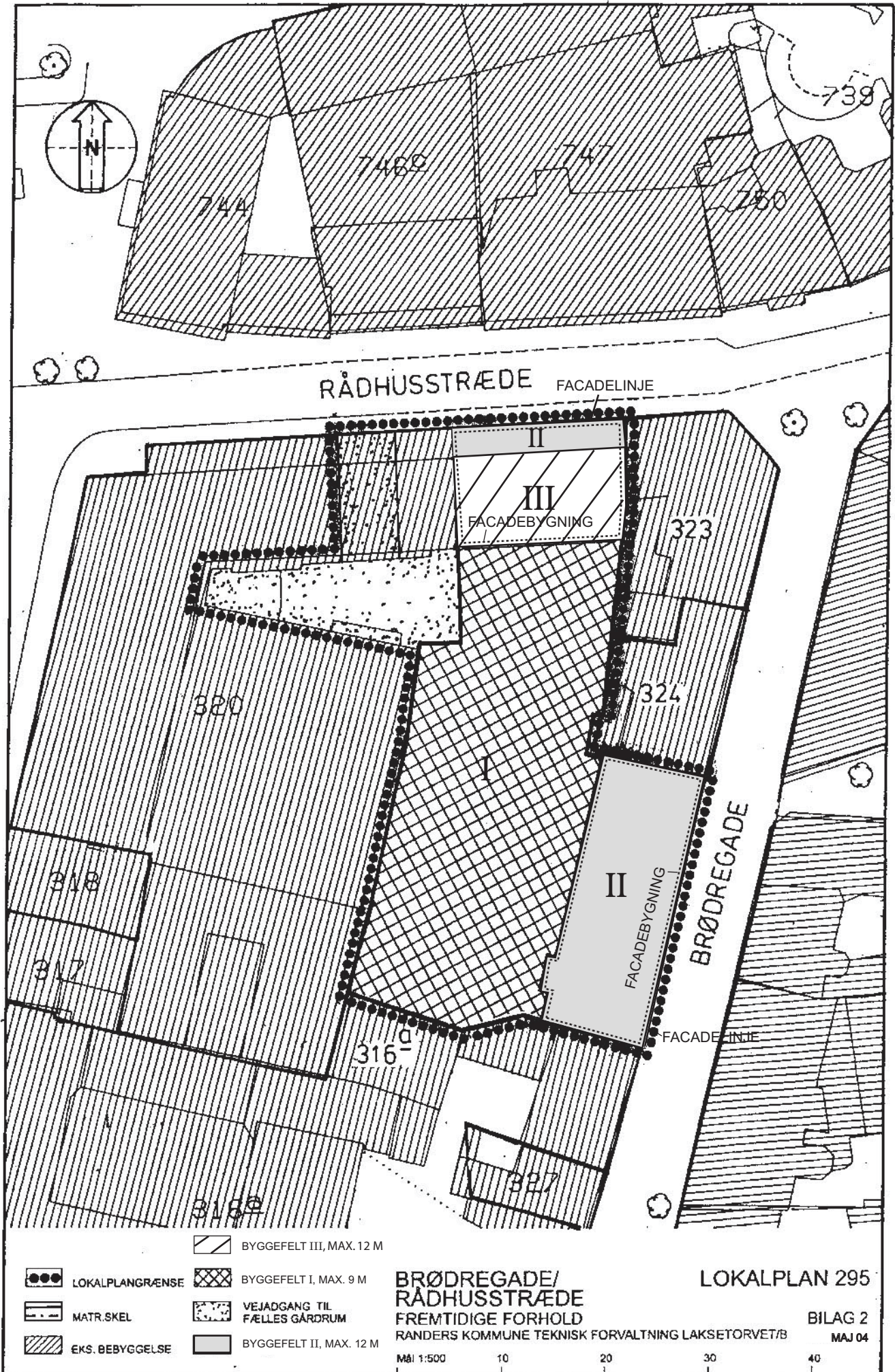
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  BEBYGGELSE KAN NEDRIVES
-  MATR. SKEL
-  BEBYGGELSE SOM KAN NEDRIVES, SE §6, STK. 2
-  EKS. BEBYGGELSE

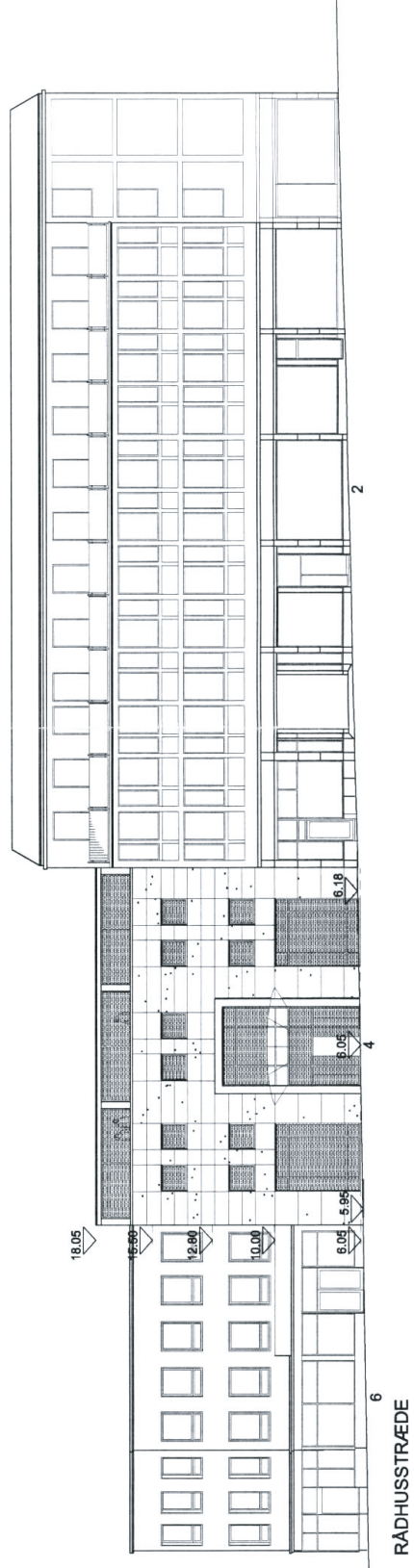
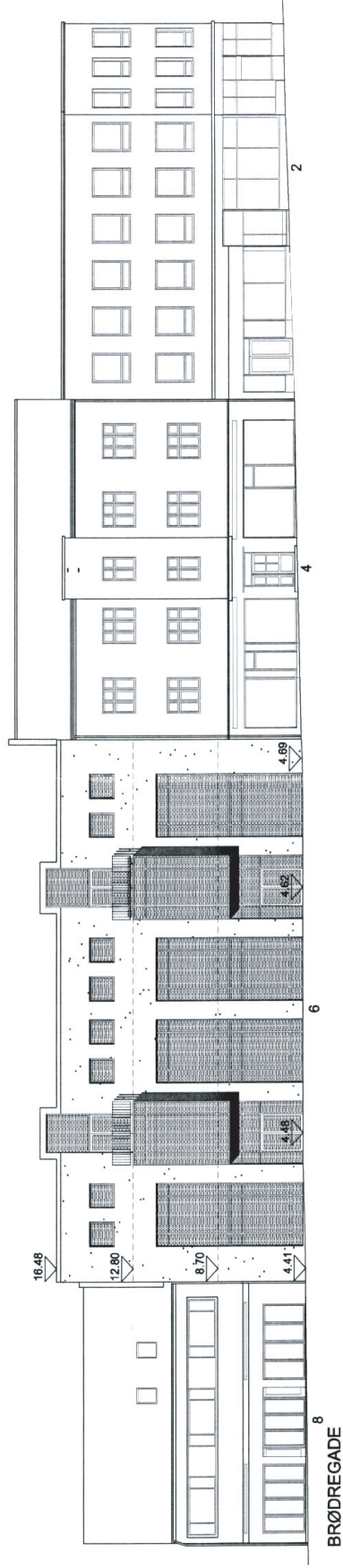
**BRØDREGADE/  
RÅDHUSSTRÆDE**  
EKSISTERENDE FORHOLD  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B

**LOKALPLAN 295**

**BILAG 1**  
MAJ 04

Mål 1:500      10      20      30      40





BRØDREGADE/RÅDHUSSTRÆDE LOKALPLAN 295  
 FACADER BILAG 3  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B MAJ 04



BRØDREGADE/RÅDHUSSTRÆDE  
FACADE MOD RÅDHUSSTRÆDE

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B

LOKALPLAN 295  
BILAG 4

MAJ 04