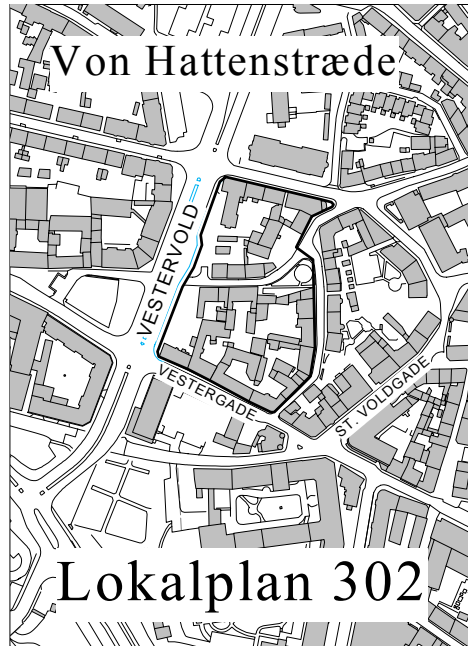


# LOKALPLAN NR. 302 STALDGÅRDSGADE



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i bykernen. Området afgrænses af Vestervold, Søren Møllers Gade, Staldgårdsgade, Von Hattenstræde og Vestergade. Området er stort set udbygget, men der er stadig et par ”huller”, der kan udfyldes.

Bygningerne er små byhuse hvor hovedparten i Randers Kommuneatlas er kortlagt som værende af middel bevaringsværdi, mens 7 bygninger har en høj bevaringsværdi og et enkelt hus er fredet. Områdets bygninger og de gamle smalle gader med brosten signalerer en stemning som skal bevares og bygges videre på i denne del af Randers.

## Planen går ud på

*Flere boliger i bymidten*

Lokalplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at bygge flere boliger i bymidten. Derfor åbner planen mulighed for at lukke ”hullerne” i husrækkerne med nye boligbebyggelser.

Mod Vestervold giver lokalplanen mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse, der samtidig afgrænser området.

Langs Staldgårdsgade giver lokalplanen mulighed for, at opføre en ny boligbebyggelse på hjørnet af Staldgårdsgade og Von Hattenstræde.

Den eksisterende erhvervsvirksomhed på nordsiden af det lille torv kan med tiden omdannes til boliger eller nedrives for at opføre 5 nye boliger helt ud til vejen.

Sammen med lokalplanen træffes der en byfornyelsesbeslutning for dele af karre 120. Beslutningen vil omfatte nedrivninger, regulering af gård- og friarealer samt istandsættelse af enkelte ejendomme.

*Lokalplanen sikre byfornyelsesplanen for fremtiden*

Lokalplanen sikrer og fastholder intentionerne i byfornyelsesplanen for fremtiden. Den specielle stemning og charme der kendetegner området skal fastholdes og understreges. Planen danner ramme for en privat finansieret istandsættelse- og omdannelse af erhvervsbygninger til boligformål.

## 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.

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 indeholder i § 6, stk. 10 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.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2001

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i bydel 1. Lokalplanens delområde 1 er omfattet af rammeområde B58 og delområde 2 er omfattet af rammeområde BE33.

### Lokalplanrammer

*Bebyggelsesprocent og bygningshøjde*

Bebyggelsesprocenten må ifølge rammerne ikke overstige 130 % i område B58 som helhed og 150 % i område BE33 som helhed. Bygninger skal opføres med 2½ og 3½ etage og bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 12 og 15m.

*Opholds- og parkeringsarealer*

I område B58 skal der ifølge rammerne etableres udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet i området som helhed. I BE33 skal der etableres et opholdsareal på 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15% af erhvervsetagearealet og 10% af boligetagearealet i området som helhed.

### Tillæg til kommuneplan 2001

I forbindelse med forslag til lokalplan 302, har det vist sig at det indenfor de eksisterende kommuneplanrammer, ikke er muligt at opføre det ønskede etageareal i den del af planen der er omfattet af område BE33 og det er, pga områdets tætte struktur, ikke muligt at etablere de påkrævede parkeringspladser i den del af planen der er omfattet af område B58. Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For at give mulighed for at realisere planen, skal den maksimale bebyggelsesprocent for område BE33 hæves fra 150% til 160% og kravene til parkeringsarealet i område B58 sænkes fra 15% til 5%.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for områderne B58 og BE33 med følgende ordlyd:

#### **Område B58**

*bebyggelsesprocent hæves fra 150% til 160%*

For område B58 (bydel 1) gælder følgende:

Bebyggelsen skal have et udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 5% af boligetage- og erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed af den. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

#### **Område BE32**

*kravene til parkeringsarealet i område B58 sænkes fra 15% til 5%.*

For område BE32 (bydel 1) gælder følgende:

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 160%.

## Byfornyelse og nye boliger

Sammen med lokalplanen træffes der en etape opdelt byfornyelsesbeslutning for en del af karre 120.

1. Etape vil omfatte ejendommene:

Vestergade 4 og 6

Von Hattenstræde 1, 3 og 5 samt

Staldgårdsgade 3 og 3A.

2. Etape vil omfatte ejendommen:

Staldgårdsgade 5 og 7 samt

nybyggeri langs Vestervold og Vestergade 12.

3. Etape vil omfatte ejendommen:

Von Hattenstræde 11 og 13 samt

den nye bebyggelse syd for Staldgårdsgade.

Beslutningen vil omhandle nedrivning af udtjente

bygninger og udførsel af et nyt gårdanlæg. Der er på

længere sigt mulighed for at udvide det fælles gårdanlæg,

hvis områdets beboere ønsker det.

### *Nye boliger*

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af tre nye boligbebyggelser som vist på kortbilag nr. 2 & 3.

Bebyggelse A – ud mod Vestervold

Bebyggelse B – syd for det lille torv

Bebyggelse C – nord for det lille torv

### *A - bebyggelsen mod Vestervold forudsætter Staldgårdsgade 7 nedrevet*

A. Ud mod Vestervold kan der opføres en bebyggelse i 2 ½ - 3 ½ etager med penthouse lejligheder øverst. Terrænet springer godt 3 meter på grunden hvilket kan udnyttes til en åben parkeringskælder i bebyggelsens sydlige del. I bebyggelsen etableres en port-gennemgang for fodgængere i lige forlængelse af Staldgårdsgade. Det er en forudsætning for realiseringen af bebyggelsen at Staldgårdsgade 7 nedrives, for at skaffe lys og luft til den nye bebyggelse. Bebyggelsens beboere skal sikres adgang til de fælles friarealer.

### *B – bebyggelsen syd for det lille torv*

B. Syd for det lille torv kan der opføres tre byhuse i 2 ½ etager. De tre byhuse følger Staldgårdsgade og understreger dermed gadens svungne forløb. Gavlen som vender ud mod det lille torv skal åbnes op med vinduesåbninger.

### *Regulering af torvet*

Etablering af bebyggelsen vil medføre en mindre regulering af torvet som afgrænses af den nye bebyggelse. Torvet skal forblive som et grønt åndehul for områdets beboere og reetableres så grønt som muligt.

### *C – bebyggelsen nord for det lille torv forudsætter eksisterende erhvervslejemål nedrevet*

C. Nord for det lille torv kan der etableres 5 byhuse under forudsætning af at det eksisterende erhvervslejemål nedrives og der etableres et fælles gårdareal. Lokalplanen åbner op for en skelregulering hvorved der bliver plads til 8 parkeringspladser i gårdrummet.

**Vejadgang**

Med tiden skal Staldgårdsgades oprindelige brostensbelægning blotlægges og reetableres med kantbegrænsning af bordursten som i Von Hattenstræde.

**Kloakering**

Lokalplanens område ligger i område 58.1 (nordlige halvdel) og BE33 (sydlige halvdel) i Spildevandsplanen for Randers kommune. Områderne er i øjeblikket kloakeret med fællessystem med tilladelige afløbskoefficienter på henholdsvis 0,8 og 0,7. Interne afløbssystemer anbefales separeret.

I forbindelse med de planlagte nye byggefelter B og C, i Staldgårdsgade, vil tilslutningen kunne ske ved hovedkloakken i enten Staldgårdsgade eller Von Hattenstræde.

Byggefelt A, ud mod Vestervold, er beliggende på tværs af en eksisterende hovedkloakledning, som vist på kortbilag 1. Ledningen skal tinglyses på ejendommen og skal omlægges i forbindelse med byggeriet uden udgift for kommunen. Tilslutningen skal ske via en ny stikledning fra Vestergade.

**Renovation og genbrug**

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 minicontainere.

**El, vand og varme**

El, vand og varmeforsyning varetages af Energi Randers A/S. Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge el producenter.

**Byzone**

Området er i byzone.

**Lokalplan 262 ”Midtbyen” og lokalplan 302**

*Reguleringer og bestemmelser for facader & skilte m.m.*

*Midtbylokalplanen §3 stk. 25-34*

Lokalplan 302's område er omfattet af bestemmelserne for ”Latinerkvarteret” i lokalplan 262 ”Midtbyen”.

Midtbylokalplanen indeholder en række bestemmelser og reguleringer for udformning af facader, skilte, vinduesformater, tagmaterialer m.m.

Disse bestemmelser gælder fortsat bortset fra bestemmelsen om symmetriske saddeltage, idet lokalplan 302 giver mulighed for at opføre ny bebyggelse mod Vestervold asymmetrisk saddeltag eller ensidig taghældning på penthouse lejlighederne øverst.

*Midtbylokalplanen gælder fortsat*

### Tillæg nr. 43 til kommuneplan 2001 Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan 302, har det vist sig at det indenfor de eksisterende kommuneplanrammer, ikke er muligt at opføre det ønskede etageareal i den del af planen der er omfattet af område BE33 og det er, pga områdets tætte struktur, ikke muligt at etablere de påkrævede parkeringspladser i den del af planen der er omfattet af område B58. Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For at give mulighed for at realisere planen, skal den maksimale bebyggelses-procent for område BE33 hæves fra 150 til 160 og kravene til parkeringsarealet i område B58 sænkes fra 15% til 5%.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for områderne B58 og BE33 med følgende ordlyd:

#### For område

B58 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne. Værtshuse, grillbarer og lignende må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>, medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.  
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er ca. 18.000 m<sup>2</sup> pr. april 2001.  
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 15.000 m<sup>2</sup> butiksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.  
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City, bortset fra områderne B57 og B109 opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> samt op til 5 udvalgsvarebutikker på indtil 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal i området skal være mindst 70 pct.
- d. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 130 pct.
- e. Bebyggelsen må ikke være højere end 2½ etage og 12 m, (3½ etage og 15 m mod Vestervold)
- f. Bebyggelsen skal have et udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 5% af boligetage- og erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes inden for den enkelte ejendom eller i/ umiddelbar nærhed af den. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- g. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de

bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.

- h. Sammenlægning af lejligheder, der medfører boliger over 175 m<sup>2</sup> kan kun finde sted, hvis det er nødvendigt for at opnå en tidssvarende bolig.
- i. Der må kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- j. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- k. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.

### **Blandet bolig og erhverv. For område**

BE32 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til erhverv som butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentlige formål.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>, medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.  
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er ca. 18.000 m<sup>2</sup> pr. april 2001.  
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 15.000 m<sup>2</sup> butiksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.  
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City, bortset fra område BE36 opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> samt op til 5 udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med bevillingsnævnets særlige tilladelse og skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karreerne uden om, se figur 4 i beskrivelsen af bykernen. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.
- d. De eksisterende fremstillingsvirksomheder skal såvidt muligt opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.
- e. Industribegyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.
- f. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 55 pct.

- g. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 160 pct.
- h. Bebyggelsens højde må ikke overstige 3½ etage og 15 m.
- i. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15 pct. af erhvervsetagearealet og 10 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.
- 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 skal - hvor en sådan ikke allerede findes - fastsætte vejledende retningslinjer for ændringer af facader, opsætning af skilte og baldakiner, udskiftning af tage, vinduer m.v. med henblik på at fastholde eller genskabe et harmonisk bybillede, gade- og gårdmiljø.
- l. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- m. I området må der kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- n. I området må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- p. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- q. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.





## 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:

- at** kvarterets karakter og bygningernes arkitektoniske kvaliteter fastholdes
- at** ny bebyggelse i proportioner og materialer harmonerer med den omkringliggende bebyggelse og bybilledet i øvrigt
- at** ny bebyggelse mod Vestervold tilpasser sig både ”Latinerkvarterets” og Vestervolds forskellige dimensioner
- at** Staldgårdsgades oprindelige brostensbelægning blotlægges og reetableres
- at** byfornyelsesplanens intentioner fastholdes for fremtiden

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 470h, 485a, 485b, 486d, 487, 488b, 488c, 488d, 488i, 489, 490, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500a, 501, 515, 516 og 517, Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområderne I og II.

#### Byzone

Stk. 3. Lokalplanens område er i byzone.

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

#### Boligformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål og til kollektive anlæg som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner og lignende. Matr. 488 kan anvendes til forsorgshjælp

#### Erhverv som kan udføres i boligområder

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

- at virksomheden drives af den der bebor ejendommen

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens -og området karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

*Værtshuse, grillbarer og lignende*

Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med byrådets/bevillingsrådets særlige tilladelse. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.

*Butikker*

I området kan der indrettes mindre butikker med et bruttoetageareal på op til 300 m<sup>2</sup>, med mindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.

*Boligetageareal*

Stk. 2. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal i området skal være mindst 70 pct.

### **Delområde II**

*Bolig- og erhverv*

Stk. 3. Området må kun anvendes til boliger og til erhverv som butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentlige formål.

*Butikker*

Stk. 4. I området kan der indrettes mindre butikker med et bruttoetageareal på op til 300 m<sup>2</sup> med mindre, der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.

*Værtshuse og restauranter*

Stk. 5. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med byrådets/bevillingsrådets særlige tilladelse. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.

*Boligetageareal*

Stk. 6. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 55%.

## **§ 3**

### **Udstykning**

## **§ 3 Udstykning**

Ejendommene skal udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning kan kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**§ 4****Vej og sti***Staldgårdsgade omlægges**Stier**Parkering**Det lille torv reguleres***§ 5****El-ledninger****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til en ny adgangsvej, delvist som en rampe, til bebyggelsen ud mod Vestervold og til parkering for ejeren af ejendommen Vestergade nr. 12. Placering og forløb er vist på kortbilag nr. 2.<sup>1</sup>

Stk. 2. Buslommen ud mod Vestervold reguleres som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Der etableres en vendeplads på arealet for Staldgårdsgade 7 som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 4. Staldgårdsgades forløb reguleres med tiden med brosten og bordursten som vist på kortbilag nr. 2 & 3.

Stk. 5. Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 6. I bebyggelse A, boliger og erhverv ud mod Vestervold, etableres en port-gennemgang for fodgængere i lige forlængelse af Staldgårdsgade.

Stk. 7. I bebyggelse A, boliger og erhverv ud mod Vestervold, etableres 7-8 parkeringspladser under husets sydlige del i en høj åben kælder og 5 parkeringspladser overfor huset.

Ved realisering af bebyggelse B, 3 boliger syd for det lille torv, etableres der en parkeringsplads til hver bolig i forbindelse med bebyggelsen.

Ved realisering af bebyggelse C, 5 boliger nord for det lille torv, skal der etableres 8 parkeringspladser i det fælles gårdrum, med adgang gennem porten i Søren Møllersgade 3, som vist på kortbilag nr. 3. Det kræver en skel regulering mellem matr. 486 d og 488 i, som vist på kortbilag nr. 2.

I forbindelse med realisering af bebyggelse B, reguleres udformning og anvendelse af det lille torv som vist på bilag 3.

**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

El-ledninger, herunder også til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.

<sup>1</sup> Opmærksomheden henledes på, at vejen udlægges som privat fællesvej.

## § 6

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

*Bebyggelsesprocent*

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

*Byggefelter*

Stk. 2. Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, og skal opføres med facaden i byggefeltets afgrænsning mod gaden. Dog må der uden for byggefelterne opføres mindre udhuse og skure til redskaber og renovation.

*Bygningshøjde*

Stk. 3. Bebyggelsen skal opføres med 2½ etage og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 12 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Enkelte bygningsdele (skorstene o. lign.) må dog have en større højde.

*Ny bebyggelse skal tilpasses*

Stk. 4. Ny bebyggelse skal af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses eksisterendes struktur og omfang. Nye bebyggelser skal bestå af byhuse der fremtræder som individuelle huse. Bebyggelsen skal i proportioner og materialer matche de omkringliggende huse med murværk og sprossede vinduer.

### Delområde II

*Bebyggelsesprocent*

Stk. 5. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 160 pct.

*Byggefelter*

Stk. 6. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, og skal opføres i byggefeltets afgrænsning mod gaden. I gårdrummene må der uden for byggefelterne opføres mindre udhuse og skure til redskaber og renovation.

*Bygningshøjde*

Stk. 7. Bebyggelsen skal opføres med 2½ etage i den nordlige ende med samme højde som den eksisterende bebyggelse den udspringer fra, Vestervolds terrænspring kan udnyttes til en ekstra etage, således at bebyggelsen rummer 3½ etage i den sydlige ende. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 15 m. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn, eller et af Randers Kommune fastlagt niveauplan. Enkelte bygningsdele (skorstene o. lign.) må dog have en større højde.

*Tagform*

Stk. 8. Ny bebyggelse mod Vestervold må opføres med asymmetrisk saddeltag eller ensidig taghældning.

*Ny bebyggelse skal tilpasses*

Stk. 9. Ny bebyggelse skal af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses eksisterendes struktur og omfang. Ny bebyggelse skal bestå af byhuse, der fremtræder som individuelle huse. Bebyggelsen skal i proportioner og materialer matche de omkringliggende huse med murværk og sprossede vinduer.

Stk. 10. Bebyggelsen ud mod Vestervold kan udformes i et mere moderne formsprog, således at bebyggelsen kan danne overgang mellem Vestervold og Staldgårdsgade. Ud mod Staldgårdsgade skal bebyggelsen tilpasses Latinerkvarterets skala og byggeskik eventuelt med en moderne fortolkning af købstadsmotiverne. Sammenbygningen med Staldgårdsgade 4 skal ofres en speciel arkitektonisk opmærksomhed.

### **Delområde I og II**

*Opholdsarealer*

Stk. 11. Bebyggelsen skal have et udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed af den. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal der sikres adgang til brug for ejendommens beboere.

*Nedrivninger og ombygninger*

Stk. 12. 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 nr. 1 viste bygninger nedrevet. Andre bygninger kan eventuelt nedrives, hvis den bygningsmæssige kvalitet er for ringe.<sup>2</sup>

Stk. 13. De i stk. 5 nævnte bygninger må i tilfælde af brand med efterfølgende nedrivninger erstattes af nye bygninger med samme omfang og placering.

## **§ 7**

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

*Bestemmelser fra 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. 1-34 og stk. 63-82. Disse bestemmelser er dels generelle og dels gældende for området benævnt "**Latinerkvarteret**".

*Latinerkvarteret*

*Antenner og parabler*

Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra gaden og ikke

<sup>2</sup> Opmærksomheden henledes på, at denne lokalplans område også omfattes af lokalplan 262 "Midtbyen", som fastsætter en række bestemmelser om bebyggelsens udseende og bevaring herunder også facadeskiltning.

generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og må ikke placeres højere end 2,5 m.

## § 8

### Fælles opholds- og friarealer

*Beplantningsplan skal godkendes*

*Private friarealer*

*Ingen oplagring*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. De med særlig signatur på kortbilag nr. 3 viste fælles opholds- og friarealer med adgang for områdets beboere må ikke anvendes til bebyggelse.

Stk. 2. Beplantning af fælles opholds- og friarealer må kun ske efter en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan.

Stk. 3. De med særlig signatur på kortbilag nr. 3 viste arealer udlægges til private friarealer.

Stk. 4. 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

## § 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og større ombygninger skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers A/S. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

## § 10 LOKALPLAN NR.262 ”MIDTBYEN OPHÆVES DELVIST

### Tagform

Stk. 1. Lokalplan nr. 262 ”Midtbyen” ophæves for så vidt angår §6, stk. 8 i denne lokalplan.

**§ 11**

**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 17. juni 2002 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester

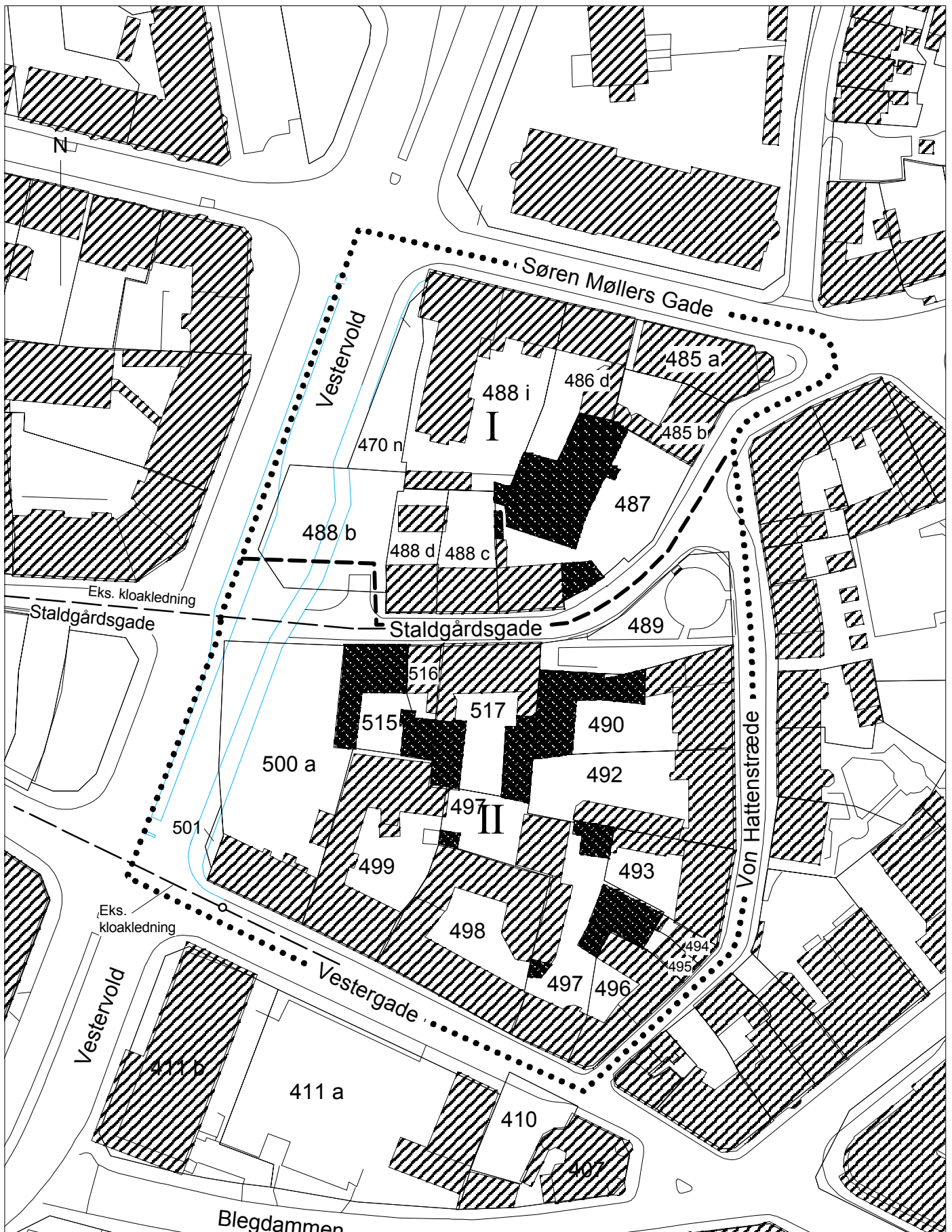
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 28. oktober 2002

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester





- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- FORSLAG TIL NEDRIVNINGER

## LOKALPLAN 302

### EKSISTERENDE FORHOLD

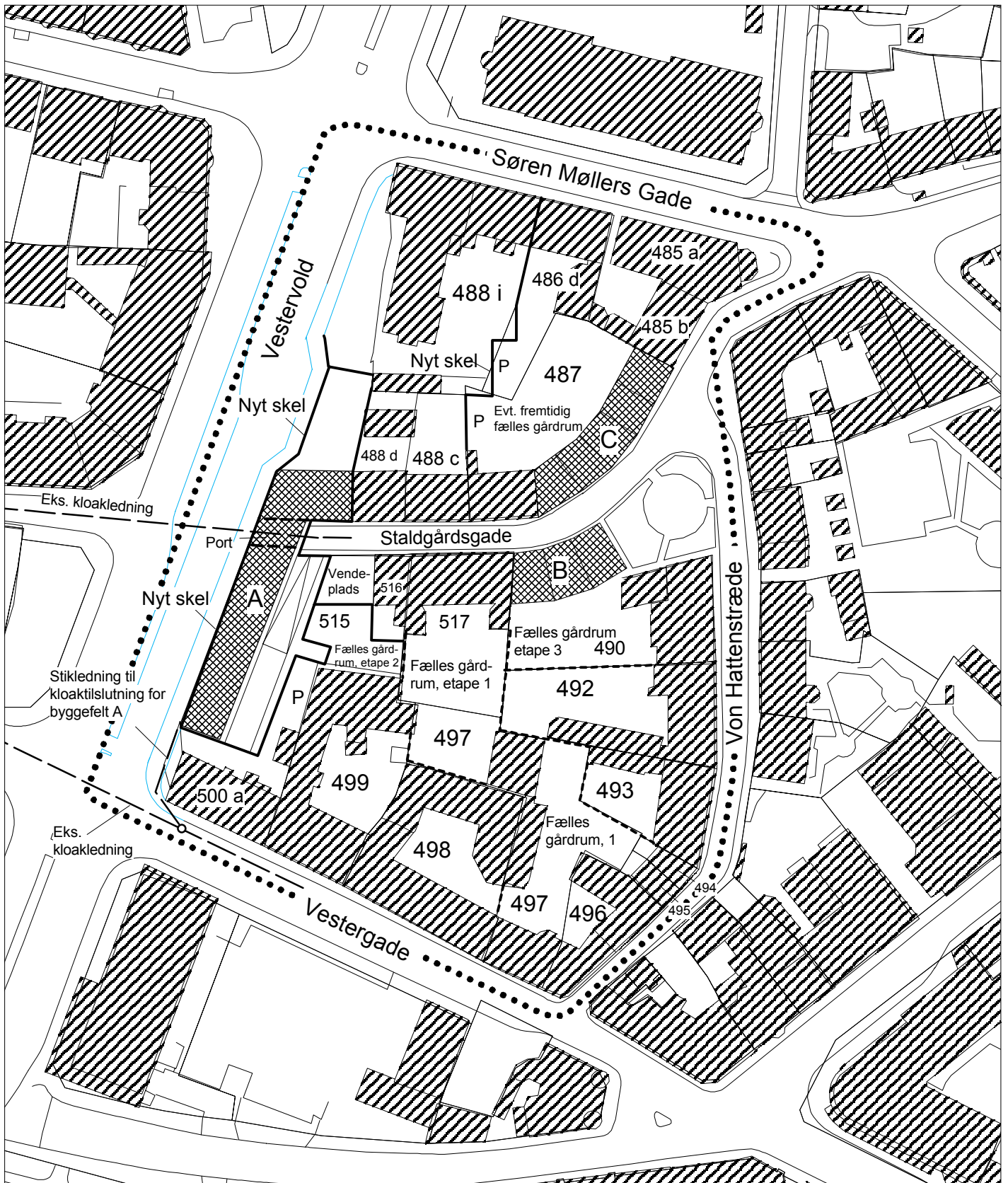
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅL 1 : 1000

## STALDGÅRDSGADE

### BILAG 1

MAR. 02



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- ▩ BYGGEFELTER
- 

## LOKALPLAN 302

### FREMTIDIGE FORHOLD

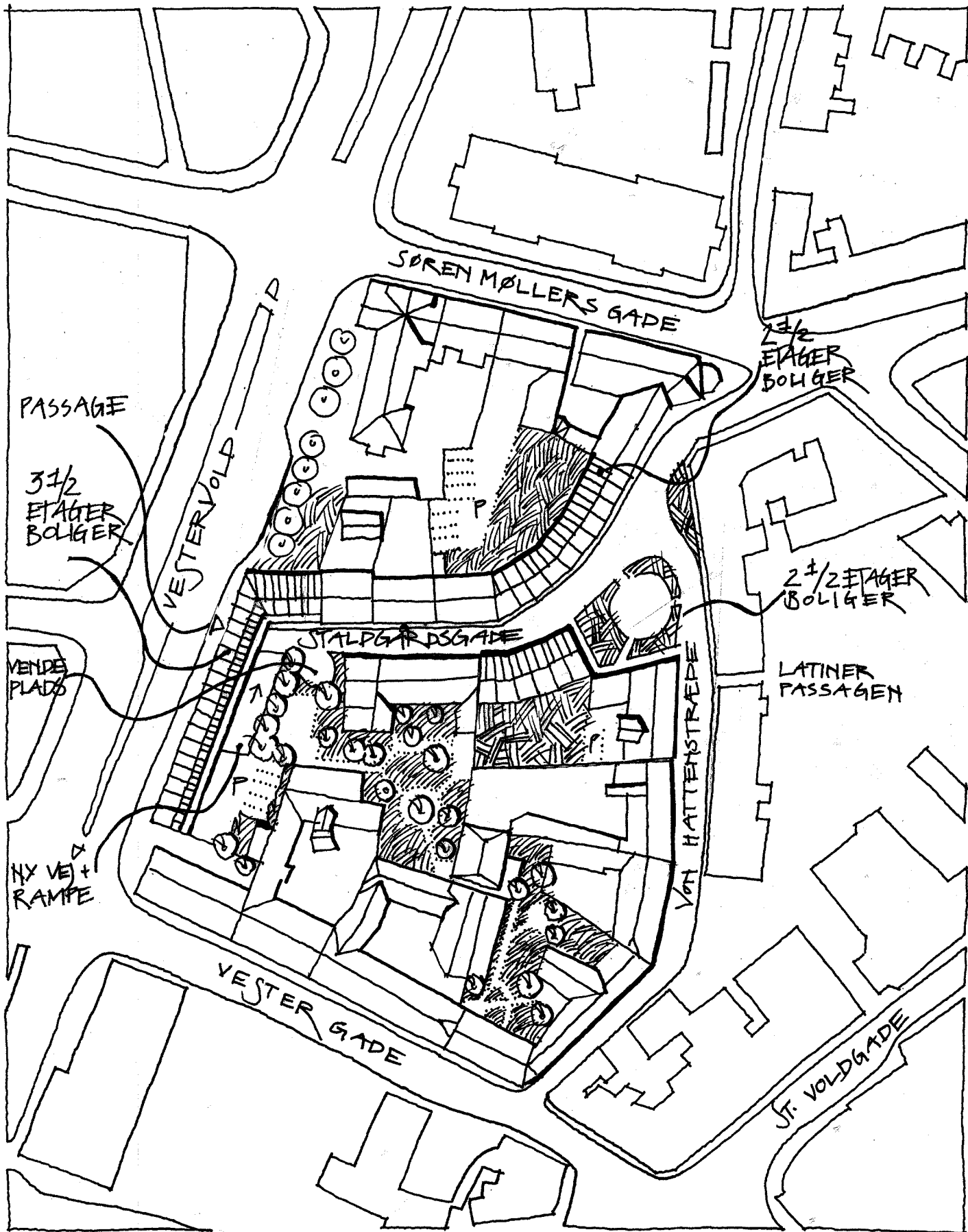
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

MÅL 1 : 1000

## STALDGÅRDSGADE

### BILAG 2

OKT. 02



- NY BYGNINGER
- EKS. BYGNINGER
- STIFORLØB
- FELLES GÅRD

STALDGÅRDSGADE  
 ILLUSTRATIONSPLAN  
 MÅL 1:1.000

LOKALPLAN 302  
 BILAG 3