

LOKALPLAN NR. 359 RANDERS KASERNE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Gl. Randers kaserne

Lokalplan 359 omfatter den tidligere Randers kaserne, 1 parcel vest for Gl. Jennumvej, samt dele af arealerne lige nord for kaserne ved Langvangen.

Lokalplanområdet omfatter ca. 200.000 m², hvoraf det tidligere kaserneareal udgør ca. 178.500 m².

Området afgrænses mod nord af Langvangen samt Øvelsesterrænet, og mod øst, syd og vest af Gl. Jennumvej, Ringboulevarden og Mariagervej.

Historie



Randers Kaserne blev opført i årene 1940 til 1941 som et harmonisk anlæg i rødt tegl efter en stram geometrisk plan, hvor bygningerne blev placeret langs det overordnede vejsystem, omkring åbne pladser, understreget af beplantningens træer.

Enkelte bygninger er kommet til i 1950'erne, stadig opført efter de oprindelige principper.

I 1960'erne opførtes et par moderne værksteds- og indkvarteringsbygninger, hvor man brød med den oprindelige og stramme bebyggelsesplan.



Bortset fra hovedbygningen, som er medtaget i Kommuneatlas for Randers i år 2000, er ingen af bygningerne tidligere registreret i bevaringsmæssigt øjemed.

Ingeniørregimentet forlod Randers Kaserne i 1997, hvorefter bygningerne i en kort periode anvendtes som asylcenter under Røde Kors. Området er for nylig overtaget af private bygherrer.

Planen går ud på

Bolig- og erhvervsområde med videnbaserede virksomheder i parklignende omgivelser.

Planen går ud på at omdanne størstedelen af den tidligere Randers kaserne, delområde I - By i Byen, til et bolig- og erhvervsområde i parklignende omgivelser med videnbaserede virksomheder samt kulturfaciliteter, kursus- opholds- og fællesfunktioner.

Visionen er at skabe et vækstcenter på kasernearealerne som en ny bydel med boliger og erhverv, med bevarelse af en del af den historiske bygningsmasse.

En moderne og højteknologisk bydel med IT som det gennemgående tema.

Den nye bebyggelse og infrastruktur på kasernearealet vil tage

Arkitektonisk helhed med bykarakter

udgangspunkt i den eksisterende bebyggelsesplan med en stram kvadratisk plan, men vil arkitektonisk fremtræde i et helt nutidigt formsprog.

Boliger

I området mod øst ved Gl. Jennumvej, delområde II, opføres boliger ud til fælles grønt område, den grønne kile.

Butikker

I lokalplanområdet, delområde I kan der etableres udvalgsbutikker på i alt 1000 m², samt særligt arealkrævende butikker.

Det samlede areal for butikker må ikke overstige 5.000 m² som helhed i bydelscenteret Ydervang.

Planens struktur og omfang

Planen tænkes virkeliggjort ved bevaring og indretning af flere af de eksisterende bygninger samt ved nyopførelser.

Der bevares i alt knapt 28.000 m² af kasernens eksisterende bygninger, og lokalplanen giver mulighed for at supplere med godt 72.000 m² nyt etageareal, således at det samlede fremtidige etageareal bliver ca. 100.000 m².

Adgang, sti og grønne områder

Lokalplanen regulerer vejadgangsforholdene mod Mariagervej og Langvang, samt anviser mulighed for vejadgang fra Gl. Jennumvej.

Delområde I

De interne veje på kaserneområdet følger i store træk de eksisterende efter en stram kvadratisk plan, men afbrydes af et øst – vestgående fodgængerareal, en "rambla".

Parkering sker i delvist underjordiske parkeringskældre samt på terræn langs de interne veje.

Delområde II

Boligerne øst for den grønne kile vil få vejadgang fra Gl. Jennumvej og parkering i umiddelbar nærhed af boligerne

Stier og grønneområder

Der sikres stiforbindelser til de omliggende områder samt til et grønt strøg mellem det tidligere kaserneareals By i byen og boligerne ved Gl. Jennumvej. Det grønne strøg vil samtidig skabe en god sammenhæng med det planlagte store rekreative område og den nye skov på kasernens tidligere øvelsesterræn.

Der lægges stor vægt på at bevare eksisterende træer på området, samt skabe grønne og bilfri opholdsarealer, dels som parklignende friarealer mellem boligerne, dels som parkeringsfri gårdrum i de store kvadratiske karreer.

Interne veje kranses af træer og fremstår som alleer.

Ny bydel i parklignende omgivelser



Spejlbassin ved ramblaen som deler karreerne i By i Byen



Ny bydel med karrearkitektur som den gamle hovedbygning men i moderne arkitektonisk formsprog – placeret omkring et stramt internt vejssystem – afbrudt af den øst, vestgående rambla.



Andet*Strategisk miljøvurdering*

Der er med baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af projektet. På baggrund heraf er foretaget en miljøvurdering.

Screeningen er nærmere beskrevet i lokalplanens afsnit om forholdet til anden planlægning

Vejnavne

Der ændres ikke på de i lokalplanområdet eksisterende vejnavne.

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.

Ekspropriation

hvis nødvendigt

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Dette kan eventuelt komme på tale i forbindelse med udlæg til adgangsveje til området.

Nedrivningsforbud

Overtagelsespligt ved dårlig økonomi

Lokalplanen indeholder i § 6 stk. 1 en bestemmelse om, at en nærmere angiven del af bebyggelsen ikke må nedrives. Ifølge planlovens § 49 kan ejeren af ejendommen forlange den overtaget mod erstating. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Ny byzone

Idrætsklubberne overføres til byzone

En del af lokalplanens område overføres til byzone. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.



NY BYDEL PÅ DEL AF DET TIDLIGERE KASERNEOMRÅDE

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen 2005

Kommuneplantillæg nr 71

Området er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål og til klubhuse til idræts- og fritidsformål.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens rammer er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvor den østlige del af det tidligere kaserneareal, matriklerne 536q og 549c, inddrages under nyt boligområde B 123 og del af R 49 inddrages i byzone.

Strategisk miljøvurdering

Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om Miljøvurdering af Planer og Programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få nogen eller væsentlige indvirkninger på miljøet.

Lokalplanen omfatter hele det tidligere Randers Kaserne areal samt nogle tilstødende matrikler. Lokalplanen tager udgangspunkt i tidligere udarbejdet masterplan for området. Lokalplanens gennemførelse betyder, at området fremover vil finde anvendelse til boliger og erhverv. Planen ventes at åbne mulighed for godt 400 nye boliger og en tilvækst på ca. 37.000 m² erhvervsareal.

Med baggrund i en screening er det vurderet, at planens gennemførelse på enkelte områder vil kunne få nogen indvirkning på miljøet. Der blev derfor i medfør af § 4 stk. 1 i loven udarbejdet en Miljøvurdering af lokalplan 359 - Randers Kaserne.

Miljøvurdering for lokalplan 359 Randers Kaserne Har været fremlagt og offentliggjort i samme periode som lokalplanen.

Vejadgang

Detaljer

Den overordnede vejadgang skal ske dels fra Gl. Jennumvej, dels fra Mariagervej og Langvangen via et lysreguleret kryds.

Der reserveres areal til etablering af nye adgangsveje samt til udvidelse af eksisterende.

Kloakering

Detaljer

Lokalplanområdet er beliggende inden for den godkendte spildevandsplan, benævnt spildevandsplanområde O55, R85.1, R85.2 og del af R49.

Område O55 og R85.1, kaserneområdet, (lokalplanområde I og II), er udlagt til fælleskloakeret område med begrænset afledningret for regnvand på maksimalt 400 l/sek.

Ved lokalplanens gennemførelse i område O55 og R85.1 skal der foretages en separering af regnvand og spildevand.

Område R85.2 (lokalplanområde III) er fælleskloakeret med maksimal afledningskoefficient for regnvand på 0,4.

Område R49 (lokalplanområde IV) er udlagt til separatkloakeret område med en maksimal afledningskoefficient for regnvand på 0,3.

Delområde I og II

Område O55 og R85.1 – Delområde I og II -Kaserneområdet:

I forbindelse med gennemførelse af lokalplanen skal området separeres således, at regnvand og spildevand holdes adskilt i hvert sit ledningssystem frem til tilslutning til offentlig ledning som anført nedenfor.

Eksisterende offentlige ledninger, der i vejareal er ført gennem området skal respekteres og sikres ved tinglysning.

Ledningerne anvendes som spildevandsledninger, og spildevand skal tilsluttes hertil. Med forbehold af bevillingsmæssig dækning foreslås de offentlige ledninger renoveret i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

Grundejeren skal udføre nyt regnvandssystem, der tilsluttes til afsat stikledning fra Mariagervej ved områdets sydvesthjørne.

Fra hele kasernens område må maksimalt afledes regnvand med 400 l/sek., hvilket svarer til en afledningskoefficient på 0,16.

Afledningsretten på 400 l/sek. fordeles forholdsvis efter grundstørrelse ved udstykning.

På grund af den begrænsede afledningsret kan det vise sig nødvendigt at etablere regnvandsbassin og afløbsstyring i lokalplanområdet inden tilledning til det offentlige system.

Det kan endvidere blive nødvendigt at aflede såvel regn- som spildevand via pumpe fra områdets nordlige del og område R85.1.

Eksisterende kloakanlæg fra nedrevne bygninger må kun genanvendes såfremt det dokumenteres, at ledningerne har en sådan dimension og tilstand, at de rent faktisk kan bruges til formålet.

Der skal ikke betales kloaktilslutningsbidrag på ny, idet der er tale om et allerede tilsluttet område. Alle ændringer på eksisterende private systemer og nyt regnvandssystem skal betales af grundejeren.

Delområde III og IV

Område R85.2 og R49: Ved om- og/eller nybygning skal det interne kloaksystem på grundene separeres. Maksimal afledningsret for regnvand skal overholdes.

Bidrag

Der skal betales kloaktilslutningsbidrag i henhold til ”Betalingsvedtægt for Randers kommunes spildevandsanlæg”.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune”. Af regulativet fremgår bl. a. hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

Alternative løsninger

Der lægges vægt på gennemførelsen af alternative affaldsløsninger, f.eks. MOLOK-systemet, som i stor udstrækning anvendes i Randers kommune i forbindelse med nyopførelse og reovering af større boligbebyggelser.

Der vil i så fald kunne påregnes dispensation fra Bygningsreglementets krav om nedstyrtningskakker.

Forsyningsforhold

Fjernvarme

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers.

El

Elforsyningen varetages af elforsyningsselskabet Energi Randers

Vandforsyning

Vandforsyning varetages af Energi Randers

Byzone

En mindre del af lokalplanens område, delområde IV (den sydvestlige del af R49 i Kommuneplanen) overføres til byzone.

Arkæologiske prøvegravninger

Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet.

Det anbefales dog, at der foretages arkæologiske prøveundersøgelser før byggemodning går i gang.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger i skoledistrikt Nørrevangsskolen. Der er ledig kapacitet i skoledistriktet.

I lokalplanområdet findes integreret institution Børnenes hus og børnehaven Nordly.

I skoledistriktet findes yderligere 3 børnehaver, Glentevej, KFUM og Lions samt 1 vuggestue Lions vuggestue.

Der skønnes at være tilstrækkelig kapacitet på børneinstitutionsområdet. Eventuel ny børneinstitution kan indenfor lokalplanteksten placeres i eksisterende bygninger på kaserneområdet.

Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "Lige muligheder for handicappede".

Det betyder, at Randers kommune i samråd med handicaprådet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Der skal i lokalplanområdet sikres niveaufri adgangforhold for kørestolsbrugere. Eventuelle dispensationer, eksempelvis hvor særlige bygningsbevaringsmæssige hensyn vejer tungt, skal forelægges for Handicaprådet.

Kommuneatlas

I forbindelse med udarbejdelsen af Randers Kommuneatlas, byer og bygninger – 2000, er samtlige bygninger i Randers kommune, opført før 1940, registreret i savebevaringssystemet.



Der vil i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Randers Kaserne ske en saveregistrering af eksisterende bygninger på det tidligere kaserneareal.

Bygninger med høj bevaringsværdi (saveværdi 1 til 4) må ikke uden særlig tilladelse nedrives eller væsentligt ombygges.

Registrering af bygninger med høj bevaringsværdi, som fremgår af kortbilag 4, er indarbejdet i "Notat om miljøvurdering ved gennemførelsen af lokalplan 359 - Randers Kaserne".

Tillæg til Kommuneplan 2005 for Randers Kommune

Kommuneplantillæg 71 (ændringer)

Lokalplanområdet for Randers Kaserne er i lokalplanrammerne for bydel 10 Nordre Fælled, indeholdt i område BE 52, samt del af R 49.

Område BE 52

Område BE 52 , blandet bolig og erhverv, ændres i lokalplan 359 således, at lokalplanens delområde II flyttes fra BE 52 til nyt boligområde B 123.

Nyt område B 123

I den forbindelse ændres beskrivelsen for BE 52 pkt. g til *Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60 %*

For området B 123 gælder følgende:

Stk. 1. Området må anvendes til boligformål. Der kan i området indrettes den type erhverv som normalt kan drives fra et boligområde, og som ikke generer omgivelserne.

Stk. 2. Der kan indrettes kollektive anlæg som ældreboliger, børneinstitutioner, såfremt det kan ske indenfor de anviste byggefelter.

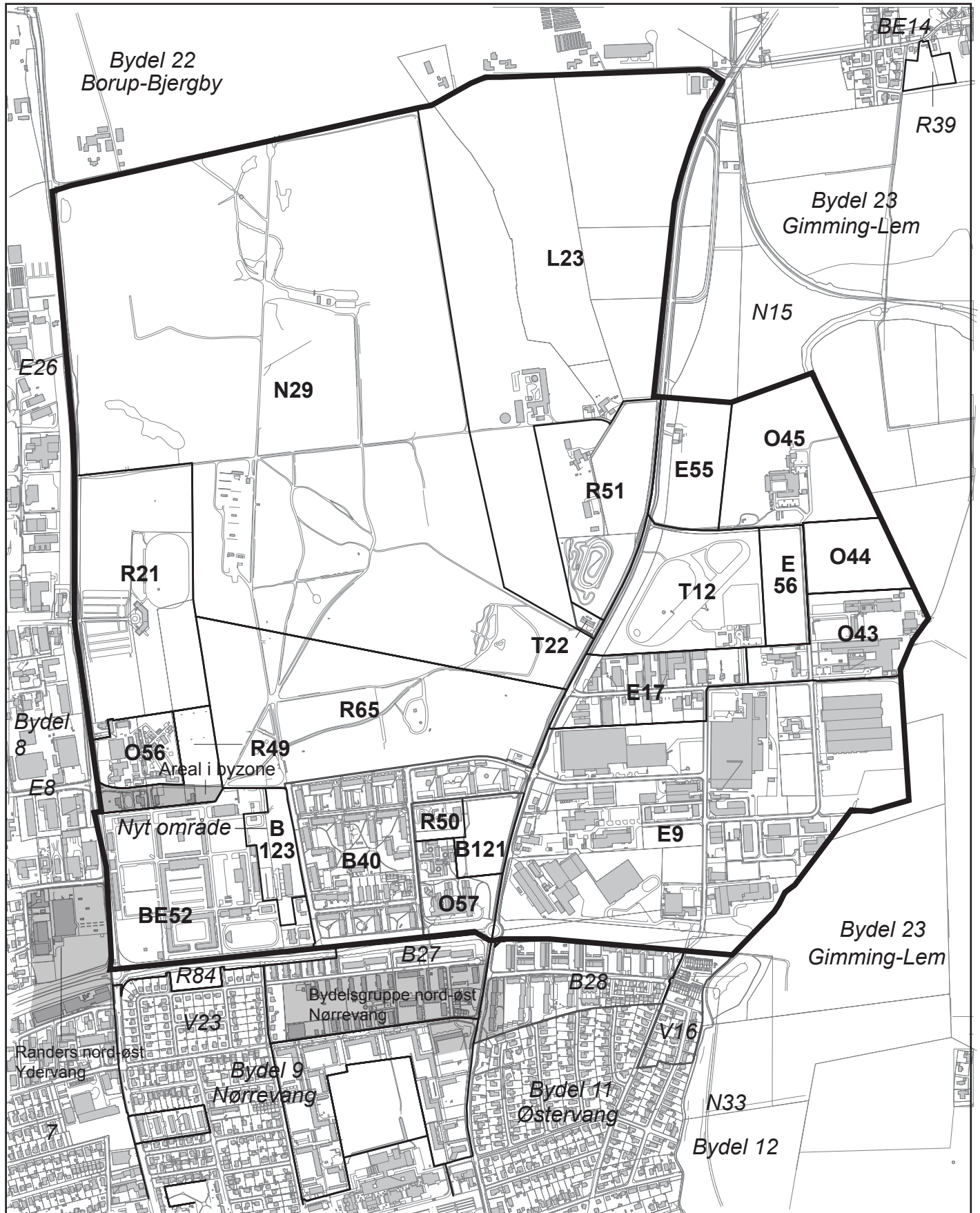
Del af R 49 i byzone

I beskrivelsen for område R 49 tilføjes pkt. h:

Matriklerne 536 k, 531 l, 536 f, 538 a, 541 b, 526 m, 538 d, samt del af 541a overføres til byzone.

Områdefægrænsning

Områdefægrænsning fremgår af kortbilag Bydel 10 Nordre Fælled



Kommuneplantillæg nr. 71

Bydel 10 Nordre Fælled

Kommuneplan 2005 - 2017

V22 Områdefgrænsning

 Afgrensning af bydelscentre

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

Lokalplanens formål er at sikre:



at: den tidligere Randers kaserne omdannes til et bolig- og erhvervsområde med faciliteter til idræt, kultur, kursusvirksomhed og fællesfunktioner.

at: der på arealet mod Gl. Jennumvej kan etableres nye boliger ud til grønne områder.

at: der bevares og videreudvikles en stærk og attraktiv arkitektonisk helhedsvirkning, som bygger videre på de karakteristiske træk ved Randers kaserne: den stramme grid-formede bebyggelsesplan, de grønne indre gårdrum i de firkantede karreer, bygningernes proportioner, den markante træbevoksning langs de interne veje og sammenhængen med det tidligere øvelsesterræn,



at: der på kasernearealet åbnes mulighed for en supplerende bebyggelse af karreer omkring grønne gårdrum med et centralt torv (rambla) mellem karreerne

at: bebyggelsen fremtræder med et helhedspræg karre for karre samtidig med at den nye bebyggelse udformes med et nutidigt formsprog,

at: det grønne strøg mellem Kasernebebyggelsen og boligerne ved Gl. Jennumvej fastholdes som en grøn kile med store træer, og friholdes for bebyggelse og slørende anlæg og beplantning,



at: der skabes gode stiforbindelser internt på området, samt fra kasernearealet til de rekreative områder og de omliggende bydele, således at området opleves som en åben bydel,

at: der skabes en tydelig og værdig vejadgang til området fra Mariagervej via Langvangen og fra Gl. Jennumvej.

at: at trafik internt på området sker med hensyntagen til svage trafikanter og fodgængere.

at: parkeringspladserne primært anlægges i parkeringskældre og langs områdets interne veje, sådan at de grønne gårdrum i karreerne kan friholdes for parkering.



§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 536c, 536e, 536f, 536k, 536l, 536m, 536p, 536q, 536r, 538a, 538b, 541b, 549a, 549c og del af 541a, Randers markjorder samt alle parceller, der efter den 23. august 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme

Stk. 2. Lokalplanområdet er opdelt i følgende delområder:

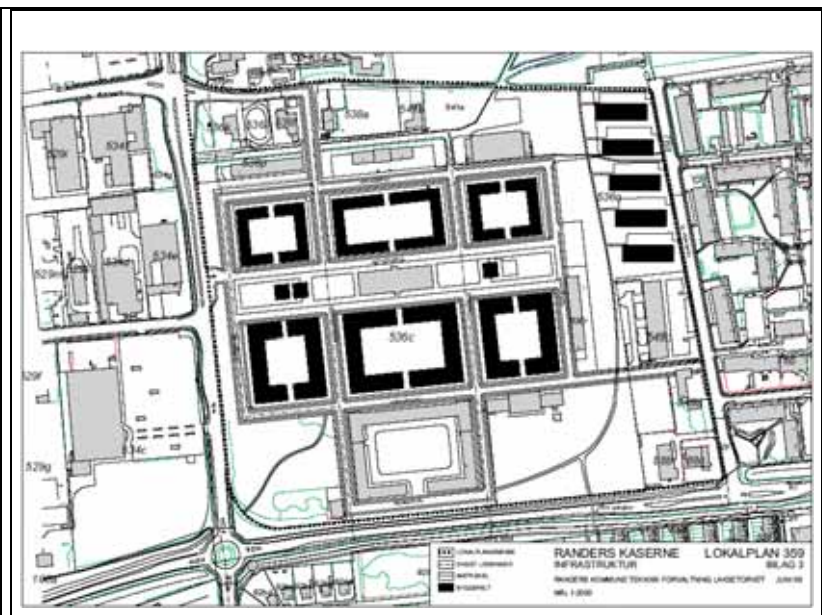
Delområde I: By i Byen, bolig- og erhvervsområde

Delområde II: Boligområde ved Gl. Jennumvej.

Delområde III: Bolig- og erhvervsområde

Delområde IV: Idrætsklubber.

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområde IV omfattende matrikelnumrene 536k, 536l, 536f, 538a, 541b samt del af 541a fra landzone til byzone.



FORELØBIG ILLUSTRATION AF PLANLAGTE FREMTIDIGE FORHOLD

Bygningsdelen

Delområde I

By i byen, boliger og erhverv

Vidensbaserede virksomheder.

Boliger

Butikker

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Stk. 1. Området udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde og må anvendes til:

Boliger, plejehjem og døgninstitutioner.

Erhverv som kontorer, liberale erhverv, kursusvirksomhed, mindre lagervirksomhed, håndværk og andre ikke generende fremstillingsvirksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde.

Privat service som café, kantine, men ikke værtshuse med natbevilling.

Kulturelle formål og forlystelser som biograf, teater, museum og forsamlingslokaler.

Offentlige formål som idrætsanlæg, klubber og foreninger, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, klinikker og lign.

Stk. 2. Der kan i området kun etableres sådanne erhverv som naturligt kan indpasses i et boligområde.

Stk. 3. Der skal i området etableres grønne områder med sammenhæng til ”den grønne kile”.

Stk. 4. Boligandelen må ikke overstige 50 % af det samlede nybyggeri i delområde I.

Stk. 5. Det samlede areal for butikker må ikke overstige 4250 m² i lokalplanens område.

Heraf kan der i delområde I etableres butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper med et samlet areal på maksimalt 3250 m² og en butiksstørrelse for den enkelte butik på max. 1.500 m².

Der kan i delområde I etableres specialiseret udvalgsvarerhandel i direkte tilknytning til områdets kulturelle og offentlige aktiviteter.

Disse udvalgsbutikker må enkeltvis ikke overstige 200 m² med et samlet areal på 1000 m².

*Delområde II**Boliger i grønne omgivelser**Den grønne kile**Delområde III**Eksisterende bolig- og erhvervsområde**Delområde IV**Idrætsklubber.***§ 3****Udstykning***Delområde I**Hver karre = en ejendom**Delområde II***Delområde II**

Stk. 6. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger, punkthuse eller tæt lav bebyggelse.

Stk. 7. Der kan i området kun placeres den slags erhverv, som normalt kan etableres i boligområder,

Stk. 8. Den grønne kile skal fungere som grønt areal for hele lokalplanområdet, og kan eventuelt framatrikuleres,

Delområde III

Stk. 9. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål

Delområde IV

Stk. 10. Områdets anvendelse fastlægges som hidtil til offentlige rekreative formål og til klubhuse for idrætsklubber, foreninger og frivillige korps m.v. som naturligt kan indpasses i området

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Nybyggeri kan inden for delområde I kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste opdeling i hele karreer således, at hver karre kan udgøre en selvstændig ejendom.

Yderligere udstykning kan kun finde sted med Byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Underopdeling af de enkelte karreer kan eventuelt gennemføres som ejerlejligheder med byrådets godkendelse.

Stk. 2. I delområde II kan matr. 536 q opdeles, som vist på bilag 2 således, at boligområdet og ”den grønne kile” udgør selvstændige matrikler.

Yderligere udstykning kan kun finde sted efter en samlet udstykningsplan og med Byrådets særlige godkendelse.

§ 4

Vej og sti

Adgang B – Langvangen

Adgang C – Gl. Jennumvej

Adgang A – Højresving ved Mariagervej

Interne veje

Stier

Stibro

Parkering

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Nye veje til og i området anlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

Stk. 2. Adgangsvejen Langvangen, etableres med trafikregulerende signal ved Mariagervej og udvides til en bredde af min 12 meter til dobbeltrettet trafik med fortov i begge sider, som vist på kortbilag 3. Der skal på matriklerne 536 c, 536p, 536k, 536l, 536f, 538a, 536m, 538d og 536 e reserveres de fornødne arealer til vejudlæg i forbindelse med vejudvidelse, indsvingsbane i Mariagervej samt svingbaner i trafikreguleret kryds. Adgangsvejen skal udvides som beskrevet senest når 50% af nybyggeriet i delområde I ibrugtages.

Stk. 3. Der skal etableres adgangsvej fra Gl. Jennumvej som vist på kortbilag 3. Vejen anlægges i en bredde af 12 meter til dobbeltrettet trafik med fortov i begge sider. Der skal på matriklerne 536c, 536r, 549c og 549a reserveres de fornødne arealer til vejudlæg. Adgangsvejen skal anlægges senest når 70% af nybyggeriet i delområde I ibrugtages

Stk. 4. Der kan etableres højre indsvingsbane til kaserneområdet fra Mariagervej som vist på kortbilag 3. Der skal på matrikel 536 c reserveres de fornødne arealer.

Stk. 5. Interne veje i delområde I , benævnt Kavalerivej, Dannevirkevej, Dybbølvej, Istedvej, Mysundevej, Eskadronvej og Regimentvej, anlægges mellem karreerne i en bredde af 14 meter til dobbeltrettet trafik og fortov.

Langs vejene plantes alletræer og der etableres parkeringslommer som kantparkering.

Hestestræde anlægges omkring ramblaen i en bredde af 9 meter med ensrettet trafik og fortov. Langs vejen etableres i den side som vender bort fra ramblaen parkeringslommer som kantparkering mellem alletræer

Stk. 6. Stier med offentlig adgang i lokalplanområdet udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Ved eventuel etablering af stibro over Ringboulevarden skal denne kunne tilsluttes stisystem i lokalplanområdet, således at der kan sikres offentlig adgang til de rekreative arealer på det tidligere øvelsesterræn

Stk. 7. Parkering skal i princippet etableres i umiddelbar nærhed af boligerne.

Parkeringskældre

I delområde I kan der dog anlægges parkeringspladser i parkeringskældre under en del af de nye byggefelter.

Der skal indrettes 1 parkeringsplads pr. 85 m² boligareal, dog mindst 1 plads pr. bolig.

Til erhvervsarealerne skal der tilvejebringes 1 parkeringsplads pr. 50m² kontorareal og 25m² butiksareal.



Intern vej i By i Byen med træbeplantning

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

Stk. 1. Elledninger, herunder også ledninger til vej- og stibelysning, skal fremføres i jordkabler.

Stk. 2. Eksisterende offentlige afløbs- og spildevandsledninger reoveres og sikres i forbindelse med nybyggeri som vist på kortbilag nr. 3.

Vej- og stibelysning skal udføres efter en samlet plan med armaturtyper udvalgt med formål at skabe ensartethed og harmoni i området

§ 6

Bevaringsværdige bygninger

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk.1. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige og særligt markant beliggende bygninger. Bygningsændringer på bygninger med bevaringsværdi (saveværdi) 1 til 4, som anvist på kortbilag 4, må ikke foretages uden

godkendelse.

Stk. 2. De på kortbilag 1 anviste bygninger til nedrivning kan dog uanset bevaringsværdi fjernes. Registrering af bygningers bevaringsværdi efter save-systemet fremgår af kortbilag 4.

Eksisterende og nyt byggeri

Stk. 3. Eksisterende og nyt byggeri.

Bebyggelse som forudsættes fjernet:

Delområde 1: 11.240 m²

Delområde 2: 104 m²

I alt fjernes 11.344 m²

Bevaringsværdig og øvrig eksisterende bebyggelse som forudsættes genanvendt eller ombygget :

Delområde 1: 23.180
m²

Delområde 2: 4.221
m²

**I alt bevares: 27.401
m²**

Nybyggeri som planlagt:

Delområde 1: 66.250
m²

Delområde 2: 7.200
m²

**Nybyggeri i alt. 72.200
m²**

Bebyggelsesprocent og højde

Delområde I, By i byen, Boliger og erhverv

Omfanget af det mulige nybyggeri fremgår af følgende:

Stk.4. I delområde I kan der inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter opføres ny bebyggelse, uanset bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel og skrå højdegrænseplaner.

Stk.5. I de 6 anviste karrebyggefelter kan opføres bebyggelse i max. 4 etager med en bygningshøjde på max.16,0 meter og min. 12 meter (plintopbygning, elevatortårne o.lign ikke medregnet) samt et maksimalt bruttoetageareal på.:

I byggefelt 1 12.900 m²

I byggefelt 2 14.900 m²

I byggefelt 3 10.900 m²

I byggefelt 4 7.900 m²

I byggefelt 5 11.200 m²

I byggefelt 6 8.000 m²

Stk.6. I de to byggefelter på Ramblaen (byggefelt 7 og 8) kan opføres bygninger i en etage med et samlet etageareal på 450 m².

Stk.7. Bebyggelsesprocenten for delområde I må max. udgøre 60% for området under et.

Delområde II, Boliger

Stk.8. I delområde II kan der, efter en af byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan, opføres bebyggelse på i alt 7080 m² indenfor det angivne delområde II b. Området II a skal friholdes for bebyggelse.

Bebyggelse kan opføres i max. 3 etager med en bygningshøjde på max.12,5 meter .Elevatortårne o.lign. ikke medregnet.

Området II a skal friholdes for bebyggelse.

Stk.9. Bebyggelsesprocenten i delområde II på max. udgøre 40% for området under et.

Delområde III, Boliger og erhverv

Stk.10. I delområde III kan der opføres bebyggelse i max. 2 etager med en bygningshøjde på max. 10,5 meter og en bebyggelsesprocent på max. 40 %.

Delområde IV, Rekreativt område.

Stk.11. I delområde IV: kan der opføres bebyggelse i max. 1 etage med udnyttet tagetage med en bygningshøjde på max. 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på max. 30 %.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Ny bebyggelse og bebyggelse der erstatter eksisterende bebyggelse skal fremtræde med et ensartet arkitektonisk udtryk og et begrænset antal bygningsmaterialer.

Stk. 2. Før der opføres ny bebyggelse, skal der foreligge en af byrådet godkendt arkitekturplan for den pågældende karre med beskrivelse af materialevalg, skiltning, farvesætning, belysning bygningsform og -højde samt -konstruktioner. Valget af materialer, proportioner og arkitektonisk udtryk vil være ret-

ningsgivende for al bebyggelse i den pågældende karre.

Stk. 3. Den gamle hovedbygning til kasernen skal bevares uden væsentlige ændringer af facader, vinduspartier og tagkonstruktioner. Der kan med særlig godkendelse opføres en let, delvist transparent forbindelsesbygning mellem sydfløjene for at opnå bedre interne forbindelser i bygningen og skærme gården mod støj fra Ringboulevarden.

Skiltning

Stk. 4. Skilte skal kunne indgå som en del af bygningernes arkitektur fortrinsvis som løse bogstaver eller tegn direkte på facaden. I skiltekasser med lys må kun bogstaver og logo være gennemskinnelige. Skilte må ikke dække døre eller vinduer.

Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og egenproduktion. Produktreklamer er kun tilladt i forbindelse med kiosker o. lign. og kun med Randers Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Der må ikke opsættes flagborge eller bannere. Der må ikke opsættes fritstående skilte, som er synlige fra Mariagervej eller Ringboulevarden.

Antenner

Stk. 5. Der må i delområde I og II kun opsættes udvendige antenner efter en samlet plan med formål at placere disse på enkelte og centrale steder.

I delområderne III og IV kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantener skal opsættes på husets haveside sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejene og ikke generer naboer. Ingen del af parabolantennen må være tættere på skel end 2,5 m og placeres højere end 2,5 m til overkant, over terræn.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde 1

Stk.1. Den eksisterende bevaringsværdige beplantning oprettholdes i videst muligt omfang. Langs veje og pladser nyplantes træer. Hegn må kun etableres som levende hegn.

De i de byggefelterne viste interne fælles gårdrum skal fremtræde som helt overvejende ubefæstede grønne arealer uden hegn. Gårdrummene må ikke benyttes til parkering eller udendørs oplag og der må ikke opstilles renovationsbeholdere el. lign. Evt kørende adgang skal ske fra de omliggende veje.

De i bilag 2 viste grønne arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Der kan dog efter byrådets særlige godkendelse opføres sådanne mindre bygninger eller pavilloner, som arkitektonisk kan tilpasses området, hvis formålet er kulturelt med offentlig adgang.

Der skal i området og i umiddelbar nærhed udlægges mindst 50% af boligarealet til udendørs opholdsarealer.

Det indre gårdrum i hovedbygningen skal bibeholdes befæstet og beplantet som i den nuværende udformning med græsklædte plæner og de store kastanjetræer. Gårdrummet må ikke benyttes til parkering eller udendørs oplag og der må ikke opstilles renovationsbeholdere el. lign. Den sydlige indgang til gården kan med særlig tilladelse tillades lukket med en let, delvist transparent forbindelsesbygning mellem sydfløjene for at opnå bedre interne forbindelser og skærme gården mod støj fra Ringboulevarden. En sådan eventuel tilbygning skal respektere bygningens bevaringsstatus.

Det eksisterende udendørs svømmebassin i bygning nr.16, bilag 4, nedlægges.

Stk. 2. Den eksisterende bevaringsværdige beplantning oprettholdes i videst muligt omfang. Hegn kan kun etableres som levende hegn.

Delområde II

De i bilag 2 viste friarealer må ikke bebygges, men skal udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Langs Gl. Jennumvej opretholdes et min. 5 meter grønt ubebygget bælte.

Der kan i den sydlige ende af matrikel 549 c indrettes et antal bygninger til området drift efter særlig godkendelse.

Der skal i området udlægges mindst 50% af boligarealet til udendørs opholdsarealer.

Den grønne kile

Stk. 3. Del af matr. 536 q og del af matr. 536 c, ”den grønne kile”, skal udlægges til fælles rekreativt område efter en af Randers Kommune godkendt plan.

Delområde III

Langs Gl. Jennumvej og Ringboulevarden opretholdes et min. 5 meter grønt ubebygget bælte.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før opholdsarealer, stier og friarealer er etableret.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før det fornødne antal parkeringspladser er etableret.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før adgangs- og redningsveje er etableret.

§ 10**§ 10 GRUNDEJERFORENING**

Stk. 1. Der skal oprettes to grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens delområder I og II.

Grundejerforeningerne skal oprettes, senest når byrådet kræver det.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fri- og parkeringsarealer, grønne områder, stier og private fællesveje i delområderne I og II, samt administrere en eventuel bemyndigelse fra byrådet efter planlovens § 21.

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune.

§ 11

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 9. oktober 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

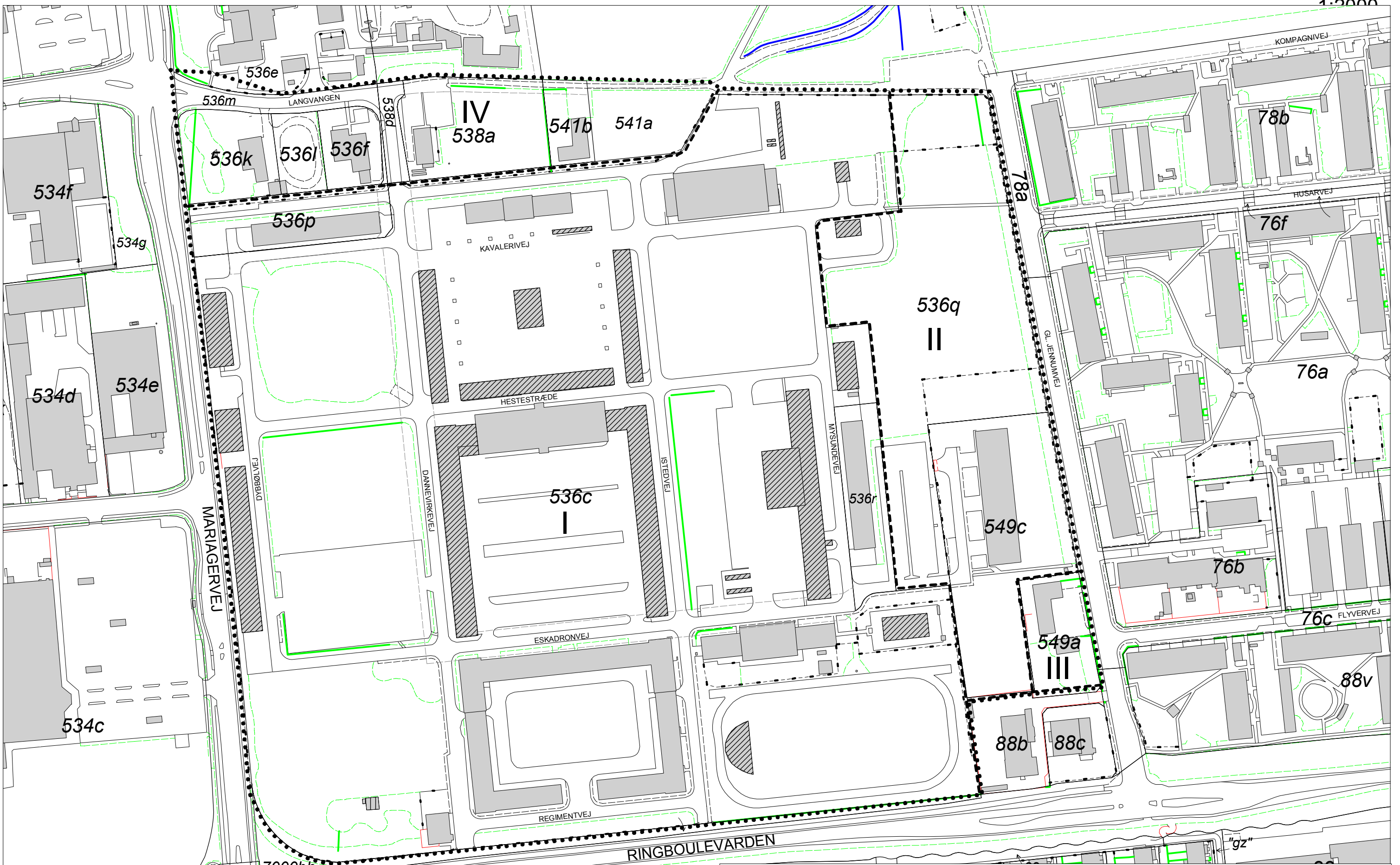
Borgmester






I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 5. februar 2007

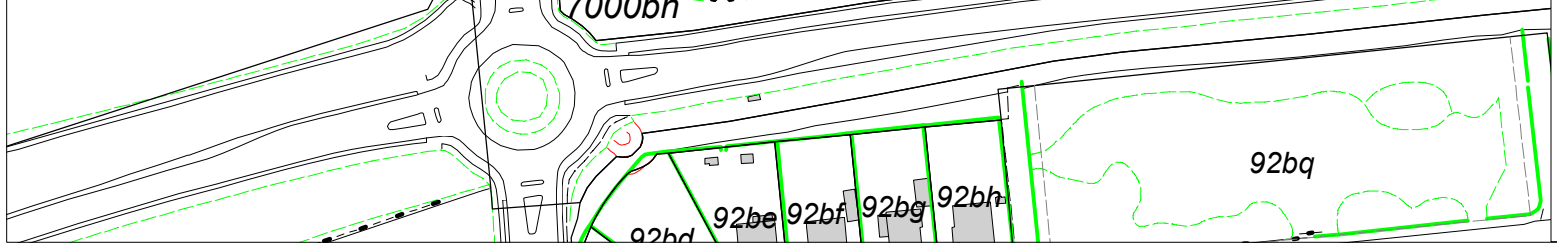
Henning Jensen Nyhuus

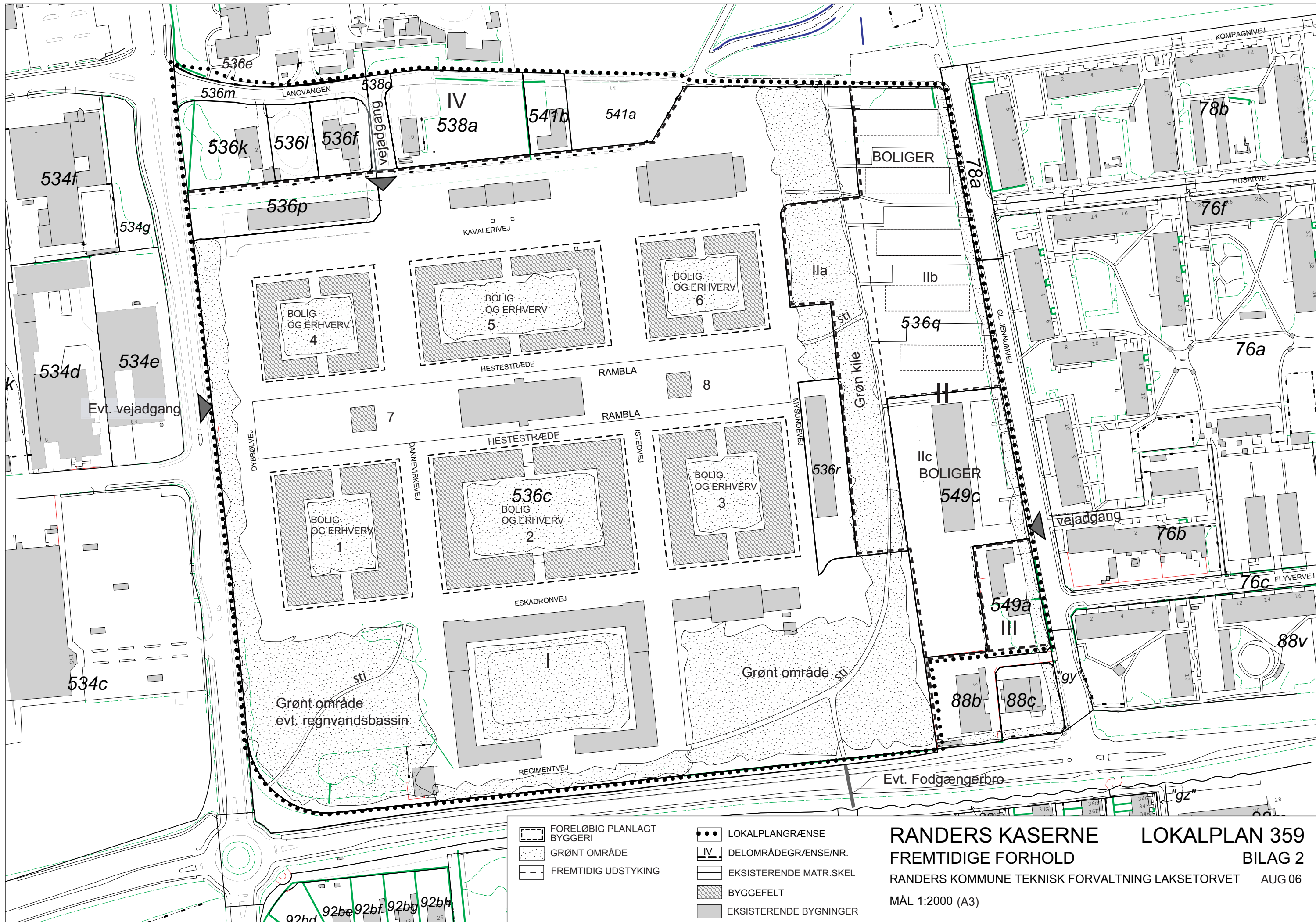
Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  DELOMRÅDEGRÆNSE/NR.
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGNINGER DER NEDRIVES

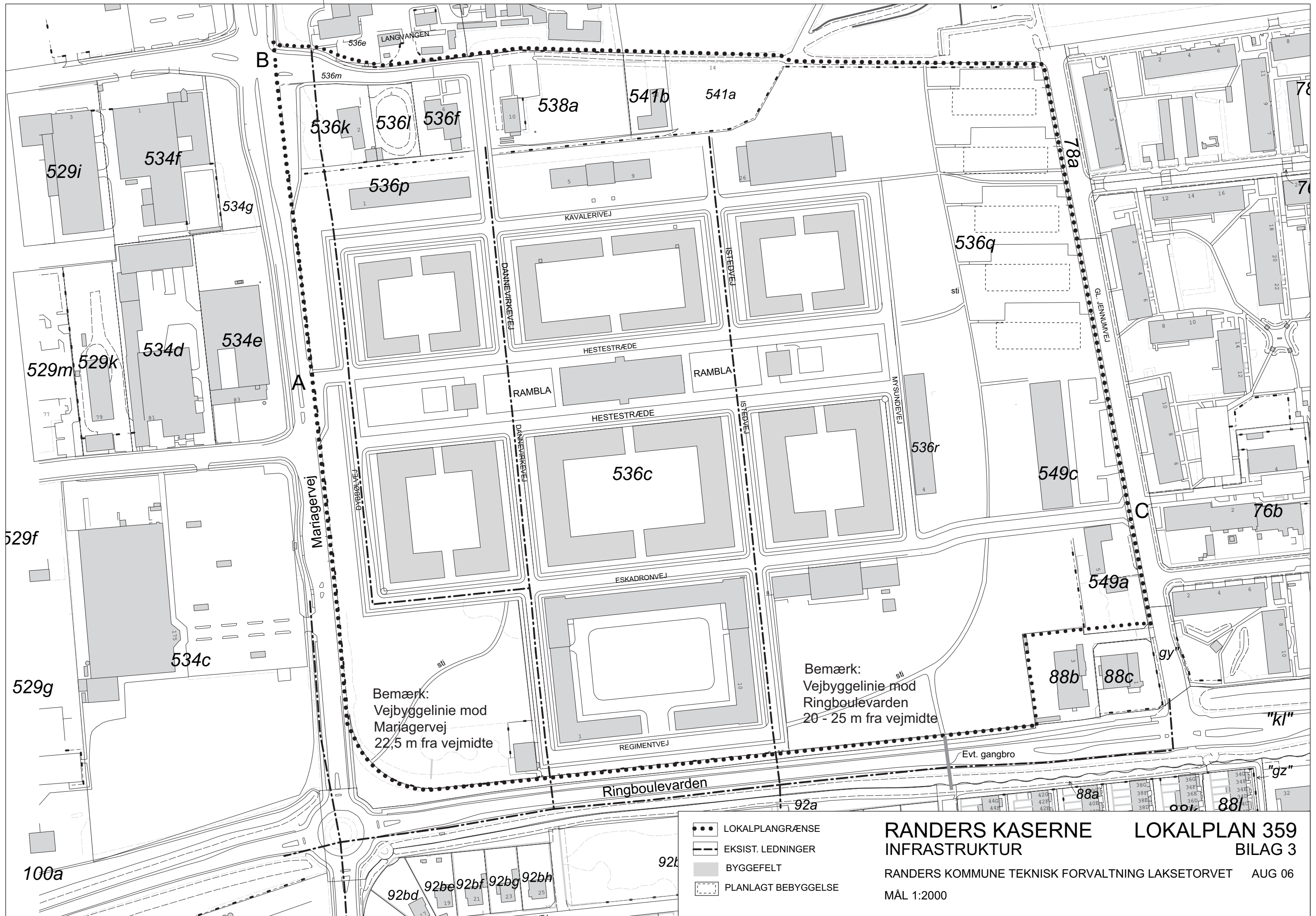
RANDERS KASERNE **LOKALPLAN 359**
EKSISTERENDE FORHOLD **BILAG 1**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JUNI 06
 MÅL 1:2000





- | | | | |
|--|----------------------------|--|------------------------|
| | FORELØBIG PLANLAGT BYGGERI | | LOKALPLANGRÆNSE |
| | GRØNT OMRÅDE | | DELOMRÅDEGRÆNSE/NR. |
| | FREMTIDIG Udstykning | | EKSISTERENDE MATR.SKEL |
| | | | BYGGEFELT |
| | | | EKSISTERENDE BYGNINGER |

RANDERS KASERNE **LOKALPLAN 359**
FREMTIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET AUG 06
 MÅL 1:2000 (A3)



Bemærk:
Vejbyggelinie mod
Mariagervej
22,5 m fra vejmidte

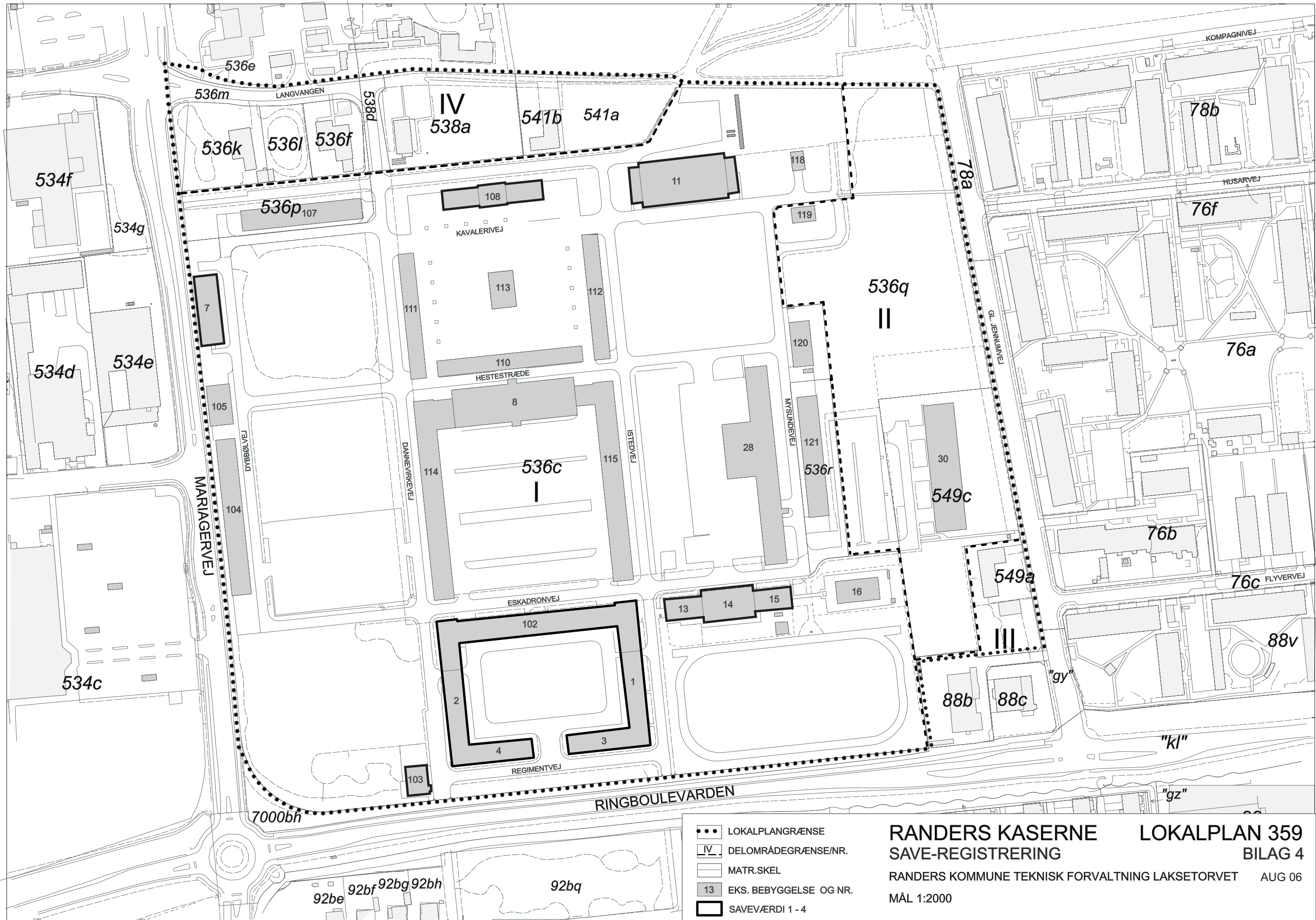
Bemærk:
Vejbyggelinie mod
Ringboulevarden
20 - 25 m fra vejmidte

- LOKALPLANGRÆNSE
- EKSIST. LEDNINGER
- BYGGEFELT
- - - PLANLAGT BEBYGGELSE

**RANDERS KASERNE
INFRASTRUKTUR**

**LOKALPLAN 359
BILAG 3**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET AUG 06
MÅL 1:2000



- LOKALPLANGRÆNSE
- IV DELOMRÅDEGRÆNSE/NR.
- MATR.SKEL
- 13 EKS. BEBYGGELSE OG NR.
- SAVEVÆRDI 1 - 4

RANDERS KASERNE **LOKALPLAN 359**
SAVE-REGISTRERING **BILAG 4**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET AUG 06
 MÅL 1:2000