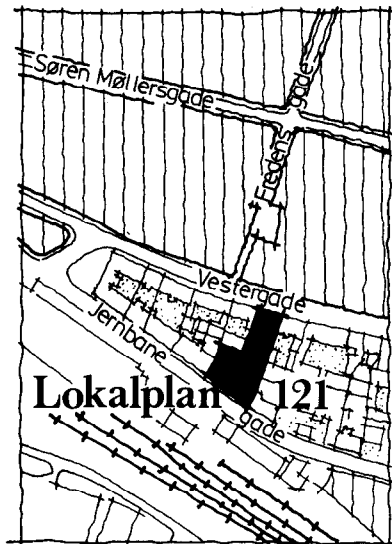


Lokalplan nr. 121

»Hotel Viking« Jernbanegade



LOKALPLAN 121 – EN KORTFATTET BESKRIVELSE

I dag hotel.

Ejendommene Jernbanegade 14 og 16 drives i dag som hotel (hotel Viking). Ejendommen matr. nr. 429 (Jernbanegade 14) strækker sig hele vejen igennem karreen fra Vestergade til Jernbanegade.

Jernbanegade 14 og Vestergade 39 nedrives. Nye bygninger i 2 og 3 etager.

Samtlige bygninger på dette matr.nr. ønskes nedrevet og erstattes af en 3 etagers bygning mod Jernbanegade og en 2 etagers bygning mod Vestergade.

Hotel og beboelse.

Nybygningen mod Jernbanegade indrettes til restauration, reception og selskabslokaler samt til værelser. Nybygningen mod Vestergade indrettes til beboelse og detailhandel.

Opholdsareal og parkering.

Gårdarealet mellem husene benyttes til opholdsareal og parkering i to etager. I forbindelse med projektet foreslås Jernbanegade nr. 16 moderniseret.

§ 15-rammerne, område BE 9.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanen omfatter en del af et område, som benævnes BE 9 i § 15-rammerne for Randers kommune. I § 15-rammerne er det forudsat, at området skal anvendes til blandet bolig- og erhverv.

Bebyggelsesprocent på maks. 90.

I bestemmelserne hedder det, at en lokalplan skal sikre, at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 90, at der i forbindelse med bebyggelsen

**Parkeringsareal.
Opholdsareal.**

tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 pct. af boligetagearealet og 25 pct. af erhvervsetagearealet, samt et parkeringsareal svarende til mindst 50 pct. af etagearealet. Opholdsarealet skal sikres tilvejebragt inden for området.

Zonestatus.

Området er beliggende i byzone.

Vejplaner.

Teknisk forvaltning har under overvejelse at udvide og/eller forlægge Søndre Boulevard samt at videreføre denne vej, således at Jernbanegade fremover - hvis disse planer vedtages - kun skal tjene som adgang til ejendommene langs gaden.

Det må understreges, at der på nuværende tidspunkt ikke er truffet beslutning om nogen af de omtalte vejplaner, ligesom der kan ske ændringer af de foreliggende projekter med hensyn til vejføring/bredde m.v.

Trafiksanering.

Kvarteret omkring Vestergade/Jernbanegade indgår i et område, hvor der for tiden arbejdes med planer om at gennemføre en »trafiksanering«.

Arbejdsgruppe.

En arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for områdets beboere bistået af teknikere fra kommunen har til opgave dels at vurdere gadernes egnethed for en »trafiksanering«, dels at udarbejde forslag til udformning af gaderne, hastighedsdæmpende foranstaltninger m.v.

**Arbejdsgruppens foreløbige resultater.
Vestergade/Jernbanegade ændres ikke.**

Arbejdsgruppens foreløbige resultater af gadernes vurdering viser, at Vestergade og Jernbanegade formentlig ikke ændres med hensyn til nuværende udformning og status.

Spildevandsplan.

Lokalplanforslaget omfattes af det område, der benævnes A 19 i spildevandsplanen for Randers kommune.

Område A 19 er i dag fuldt kloakeret. Ud over almindelig vedligeholdelse af ledningsnettet, tænkes der ikke etableret nye anlæg i området omkring Jernbanegade/Vestergade.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

**Jernbanegade 14 og
Vestergade 39
nedrives.**

at sanere ejendommene Jernbanegade 14 og Vestergade 39,
at begrænse bebyggelsesprocenten til 170,

**Ny 3 etagers
bebyggelse.**

at åbne mulighed for opførelse af en ny 3 etagers bebyggelse med høj kælder, indeholdende restauration, selskabslokaler og værelser til erstatning for den eksisterende ejendom Jernbanegade 14 samt

at åbne mulighed for opførelse af en 2 etagers bebyggelse indeholdende butik og beboelse til erstatning for den eksisterende ejendom Vestergade 39, og

at nedrive et 2½ etagers baghus samt nogle sidehuse og dermed skabe bedre forhold med hensyn til friarealer og parkering.

**Forbedre friareal/
parkeringsforhold.**

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfortegnelse.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr.e: 430 a og 429 Randers bygrunde samt alle parceller, der efter 1. maj 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

**Blandet bolig- og
erhvervsformål.**

Stk. 1. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende:

**Beskrevne
erhvervstyper.**

butikker, kontorer, hoteller, restaurationer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

**Ikke fabrikation
eller lignende.**

værksted-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed,

dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

Stk. 2. I bebyggelsen mod Vestergade må stueetagen ikke indrettes til beboelse.

Stk. 3. I bebyggelsen mod Vestergade må 1. sal kun indrettes til beboelse.

§ 3.**Udstykningsplan.****§ 3 UDS TYKNINGER**

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4.**Parkeringspladser.****§ 4 PARKERING**

Stk. 1. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver 100 m² boligetageareal og én bilplads for hver 100 m² erhvervsetageareal.

Stk. 2. De til ejendommen hørende parkeringspladser skal placeres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste område til parkering.

Stk. 3. Kørende adgang til parkeringspladsen skal ske fra Vestergade og kørende adgang til parkeringskælderen skal ske fra Jernbanegade.

§ 5.**Sluttet bebyggelse.****§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsen langs Vestergade og Jernbanegade skal opføres som sluttet bebyggelse i vejskel og skal i øvrigt holdes inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

Stk. 2. Bebyggelsen må kun opføres med en udformning, som er i overensstemmelse med den på illustrationsplanen viste retningsgivende bebyggelsesplan og de på illustrationsplanen angivne bygningsprofiler *).

Sadeltag.

Stk. 3. Tage skal udformes som sadeltage med rygningen parallelt med gaden. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse anbringes kviste eller tagvinduer.

Udendørs opholdsareal.

Stk. 4. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 20 pct. af etagearealet.

*) Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelse om skrå højdegrænseplaner fortrænges af denne bestemmelse.

§ 6.**§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Skiltning.**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Udvendige bygningssider.

Stk. 2. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten. Andre overflader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Vinduer og døre.

Stk. 3. Vindues- og dørudskiftninger må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse **).

Vinduesåbninger.

Stk. 4. Vinduesåbninger (murhuller) må ikke være større end 2,20 m i bredden og 1,80 m i højden, dog må butiksvinduer mod Vestergade være indtil 2,20 m i højden.

Stk. 5. I murhuller med en bredde på over 1,10 m, skal der anvendes vinduer med lodrette, gennemgående sprosser eller vinduer med lodpost (se i øvrigt fodnote under § 6, stk. 3).

Tage.

Stk. 6. Tagene skal dækkes med røde tegl.

§ 7.**§ 7 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Stk. 2. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

§ 8.**§ 8 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Fjernvarme-tilslutning.**

Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 9.**§ 9 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Byplanvedtægt nr. 1 for Randers kommune, godkendt af Indenrigsministeriet den 31. maj 1941, ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede område.

**) Opmærksomheden hendeles på, at inden byrådet tillader udskiftninger af vinduer og døre, skal der fremsendes tegninger i mål 1 : 20, der i plan, snit og opstalt viser udformningen af det vindue eller den dør, der ønskes udskiftet.

§ 10.

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd den 11. juni 1979.

R a n d e r s, den 13. juni 1979.

Keld Hüttel

fg. borgmester

Foranstående lokalplan godkendes i medfør af § 28, stk. 3 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning.

Miljøministeriet, departementet, den 11. februar 1980.

P.M.V.

e.b.

Ole Plougmann

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer ønskes, skal de følge planen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Nuværende lovlige brug kan fortsætte.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

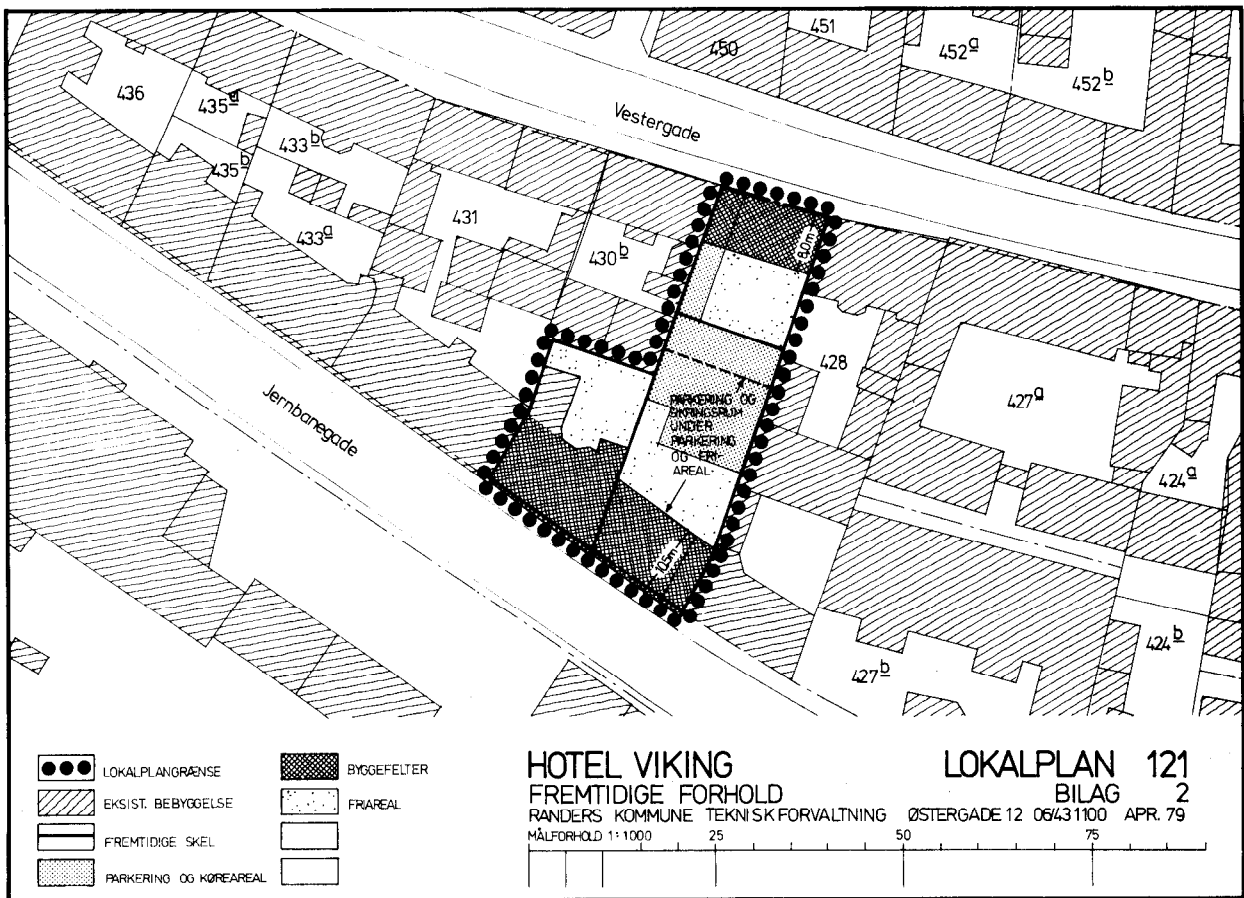
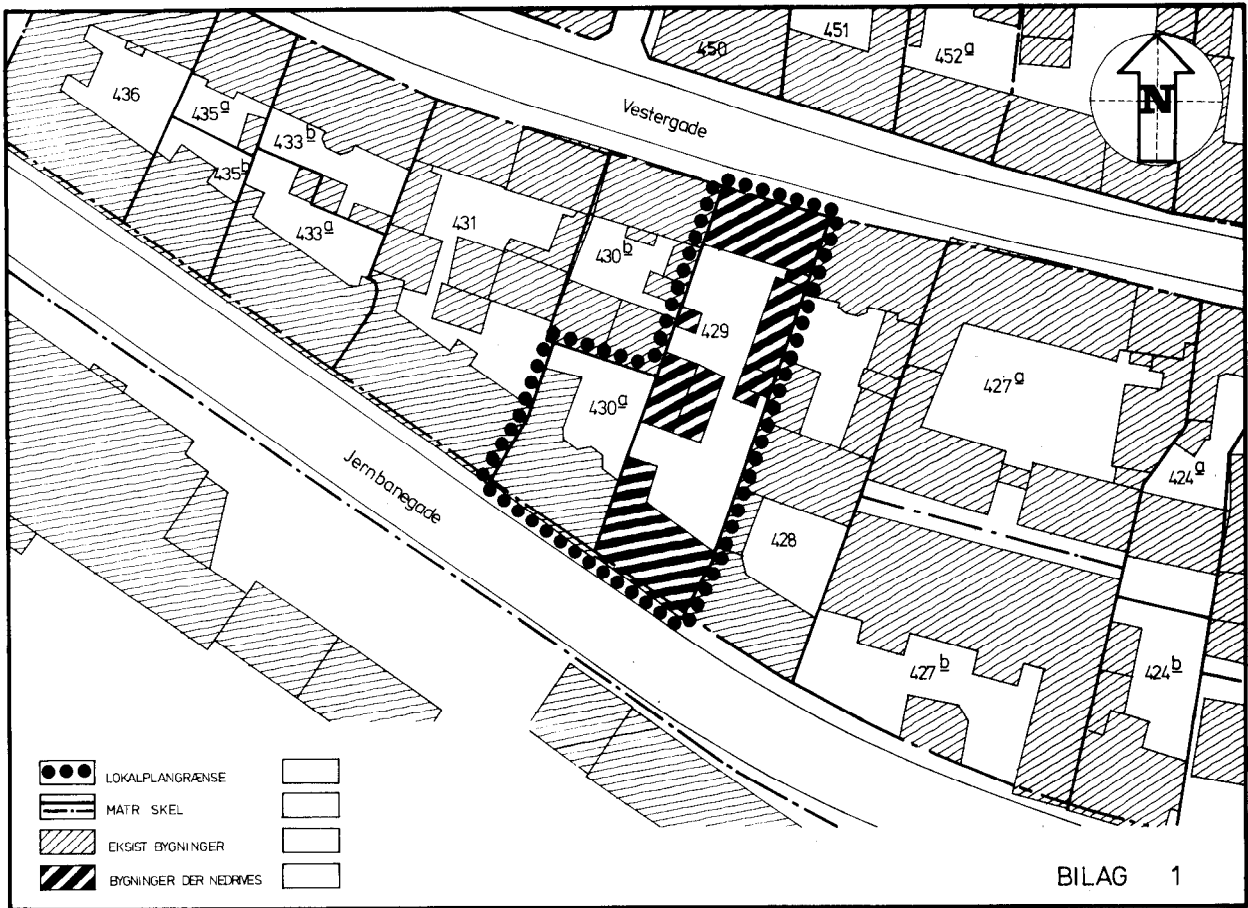
Ikke handlepligt.

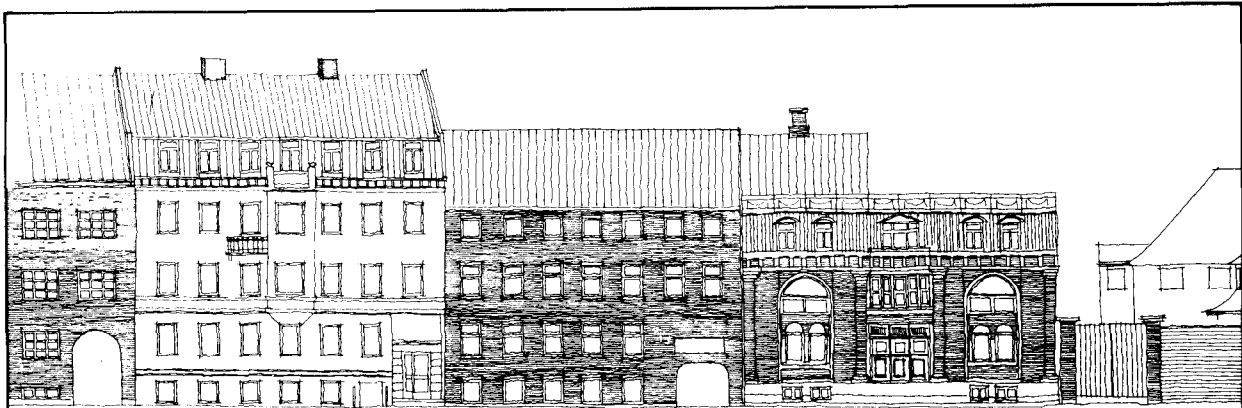
Eventuel dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Væsentlige ændringer – ny lokalplan.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

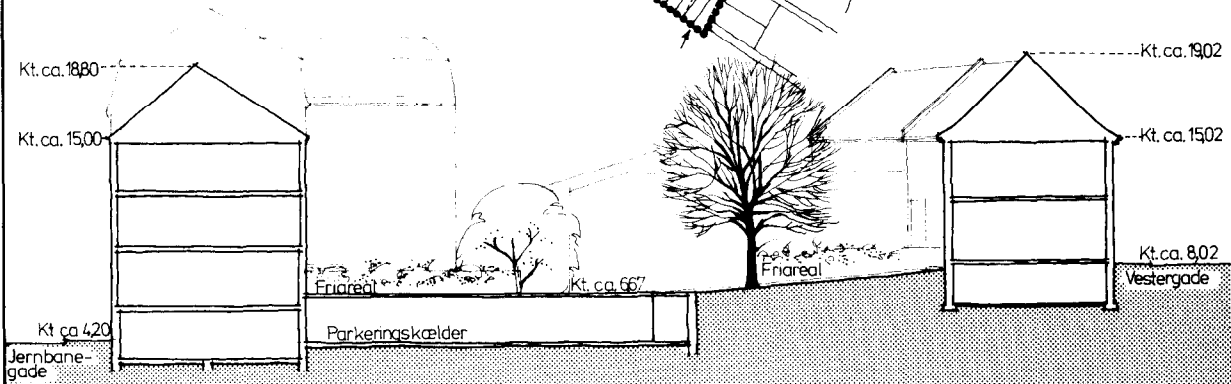
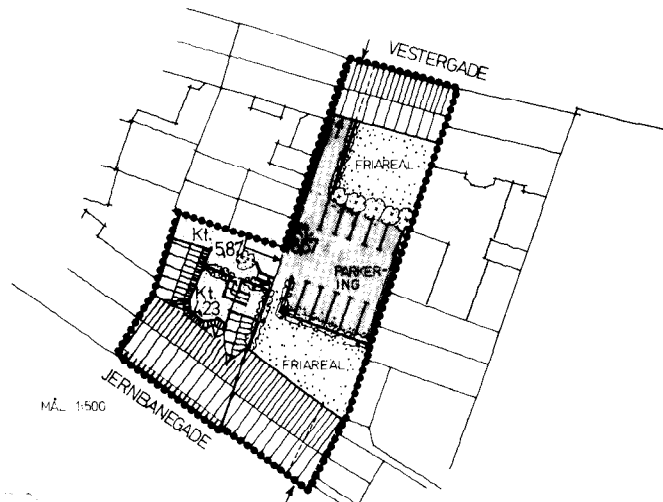




Eksisterende bygning Eksisterende bygning Ny bygning Eksisterende bygning
 OPSTALT JERNBANEGADE



Eksisterende bygning Eksisterende bygning Ny bygning Eksisterende bygning
 OPSTALT VESTERGADE



HOTEL VIKING
ILLUSTRATIONENS PLAN

LOKALPLAN 121
BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06431100 APR 79

