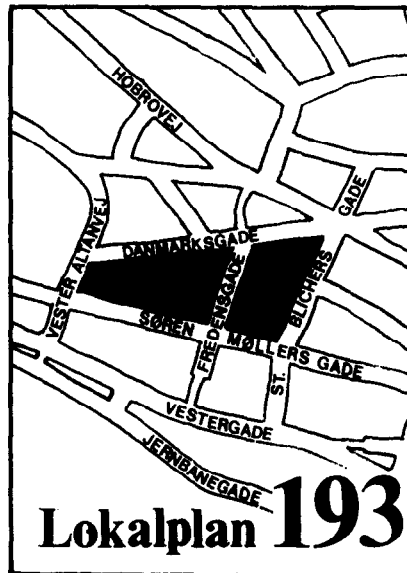


## LOKALPLAN NR. 193 FREDENSGADE VEST-ØST



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Områdets beliggenhed

Nærværende lokalplan nr. 193 omfatter karré nr. 212, der afgrænses af Fredensgade, Danmarksgade, Steen Blichers Gade og Søren Møllers Gade og karré nr. 213, der afgrænses af Vester Altanvej, Danmarksgade, Fredensgade og Søren Møllers Gade.

#### Lokalplan og byfornyelsesplan

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen er en byfornyelsesplan for karré nr. 213 under udarbejdelse, og der vil senere ligeledes blive udarbejdet en byfornyelsesplan for karré nr. 212.

#### Sikring af byfornyelses- planens bestemmelser

Det er lokalplanens hovedformål at sikre, at det miljø, som skabes ved byfornyelsesplanens gennemførelse, fastholdes i fremtiden.

#### Fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende

Endvidere fastsætter lokalplanen bestemmelser om, hvordan bebyggelsen skal se ud med hensyn til materialer, facadeudformning, skiltning m.v.

Disse bestemmelser svarer til bestemmelserne i lokalplan 181 »Midtbyen«.

#### Byfornyelsesplanen

Byfornyelsesplanen vil indeholde blandt andet bestemmelser om, hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal foretages på hver ejendom. Ligeledes vil byfornyelsesplanen indeholde bestemmelser om friarealernes placering og udformning, herunder forslag om gårdfællesskaber og lignende.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Forandringer skal følge planen

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

### Lovlig anvendelse

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.

### 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.

### Større ændringer - ny lokalplan

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

### Ekspropriation

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 34 ekspropriere fast ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Ved ekspropriationer til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

### Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i det kvarter, der benævnes Vester Altan.

Området er i overvejende grad udlagt til boligformål.

### Hovedstruktur

Ifølge hovedstrukturen er lokalplanens områder udpeget som et af de områder, hvor den offentligt støttede byfornyelsesindsats først skal finde sted.

### Rækkefølge for byfornyelse

Rækkefølgeplanen omfatter ti karéer, hvoraf lokalplan 193 omhandler de to første karéer for hvilke der udarbejdes byfornyelsesplan.

### Lokalplanrammer

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne for område B 83 (boligformål) i lokalplanrammerne for kvarteret Vester Altan.

### Lokalplanrammernes bestemmelser

Anvendelsen af område B 83 er fastlagt til boligformål, kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner, varmecentral og

lignende samt mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Etablering af værtshuse, grillbarer og lignende kan kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **Trafiksanering**

Der er udarbejdet en trafikdispositionsplan for kvartererne omkring Sjællandsgade, Danmarksgade og Søren Møllers Gade. Planen er en sammenfattende plan for den trafiksanering, som kommunen og beboerne i de nævnte kvarterer ønsker at gennemføre.

Planen har til hensigt at forbedre miljøet for beboerne i kvarteret, dels ved omlægning af trafikken og dels ved at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger.

### **Varmeplan**

En varmeplan for Randers kommune er under udarbejdelse. Lokalplanområdet vil blive omfattet af denne plan. Området er i dag forsynet med fjernvarme.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanen omfattes af dele af de områder, der benævnes B 21 og B 22. Områderne er fuldt kloakeret med fællessystem.

### **Institutionsforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i det skoledistrikt, der betjenes af Hobrovejens skole.

### **Børnehaver**

De nærmeste børnehaver ligger i Søren Møllers Gade og Bredstrupsgade.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er:

### **Sikre kvarterets**

### **karakteristiske**

### **bebyggelse for fremtiden**

at medvirke til at bevare og retablere bybilledets arkitektoniske kvalitet,

### **Ny bebyggelse skal tilpasses**

at sikre, at ny bebyggelse indenfor området tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse,

### **Sikre byfornyelsesplanen**

at sikre byfornyelsesplanens intentioner udover dennes gennemførelsesperiode.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 stk. 1 nævnte område.

**§ 1****Matrikelfortegnelse****§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr.: 440b, 440c, 440d, 901a, 901b, 901c, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908a, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923a, 923b, 923c, 923d, 923e, 924a, 924b, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932a, 932b, 933, 934a, 934c, 935a, 935b, 935c, 936, 937, 938, 939, 940a og 940b alle Randers Bygrunde, samt alle parceller der efter den 15. april 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

**Zonestatus**

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

**§ 2****Boligformål****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål, kollektive anlæg som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre (plejehjem), børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Beboerhus**

Stk. 2. Den på kortbilag nr. 2 med F markerede bygning må kun anvendes til fælles formål (beboerhus).

**Erhverv på nærmere angivne vilkår**

Stk. 3. Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom (herunder ved skiltning og lignende) og området karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

**Restaurant efter særlig tilladelse**

Stk. 4. Med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, kan der indrettes - eller foretages udvidelse af - restauranter, grillbarer m.v. såfremt virksomheden ved sin art eller beliggenhed ikke - efter byrådets skøn - fremkalder gener for de omboende.

Stk. 5. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal udgøre mindst 90%.

Stk. 6. I ejendomme, hvor lejlighederne er af en sådan størrelse, at de ønskede forbedringer ikke kan finde sted, kan byrådet kræve, at lejligheder sammenlægges.

### § 3

#### Udstykninger

### § 3 UDSTYKNINGER

Stk. 1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Efter byrådets særlige tilladelse kan der foretages skelreguleringer og sammenlægninger af matrikelnumre.

### § 4

#### Vejadgang til beboerhus

### § 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der udlægges areal til vejen A-B i en bredde af 3,5 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

#### Stier

Stk. 2. Der reserveres areal til stier i karréerne i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 3. På ejendommene matr.nr. 440c, 908a, 923d og 931 Randers Bygrunde, skal der i dagtimerne være fri adgang for gående gennem porte og gårde i princippet som vist på kortbilag nr. 2 \*).

#### Parkering

Stk. 4. Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til 5 % af det eksisterende boligetageareal og 15 % af nyopført boligetageareal. Endvidere skal der tilvejebringes parkeringsareal svarende til 15 % af erhvervsetagearealet \*\*).

#### Trafiksanering

Stk. 5. Udformningen af vejene indenfor lokalplanområdet skal følge de retningslinier, der er gældende for opholds- og legegader samt stilleveje i medfør af færdselslovens § 40 \*\*\*).

### § 5

#### Jordkabler

### § 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

\*) Der gøres opmærksom på, at der kan sættes døre i de nævnte portgennemgange.

\*\*) I ovennævnte parkeringskrav er forudsat, at kantstensparkeringsarealer i de afgrænsede gader er medregnet i overensstemmelse med de tanker, der er omkring trafiksaneringsplanerne for kvarteret.

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at der i øjeblikket er opstillet hastighedsdæmpende foranstaltninger i kvarterets gader. Dette forsøg er et led i planlægningen af trafiksaneringen i kvarteret. Det er hensigten, at der senere vil blive etableret permanente foranstaltninger.

**§ 6****Eksisterende bygninger****Nogle bygninger nedrives****Krav om retablering****Nye bygninger****Udendørs opholdsarealer****§ 7****Skiltning****Helhedsvirkning****Tagmaterialer****Ydervægge****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 140 for området som helhed.

Stk. 2. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Dog forudsættes de med særlig signatur viste bygninger nedrevet.

Stk. 3. I forbindelse med en eventuel nedrivningstilladelse vil byrådet stille krav om retablering af tomten, såfremt der ikke bygges nyt inden for et år.

Retableringsformen vil i hvert enkelt tilfælde blive vurderet i forhold til tomtens omgivelser.

Stk. 4. Nye bygninger må kun opføres til erstatning for de bygninger, som lokalplanen tilsigter at bevare, og da kun i samme omfang og med samme placering.

Stk. 5. Der skal i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på mindst 40% af boligetagearealet.

**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning skal i omfang begrænses. De enkelte skilte skal være tilpasset bygningens udtryk og detaljer.

Stk. 2. Ved såvel nybyggeri som ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning, facade- og vinduesbehandling og materialeanvendelse, samt ved udskiftning af tage og vinduer, skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 3. Tage skal som hovedregel dækkes med røde teglsten. Andre tagmaterialer som f.eks. skifer (sorte eternitskifer) glaserede tagsten eller pap m.m. kan anvendes såfremt disse efter byrådets skøn er i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 4. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten eller som glatpudset eller vandskuret murværk.

Andre overflader og farver skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

<b>Ansøgning</b>	Stk. 5. Ansøgninger om facadeændringer, opsætning af skilte m.m. vil blive bedømt efter kriterier som omtalt i den vejledning der indgår som bilag i lokalplan 181 »Midtbyen« *).
<b>§ 8</b>	<b>§ 8 UBEBYGGEDE AREALER</b>
<b>Fælles opholdsarealer</b>	Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
<b>Eksisterende beplantning</b>	Stk. 2. Den på kortbilag nr. 1 med særlig signatur viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende efter aftale med park- og kirkegårdsforvaltningen og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.
<b>Ny beplantning</b>	Stk. 3. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer og beplantning må kun ske i overensstemmelse med friareal- og beplantningsplanen i byfornyelsesplanen for Fredensgade Vest - Øst.
<b>Hegning</b>	Stk. 4. Hegn skal udføres som faste hegn (teglstensmur, plankeværk, stakit eller lignende), og hegning må iøvrigt kun ske efter de i byfornyelsesplanen for Fredensgade Vest - Øst viste retningslinier.
<b>Belægninger</b>	Stk. 5. De befæstede arealer i gårde og fællesarealer skal udføres af materialer som f.eks. natursten, betonfliser eller trykimprægneret træ.
<b>Ubebyggede arealer</b>	Stk. 6. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende. Ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
<b>Udendørs oplag</b>	Stk. 7. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og kun, såfremt der etableres de fornødne afskærmninger i form af tæt beplantning, hegn eller lignende.
<b>§ 9</b>	<b>§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE</b>
<b>Parkeringsarealer og fælles opholdsareal</b>	Stk. 1. Ny bebyggelse indenfor området må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før der er etableret de i § 4, stk. 4

\*) Lokalplan 181 »Midtbyen« fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

nævnte parkeringsarealer og de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

Stk. 2. Nye bygninger og eksisterende bygninger, som udsættes for større ombygninger, skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

### **Byplanvedtægt nr. 1 ophæves delvist**

## **§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Den under 31. maj 1941 af Indenrigsministeriet stadfæstede byplanvedtægt nr. 1 (vestre del) ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## § 11

## **§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 3. november 1986.

Randers byråd, den 4. november 1986.

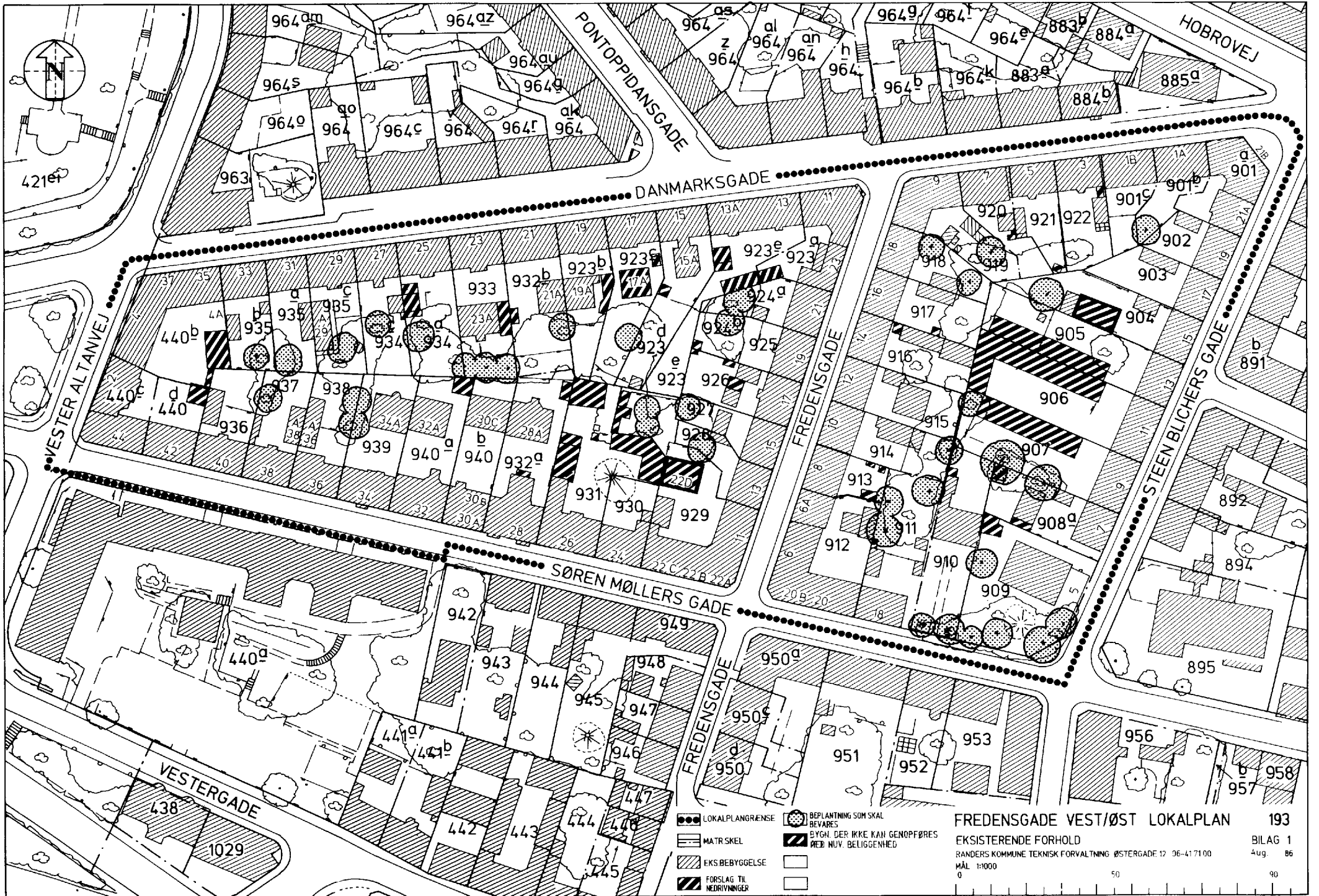
**K. Gjøtrup**  
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 17. marts 1987.

**K. Gjøtrup**  
borgmester

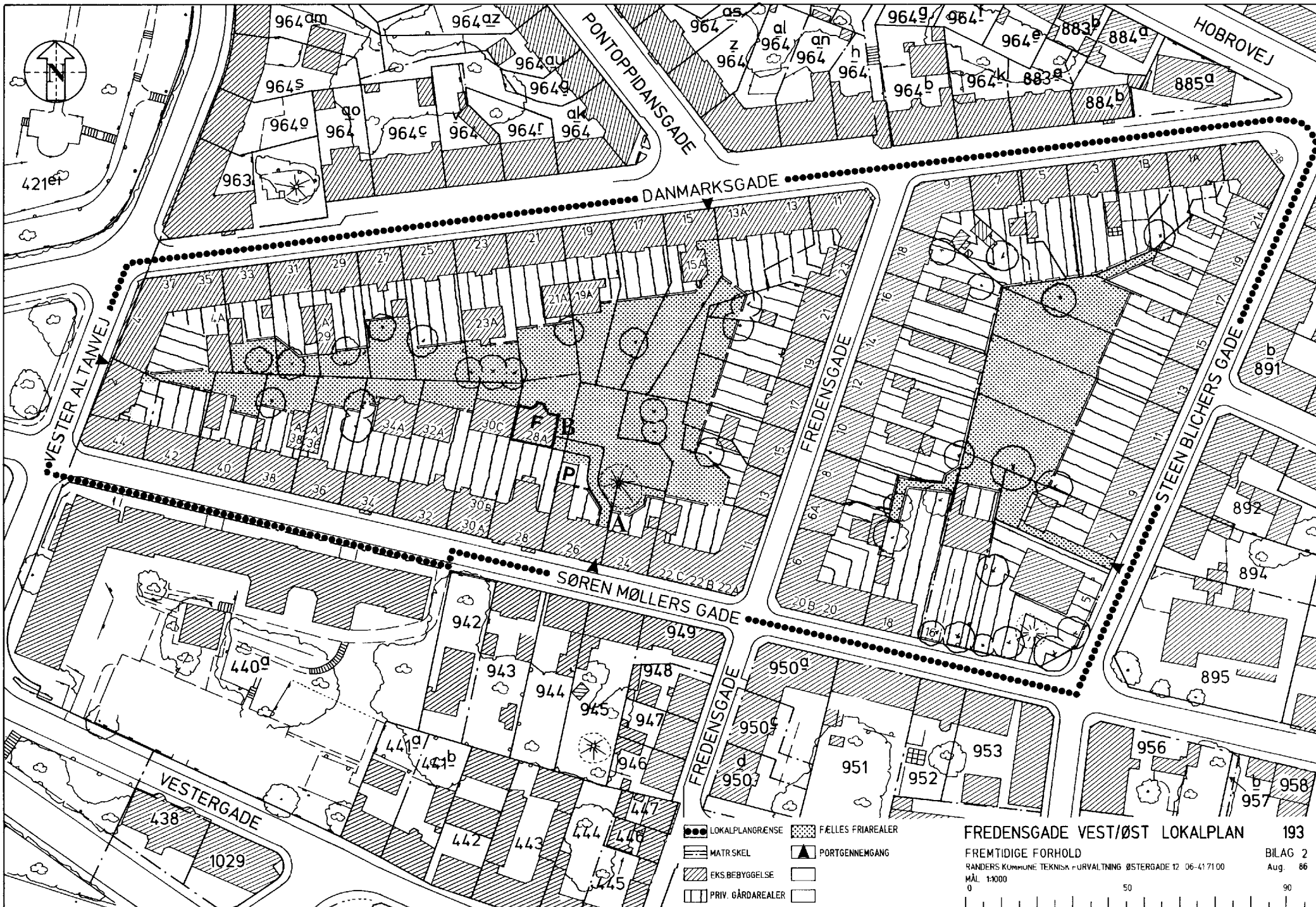




**FREDENSGADE VEST/ØST LOKALPLAN 193**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 96-417100  
 MÅL 1:1000  
 0 50 90

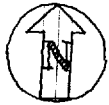
BILAG 1  
 Aug. 86

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATRISKEL
- ▨ EKS BEBYGGELSE
- ▩ FØRSLAG TIL NEDRIVNINGER
- ⊙ BEPLANTNING SOM SKAL BEVARES
- ▨ BYGN. DER IKKE KAN GENOPFØRES MED NUV. BELIGGENHED



**FREDENSGADE VEST/ØST LOKALPLAN 193**  
 FREMTIDIGE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06-417100  
 MÅL 1:1000  
 0 50 90

BILAG 2  
 Aug. 86



privat gårdareal

felles friareal

portgullningang

felles friareal

privat gårdareal

Danmarksgade

Søren Møllers Gade

portgullningang

Fredensgade

portgullningang

beboerhus

Søren Blichers Gade

gullningang

FREDENSGADE VEST/ØST LOKALPLAN 193

ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 AUG 86  
MÅL 1:1000 0 50 90