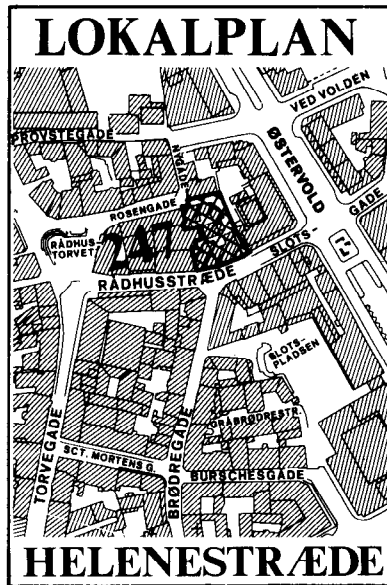


LOKALPLAN NR. 247 Helenestræde



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed

Denne lokalplan omfatter tre ejendomme vest for Helenestræde fra Rådhusstræde og Slotsgade i syd til Rosengade i nord.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder m.v.), boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaderne. Det bør tilstræbes, at bebyggelsens stueetage fortrinsvis anvendes til butikformål.

Lokalplan og byfornyelsesplan

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en byfornyelsesplan for området.

Sikring af byfornyelses- planens bestemmelser

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

Lokalplanen fastlægger nedrivning af tre bygninger og sikrer, at der kan opføres en ny tilbygning mod det nye torv ved Helenestræde. Bebyggelsens etageareal reduceres med ca. 200 m².

Fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udformning

Endvidere fastsætter lokalplanen bestemmelser om, hvordan bebyggelsen skal se ud med hensyn til materialer, facadeudformning, skiltning m.v. Det vil også fremgå af lokalplanen, hvordan Helenestrædes fremtidige udseende vil være.

Byfornyelsesplanen

Byfornyelsesplanen vil indeholde bestemmelser blandt andet om, hvilke forbedringer og istandsættelser, der skal foretages på den enkelte ejendom. Ligeledes vil byfornyelsesplanen indeholde

bestemmelser om friarealernes placering og udformning, herunder forslag om gårdfællesskaber og lignende.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens 18 kun udstykkedes, bebygges eller iøvrigt 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. 2 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.

Private byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1993 Lokalplanen omfatter en del af område C6: centerområde.

Lokalplanrammer for område C6

For område C6 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder m.v.), boligbebyggelse og offentlige formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaderne. Det bør tilstræbes, at bebyggelsens stueetage fortrinsvis anvendes til butikformål.

Etablering af butikker med et salgsareal på over 600 m² må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karréerne uden om, se kort 8,3 i hæftet "Hovedstruktur". Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller op til rene boligejendomme.

Det skal tilstræbes, at de eksisterende fremstillingsvirksomheder kan opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.

Industribebyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.

Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 10 pct.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 290.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 1/2 etage og 18 m.

I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal på 10 pct. af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist udenfor ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger.

I området må der kun gennemføres byggeri, deraf hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.

Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.

Lokalplan 181

Området er omfattet af lokalplan 181, som blandt andet regulerer facader, tage og skilte i midtbyen. Bestemmelserne i lokalplan 181 skal fortsat være gældende.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet omfattes ifølge spildevandsplanen for Randers kommune af område C 6.3. Området er kloakeret med fælles-system.

El-og vandforsyning

El- og vandforsyningen i området varetages af Randers kommunale værker.

Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Randers kommunale værker.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativ for Randers kommune. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placeringen af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligbebyggelse og offentlige formål.
- at** medvirke til at bevare og retablere bybilledets arkitektoniske kvalitet.
- at** friarealerne på naturlig måde indgår i midtbyens net af gågader og pladser med en udformning og standard svarende til disse.
- at** sikre byfornyelsesplanens intentioner udover dennes gennemførelsesperiode.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr.383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1**§ 1 Lokalplanens område**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matr. nre: 739, 740b og 750, Randers bygrunde samt alle parceller, som efter den 31. januar 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Zonestatus

Stk. 2. Området er beliggende i byzone.

§ 2**§ 2 Områdets anvendelse *)****Centerformål**

Stk. 1. Området må kun anvendes til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder m.v.), boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaderne.

Værtshuse

Stk. 2. Etablering af grillbarer, værtshuse og restauranter med alkoholbevilling samt butikker med et salgsareal på over 600m² må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 3**§ 3 Udstykninger****Udstykninger**

Stk. 1. Efter byrådets særlige tilladelse kan der foretages skelreguleringer og sammenlægninger af matrikelnumre.

§ 4**§ 4 Vej- og parkeringsforhold****Vejadgang**

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdets og de tilstødende ejendommers gårdarealer skal finde sted fra Nygade og den øst-vestgående del af Helenestræde.

Parkeringsforhold

Stk. 2. Der skal i forbindelse med ny bebyggelse etableres et parkeringsareal på 10 pct. af erhvervsetagearealet. Parkeringsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf.

§ 5**§ 5 Ledningsanlæg****El-ledninger**

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

*) Der gøres opmærksom på, at bestemmelserne i lokalplan.181 fortsat er gældende.

§ 6**§ 6 Bebyggelsens omfang og placering****Bebyggelsesprocent**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 250 for lokalplanområdet som helhed.

Eksisterende bygninger

Stk. 2. Ingen bygninger må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder ændringer af facadeudformningen) med mindre byrådet giver tilladelse hertil, med undtagelse af de på kort 1 med særlig signatur viste bygninger, som forudsættes nedrevet.

Retablering

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

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

Byggefelter

Stk. 4. Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kort 2 viste byggefelter. Bebyggelsen må kun opføres i én etage med en maximal højde på 5 m. Endvidere må der opføres nye bygninger til erstatning for de bygninger, som lokalplanen tilsigter at bevare, og da kun i samme omfang og med samme placering.

Udendørs ophold

Stk. 5. Der skal i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25 pct. af boligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes indenfor den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Opholdsarealet skal sikres for ejendommens beboere.

§ 7**§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden *)****Skiltning**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltningens omfang skal søges begrænset til det absolut nødvendige. De enkelte skilte skal være tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk og detaljer.

Helhedsvirkning

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.

Tagmaterialer

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.

Ydervægge

Stk. 4. Ydervægge må kun fremstå som blank mur af røde mursten eller som glatpudset eller vandskuret murværk. Farver og andre overflader skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

Hybridnet mv.

Stk. 5. Udvendig kabelføring på facader må ikke finde sted.

Ansøgning

Stk. 6. 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" *).

§ 8**§ 8 Ubebyggede arealer****Fælles torve- og opholdsarealer**

Stk. 1. Det på kort 2 med priksignatur viste areal må ikke bebygges. Arealet udlægges til uindhegnet fælles torve- og opholdsareal med adgang for såvel offentligheden som ejere og brugere af de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Gårdfællesskab

Stk. 2. Der indgås gårdfællesskab mellem de ejendomme, som lokalplanen omfatter.**)

Belægninger

Stk. 3. De befæstede arealer i gårde og fællesarealer skal udføres af materialer som f.eks. natursten, betonfliser eller trykimprægneret træ.

Ubebyggede arealer

Stk. 4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

Udendørs oplag

Stk. 5. 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.

Friarealernes udformning

Stk. 6. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med friareal- og beplantningsplanen i byfornyelsesplanen for Helenestræde.

Stk. 7. Langs Helenestrædes østskel mod matr.nr. 753a (Handelsskolen) skal der opføres hegnsmur. Hegnsmuren afgrænser skolens cykelparkering.

§ 9**§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse****Opholds- og parkeringsarealer**

Stk. 1. Ny bebyggelse indenfor området må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før, der er etableret de i 4, stk.2 nævnte parkeringsarealer og de i 8, stk.1 nævnte fælles opholdsarealer.

*) Der gøres opmærksom på, at bestemmelserne i lokalplan 181 fortsat er gældende.

**) Gårdfællesskabet fastlægges i byfornyelsesplanen, og der tinglyses en deklaration for dette.

Fjernvarme

Stk. 2. Samtlige nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10**§ 10 Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Randers byråd,

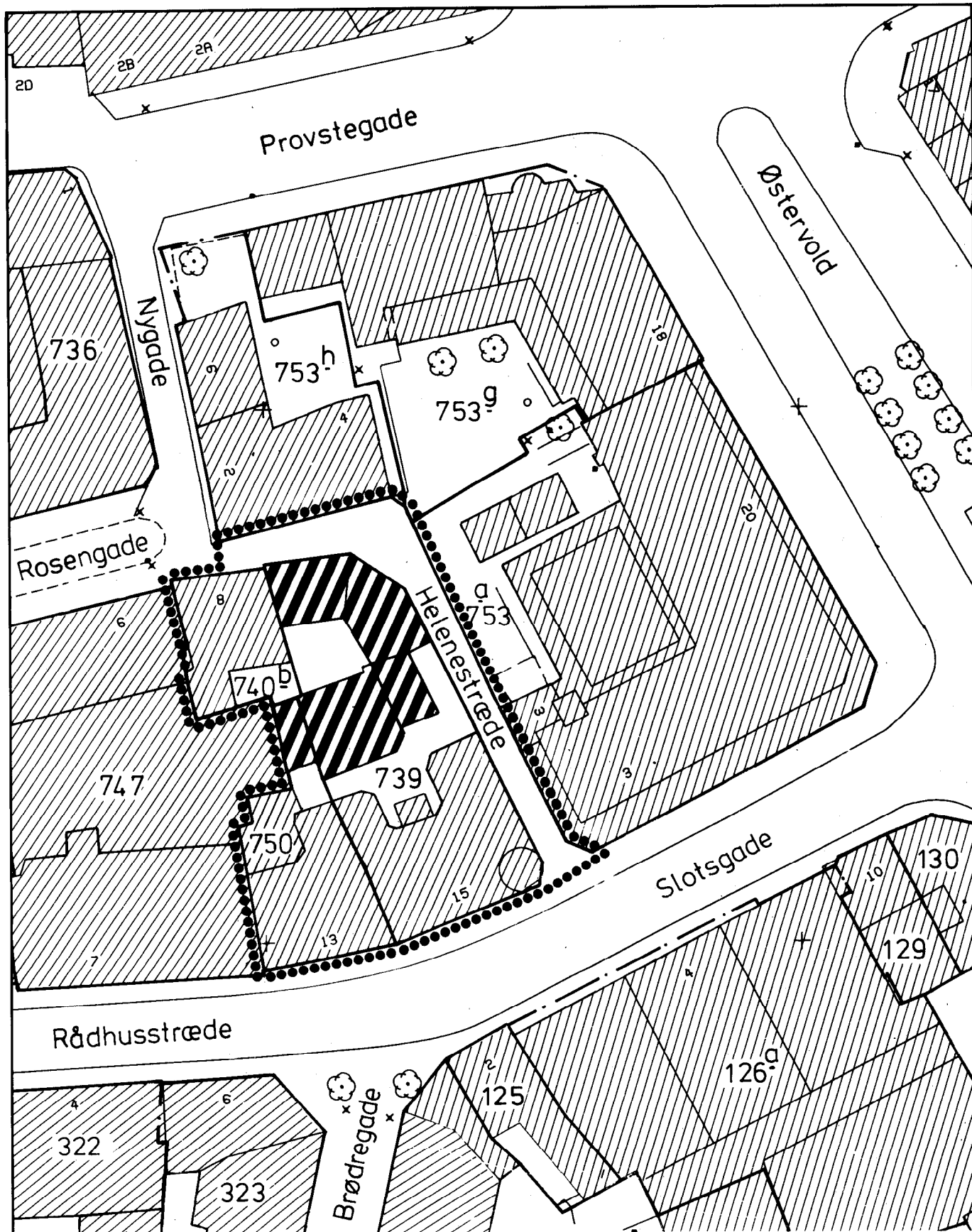
Randers, den 14. marts 1994.





Keld Hüttel
borgmester.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i planloven endelig vedtaget af Randers byråd.

Randers, den 20. juni 1994.

Keld Hüttel
borgmester.



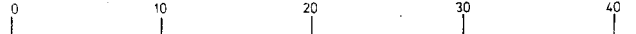
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  BYGNINGER, DER NEDRIVES

HELENSTRÆDE

EKSISTERENDE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET 8641 7100

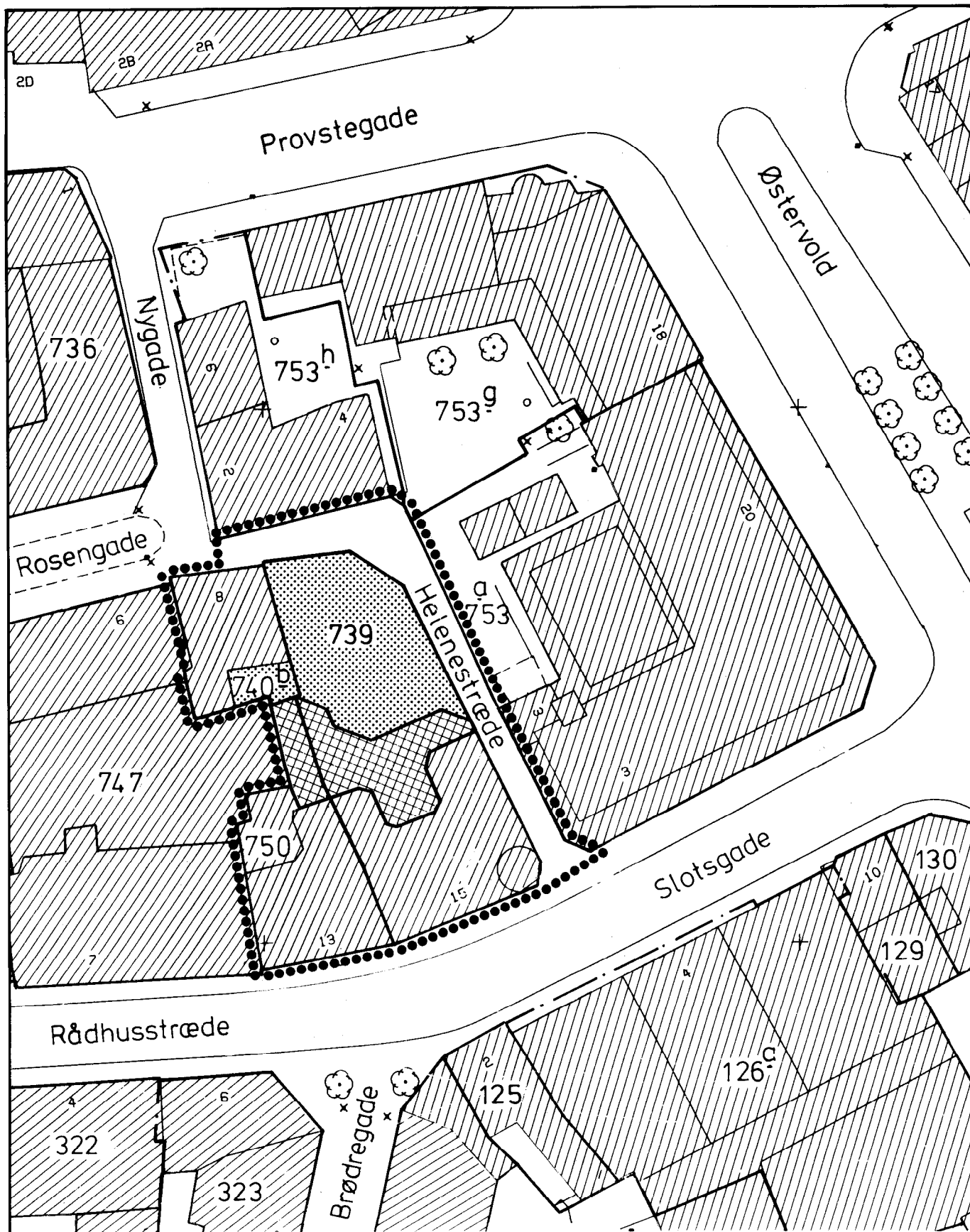
MÅLFORHOLD 1:500











LOKALPLAN 247

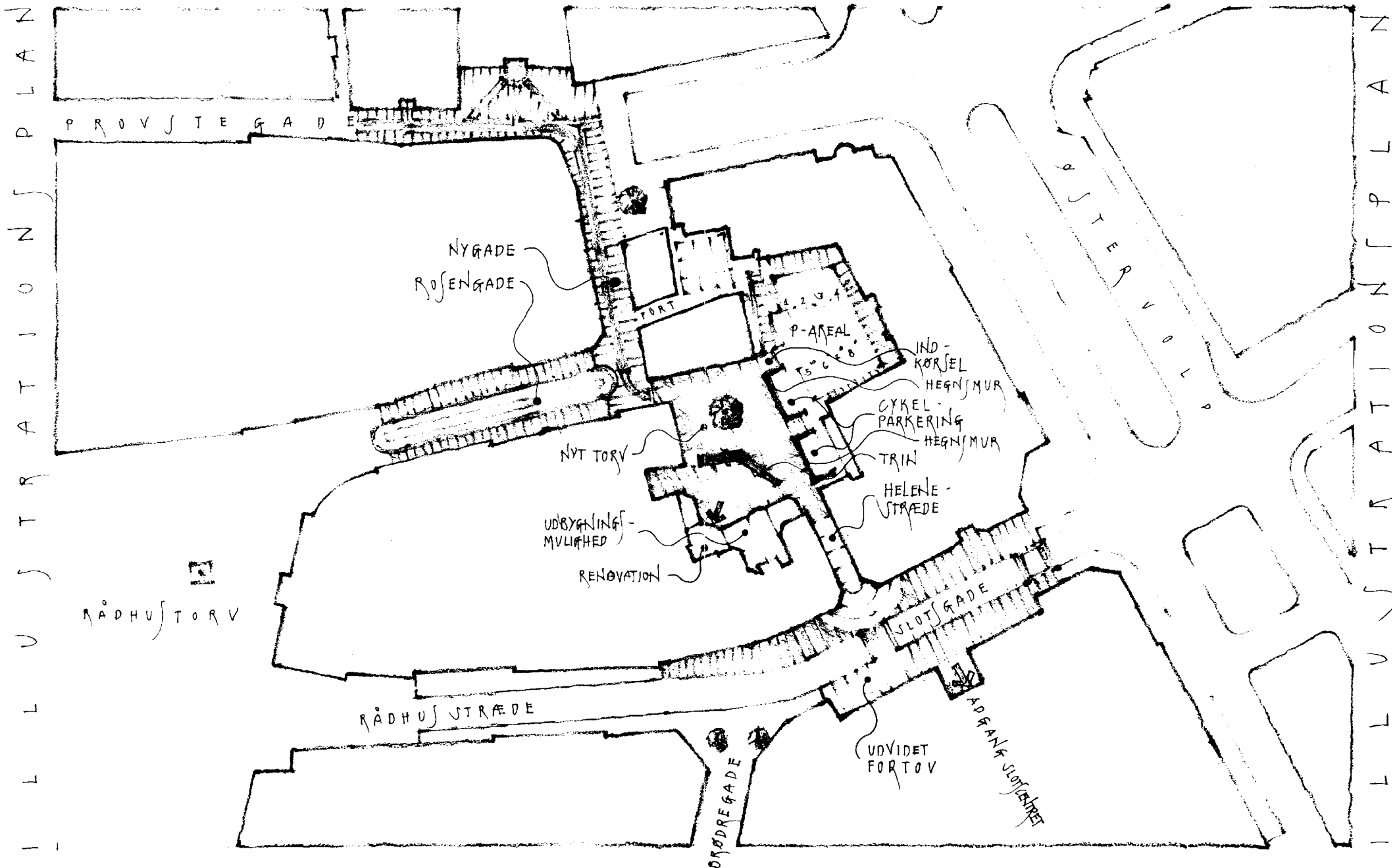
BILAG 1

JAN. 94



- | | |
|--|--|
|  LOKALPLANGRÆNSE |  FÆLLES TORVE OG OPHOLDSAREAL |
|  MATR. SKI L |  |
|  EKST. BEBYGGELSE |  |
|  BYGGEFELT, 1. TAGE |  |

HELENESTRÆDE **LOKALPLAN 247**
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET 86.41 71 00 JAN. 94
 MÅLFORHOLD 1:500
 0 10 20 30 40



BYFØRNYELSEPLAN HELENESTRÆDE SKITSE TIL TORV M.M. MÅL 1:500
 RÅNDRS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING PLANLÆGNINGSKONTOR 13. 12. 93 H A M