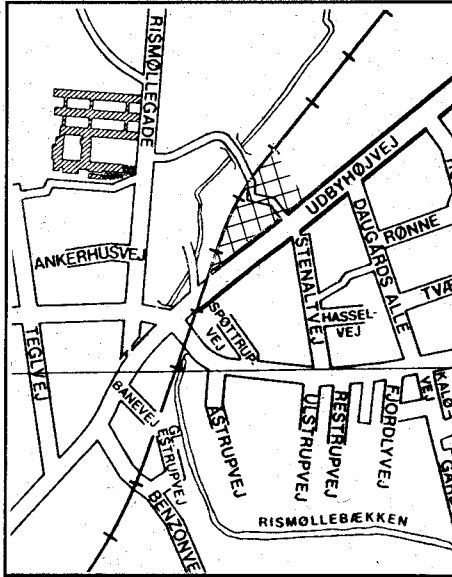


# LOKALPLAN NR. 257 HØJRIIS, UDBYHØJVEJ



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6800 m<sup>2</sup> ved Udbyhøjvej i Dronningborg. Arealet afgrænses af Udbyhøjvej, jernbanen og Dronningborg Maskinfabriks erhvervsarealer.

### Planen går ud på

Området anvendes i dag til offentlige formål; Dronningborg Bibliotek.

*Området anvendes til bolig og erhverv*

Lokalplanen ændrer områdets anvendelse til bolig og erhvervsformål for nærmere angivne erhvervstyper (undervisnings- og kursusvirksomhed, administrative-, liberale- og service erhverv).

Lokalplanen åbner mulighed for en mindre udbygning af området. Den sikrer, at udbygningen sker, så der fortsat vil være indblik til bygningen Højriis, som er en vigtig del af Dronningborgs identitet.

• *Bevaring af Højriis*

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for Højriis' hovedbygning og forsamlingsbygning.

*Stien sikres*

Planen sikrer derudover den offentlige sti gennem området.

## **Forandringer skal følge planen**

*Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte*

## **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.

*Bevarende bestemmelser*

Lokalplanen indeholder i § 8 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

### Kommuneplanen

*Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 16*

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til offentlige formål og brugt til bibliotek.

### Lokalplanrammer

*Området er udlagt til blandet bolig og erhverv*

Randers Kommune har derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 16 for et blandet bolig og erhvervsområde med betegnelsen BE 47.

Anvendelsen af område BE 47 er fastlagt til blandet bolig og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhverv (undervisning/kursusvirksomhed med overnatning, administrative-, liberale- og service-erhverv). Inden for området må der kun udøves virksomhed, som ikke ved støj, støv, røg eller lugt giver gener i forhold til omgivelserne.

### DSB fritrumsprofil

For at sikre transporten ad jernbanen er der defineret at fritrumsprofil. Dvs. at der op til en afstand af 2,5 m fra jernbanskinnernes midte skal holdes frit for bebyggelse, beplantning ol.

### Vejadgang

Der er vejadgang til området fra Udbyhøjvej.

### Kollektiv trafik

Området betjenes af bybusrute nr. 6 og nr.4.

### Støjforhold

Virksomheder i området skal overholde de støjkrav som fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 - "Ekstern støj fra virksomheder".

### Kloakering

Området ligger inden for den godkendte spildevandsplan.

### Varme

Området er omfattet af varmeplanen for Randers kommune.

Der er derfor en forpligtigelse til at aftage fjernvarme fra Randers Kommunale værker.

### Naturgas og elektricitet

Elforsyningen varetages af Randers Kommunale Værker.

### Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Dronningborg vandværk.

### Renovation

*Renovationsregulativet gælder for området*

*Arbejdstilsynets anvisninger skal overholdes*

Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativet for Randes Kommune. Heraf fremgår det hvilke krav, der skal opfyldes ved placering af renovations- og genbrugsstativer og minicontainere. Endvidere vil en række anvisninger fra arbejdstilsynet kræves opfyldt.

### Kloakering

Området ligger indenfor den godkendte spildevandsplan og er idag fælleskloakeret.

I henhold til planen skal området separatkloakeres, hvorfor der i forbindelse med til- eller ombygninger skal foretages separation af såvel eksisterende som fremtidige kloakanlæg.

## Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## Højriis

Højriis er opført som sommerbolig for en af byens velhavende familier. Hovedbygningen (bygning I, bilag 1) og en stald (bygning II, bilag 1) i 1902. I 1919 blev en bjælkebygning (bygning III, bilag 1) opført som gæstehus. Hovedbygningen blev i begyndelsen af 60'ne indrettet til bibliotek og senere blev hestestalden indrettet til forsamlingsbygning.

*Bibliotek og forsamlingsbygning siden 60'ne i Højriis*

*Hovedbygningen og forsamlingsbygningen skal bevares*

Højriis er en sjælden patriciavilla i Randers-sammenhæng. Den centrale og smukke beliggenhed i bydelen Dronningborg har betydet, at villaen er blevet en del af bydelens identitet. Omend arkitekturen er svær at sætte præcist navn på, er både hovedbygningen og forsamlingsbygningen repræsentanter for tidens nationalromantiske strømninger. Derfor bør det sikres, at de to bygninger bevares, og at arkitekturen ikke ændres. Bjælkebygningen har ikke den samme arkitektoniske og identitetsskabende betydning, hverken for komplekset eller for bydelen.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål for nærmere angivne erhverv.

at hovedbygningen (bygning I, bilag 1) og forsamlingsbygningen (bygning II, bilag 1) bevares med deres nuværende arkitektoniske udformning.

at ny bebyggelse placeres på grunden, så den ikke dominerer den eksisterende bebyggelse.

at ny bebyggelses udformes arkitektonisk, så den ikke dominerer den eksisterende bebyggelse.

at sikre areal til den offentlige sti gennem området fra villa-kvarterene mod øst til Rismølleskolen.

## § 1

### Matrikelnumre

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 2gx, del af 1e og del af 32 alle Dronningborg Hovedgård, Dronningborg, samt alle parceller, der efter den 31. marts 1995 udstykkes herfra.

## § 2

### Blandet bolig og erhverv

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1 Området udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til bolig samt erhverv som følger: undervisning og kursusvirksomhed med overnatningsmuligheder, administrative erhverv samt andre liberale- og service erhverv. Der kan hverken etableres egentlig produktionsvirksomhed eller detailhandel

*Ingen røg, støj, rystelser eller lugt*

Stk. 2 Der må ikke udøves virksomhed, der ved støj, støv, røg, rystelser eller lugt giver gener i forhold til omgivelserne.

*Byggefelt B og C udnyttes til gangarealer*

Stk. 3 Byggefelterne B og C's (vist på bilag 2) anvendelse begrænses til forbindelsesgange mellem områdets øvrige bygninger.

### Støjkrav

Stk. 4 Virksomheder skal overholde følgende støjkrav, som

gælder for blandet bolig og erhvervsområder:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Mandag - fredag   | kl. 7.00 - 18.00: 55 dB(A)  |
| Lørdag            | kl. 7.00 - 14.00: 55 dB(A)  |
| Lørdag            | kl. 14.00 - 18.00: 45 dB(A) |
| Søn og helligdage | kl. 7.00 - 18.00: 45 dB(A)  |
| Alle dage         | kl. 18.00 - 22.00: 45 dB(A) |
| Nat               | kl. 22.00 - 7.00: 40 dB(A)  |

Maksimalværdien for støjniveauet må om natten ikke overstige 55 dB(A)

Støjbelastning af de omkringliggende boligområder og institutioner, må ikke overstige de almindelige grænseværdier for boligområder:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Mandag - fredag   | kl. 7.00 - 18.00: 45 dB(A)  |
| Lørdag            | kl. 7.00 - 14.00: 45 dB(A)  |
| Lørdag            | kl. 14.00 - 18.00: 40 dB(A) |
| Søn og helligdage | kl. 7.00 - 18.00: 40 dB(A)  |
| Alle dage         | kl. 18.00 - 22.00: 40 dB(A) |
| Nat               | kl. 22.00 - 7.00: 35 dB(A)  |

Maksimalværdien for støjniveauet må om natten ikke overstige 50 dB(A)

### § 3

#### Udstykning

### § 4

#### Sti

*Et areal til den offentlige sti sikres*

*Belysning af stien*

#### Parkering

*P-arealer skal beplantes*

### § 3 UDSTYKNING

Stk. 1 Yderligere udstykning må ikke finde sted. Mindre skelreguleringer kan dog finde sted efter byrådets særlige tilladelse.

### § 4 STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1 Der skal sikres et areal til den offentlige sti gennem området i en bredde af min. 2,5 m og med et forløb, som vist på bilag 2.

Stk. 2 Den offentlige sti gennem området skal belyses i fornødent omfang.

Stk. 3 Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Er der mere end 4 boliger etableres 11/2 parkeringsplads pr. bolig. I øvrigt etableres på ejendommen det antal parkeringspladser, der er nødvendige for virksomhedens drift.

Stk. 4 Udover eksisterende parkeringspladser, er det muligt at etablere yderligere parkering på arealet nord for den offentlige sti (se bilag 2). Af hensyn til den bevaringsværdige beplantning skal p-pladser befæstes med vandgennemtrængeligt materiale.

Stk. 5 Parkeringarealer skal beplantes, så de får et ordentligt

udseende og indgår i den samlede beplantningsplan for området.

## § 5

Jordkabler

## § 6

**Bebyggelsens omfang og højde**

*Der kan bygges i skel mod vest*

*Højde max. 4 m over ekst. terræn*

## § 5 SPOR OG LEDNINGSANLÆG

El - ledninger må kun fremføres som jordkabler.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

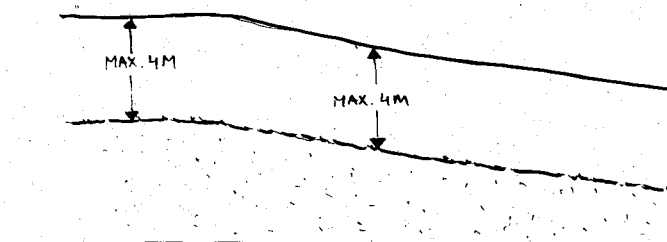
Stk. 1 Uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand, skal bebyggelse opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter, med omfang og højde som følger. Dog kan eksisterende bygninger genopføres i nuværende højde og omfang.

### Byggefelt A

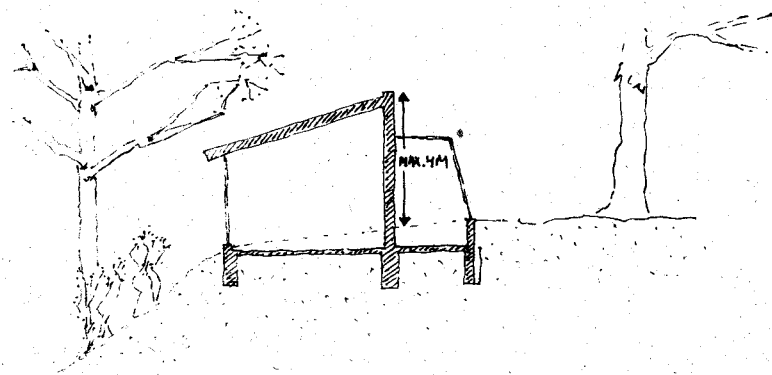
Uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand kan bebyggelse opføres med vinduer i skel mod vest.

Højst 1/2 af byggefeltets areal på ca. 1090 m<sup>2</sup> må bebygges.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,0 m over eksisterende terræn (se principskitse 1 og 2).



1. Ingen bygning må være højere end 4 m over ekst. terræn; heller ikke hvis det er skråt.

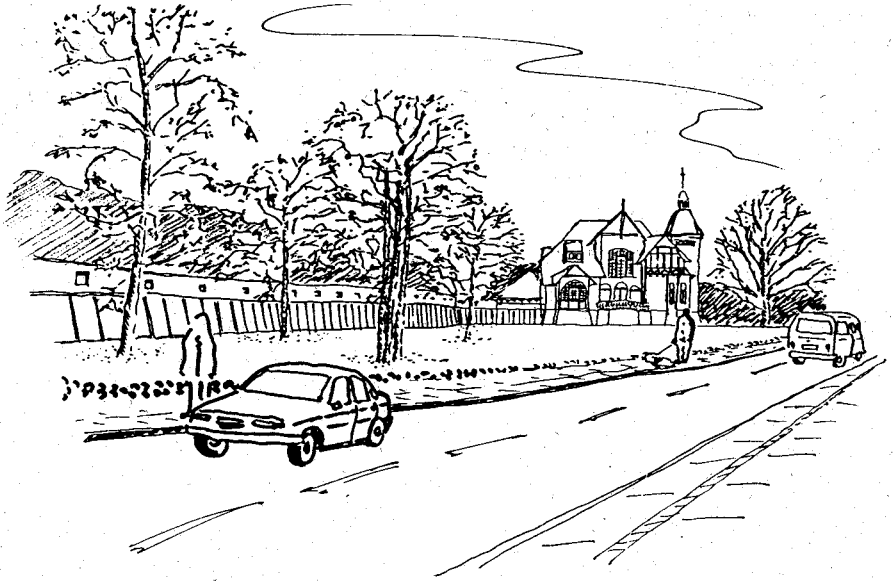


2. Max. højde på 4 m, måles altid fra eksisterende terræn.

*Facaden mod parken og Udbyhøjvej skal i princippet fremstå som en mur der løber ned over terrænet*

Formålet med at fastsætte en lav max.-højde er dels, at nyt byggeri bliver så lavt som muligt, dels skal det sikre, at tagfladen ikke bliver et dominerende element, så facaden mod parken og

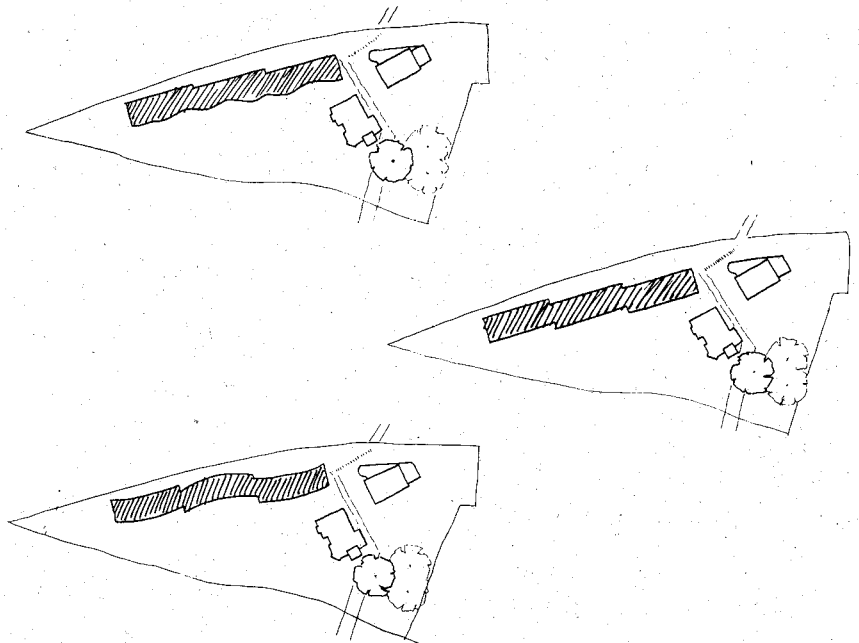
Udbyhøjvej kommer til at fremstå som en mur, der løber ned over terrænet. Arkitekturen skal således være horisontalt orienteret i modsætning til den meget vertikalt prægede hovedbygning. Byggeriet kan således få et nøgternt præg og undlade at konkurrere med den detaljerige nationalromantiske arkitektur som præger Højriis. Den ønskede virkning kan for eksempel opnås ved at bygningen/erne får ensidig taghældning ud mod skrænten (se principskitse 3).



3. Den ny bebyggelse skal i princippet fremstå som en mur der løber ned over terrænet.

Lange bygninger skal opdeles eller have et organisk forløb

Den enkelte bygningskrops facade skal enten være opdelt for mindst hver 23 m (svarende til ca. 6 vær./kontorer) med en forsætning i facaden eller udformes med et organisk forløb så bygningen visuelt blødes op (se principskitse 4).



4. Lange bygninger skal opdeles eller have et organisk forløb.

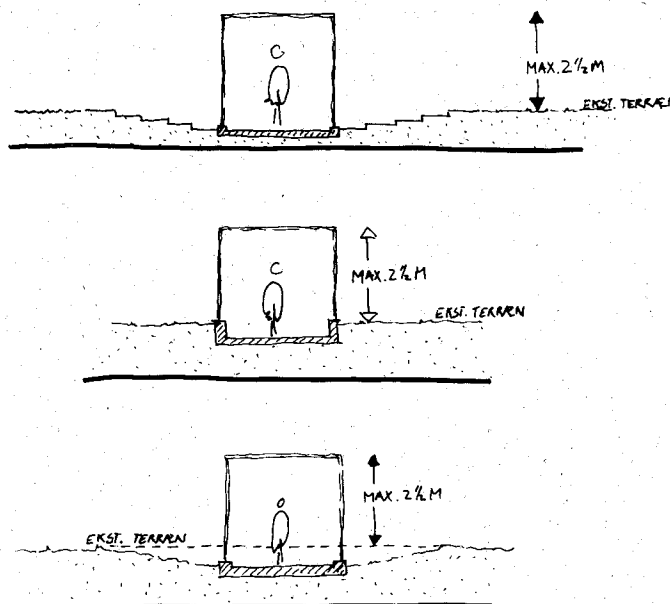


**Byggefelt B**

Højst 1/2 af byggefeltets areal på ca. 56m<sup>2</sup> må bebygges. Der må bygges én bygning højst 3 m bred og med fladt tag

Højde max. 2,5 m over ekst. terræn

Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 2,5 m over eksisterende terræn. Adgang til bygning I skal ske i dennes kælderniveau. (Se principskitse 5)



5. Max. højde 2,5 m, måles altid fra ekst. terræn, selv om terrænet siden bearbejdes.

Der kan opføres en underjordisk gang

**Byggefelt C**

Intet punkt af bygningens ydervæg eller tag må ligge over terræn. På denne måde sikres den offentlige sti på tværs af byggefeltet.

Der kan bygges op til ekst. gavl mod nord

**Byggefelt D**

Uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand, kan der bygges op til gavlen på den eksisterende gavl mod nord, under forudsætning af at gældende brandbestemmelser overholdes.

Der kan bygges i skel mod vest

Uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand, må bebyggelse opføres med vinduer i skel mod vest.

Max. højde 4 m over ekst. terræn

Højst 3/4 af byggefeltets areal på ca. 263 m<sup>2</sup> må bebygges.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,0 m over eksisterende terræn (se evt. principskitser nr. 1 og 2, side 6).

## § 7

### Skilte og reklamering

Skilte på op til 0,2 m<sup>2</sup> er tilladt på bygningerne

Max. 1m højt skilt i indkørslen

### Materialer

Udvendige bygningssider

Tagmaterialer

Glasbygning

### Terræn

## § 8

## § 9

### Beplantningsplan

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

Stk. 2 Der må ikke skiltes eller reklameres på bygninger eller i parken. Undtaget herfra er dog skilte på indtil 0,4m<sup>2</sup> opsat på bygningerne og som er nødvendige for orienteringen.

Stk. 3 Der kan gives tilladelse til et lavt (max. 1m højt) skilt ved indkørslen til ejendommen.

Stk. 4 Udvendige bygningssider og tage skal fremstå som følger:

### Byggefelt A og D

Udvendige bygningssider skal fremstå som pudset og hvidmalet murværk eller i hvid beton. Derudover kan glas accepteres som facademateriale, såfremt det er ikke er tonet eller spejlglas.

Tagmaterialet skal harmonere med bygningernes arkitektur. Der må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn vil virke skæmmende. Sort tagpap og zinkplader vil umiddelbart kunne godkendes.

### Byggefelt B

Bygningen skal udføres som en let transparent konstruktion hovedsageligt i glas.

Stk. 5 Terrænarbejder på mere end +/- 0,5 m, skal godkendes af Randers Kommune (teknisk forvaltning).

## § 8 BEVARING AF EKST. BEBYGGELSE

Stk. 1 Hovedbygningen og forsamlingsbygningen (se bilag 1), må ikke nedrives og der må ikke foretages facadeændringer eller ombygninger, der vil have betydning for facadernes fremtræden uden byrådets særlige tilladelse.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1 Områdets friarealer skal fremstå som et samlet parkanlæg. Beplantning af området skal derfor ske efter en beplantningsplan, som godkendes af Randers Kommune (park afdelingen). For at sikre indblik til Højriis skal beplantningen være lav (f.eks. græs, buske og blomster). Træer må kun plantes som solitærtræer eller i enkelte, mindre, spredte grupper.

**Eksisterende træer**

Stk. 2 Der må ikke etableres støjvolde på området.

Stk. 3 Træer markeret med raste på bilag 1, skal bevares. Træer markeret på uden raste på bilag 1 må ikke fældes uden Randers Kommunes (parkafdelingen) særlige tilladelse. Derudover skal den øvrige eksisterende beplantning bevares i videst mulig omfang. Træbeplantningen skal, under byggemodning og i byggeperioden, afskærms og beskyttes efter anvisning fra og godkendelse af Teknisk Forvaltning, Parkafdelingen.

**Skrænten**

*Skal fortsat være beplantet*

Stk. 4 Arealet markeret med skræntsignatur på kortbilag 1 og 2 er i dag beplantet. Skrænten skal fortsat være beplantet så det overvejende indtryk er grønt, set fra det bagvedliggende rekreative areal.

**§ 10****§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Tilslutning til fjernvarme**

Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmen fra de kommunale værker. Bygningerne må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før en samlet beplantningsplan for fri- og parkeringsarealer er godkendt af Teknisk forvaltning, Parkafdelingen.

**§ 11****§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

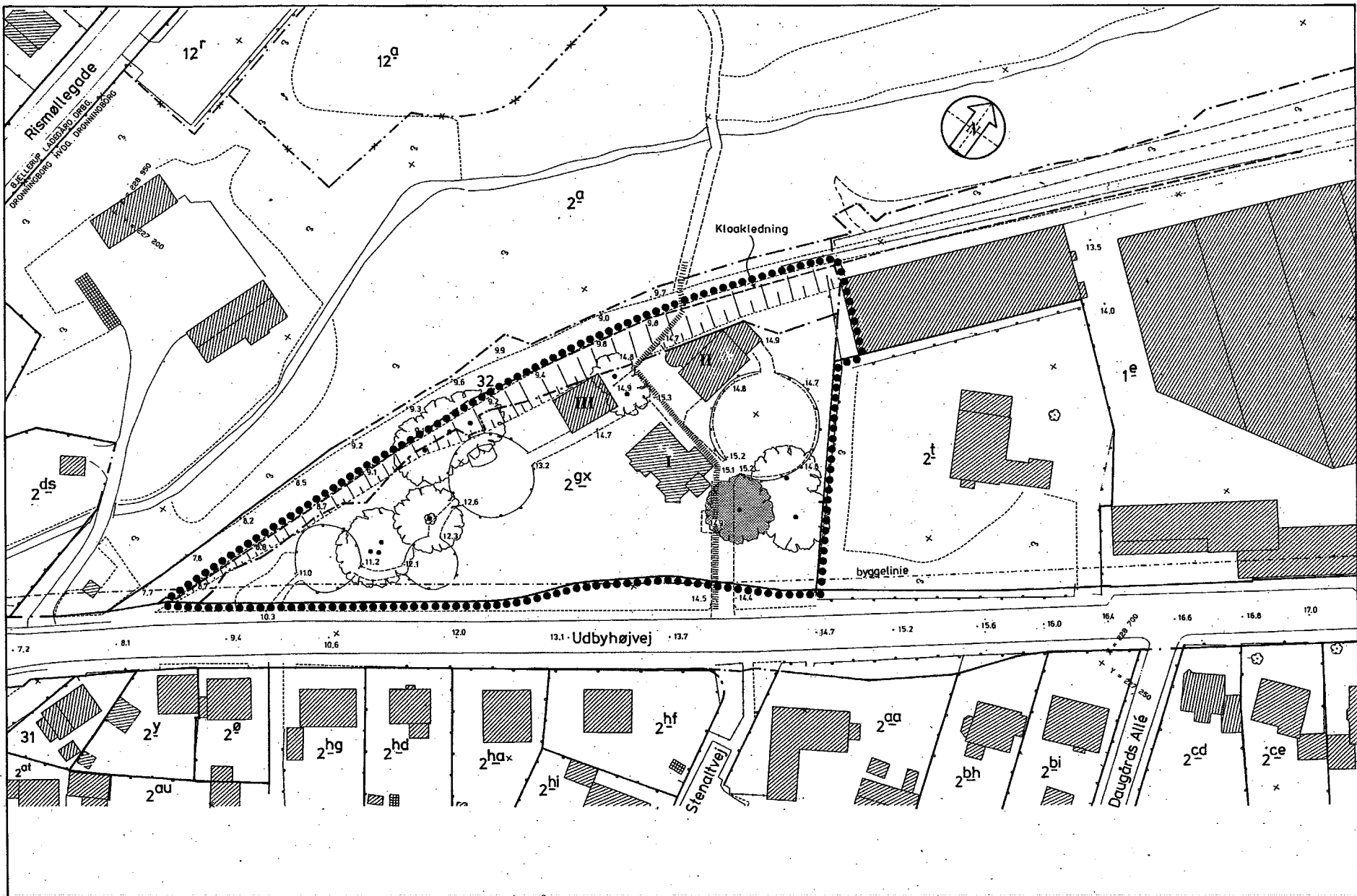
Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 19. juni 1995 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel  
*Borgmester*

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

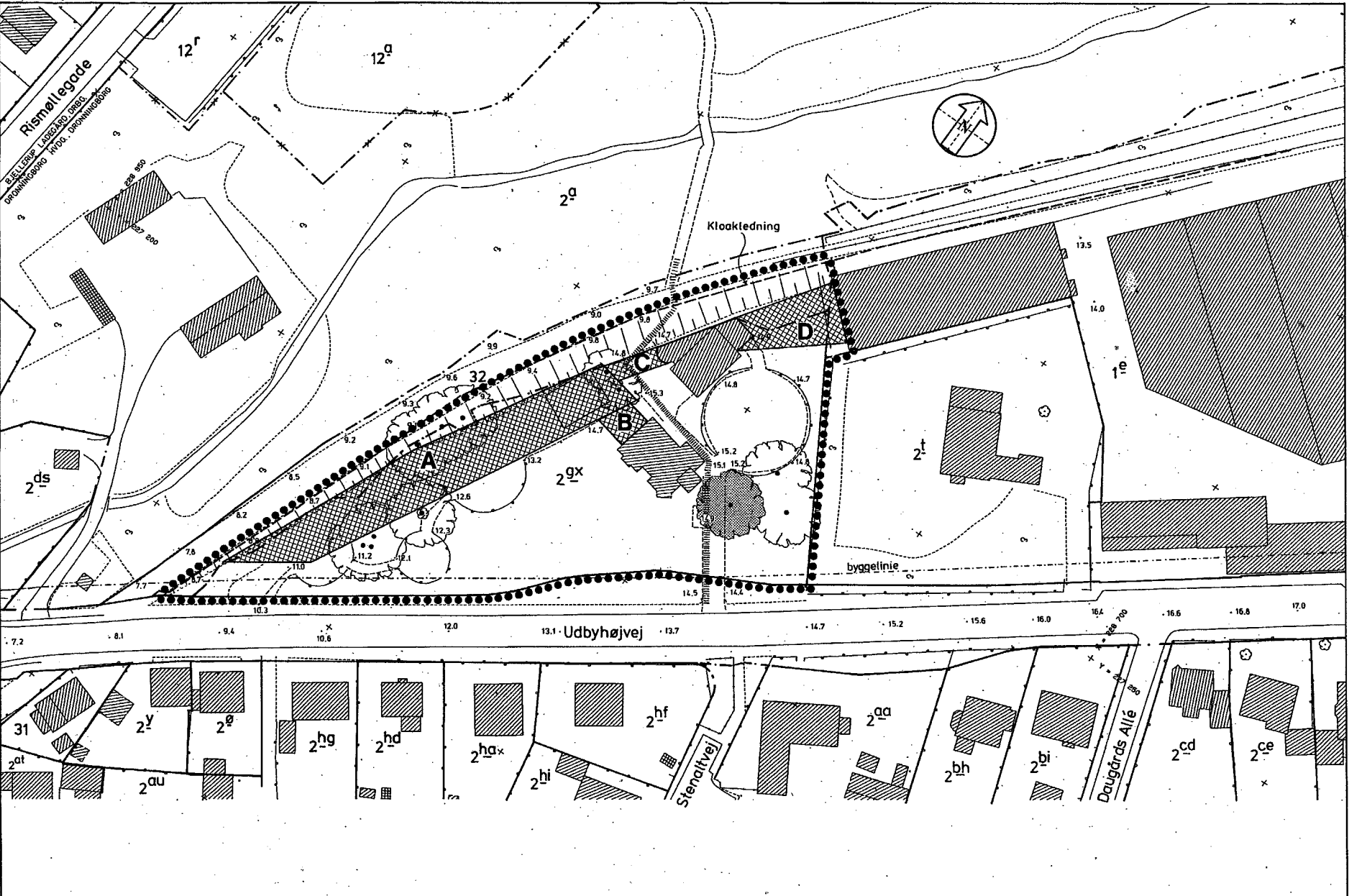
Randers byråd den 9. oktober 1995.









Keld Hüttel  
*Borgmester*



**HØJRIIS**  
 EKSISTERENDE FORHOLD  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
 MÅLFORHOLD 1:1000  
 0 25 50 75

**LOKALPLAN 257**  
 BILAG 1  
 MAR. 95



-  LOKALPLANGRENSE
-  MATR. SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
-  OFFENTLIG STI
-  BEVARINGSVERDIGT TRÆ
-  KLOAKLEDNING
-  SKRÆNT
-  BYGGEFELT

**HØRRIIS**  
**FREMtidigE FORHOLD**  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET  
 MÅLFORHOLD 1:1000

**LOKALPLAN 257**  
**BILAG 2**  
 MAR 95

