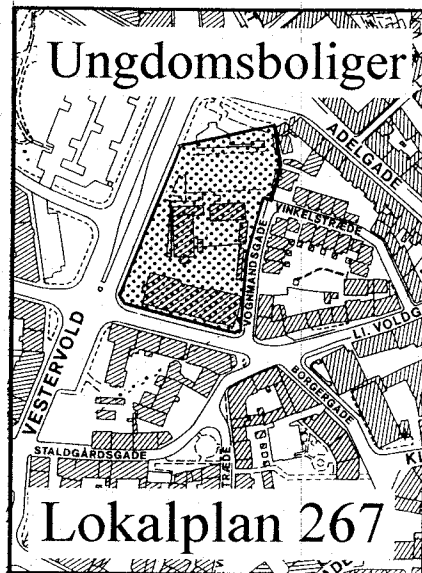


LOKALPLAN NR. 267 UNGDOMSBOLIGER VED SØREN MØLLERS GADES SKOLE



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Adelgade og Bjørn Nørgårds "Byport", mod vest af Vestervold, mod øst af Vognmandsgade og mod syd af Søren Møllersgade.

Området er i kommuneplanen benævnt O59 og fastlagt til ubestemte offentlige formål.

Området ligger i byzone.

Hvorfor lokalplan ?

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et stigende behov for ungdomsboliger i Randers Kommune, samt byrådets ønske om at trække flere uddannelsesinstitutioner til byen.

Lokalplanen angiver således retningslinjerne, for hvordan området ved Søren Møllers Gades Skole kan omdannes til en slags "Campus", hvor skole og ungdomsboliger udgør et attraktivt studiemiljø.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 30 ungdomsboliger i områdets nordlige del. I områdets sydlige del kan der etableres bygninger med faciliteter, der knytter sig til undervisningen på Søren Møllers Gades skole. Bebyggelserne kan opføres i op til 2 1/2 etage, enkelte steder med udnyttet underetage.

Forandringer skal følge planen	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
<i>Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte</i>	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.
Kommuneplanen	LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING
<i>Nuværende lokalplanrammer</i>	Lokalplanen omfatter området, der i kommuneplanens lokalplanrammer for Bykernen, benævnes O59.
	Ifølge disse rammer kan området anvendes til ubestemte offentlige formål, i op til 3 1/2 etage med en bebyggelsesprocent på maks. 60.
Kommuneplantillæg	Da lokalplanforslaget, med hensyn til anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesprocent, ikke var i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området, blev der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, så de to planer er i overensstemmelse med hinanden.
Byplanvedtægt	Området reguleres i dag af byplanvedtægt nr. 28. Når lokalplan nr. 267 træder i kraft aflyses den del af byplanvedtægten, som er omfattet af lokalplanen.
Lokalplan nr. 262 - Midtbyen	Området er desuden omfattet af lokalplan nr.262. Denne lokalplan har til formål at fastholde og genskabe et harmonisk bybillede, gade- og gårdmiljø i Randers midtby. Disse bestemmelser er fortsat gældende for området.
Lokalplan nr. 267	Lokalplanens overordnede formål er at afstikke retningslinjerne for hvordan området omkring Søren Møllers Gades Skole kan omdannes til en slags " Campus", hvor uddannelsesinstitution og ungdomsboliger udgør et samlet studiemiljø.
Boligantal	Konkret giver lokalplanen mulighed for at opføre 30 ungdomsboliger, som en randbebyggelse langs Vestervold og Adelgade. Desuden åbnes der mulighed for, at der i områdets sydlige del langs Vognmandsgade, kan etableres forskellige undervisningsfaciliteter, som tilknyttes Søren Møllers Gades Skole.

Det samlede lokalplanområde omfatter et grundareal på ca. 5475 m².

Lokalplanen opdeler området på følgende måde:

Delområde 1

Bebyggelsens anvendelse og omfang

Delområde 1, omfatter et grundareal på ca. 1400 m².

Indenfor delområde 1 må der kun opføres et- og torums ungdomsboliger med et samlet bruttoetageareal på højst 1400 m². Bebyggelsen må opføres i mellem 1 1/2 - 2 1/2 etage med en facadehøjde på op til 8 m og en taghældning på minimum 45°.

Delområde 2

Bebyggelsens anvendelse og omfang

Delområde 2, omfatter resten af lokalplanområdet, ca. 4075 m².

Indenfor delområde 2 må der kun opføres bygninger med undervisningsfaciliteter til Søren Møllers Gades Skole. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 700 m². Bebyggelsen langs Vognmandsgade må opføres i mellem 1 1/2 - 2 1/2 etage + udnyttet underetage i bebyggelsens syd-vestlige hjørne. Facadehøjden må maksimalt være 7,5 m, målt for det lavestbeliggende terrænniveau langs Vognmandsgade, og taghældningen skal minimum være 45°.

Gymnastiksalsbygningen

Såfremt den eksisterende tilbygning til gymnastiksalsbygningen nedrives i forbindelse med en renovering, skal en ny tilbygning opføres som en selvstændig bygningskrop der forbindes med gymnastiksalsbygningen ved et "mellemlid" i glas. Den nye tilbygning skal opføres inden for det byggefelt der er vist på kortbilag 2.

Bebyggelsesprocent

Det samlede bruttoetageareal for delområde 1 og 2 svarer til en bebyggelsesprocent for området som helhed inkl. skolens bygninger på ca. 115.

Vejadgang

Der etableres ingen nye veje i området.

For gående skal der være adgang til området fra Søren Møllers gade, Vognmandsgade, Vinkelstræde, Vestervold og Adelgade.

Parkering

Der skal ikke etableres nye parkeringspladser i forbindelse med ungdomsboligerne, og der skal således heller ikke etableres nogen egentlig adgang for kørende trafik. På skolens parkeringsplads langs Vestervold skal der dog reserveres 2 døgn- og 5 tidsbegrænsede p-pladser til brug for ungdomsboligerne beboere. Der udover forudsættes det, at beboerne benytter byens offentlige p-pladser.

Vigeplads for renovationsvogne

Langs Vestervold, udfor de kommende ungdomsboliger, forudsættes det, at der etableres en vigeplads for renovationsvogne m.m.

Gårdrum og beplantning

Terrænet i området falder ca. 8 m over en strækning på 100 m fra nord til syd. I dag er terrænet kraftigt reguleret i 2 niveauer, i en øvre og en nedre skolegård.

I forbindelse med udbygningen af området skal terrænet reguleres, så det får et mere jævnt fald. Rummet skal udformes og beplantes, så det får karakter af et grønt gårdrum, der forbinder ungdomsboligerne i nord med skolen i syd.

Adgang til boligerne og fælles fri areal

Boligerne skal have adgang fra gårdrummet der samtidigt skal fungere som fælles opholdsareal for ungdomsboligerne.

Kloakering

Lokalplanområdet ligger indenfor område O59 i spildevandsplanen.

Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune. Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Elforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Randers kommunale Værkers elforsyningsområde.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Randers kommunale Værkers vandforsyningsområde.

Fjernvarmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Randers Kommune og er heri udlagt som fjernvarmeforsyningsområde. Ny bebyggelse i området skal derfor tilsluttes varmforsyningen fra Randers kommunale Værker.

Kollektiv trafik

Bybusruterne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 og 11 har stoppested ved Nordborg (Adelgade).

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** området opdeles i to delområder, hvor delområde 1 anvendes til ungdomsboliger og delområde 2 anvendes til undervisningsformål
- at** udbygningen sker efter en samlet plan for hele området
- at** bebyggelsen i begge delområder opføres som en randbebyggelse i mellem 1 1/2 - 2 1/2 etage + udnyttet underetage
- at** facaderne mod Vestervold og Adelgade får en enkel og rolig udformning
- at** området i bebyggelsens midte, i princippet friholdes for bebyggelse og udformes som ét sammenhængende grønt gårdrum der forbinder ungdomsboligerne med Søren Møllers Gades Skole
- at** der er mulighed for at nedrive den eksisterende tilbygning til gymnastiksalene og opføre en ny, som er bedre tilpasset den gamle gymnastiksalbygningens arkitektur.

§ 1

Matrikelnumre

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 482 og del af 477, Randers bygrunde, samt alle parceller, der efter den 31. juli 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Formål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde1

Stk.1. Delområde 1 skal anvendes til ungdomsboliger.

Delområde 2

Stk.2. Delområde 2 skal anvendes til undervisningsformål.

§ 3**Udstykning****§ 3 UDSTYKNING**

Stk.1. Ejendommen skal udstykkes som vist på kortbilag 2. Den nordlige og vestlige afgrænsning af grunden til ungdomsboliger (delområde 1), udlægges langs bebyggelsens facader mod Adelgade og Vestervold og fastlægges endeligt når den nøjagtige placering af bygningerne ligger fast. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4**Veje og adgangsforhold****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk.1. Der skal være adgang til området fra følgende veje:

Fra Adelgade skal der, være adgang for gående. Adgangen skal være så bred at den kan benyttes af brandvæsen, ambulancer m.v.

Fra Vinkelstræde og Vestervold må der kun være adgang for gående.

Stk.2. Adgang til boligerne skal ske fra gårdrummet i princippet som vist på kortbilag 3.

Parkering

Stk.3. Der skal ikke udlægges areal til nye parkeringspladser. Lokalplanen forudsætter, at der reserveres 2 døgn- og 5 tidsbegrænsede p-pladser på skolens parkeringsplads ved Vestervold til brug for ungdomsboligernes beboere. Der udover må beboerne benytte byens offentlige p-pladser.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk.1. Elledninger skal fremføres som jordledninger.

§ 6**Bebyggelsesprocent og højde****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Stk.1. Den samlede bebyggelsesprocent for området som helhed, inkl. skolens bygninger, må ikke overstige 115 %.

Delområde 1

Stk.2. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 1400 m².

Stk.3. Bebyggelsen skal opføres som en randbebyggelse langs den fastlagte facadelinje, som er vist på kortbilag 2.

Fastlagte facadelinier

Stk.4. Bebyggelsen placeres i princippet, som vist på kortbilag 3.

Stk.5. Bebyggelsen langs Vestervold og Adelgade må opføres i 1 1/2 - 2 1/2 etage med en facadehøjde på op til 8m og en rygningshøjde på maksimalt 13 m målt fra terræn (niveauplan). Bygningen der har facade mod Krumstræde skal opføres i 1 1/2 etage, med en facadehøjde på 7,5 m og en rygningshøjde på maksimalt 12 m målt fra terræn (niveauplan).

Delområde 2

Stk.6. Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 700 m².

Fastlagte facadelinjer

Stk.7. Bebyggelsen langs Vognmandsgade skal opføres som en randbebyggelse langs den fastlagte facadelinje, som er vist på kortbilag 2. Dog må enkelte partier trækkes tilbage fra facadelinjen.

Stk.8. Bebyggelsen placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

Stk.9. Bebyggelsen skal opføres i 2 1/2 etage, med en facadehøjde på op til 7,5 m og en rygningshøjde på maksimalt 12 m målt fra det lavestbeliggende terrænniveau langs den fastlagte facadelinje. Bebyggelsen skal have en taghældning på mindst 45°. Derudover er der mulighed for at udnytte underetagen i bebyggelsens sydvestlige hjørne, dvs ind mod skolegården.

Tilbygning til gymnastiksalbygningen

Stk.10. Såfremt der skal etableres nye bedefaciliteter i tilknytning til gymnastiksalbygningen, skal den nye bygning opføres i det byggefelt, der er vist på kortbilag 2. Tilbygningens facade- og rygningshøjde skal flugte med gymnastiksalbygningens.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk.1. Bebyggelsen i delområde 1 og 2 skal fremstå som én sammenhængende bebyggelse, derfor er de følgende bestemmelser gældende for begge områder.

Stk.2. Ydervægge der vender mod vej skal have et enkelt og stramt facadeudtryk. Disse ydervægge må kun opføres i røde teglsten og skal fremstå som blank mur, dog kan enkelte partier udføres i et andet materiale.

Stk.3. Ydervæggene mod gårdrummet kan opføres i - eller beklædes med lette materialer som feks. galvaniseret stål eller træ. Facadeudtrykket skal her være mere åbent og varieret.

Stk.4. Tagene skal beklædes med røde vingetegl .

Stk.5. Den mulige tilbygning til gymnastiksalene i delområde 2, som erstatning for de eksisterende bedefaciliteter, er undtaget de ovennævnte bestemmelser. Her gælder det, at materialer og tagform kan vælges frit, under hensyn til gymnastiksbygningens skala og arkitektur.

Stk.6. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, her henvises iøvrigt til lokalplan nr. 262 for midtbyen.

Stk.7. Der må ikke opsættes udvendige antenner, herunder paraboler, *med mindre* det kan dokumenteres, at en given TV- kanal ikke kan modtages gennem kabel-TV eller lignende. Hvis der gives tilladelse til en udvendig antenne, skal den placeres under hensyn til bygningens arkitektur og så den ikke generer udsigt etc. for de omboende. Placeringen skal ske i samråd med Teknisk forvaltning.

§ 8

Fælles friarealer

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk.1. Arealet i bebyggelsens midte skal, udover det nødvendige gårdinventar, friholdes for bebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 2.

Arealet skal fungere som fælles opholdsareal for såvel ungdomsboliger som skole. Det samlede opholdsareal skal udgøre mindst 50% af det samlede bruttoetageareal.

Stk.2. Arealet skal udformes således, at det, når området er fuldt udbygget, fremstår som ét sammenhængende grønt gårdrum. Dvs. at gårdrummet skal anlægges efter en samlet landskabsplan for hele lokalplanområdet. Planen skal gøre rede for landskabsbearbejdning og beplantning samt adgangsforhold. Derudover skal planen angive retningslinjer for placering af det nødvendige gårdinventar - udhuse til affaldscontainere og lignende.

Den samlede landskabsplan skal fremsendes sammen med byggesøgningen.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk.1. Bebyggelsen i det enkelte delområde må ikke tages i brug før de tilhørende fælles friarealer er etableret.

§10

§10 DELE AF BYPLANVEDTÆGT NR. 28 OPHÆVES

Stk.1. Nærværende lokalplan erstatter den del af byplanvedtægt nr. 28 som omfatter lokalplanområdet.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 3. februar 1997 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

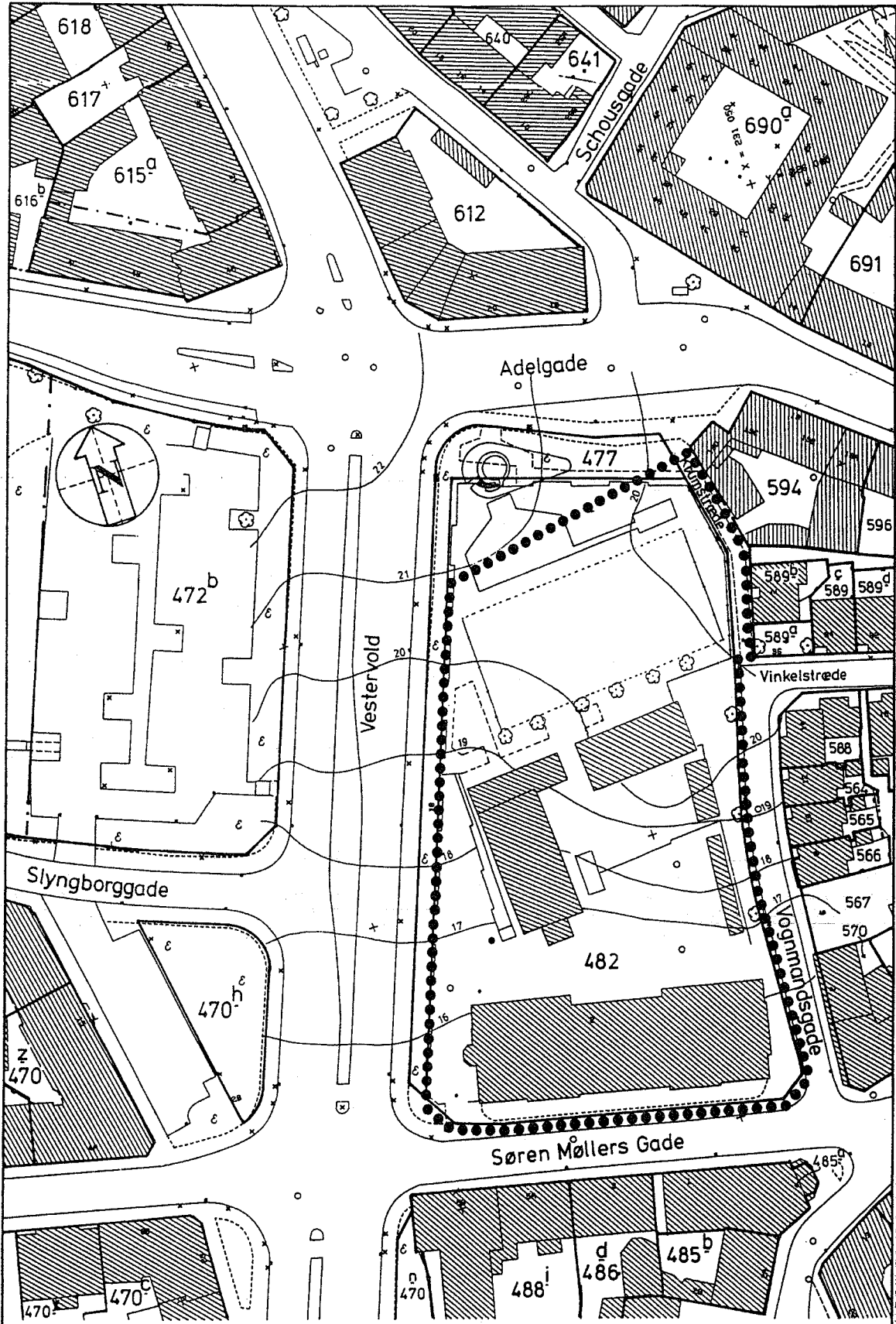
Keld Hüttel

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Randers byråd den 20. maj 1997.

Keld Hüttel

Borgmester



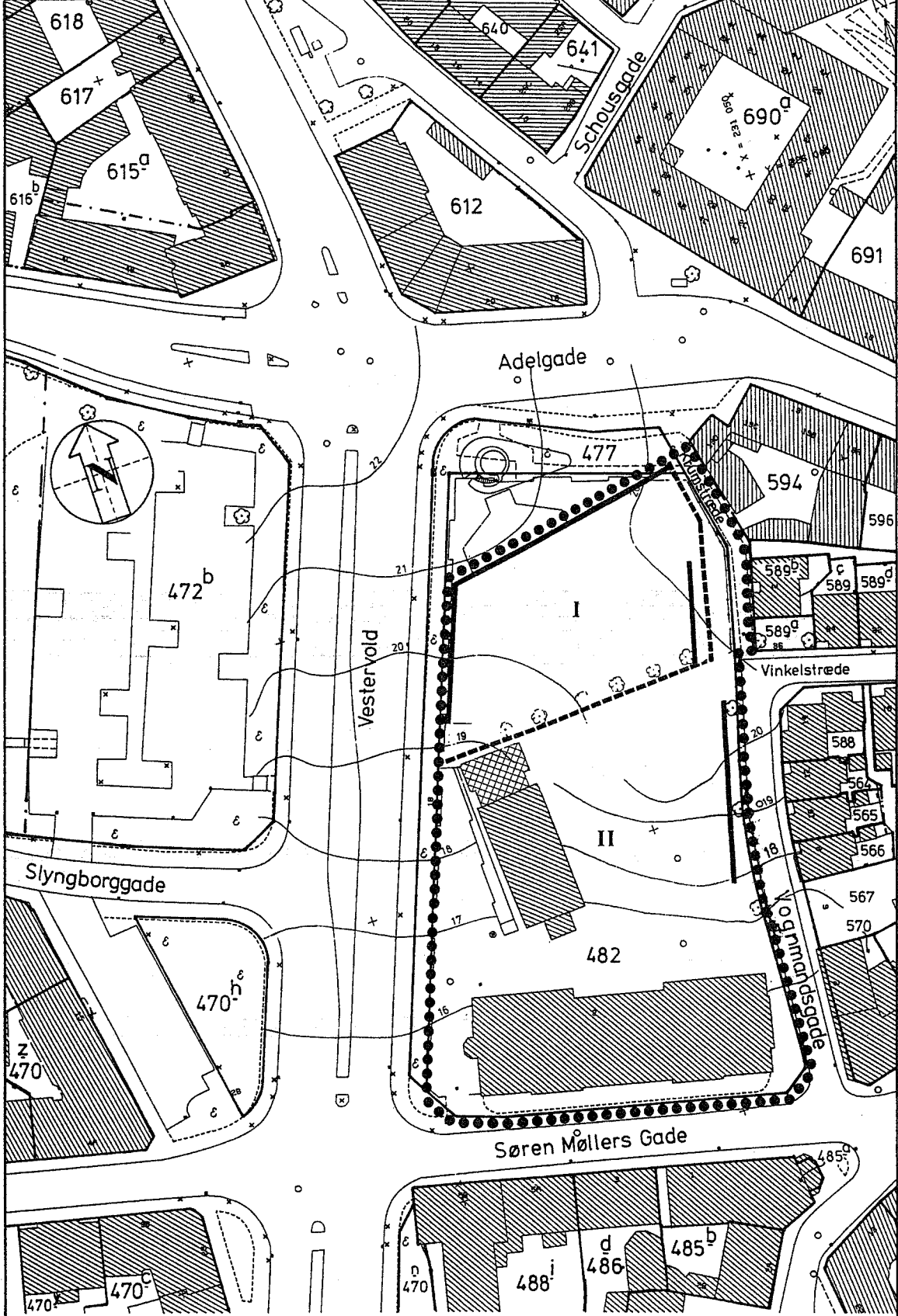
UNGDOMSBOLIGER
EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLAN 267
BILAG 1

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET
 MÅLFORHOLD 1:1000

JUNI 96





- DELOMRÅDEGRÆNSE
- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR. SKEL
- RYGGEFELT
- FASTLAGTE FACADELINIER

UNGDOMSBOLIGER
FREMtidigE FORHOLD

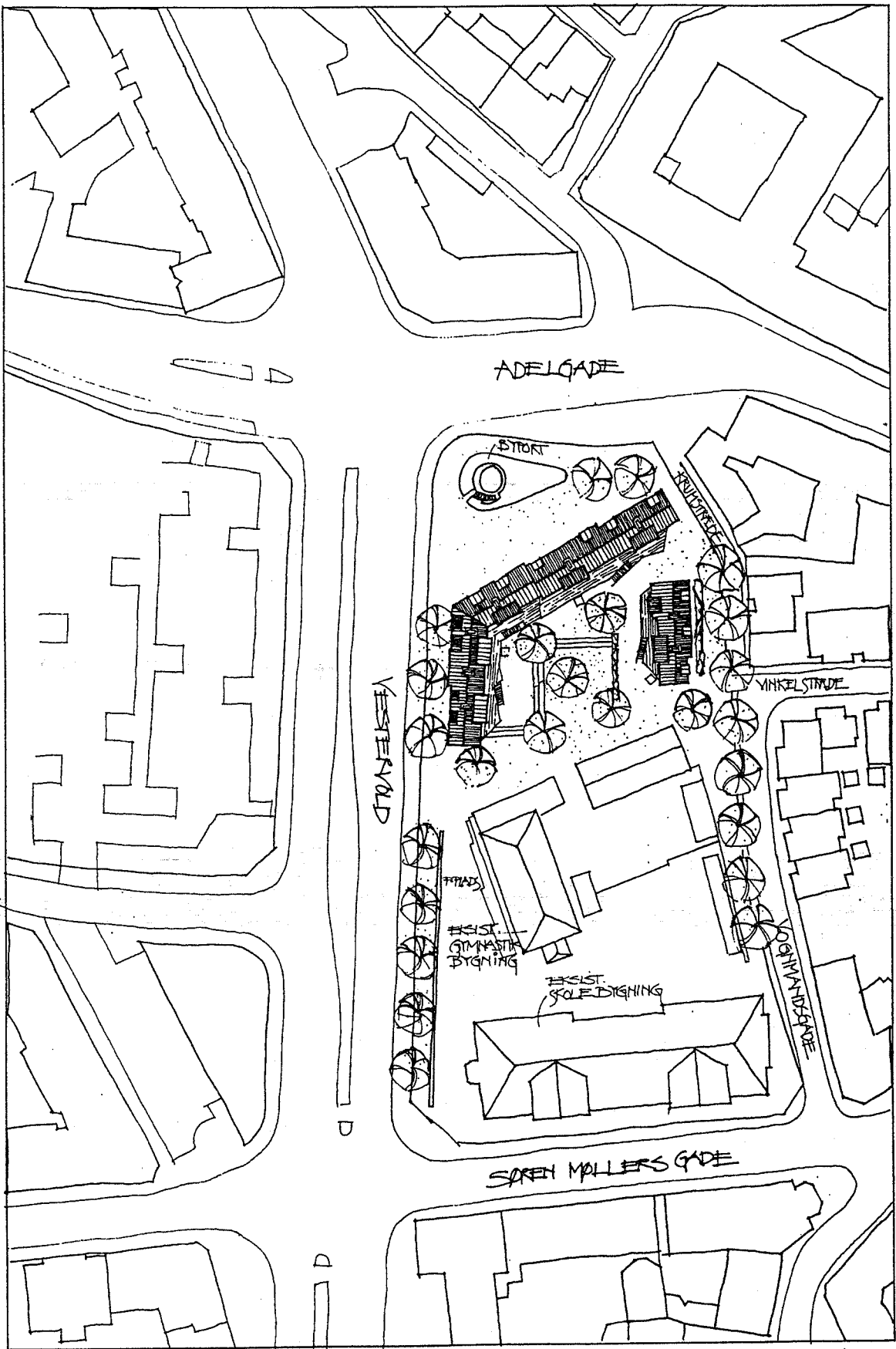
LOKALPLAN 267
BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET

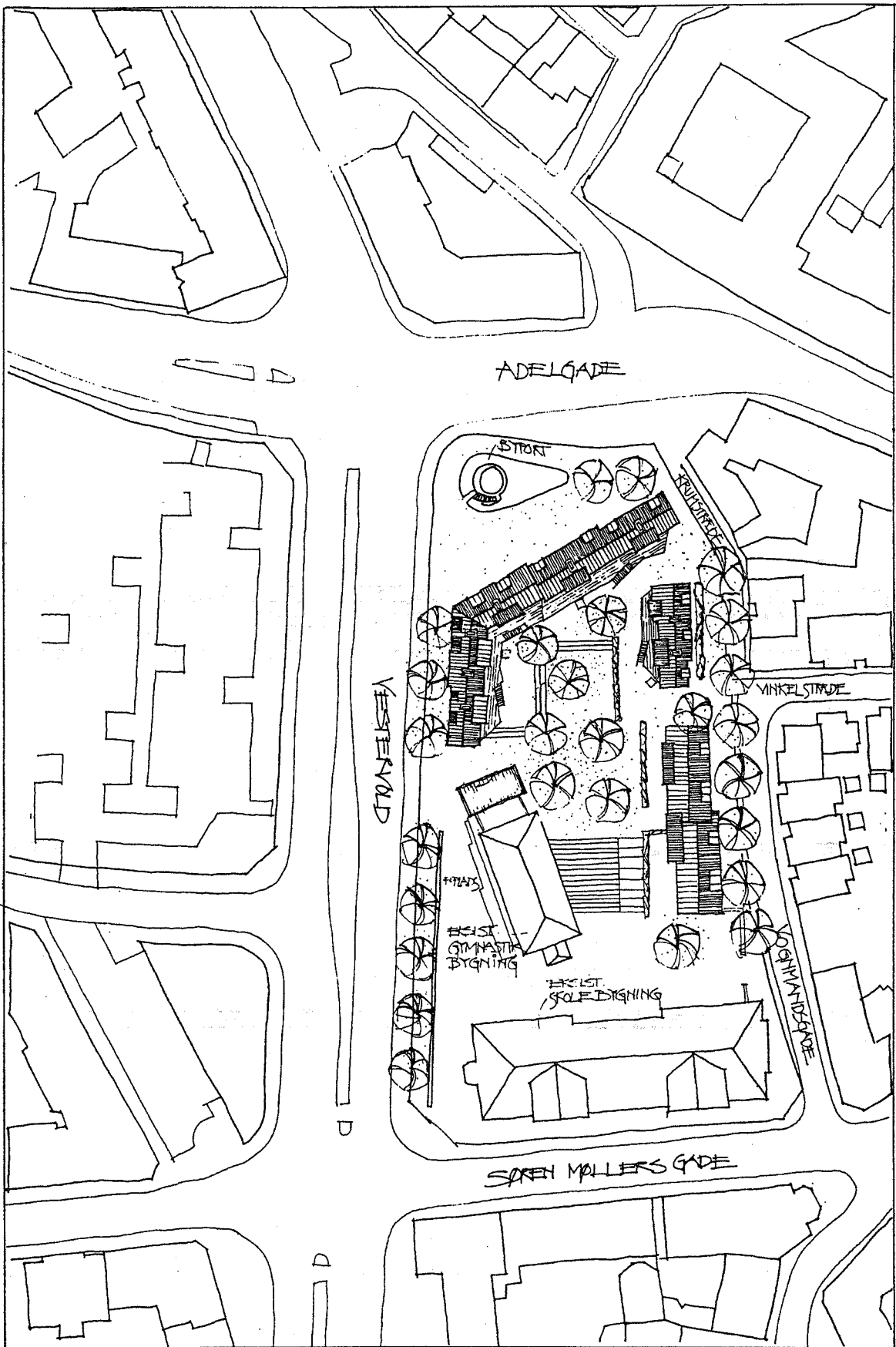
JUNI 96

MÅLFORHOLD 1:1000





ILLUSTRATIONSPLAN
BILAG 3, DELVIST UDBYGGET



ILLUSTRATIONSPLAN
BILAG 4, FULDT UDBYGGET

Ændringer til Lokalplan 267 – Ungdomsboliger ved Søren Møllers Gade Skole

Del af lokalplan 267 udgår og erstattes af Lokalplan 610 – Boliger i Søren Møllers Gade Skole.

ID: 2841746, Lokalplan 610 – Boliger i Søren Møllers Gade Skole, vedtaget af Randers Byråd, den 1. september 2014.