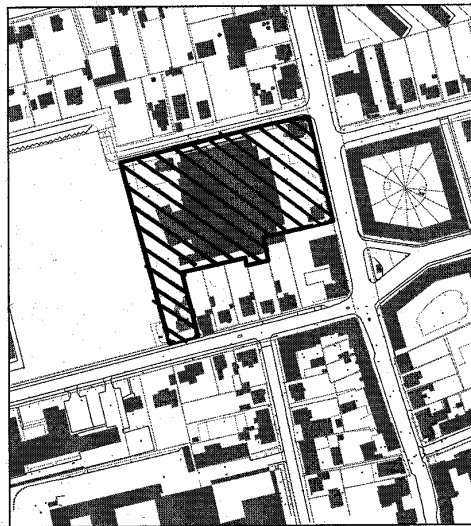


LOKALPLAN NR. 300 MÆLKECENTRALEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter ”Mælkecentralen”, - det tidligere Randers og Viborg Mejeriselskab, med adressen Mariagervej 49.

Størrelse og anvendelse

Lokalplanens område er på 12.095m², og bebygget med produktions- og lager haller, samt 4 villaer. Mælkecentralen benyttes i dag ikke til produktion.

Planen går ud på

Ungdomsboliger og lejligheder

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren om, at omdanne ejendommen til et boligområde, med ca. 36 ungdomsboliger, ca. 25 lejligheder og eventuelt et fitnesscenter.

Projektet giver mulighed for at nedrive dele af ejendommens lager- og produktionsbygninger, for at omdanne Mejerihallen til ungdomsboliger, samt indrette en del af kælderetagen til erhverv.

Der kan desuden opføres en ny boligbebyggelse med lejligheder i henholdsvis 3 etager mod Mariagervej, og i 2 etager mod Brynhildsvej. Det samlede bruttoetageareal for lokalplanområdet kan udgøre op til 7.300m².

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan Randers 1997

Bestemmelser for område B18

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens rammeområde B18, Bydel nr. 7 Nyvang.

Boliger og kollektive anlæg

- Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral, og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Butikker

- Der kan i en del af område B18 etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 500 m² for dagligvarer og 300 m² for udvalgsvarer . Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.

Bebyggelseprocent

- En del af område B18 indgår i bydelscenter Mariagervej. I bydelscenteret kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500m² for dagligvarer og indtil 750m² for udvalgsvarer.

Etageantal

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Bebyggelsen langs nordsiden af Rådmands Boulevard og vestsiden af Mariagervej fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde på mellem 3,5 og 12 m.

Støj

- Ovennævnte bebyggelse skal udformes, så det ækvivalente, konstante støjniveau på døgnbasis fra Rådmands Boulevard og Mariagervej ikke overstiger 30dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55dB(A) for opholdsarealer.

Opholds- og parkeringsarealer

- I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 100% af boligetagearealet samt en p-plads pr.100 m² etageareal.

Fjernvarme

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

Regler for antenner

- En lokalplan skal fastlægge regler for opsætning af udvendige antenner.

Bebyggelsen

Ungdomsboliger

Der er i Randers få centrumsnære områder med ungdomsboliger, hvor der er mulighed for at etablere udendørs opholdsarealer i nær sammenhæng med boligerne, samt mulighed for at skabe samlingspunkt fx i form af fitnesscenter, eller lignende fritidsaktiviteter.

Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der må etableres ungdomsboliger i den oprindelige Mejeribygning, samt at der i kælderetagen kan etableres erhverv med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 1.000m².

Lokalplanområdet ligger umiddelbart udenfor Randers bykerne, i overgangszonen mellem en tæt karré struktur mod Mariagervej, og mod nord og vest en mere åben villastruktur. I naboområderne mod Mariagervej er der butikker og erhverv i stueetagerne, samt boliger på de øvrige etager.

Lejligheder

For at fastholde bystrukturen åbner planen derfor mulighed for, at der kan etableres en randbebyggelse med lejligheder mod Mariagervej i 3 etager, og at der i stueetagen kan indrettes butikker, samt at der kan etableres en bebyggelse mod Brynhildsvej i 2 etager, der tilpasser sig villastrukturen.

Bebyggelsesforhold

Ejendommen Mariagervej 49, består af den oprindelige Mejerihal fra 1950'erne, som er til- og ombygget i flere omgange. Store dele af grundens areal mod nord og syd er udfyldt med bygninger, som primært består af teglfacader med fladt tag.

Mejerihallen, som i planen foreslås ombygget, består af to bygningsdele, henholdsvis med ensidig taghældning og med fladt tag. Industrikarakteren understreges af den forhøjede kælderetage, som former en perron omkring bygningen samt af porte og højtsiddende vinduesbånd.

Mejerihallen

Bruttoetagearealet vil efter nedrivning af tilbygningerne udgøre ca. 4.000 m², hvoraf ca. 2200 m² er kælder, med nedkørselsrampe fra vestsiden. Deraf medregnes 25% til det samlede bruttoetageareal.

Bruttoetageareal

Indenfor ejendommens matrikel er der desuden 4 villaer:

Villaen Rådmands Boulevard nr.18 er fra 1914 og består af en 1,5 etagers bygning med saddeltag. Bruttoetagearealet udgør 150 m².

Villaen, Mariagervej nr. 53 er fra 1908, og består af en 1,5 etager pudset bygning med manzardtag. Bruttoetagearealet udgør 232 m².

Rådmands Boulevard 18

Villaen Brynhildsvej nr. 9 er fra 1951, og består af en 1,5 etagers

Mariagervej 53

teglklædt bygning med saddeltag. Bruttoetagearealet udgør 140 m².

Villaen med adressen Mariagervej 49, består af en pudset 1,5 etagers facade med saddeltag. Bruttoetagearealet udgør 150 m².

Brynhildsvej 9

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af alle produktionsbygninger, foruden Mejerihallen, samt nedrivning af ”Ostejyden” mod Mariagervej, (beliggende i lokalplanområdets syd- østlige del). Der åbnes desuden op for, at 3 villaer kan udstykkes fra ejendommen.

Mariagervej 49

Bruttoetagearealet i lokalplanområdet vil blive 7.300 m². Dette vil give en bebyggelsesprocent for området som helhed på 54%.

Lokalplanforslaget kræver derfor, at der udarbejdes og vedtages et tillæg til Kommuneplan 97, Bydel 7, Nyvang, som giver mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten for område B18 til 55%, og at etablere 3 etager mod Mariagervej. De øvrige bestemmelser i rammerne vil være uændrede og planen er derfor i overensstemmelse med principperne i kommuneplanen.

Bruttoetageareal

Tekst og kort er vedlagt planen.

Kommuneplantillæg nr. 38

Vejadgang

Vejadgang via Brynhildsvej

Vejadgang til ungdomsboligerne i Mejerihallen, erhvervsarealerne samt parkering i kælderetagen, samt til lejlighederne i boligblokkene, sker via Brynhildsvej.

Villaerne har vejadgang via, henholdsvis Rådmands Boulevard og Brynhildsvej. Det foreslås at en del af Brynhildsvej, som er en privat fælles vej inddrages under matr.nr. 319c.

Parkering

Parkering for ungdomsboligerne i Mejerihallen og for lejlighederne mod Mariagervej og Brynhildsvej, skal foregå i Mælkecentralens kælder, samt i to lommer placeret henholdsvis nær indkørslen Mariagervej-Brynhildsvej, samt ved nedkørslen til parkeringskælderen.

Der skal etableres 2 p-pladser pr. villa indenfor respektive ejendomsafgrænsning.

Parkeringskrav

Der skal etableres 1 p-plads pr. lejlighed.

Der skal etableres 0,5 p-plads pr. ungdomsbolig i Mælkecentralen.

Der skal etableres 1 plads pr. 50 m² erhvervs bruttoetageareal.

Der skal etableres stiforbindelse til ungdomsboligerne, for gående fra Mariagervej, via en port i randbebyggelsen centralt placeret for Mejerihallens indgang.

Stier

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen omkring Randers Fjord. I henhold til planloven skal der ved planlægning i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, og bygningshøjder på mere end 8,5 m skal begrundes.

Lokalplanen tillader bebyggelse i op til 3 etager og 12 meters højde. Området er beliggende i den centrale del af Randers by, ca. 2 km fra fjorden. Mod fjorden er lokalplanområdet omgivet af bygninger i op til 3 1/2 etager. Der er ikke visuel kontakt med fjorden.

Jordforurening

I lokalplanområdet har der foregået aktiviteter der har forårsaget jordforurening.

Grunden er i henhold til lov nr. 370 af 2. juni 1999 om forurenede jord kortlagt på vidensniveau 2.

Flytning af jord

For kortlagte grunde gælder, at enhver flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunen. Skema til anmeldelse og nærmere oplysninger kan fås ved Teknisk Forvaltning

Ændring af arealanvendelse

Kortlægningen betyder også, at ændring af arealanvendelsen ikke må gennemføres før projektet er godkendt af Århus Amt. Endvidere skal ejer eller bruger af det kortlagte areal søge om amtets tilladelse før et bygge-/anlægsarbejde påbegyndes.

Konstatering af jordforurening under anlægsarbejdet

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amtet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens §21 og jordforureningslovens §71.

Trafikstøj

Støjskærm eller sluse til opholdsarealerne

Nyt byggeri skal udformes således at støjniveauet på friarealerne ikke overstiger 55 dB(A). Ved at placere ny bebyggelse som randbebyggelse, dannes en naturlig støjskærm mod opholdsarealerne. Det vil være nødvendigt, at der etableres en støjssluse fx i form af port i forbindelse med gennemgangen til Mejerihallen.

<i>Indendørs støjniveau</i>	Det indendørs støjniveau i boliger må ikke overstige 30 dB(A). Det kan betyde at der skal anvendes lydisolerende ruder i facader ud mod trafikerede veje.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens område E3. Området er i øjeblikket fælleskloakeret og har, med undtagelse af to mindre beboelsesejendomme, afløb til Brynhildsvej.
Kloakering	I forbindelse med det planlagte byggeri, skal tilslutning til hovedkloakken ske ved genanvendelse af eksisterende tilslutning i Brynhildsvej, og det interne kloaksystem skal forberedes til separering. Stiktilslutning i Mariagervej nedlægges og afproppes ved hovedledningen.
<i>Genanvendelse af ledningsnet</i>	Ved eventuel genanvendelse af det eksisterende ledningsnet skal det kunne dokumenteres, at ledningerne er i forsvarlig stand.
<i>Maksimal afledning 115 l/s</i>	Fra hele lokalplanområdet må der maksimalt afledes 115 liter pr. sekund til det offentlige kloaksystem. Der skal, om nødvendigt, etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring for regnvandet, inden tilledning hertil.
Renovation og genbrug	Lokalplanens område er omfattet af såvel Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald" som "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent eller erhvervsvirksomhed samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
<i>Affaldsregulativer</i>	
El, vand og varme	El- vand og varmforsyning varetages af Energi Randers A/S. (Tidligere Randers Kommunale værker).
Byzone	Lokalplanens område ligger i byzone.

Tillæg nr. 38 til Kommuneplan 1997 for Randers Kommune

I forbindelse med ønsket om at opføre en ny ejendom langs med Mariagervej, bestående af lejligheder, har det vist sig, at det indenfor de eksisterende kommuneplanrammer, ikke er muligt at opføre det ønskede areal og etageantal.

Planen er derudover i oversensstemmelse med kommuneplanens principper.

For at give mulighed for at opføre ejendommen, skal den maksimale bebyggelsesprocent for delområdet som helhed hæves fra 50% til 55%, og etageantallet for bebyggelsen mod Mariagervej hæves fra 2,5 etage til 3 etager.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for bydelen.

Kommuneplanrammerne for bydel nr. 7, Nyvang, får derved følgende ordlyd:

For bydel nr. 7, Nyvang område B17 og B18 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- Der kan i en del af område B18 etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 500 m² for dagligvarer og 300 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
- En del af område B18 indgår i bydelscenter Mariagervej . I bydelscenteret kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500m² for dagligvarer og indtil 750m² for udvalgsvarer. Rammen for samlet nybyggeri og omdannelse til butiksformål i hele bydelsgruppe midt-øst, der omfatter bydelscentrene Mariagervej, Nørre Boulevard, og Hermen Stillingsvej er 1.250 m² pr. april 2001.

- Område B17 indgår i bydelscenter Langgade. I bydelscenteret kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500m² for dagligvarer og indtil 750m² for udvalgsvarer.

Rammen for samlet nybyggeri og omdannelse til butiksformål i hele bydelsgruppe midt-vest, der omfatter bydelscentrene Sjællandsgade og Langgade er 2.000m² pr. april 2001.

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige : Område B17:50

Område B18:55

- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, undtaget randbebyggelsen mod vestsiden af Mariagervej i delområde B18, som må opføres i 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Bebyggelsen langs med nordsiden af Rådmands Boulevard og vestsiden af Mariagervej fastlægges i en dybde på mellem 3,5 og 12 m.
- Ovennævnte bebyggelse skal udformes, så det ækvivalente, konstante støjniveau på døgnbasis fra Rådmands Boulevard og Mariagervej ikke overstiger 30dB(A) for opholds- og arbejdsrum, og 55 dB(A) for opholdsarealer.
- I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet og 50% af erhvervsetagearealet samt én p-plads pr. 100 m² etageareal.
- Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommen tilsluttes fjernvarmenettet
- En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.

(kort er bilagt planen)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

6 formål

1. *Boligområde med erhverv.*
2. *Samlet plan.*
3. *Facadelinje mod Mariagervej.*
4. *Villastruktur mod Brynhildsvej.*
5. *Portforbindelse til ungdomsboligerne.*
6. *Opholdsarealer i nær forbindelse med boligerne.*

- at** ejendommen kan anvendes til et boligområde. Herunder at den tidligere Mejerihal kan anvendes til ungdomsboliger, samt at del af kælderetagen kan anvendes til erhverv, under forudsætning af at erhvervet er af en sådan karakter, at det kan anvendes af beboere i området fx i form af fitness,
- at** bebyggelse i lokalplanområdet opføres efter en samlet plan, så området, når det er udbygget, opleves som en helhed,
- at** facadebygningerne mod Mariagervej respekterer facadelinjen mod vejen,
- at** en eventuel nybygning af hjørnet Mariagervej-Brynhildsvej samt at bebyggelsen i byggefeltene mod Brynhildsvej, formidler overgang til villaområdet og derfor højst må opføres i 2 etager,
- at** der er portforbindelse til ungdomsboligerne i Mejerihallen fra Mariagervej,
- at** der findes hensigtsmæssige parkeringsforhold for områdets beboere og brugere, således at friarealerne sikres til fælles ophold i nær forbindelse med boligerne.

§ 1**Matrikelnumre***Byzone***§ 2****Boliger og erhverv****§ 3****Udstykning****§ 4***Vejadgang**Vej**Sti fra Mariagervej***§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE**

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer: 3191 og del af 227a, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 26. marts 2001 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Mejerihallens stueetage og 1. etage må kun anvendes til ungdomsboliger. Kælderen under Mælkecentralen må anvendes til erhverv og parkering. Øvrig bebyggelse må kun anvendes til boliger. Stueetagen mod Mariagervej kan alternativt anvendes til butikker og indenfor områdets byggefelter kan der etableres fællesfaciliteter for områdets beboere.

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdets byggefelter, ungdomsboliger og erhverv i Mejerihallen sker via Brynhildsvej. Vejadgang til villaer med adresserne Mariagervej nr.53 og Brynhildsvej nr. 9 sker via Brynhildsvej. Vejadgang til villa med adressen Rådmands Boulevard 18, sker via Rådmands Boulevard.

Stk. 2. Der skal udlægges en vej i en bredde af 6 m i lokalplanområdets nord- vestlige del til parkeringskælderen. Der skal sikres en vendemulighed i tilknytning hertil.

Stk. 3. Der skal etableres gående adgang til ungdomsboligerne i Mejerihallen, gennem en portåbning i randbebyggelsen mod Mariagervej. Porten skal placeres og dimensioneres således, at der fra Mariagervej er synlig forbindelse til Mejerihallens gavlfacade.

Stk. 4. Parkering skal foregå i kælderetagen under Mejerihallen, og indenfor de anviste områder som vist på kortbilag nr. 2.

Parkering for lokalplanens villaer skal foregå indenfor respektive ejendomsafgrænsninger.

Der skal etableres 0,5 p-plads pr. ungdomsbolig i Mejerihallen.

Parkeringskrav

Der skal etableres 1 p-plads pr. lejlighed.

Der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

Der skal etableres 2 p-pladser pr. villa.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Ledninger

Stk. 1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bruttoetageareal

Stk. 1. Ejendommens samlede bruttoareal må ikke overstige 7.300 m².

Antal boligenheder

Stk. 2. Der må maksimalt indrettes 36 ungdomsboliger i Mejerihallen, samt 25 lejligheder indenfor byggefeltene 2 og 3, som vist på kortbilag nr. 2.

Nedrivning

Stk. 3. Bygninger, som vist på kortbilag nr.1 med kraftig signatur, kan nedrives.

Byggefelt 1

Stk. 4. Byggefelt nr. 1, Mejerihallen, som vist på kortbilag nr. 2, må etableres i 2 etager, i den del af bygningen, som har ensidig taghældning, på kortbilaget benævnt **A**, med en maksimal højde på 12m. Øvrig del af bygning, på kortbilag nr. 2 benævnt **B**, må der etableres 1 etage, med en maksimal højde på 8,5m.* . Der tillades dog udstik af mindre bygningsdele så som trapper, elevatorer eller lignende udenfor byggefeltet.

Byggefelt 2

Stk. 5. I byggefelt nr.2, som vist på kortbilag nr. 2, må der etableres 3 etager, med en maksimal højde på 12 m og en bygningsdybde på maksimalt 12 m.* Der tillades dog udstik af mindre bygningsdele så som trapper, elevatorer, overdækkede altangange, ramper, læmurer eller altaner udenfor byggefeltets vestside.

- Byggefelt 3*
- Stk. 6. I byggefelt 3, som vist på kortbilag nr. 2, må der etableres 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 m og en bygningsdybde på maksimalt 12 m.* Der tillades dog udstik af mindre bygningsdele så som trapper, elevatorer eller altaner udenfor byggefeltet.
- Facade i byggefeltets afgrænsning*
- Stk. 7. Facaderne skal opføres i byggefeltets afgrænsning mod Mariagervej, og i byggefeltets fulde bredde. Maksimalt halvdelen af facaden kan dog rykkes tilbage fra facadelinjen fx omkring et indgangsparti.
- 2 etager*
- Stk. 8. Såfremt ejendommene Brynhildsvej nr. 9 og Mariagervej nr. 53 nedrives, må der etableres 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 m, og en bygningsdybde på 12 m*. Facaden mod Mariagervej skal opføres i facadelinjen mod vejen, som vist på kortbilag nr. 2. Maksimalt halvdelen af facaden kan dog rykkes tilbage fra facadelinjen.
- Tagformer*
- Stk. 9. Tagene på Mejerihallen skal udføres som fladt tag i del **B**, og i del **A** med ensidig taghældning, med sit øverste punkt nærmest del B. Bebyggelsen mod Brynhildsvej og Mariagervej må udføres med ensidig taghældning, med sit laveste punkt mod vejene. Alternativt kan tage udføres som saddeltag.
- Erhverv i kælderetagen under Mejerihallen*
- Stk. 10. Det maksimale samlede bruttoareal for erhverv i kælderen under Mejerihallen fastsættes til 1.000m² og må indrettes under forudsætning af:
- at** virksomheden er af en sådan karakter at det er et samlingspunkt for områdets beboere, fx fitnesscenter.
 - at** der samtidigt i kælderetagen kan etableres parkering iht. § 4 stk. 4.
 - at** virksomheden overholder de gældende støjniveauer iht. Vejledningen fra Miljøstyrelsen af november 1984,
 - at** virksomheden ikke drives på en sådan måde, at områdets karakter som beboelsesejendom forandres,
 - at** virksomheden ikke medfører væsentlig større behov for parkering, end det som er fastsat i lokalplanen,

*Højder måles fra fortovs niveau Mariagervej.

Stk. 11. Det maksimale samlede bruttoetageareal for butikker i randbebyggelsen mod Mariagervej fastsættes til 200 m² og kan indrettes under forudsætning af:

Butikker mod Mariagervej

at varelevering sker fra Mariagervej,

at oplagring kun sker i de til formålet indrettede lokaler.

Stk. 11. Ovennævnte bebyggelse skal udformes, så det ækvivalente, konstante støjniveau på døgnbasis fra Rådmands Boulevard og Mariagervej ikke overstiger 30dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55dB(A) for opholdsarealer.

Støj

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Mejerihallen

Stk. 1. Ombygning af Mejerihallen skal respektere bygningens historie, samtidigt med at der skal lægges vægt på, at der indenfor bygningsstrukturens ramme, bestående af dybe rum, kan skabes gode dagslysforhold til boligerne. Facaderne på ombygningen, skal derfor udformes således, at der er detaljer som henviser til bygningens oprindelige industrikarakter, i harmonisk samspil med nye vindues- og døråbninger til boligerne.

Bebyggelsen i byggefelterne

Stk. 2. Der stilles ingen særlige krav om tilpasning til den omkringliggende bebyggelse, men den ny bebyggelse skal i arkitektur og proportioner udformes således, at området når det er fuldt udbygget, fremstår som en helhed.

Facader i randbebyggelsen

Stk. 3. Ubrudte facader i randbebyggelsen må maksimalt være 15 meter lange. Facadebrud kan fx etableres ved at tilbage trække eller fremrykke dele af bygningen, eller ved ændringer af facadens materialer.

Skiltning

Stk. 4. Skiltning skal ske efter et samlet koncept, og konceptet skal godkendes af Randers Kommune. Skiltningen skal foregå så den indgår i ejendommenes arkitektur.

Antenner

Stk. 5. Antenner, herunder parabolantener, må ikke opsættes på facade mod vej, eller på arealet mellem facade og vej. Parabolantener må højst have en diameter på 1 m.

§ 8*Fælles friarealer**Opholdsareals størrelse**Ordentligt udseende**Hæk**Ingen udendørs oplagring***§ 9***Parkering – og friarealer skal etableres inde i brugtagning**Fjernvarme***§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 viste friarealer skal være fælles for ungdomsboligerne, erhverv samt lejlighedernes beboere. På de fælles friarealer kan der opføres affaldsrum, cykelskure eller småbygninger, såfremt de ikke virker hindrende for områdets fælles udnyttelse, og udformes således at de indgår i områdets helhed hvad angår materialer og form. Småbygninger skal placeres således, at de også gives et ordentligt udseende mod villaerne i området.

Stk. 2. De fælles opholdsarealer skal udgøre 100% af boligetagearealet, samt 50% af erhvervsetagearealet.

Stk. 3. De fælles friarealer skal gives et ordentligt udseende. Beplantning, som er vist på kortbilag nr. 3, skal kun betragtes som principskitse, idet den nøjagtige placering bestemmes under detailprojekteringen.

Stk. 4. Ved indkørslen fra Brynhildsvej skal der etableres hæk beplantning mod villa med adresse Brynhildsvej nr. 9, som afskærmning.

Stk. 5. Der må ikke etableres udendørs oplagring eller henstilling på friarealerne.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkerings- og friarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 stk. 1 og 4, og § 8 stk.1 og 2.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 19. marts 2001 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

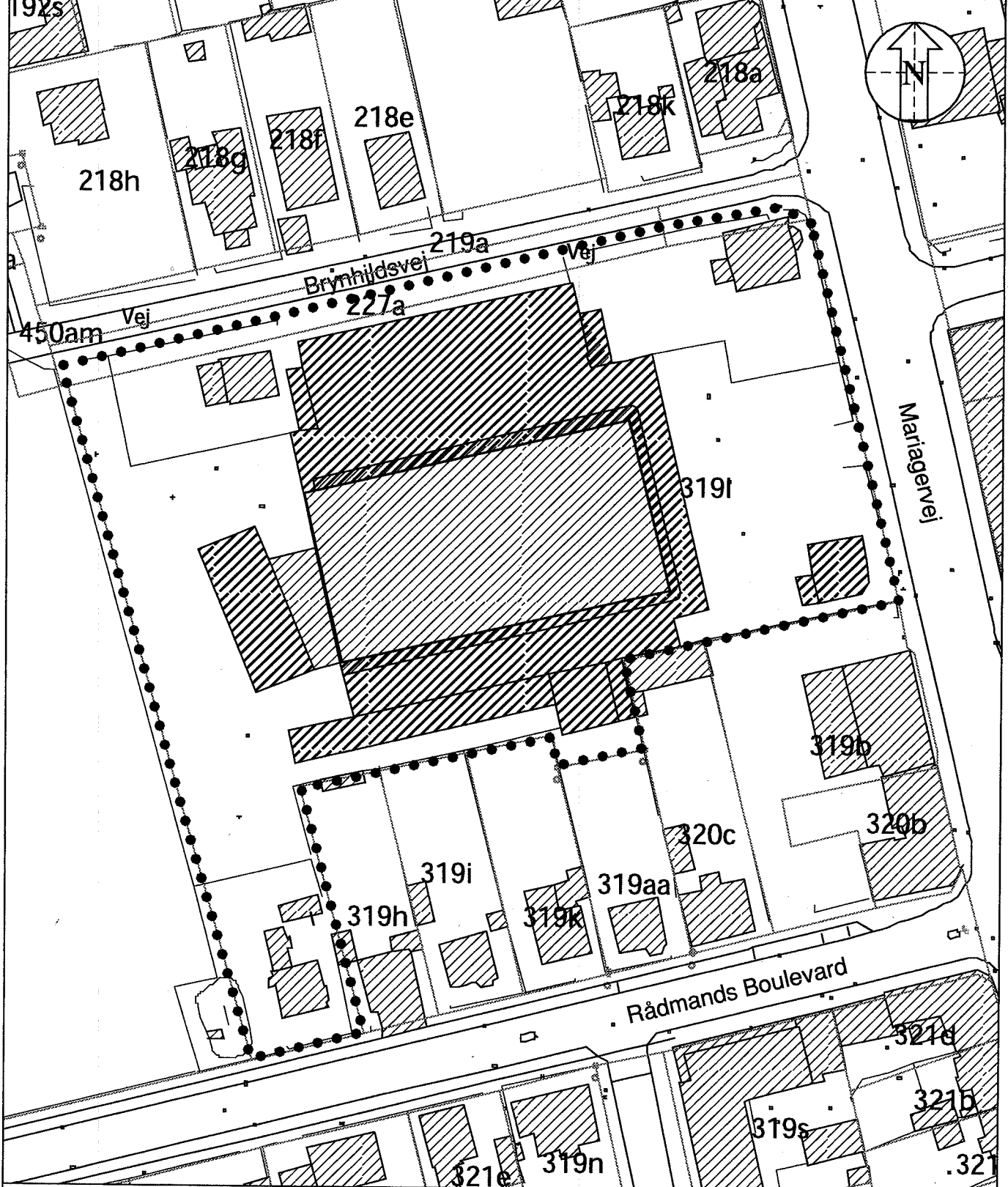
Borgmester





I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 18. juni 2001 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

Borgmester



-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse
-  Bebyggelse der foreslås nedrevet
-  Matrikelskel

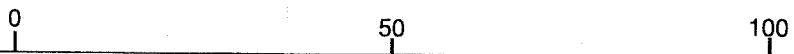
Mælkecentralen

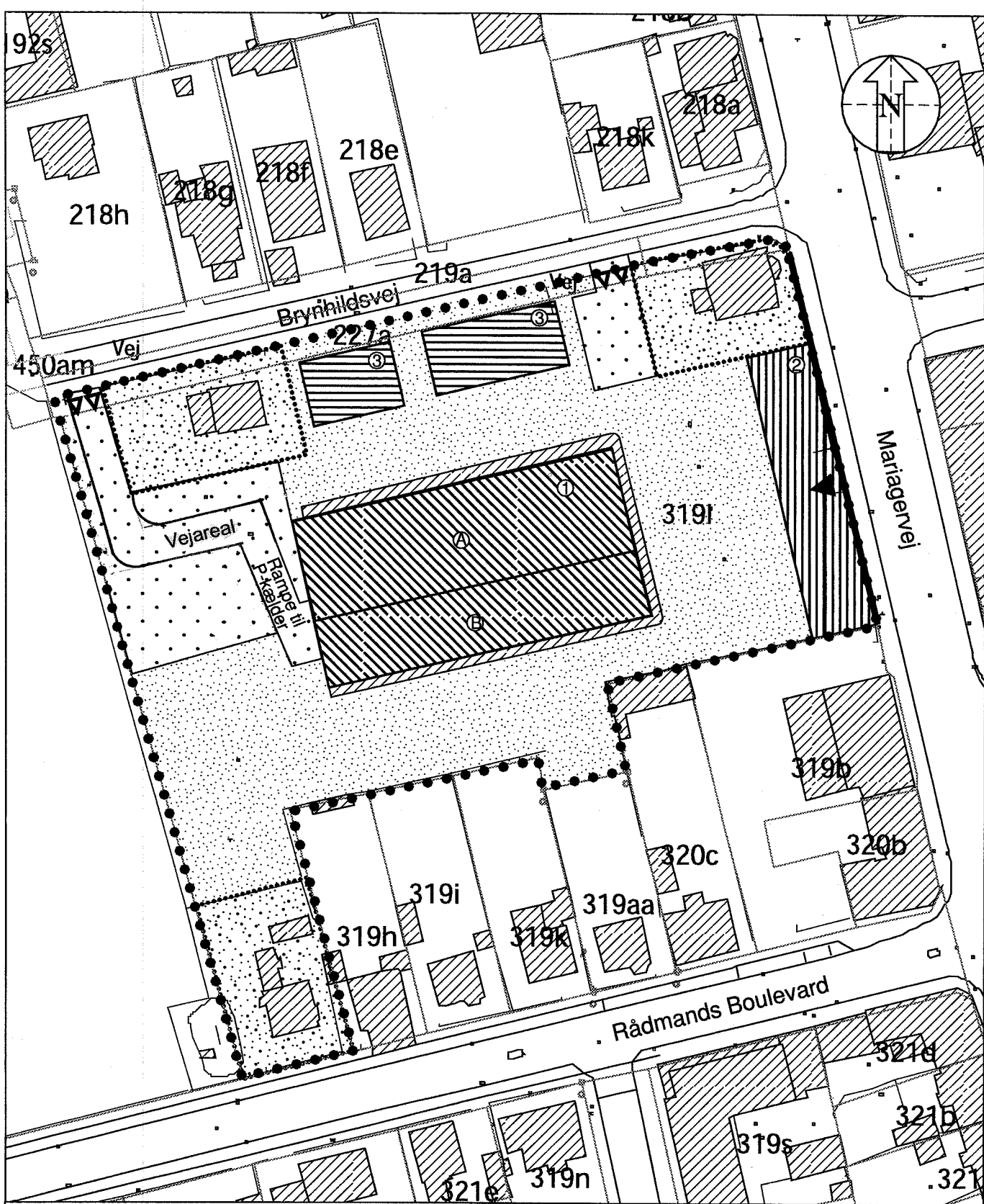
Eksisterende forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet / B








målforhold 1:1000

Lokalplan 300

Bilag 1
 Februar 2001









-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Byggefelt, ombygning af mejerihal
-  Byggefelt, max 2 etager
-  Byggefelt, max 3 etager
-  Placeringsmulighed for vejadgang
-  Parkering/kørende adgang
-  Placeringsmulighed for port

Mælkecentralen

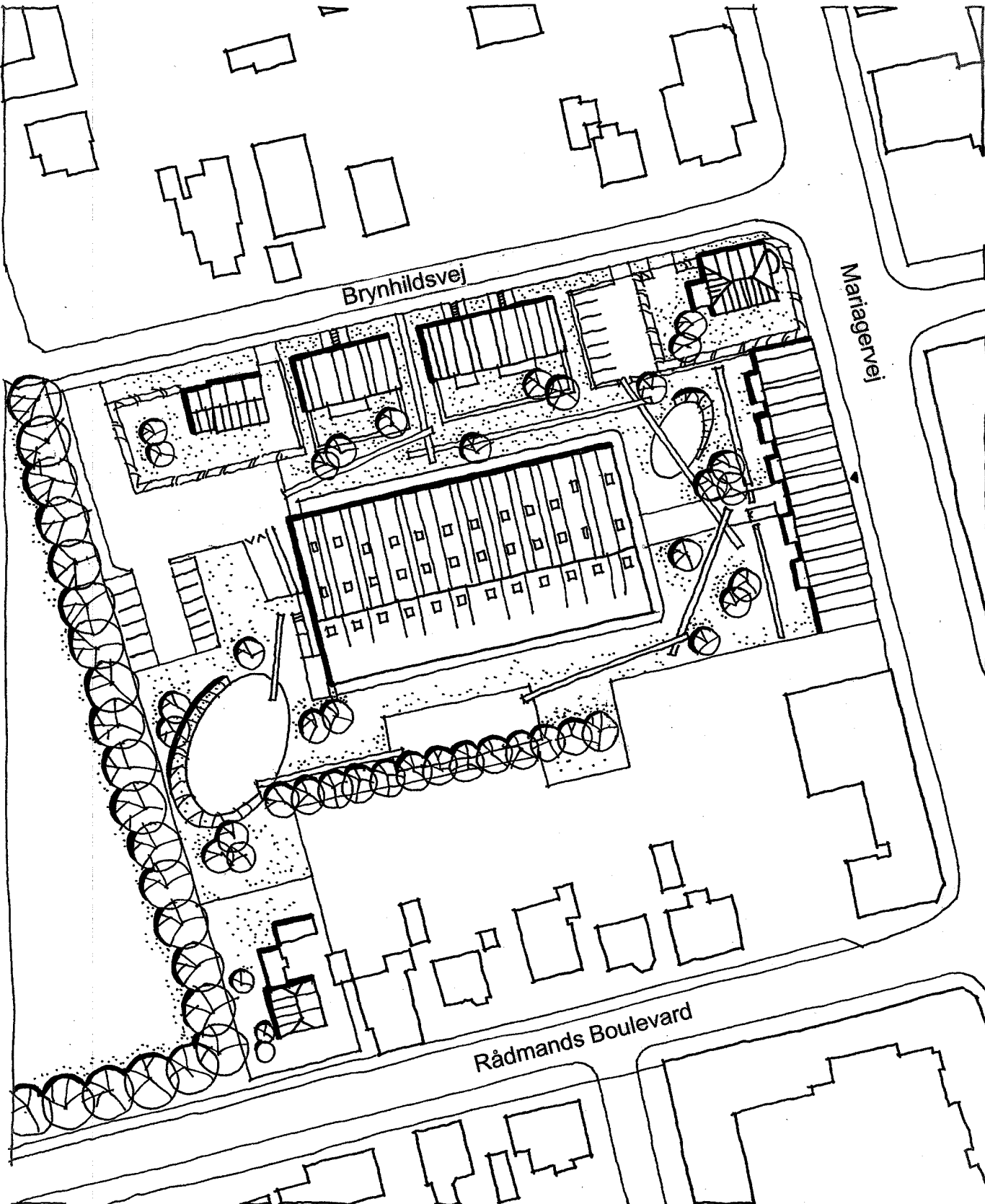
Fremtidige forhold
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
 Laksetorvet /B
 målforhold 1:1000

-  Udstykningsmulighed
-  Facadelinie mod Mariagervej
-  Fælles opholdsareal
-  Privat opholdsareal

Lokalplan 300

Bilag 2
 Februar 2001

0 50 100



Mælkecentralen

Lokalplan 300

Illustrationsplan
Randers Kommune, Teknisk Forvaltning
Laksetorvet /B

Bilag 3
Februar 2001

målforhold 1:1000

