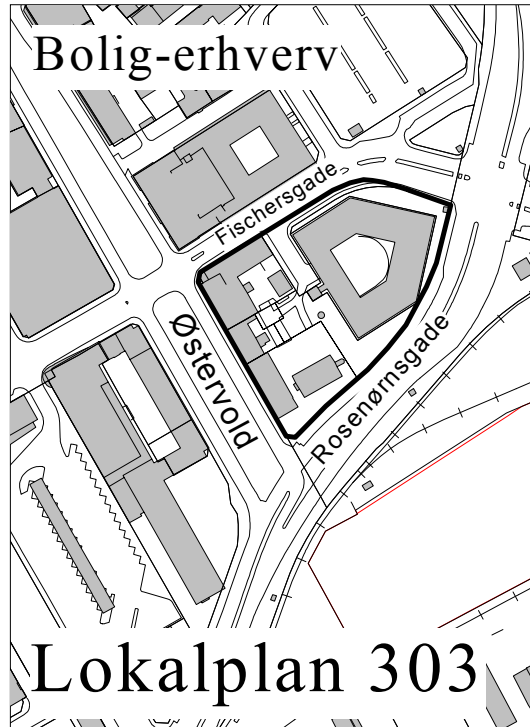


## LOKALPLAN NR. 303 BOLIG-ERHVERV PÅ ØSTERVOLD



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Beliggenhed

*Størrelse og anvendelse*

Lokalplanen omfatter ejendommene i karréen som afgrænses af Østervold, Fischersgade og Rosenørnsgade.

Lokalplanens område er på ca. 9.000m<sup>2</sup> og opdelt i to delområder. Delområde I er bebygget med en randbebyggelse langs Østervold, Fischersgade og Rosenørnsgade som indeholder serviceerhverv og boliger. Delområde II er bebygget med et parkeringshus.

#### Planen går ud på

*Sammenhængende gårdrum med sti til Østervold*

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at skabe et sammenhængende gårdrum, og at sikre adgang fra P-huset til den tætte bykerne ved etablering af en offentlig stiforbindelse via gårdrummet og en port i ejendommen Østervold nr. 43.

Samtidig giver planen mulighed for at etablere 3 nye etager på ejendommen Østervold nr. 43, samt at etablere en ny bygningsstruktur i gårdrummet i 2 etager. Det samlede bruttoetageareal for lokalplanens delområde I kan udgøre maksimalt 7.850m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal for delområde II kan udgøre maksimalt 13.770m<sup>2</sup>.

## 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 lokalplanens 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 2001

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i Bydel nr. 1, Bykernen.

#### Lokalplanrammer

Lokalplanområdet omfatter rammeområde BE45 ( i lokalplanen benævnt delområde I ) og en del af O60 ( i lokalplanen benævnt delområde II ).

#### Uddrag af rammer for område BE45

- Anvendelsen af område BE45 fastlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.
- I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup> med mindre, der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
- Det skal tilstræbes at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 15 %.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 190 %.
- Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 etager og 15 m.
- I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 % af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15 % af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt

eller delvis udenfor ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

*Uddrag af rammer for område O60.*

- Anvendelse af område O60 er fastlagt til offentlige formål som kulturelle institutioner, parkering og parkeringshus.

## **Bebyggelsen**

*Karréen*

Lokalplanområdet ligger ved Østervold, som er adresse for mange af byens banker og ejendomsmæglere. Dels på grund af de gode parkeringsmuligheder på- og ved Østervold, dels på grund af at ejendommene generelt er nyere og butikslokalerne derfor større end i den tætte bykerne.

*Butiksareal*

For at sikre rationelt udformede og dimensionerede lokaler til butikker og serviceerhverv, giver lokalplanen derfor mulighed for at etablere et samlet butiksareal på 2.500m<sup>2</sup> indenfor lokalplanens område.

*Gårdrummet*

Der er indkørsel og gående adgang til alle karréens ejendomme via Fischersgade. Karréens gårdrum er bagindgange til randbebyggelsens boliger og erhverv, og arealerne benyttes primært til parkering og vare indlastning. Det samlede areal på gårdrummet udgør ca. 2.380m<sup>2</sup>. Ved Nykredit er gårdrummet etableret med brostensbelægning. De øvrige gårdrum er ikke renoverede. Ejendommen Østervold 43 er beliggende midt i karréen og er både i bygningsmæssig stand og anvendelse utidssvarende i forhold til beliggenheden.

*Ny bygningsstruktur i gården*

Planen åbner derfor mulighed for at der kan etableres en ny bygningsstruktur i gården ved sammenlægning af ejendommen matr.nr. 179b med matr.nr. ”m” (vejareal) og en mindre del af matr.nr.181e. Desuden kan facadebygningen mod Østervold udbygges med maksimalt 3 etager.

*Offentlig stiforbindelse til Østervold*

Lokalplanen sikrer at gårdrummets areal skal etableres med samme udformning og med mulighed for fælles udnyttelse af vej-, parkerings og stiarealer. Planen åbner mulighed for etablere en offentlig stiforbindelse fra P-huset til Østervold via gården og en port i ejendommen matr.nr. 179b, for at i større grad knytte P-huset til den tætte bykerne.

*Boliger*

Boligetagearealet i område BE45 udgør i dag 26%. Det er byrådets hensigt at boligetagearealet i bykernen skal øges. Planen åbner derfor mulighed for, at der kan etableres boliger i delområdet I over stueetagen, med gode dagslysforhold samt med udendørs opholdsarealer på terrasser.

*Opholdsareal*

Planen sikrer at der ved udvidelse af boligetagearealet skal etableres opholdsareal svarende til 50% af boligetagearealet indenfor lokalplanens område.

## Bebyggelsesforhold

*Østervold 43*

Ejendommen Østervold 43, består af 3 etagers muret forhus. Ejendommen er fra 1948 og indeholder erhverv. Bruttoarealet udgør 660m<sup>2</sup>. Facaden mod Østervold består af klinker og rødt tegl. Mod gården er arealet foran bygningen sænket i forhold til det øvrige niveau i karréen.

*Østervold 39 og Fischersgade 4 og 6*

Ejendommen Østervold 39 og 41 samt Fischergade 4 og 6 består af henholdsvis 4 og 3 etagers murede forhuse samt af en udbygning mod gården i 1 etage. Ejendommen er fra 1963. Der er serviceerhverv i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Bruttoarealet udgør 3.253m<sup>2</sup>. Gårdarealet anvendes til handikapentré, parkering og der er en separat bygning som indeholder cykel- og affaldsrum, som i planen foreslås nedrevet.

*Østervold 47*

Østervold 47 er en L- formet bygningsstruktur i 3 etager beklædt med sort granit. Ejendommen er fra 1997 og indeholder erhverv. Bruttoarealet udgør 1.661m<sup>2</sup>.

Mod gården er der parkering og entré til ejendommen.

*P-hus*

P-huset er en åben stålkonstruktion i 4 etager omgivet af bøgehæk. P-huset er fra 1990. Bruttoetagearealet er på 13.770m<sup>2</sup>, og kan rumme maksimalt 500 biler.

*Mod Østervold*

De tilgrænsende bygninger til ejendommen Østervold 43 er højere bebyggelser og med modernistiske detaljer og form i af gennemgående vinduesbånd og facader med enkel detaljering. Planen sikrer at facaden mod Østervold bygger videre på gadens vekslende udtryk, men i harmoni med den forenklede facadedetaljering. Planen sikrer derfor at facaden skal være sammenhængende op til overkant brystning på 5 etage. Der stilles ingen krav til bevaring af den eksisterende facade, men derimod til at facaden mod Østervold tilpasser sig naboejendommene ved at 5. etage skal være mindst 2 m tilbagetrukket fra facadelinjen og en sammenhængende linje, samt at udbygning på 6. etage begrænses i areal og placeres nærmest gården.

*Gården*

Byggefeltets afgrænsning i gården sikrer, at der skabes en synlig retning mod porten til Østervold fra en ny entré i trappetårnets sydlige side. Den maksimale højde fastsættes til 2 etager, for at sikre naboejendommens udsigtsforhold. Facaderne skal have et selvstændigt udtryk, men i harmoni med facaden på forhuset.

*Bruttoetageareal i Delområde I*

Bruttoetagearealet i delområde I vil stige fra 6.800m<sup>2</sup> til 7.850 m<sup>2</sup>. Dette vil give en bebyggelsesprocent for delområde I på 160%.

*Bruttoetageareal i Delområde II*

Bruttoetageareal i delområde II fastholdes på 13.770m<sup>2</sup>. Dette giver en bebyggelsesprocent på 320%.

6 etager

Bebyggelsens højde i randbebyggelsen mod Østervold må ikke overstige 19,5m og det maksimale etageantal må ikke overstige 6 etager.

- så vidt muligt parkering

Lokalplanen fastlægger, at der i delområde I kan etableres 22 p-pladser til erhvervsparkering i gårdrummet. Parkering herudover skal ske på omkringliggende offentlige parkeringspladser, herunder især parkeringshuset i lokalplanens delområde II.

### **Kommuneplantillæg nr. 40**

Lokalplanforslaget kræver derfor et tillæg til kommuneplanen der giver mulighed for at fravige kravene til parkeringsareal, øge det maksimale etageantal fra 4 til 6 og at bebyggelsens højde hæves fra 15m til 19,5m i område BE45. De øvrige bestemmelser i rammerne vil være uændrede.

Tekst og kort er vedlagt planen.

### **Midtbylokalplan**

Lokalplanens område vil fortsat være omfattet af lokalplan nr. 262, Midtbyen sammen med lokalplan 303.

*Midtbylokalplan 262 og lokalplan 303 gælder*

Midtbylokalplanen omfatter en række bestemmelser for hvordan byrådet ønsker at byen skal se ud med regulering af: Tagmaterialer, kviste, facadematerialer, facadefarver, vinduesudformning, markiser, og skilte.

### **Lokalplan 223, P-hus ved Fischergade**

*Lokalplan 223 ophæves*

Lokalplan nr. 223 – P-hus ved Fischersgade ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan.

### **Østervold**

*Fra primært trafikrum til et mere trafikfredet rum.*

Randers Kommune udskrev i september 2000 en konkurrence om den fremtidige udformning af Østervold. Formål er at skabe et smukt og harmonisk byrum, der knytter de centrale bydele sammen med byens østligt beliggende byfunktioner. På strækningen forbi lokalplanområdet er det hensigten at lukke for biltrafik og skabe et fredeliggjort byrum. Den nuværende parkering i gadens midte fjernes og erstattes af afgrænsende parkeringsbåse langs kørebanerne. De frigivne arealer indrettes til ophold og foran lokalplanområdet er det tanken at etablere et lavt bassin ved Cronhammers skulptur – som vandspejl om sommeren og skøjtebane om vinteren.

### **Vejadgang**

Vejadgang til delområde I og II sker fra Fischersgade.

I delområde I udlægges et areal til en privat fællesvej, som giver adgang til de ejendommene Østervold 43 og 47 og et parkeringsareal for ejendommen Østervold 43.

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Detailhandel</b>                  | Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for detailhandel, hvor der indenfor city-området kan etableres udvalgsvarebutikker på op til 1.000m <sup>2</sup> .   |
|                                      | Der er ikke butikker i området i dag, og gennemførelsen af planen betyder butiksarealet på 2.500m <sup>2</sup> skal afgå fra den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City. Rammen er ca. 18.000m <sup>2</sup> pr. april 2001. Den samlede ramme for city vil derefter udgøre 15.500m <sup>2</sup> . Det vurderes, at der er mulighed for at placere omkring 15.000m <sup>2</sup> butiksareal i bykernen med en mindre del i Vester Altan. |
| <b>Kommuneatlas</b>                  | Ejendommene i lokalplanens område er ikke registreret i Kommuneatlas Randers.  |
| <b>Kulturhistorisk interesse</b>     | Såfremt at der under jordarbejdet fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder der er beskyttet af museumslovens § 26 skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.   |
| <b>Kystnærhedszonen</b>              | Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen omkring Randers Fjord. Lokalplanen tillader bebyggelse i op til 5 etager og med en højde på maksimalt 15 meter. Området er beliggende i den centrale del af Randers by, ca. 50-150 m fra havnebassinet og fjorden. Rosenørnsgade adskiller området fra havnen. For en del af den eksisterende bebyggelse (Østervold 47, delvis Østervold 39 og Fischersgade 4-6 ) er der visuel kontakt med havnen og fjorden.  |
| <b>Kloakering og spildevand</b>      | Der er offentlige kloakanlæg i den tilbageværende del af Gramsgade (matr.nr. 179b). Kloakken afvander ejendommene matr.nr.179b (Østervold 43) og matr.nr. 181a (Østervold 39 – 41 og Fischersgade 4-6).  |
| <i>Kloakledning i byggefelt</i>      | Byggefeltet for matr.nr.179b er placeret oven på kloakledningen. Opførelse af nybyggeri mod gården på matr.nr.179b forudsætter, at kloakledningen omlægges, så der ikke bygges over ledningen. Kloakledningen skal sikres ved en tinglyst deklaration.   |
| <i>Pælefundering af kloakledning</i> | Der skal endvidere rettes opmærksomhed på, at terrænreguleringer (opfyldning) kan medføre sætninger, som vil påvirke kloakledningen, hvorfor den skal pælefunderes. Det anbefales, at ejendommens interne kloaksystem forberedes for en eventuel fremtidig separering af regn- og spildevand. Omlægningen af kloakledningen samt eventuel pælefundering skal udføres efter nærmere anvisninger fra spildevandskontoret i Randers Kommune.                          |

**Renovation og genbrug**

*Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald  
gælder*

*Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald  
gælder*

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 mini-containere.

**El, vand og varme**

El- vand og varmforsyningen varetages af Energi Randers. A/S.( tidligere Randers Kommunale værker)

**Byzone**

Lokalplanens område ligger i byzone.

### Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2001 for Randers Kommune

I forbindelse med forslag til lokalplan nr. 303, har det vist sig at det indenfor de eksisterende kommuneplanrammer for område BE45, Bykernen, ikke er muligt at opføre den ønskede etageantal og etablere et parkeringsareal svarende til 15 % af erhvervsarealet.

Lokalplanen er derudover i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

For at give mulighed for at realisere planen, skal det maksimale etageantal og højde hæves fra 4 etager og 15m til 6 etager og 19,5m etager for område BE45. Parkeringskravet på 15% af erhvervsarealet som skal etableres i forbindelse med bebyggelsen skal ændres til at parkering så vidt muligt at etableres indenfor ejendommen.

Der er derfor udarbejdet en ændring af lokalplanrammerne for område BE45.

For område BE45, gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser m.v.) samt til offentlige formål.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000m<sup>2</sup>. med mindre, der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 18.000m<sup>2</sup> pr. april 2001. Det vurderes, at der mulighed for at placere omkring 15.000 m<sup>2</sup> butikksareal i Bykernen med en mindre del i Vester Altan. Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City, bortset fra området BE45 opføres op til 5 udvalgs-varebutikker på indtil 1.500 m<sup>2</sup> og dagligvarebutikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup>. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karreerne uden om, se figur 4 i beskrivelsen af Bykernen. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.
- d. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst i område:
 

|       |         |
|-------|---------|
| BE35: | 10 pct. |
| BE45: | 15 pct. |
- e. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 190 %.
- f. Bebyggelsens højde må ikke overstige i område:
 

|        |                    |
|--------|--------------------|
| BE35 : | 4 etager og 15 m   |
| BE45:  | 6 etager og 19,5 m |

Bebyggelsens højde langs Rosenørnsgade skal aftrappes fra 4½ etage ved Stemannsgade til 3 etager på hjørnet af Fischersgade og Rosenørnsgade.
- g. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet og så vidt muligt et parkeringsareal på 15 pct. af erhvervsetagearealet.



I område BE35 skal der tilvejebringes et parkeringsareal på mindst 10 pct. af boligetagearealet, 25 pct. af kontoretagearealet og 50 pct. af butiksetagearealet.

Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

- h. 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. En lokalplan skal - hvor det ikke allerede findes - fastsætte vejledende retningslinjer for ændringer af facader, opsætning af skilte og baldakiner, udskiftning af tage, vinduer m.v. med henblik på at fastholde eller genskabe et harmonisk bybillede, gade- og gårdmiljø.
- j. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- k. I området må der kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- l. I område BE35 må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- m. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommen tilsluttes fjernvarmenettet.
- n. Ved bebyggelse i området skal der tages hensyn til transmissionsledningen for fjernvarme.
- o. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** facadebygninger i stueetagen kun anvendes til butikker og servicelokaler. De øvrige etager kan anvendes til butikker, servicelokaler og boliger,
- at** tagetagen udføres så at den adskiller sig fra den øvrige facade,
- at** facaden i øvrigt udføres så at den udgør en arkitektonisk helhed,
- at** en ny bebyggelse i gården fremstår med et selvstændigt udtryk men i harmoni med forhusets og gårdens helhed,
- at** belægninger, belysning, beplantning, møblering i gårdrummet udformes så at gårdrummet fremstår som en helhed og med stiforbindelse fra P-huset til Østervold.

## § 1

### Matrikelnumre

*byzone*

*2 delområder*

## § 2

### Boliger og erhverv

## § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer: 177b, 179b, 181a, 181d og 181e, ”m”, og ”a” alle Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 29.oktober 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Stk. 3. Lokalplanen opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag nr.2.

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Delområde I

Stk. 1. Facadebygningernes stueetage må kun anvendes til butikker og serviceerhverv. Bebyggelsens øvrige areal må anvendes til butikker og servicelokaler og hvor der er gode lysforhold og mulighed for at etablere udendørs opholdsarealer på terrasser kan arealet anvendes til boliger

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Parkeringshus</b>     | <p><b>Delområde II</b></p> <p>Stk. 2. Området må kun anvendes til parkeringshus med de dertil tilhørende faciliteter. Endvidere må området anvendes til tekniske anlæg som transformerstationer, pumpestationer o.l.</p>   |
| <b>§ 3</b>               | <p><b>§ 3 MATRIKULÆRE FORHOLD</b></p>  |
| <b>Udstykning</b>        | <p><b>Delområde I og II</b></p> <p>Stk. 1. Matr.nr. 179b og ”m” samt en del af matr.nr. 181e alle Randers Bygrunde kan sammenlægges til én ejendom. Der må ikke ske anden form for udstykning<sup>*)</sup>. Mindre skelændringer kan dog tillades med Byrådets særlige tilladelse.</p>                     |
| <b>§ 4</b>               | <p><b>§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD</b></p>  |
| <b>Vej og sti</b>        | <p><b>Delområde I</b></p> <p>Stk. 1. Vejadgang til delområde I sker fra Fischersgade via et offentligt vejareal, som vist på kortbilag nr.2.</p>   |
| <i>Privat fælles vej</i> | <p>Stk. 2. Der udlægges areal til vej A-B (privat fællesvej) i 6m`s bredde der giver adgang til matrikelnumrene 177b og 179b samt et parkeringsareal for matr.nr. 179b. Der skal være kørende adgang for varetilførsel via vejarealet.<sup>**)</sup></p>   |
| <i>Offentlig sti</i>     | <p>Stk. 3. Der skal etableres en offentlig sti mellem Østervold og P-huset. Stien skal placeres i forbindelse med en ny udgang på den sydlige side af P-husets trappetårn, via det fælles vejareal, gården og via en port i matr.nr. 179b som vist på kortbilag nr. 2. Stien skal mindst være 3m bred.</p> |
| <i>Parkering</i>         | <p>Stk. 4. Der skal etableres maksimalt 22 parkeringspladser i gårdrummet fordelt over 4 felter i gårdrummet som vist på kortbilag nr.2. På matr.nr. 181a skal der reserveres én plads til handikapparkering. Mindre ændringer i parkeringsfelternes placering må forekomme.<sup>**)</sup></p>             |
| <i>Vejadgang</i>         | <p><b>Delområde II</b></p> <p>Stk. 5. Vejadgang til delområde II sker fra Fischersgade via et offentligt vejareal, som vist på kortbilag nr.2.</p>   |

---

<sup>\*)</sup> Sammenlægning af matrikelnumrene er en forudsætning for at gennemføre lokalplanens byggemuligheder i fuldt omfang jf. § 6 stk. 3.

<sup>\*\*)</sup> Parkerings- og vejarealet forudsættes anlagt som private fællesarealer, med renholdelse og vedligeholdelsespligt for brugerne

*Passage*

Stk. 6. Der skal være passager fra parkeringshusets brandudgange til fortovene som vist på kortbilag nr.2.

*500 p-pladser*

Stk. 7. Der skal mindst være 500 p-pladser i parkeringshuset.

## § 5

## § 5 LEDNINGSANLÆG

### Delområde I og II

*Jordkabler*

Stk. 1. Elledninger skal fremføres som jordkabler.

### Delområde II

*Transmissionsledning*

Stk. 2. Den indenfor lokalplanområdet beliggende transmissionsledning, som tilhører Energi Randers A/S, skal respekteres.\*)

## § 6

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

### Bebyggelsens størrelse og højde

Stk. 1. Delområdets bruttoetageareal må ikke overstige 7.850m<sup>2</sup>.

*Nedrivning*

Stk. 2. Bygninger som vist på bilag nr.1 med kraftig signatur skal nedrives.

*Byggefelt*

Stk. 3. Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene på kortbilag nr. 2.

*Byggefelt 1 - 5 etager*

Stk. 4. I byggefelt nr.1, som vist på kortbilag nr. 2 må der etableres 5 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 16m. Facaden på 5.etage skal trækkes mindst 2 m tilbage fra facadelinjen og etableres som en sammenhængende linje. Højder måles fra underkant loft i eksisterende kælder på matr.nr. 179b.

*Byggefelt 2 - 2 etager*

Stk. 5. I byggefelt nr. 2, som vist på kortbilag nr. 2 må der maksimalt etableres 2 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5m. Der tillades udstik af mindre bygningsdele, fx som tagudhæng, overdækning af sti, indenfor ejendommens afgrænsning.

Højder måles fra et af Teknisk forvaltning godkendt niveau-plan.

---

\*) Oplysninger vedrørende transmissionsledningen kan indhentes hos Energi Randers A/S

*Byggefelt 3 – 6 etager*

Stk. 6. I byggefelt 3, som vist på kortbilag nr. 2 må der etableres 6 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 19,5m uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde i forhold til naboskel og modstående vejskel. Højder måles fra underkant loft i eksisterende kælder på matr.nr. 179b.

*Kote 2.00D:N:N.*

Stk. 7. Gulv i ny bebyggelse skal være beliggende over kote 2.00 D:N:N.

*Port*

Stk. 8. Portens fri bredde skal mindst være 3,5m og den fri højde mindst 4m.

*Facadelinje*

Stk. 9. Facader skal fastholdes i byggefeltets afgrænsning mod Østervold. Maksimalt en 1/3 af facaden kan dog trækkes tilbage fra facadelinjen fx omkring et indgangsparti.

*Facadefremspring*

Stk. 10. Over porten kan der etableres fremspring ud over facadelinjen på maksimalt på 0.8m.

*Tagform*

Stk. 11. Tagformen i byggefelt 1, 2 og 3 skal udføres med fladt tag eller udformes, så bygningen fremstår som en bygning med fladt tag.

*Opholdsareal på tagterasse*

Stk. 12. I byggefelt nr.2, - i byggefeltet eller på tagterrassen, skal der etableres opholdsareal til boligerne. Rækværk omkring terrasser skal udformes som en let konstruktion, således at naboejendommens udsigt hindres mindst muligt. Der må derfor ikke etableres afskærmninger i form af pergola eller vægflader eller lign. på terrassen.

*Butikker*

Stk. 13. Det maksimale samlede bruttoareal for butikker i delområdet fastsættes til 2.500m<sup>2</sup> og det maksimale bruttoetageareal for en enkelt butik (lager + butiksareal) fastsættes til 1.000m<sup>2</sup>.

## **Delområde II**

*Bebyggelsesprocent*

Stk. 14. Delområdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 325%.

## **§ 7**

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### **DELOMRÅDE I**

*Vekslende karakter*

Stk. 1. Der stilles ingen krav til bevaring af de eksisterende facader indenfor byggefeltet, men at facaderne skal bygge videre på områdets vekslende karakter. Facaden mod Østervold skal udformes som en sammenhængende flade til overkant

brystning på 5 etage. En ny tagetage skal have en let karakter og harmonere med den øvrige facade.

*Byggefelt nr. 2*

Stk. 2. Facaderne i byggefelt nr.2 skal gives en let karakter, men i harmoni med forhusets facade.

*Antenner*

Stk. 3. Antenner, herunder parabolantener, må ikke opsættes på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Parabolantener må højst have en diameter på 1m.

*Skiltning*

Stk. 4. Skiltningen i gårdrummet skal ske efter et samlet koncept for delområdet, som skal godkendes af Randers Kommune, hvor man vil på se:

**at** skiltningen indgår i gårdrummets og facadernes arkitektur,

**at** skiltningen begrænses til at omfatte virksomhedens navn og art,

**at** belysningen af skilte dæmpes i forhold til lysniveauet i gårdrummet.

## **Delområde II**

*Facader*

Stk. 5. Beklædning af facader med andre materialer end den eksisterende og må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 8**

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

### **Delområde I**

*Mindre skure*

Stk. 1. Det på kortbilag nr.2 viste friareal må ikke bebygges ud over mindre skure til affaldsrum og cykelparkering. Småbygninger skal placeres således at de indgår i gårdens helhed hvad angår form og materialer.

*Ingen oplagring*

Stk. 2. De ubebyggede arealer skal henligge vel vedligeholdte og i ryddelig stand uden oplagring eller henstilling af noget, som kan være til gene for beboere og erhvervet.

*Opholdsareal*

Stk. 3. Ved udvidelser af boligetagearealet skal der i forbindelse med bebyggelsen etableres udendørs opholdsarealer svarende til 50% af boligetagearealet. Opholdsarealet kan etableres på terrasser.

*Helhed*

Stk. 4. De på kortbilag nr. 2 viste friarealer skal ved deres udformning, materialevalg, beplantning, belysning og møblering i øvrigt fremtræde som en helhed. Belægninger skal tage udgangspunkt i materialevalget på de eksisterende befæstede

*Belysning* arealer (parkeringsplads, intern vej mv.) på matrikelnummer 177b.

Stk. 5. Belysning må kun opsættes som lygter opsat på bygningernes stueetage eller som lav belysning .

*Beplantning*

## **Delområde II**

*Ingen oplagring*

Stk. 6. Den eksisterende hækbeplantning omkring P-huset skal fastholdes i omfatning og karakter, som det fremgår af kortbilag nr. 2.

Stk. 7. Der må ikke indrettes udendørs oplag.

## **§ 9**

## **§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

*Opholds og parkeringsareal*

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkerings- og opholdsarealer efter en på forhånd godkendt plan og i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 stk. 4 og § 8 stk. 3

*Fjernvarme*

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

## **§ 10**

## **§ 10 LOKALPLANER**

*Lokalplan 223ophæves*

Stk. 1. Lokalplan nr. 223, P-hus ved Fischersgade ophæves og erstattes af lokalplan nr.303.

*Lokalplan 303 og 262 gælder*

Stk. 2. Lokalplan 262 vil være gældende sammen med lokalplan nr. 303 for området.

## **§ 11**

## **§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 29. oktober 2001 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Keld Hüttel**

Borgmester

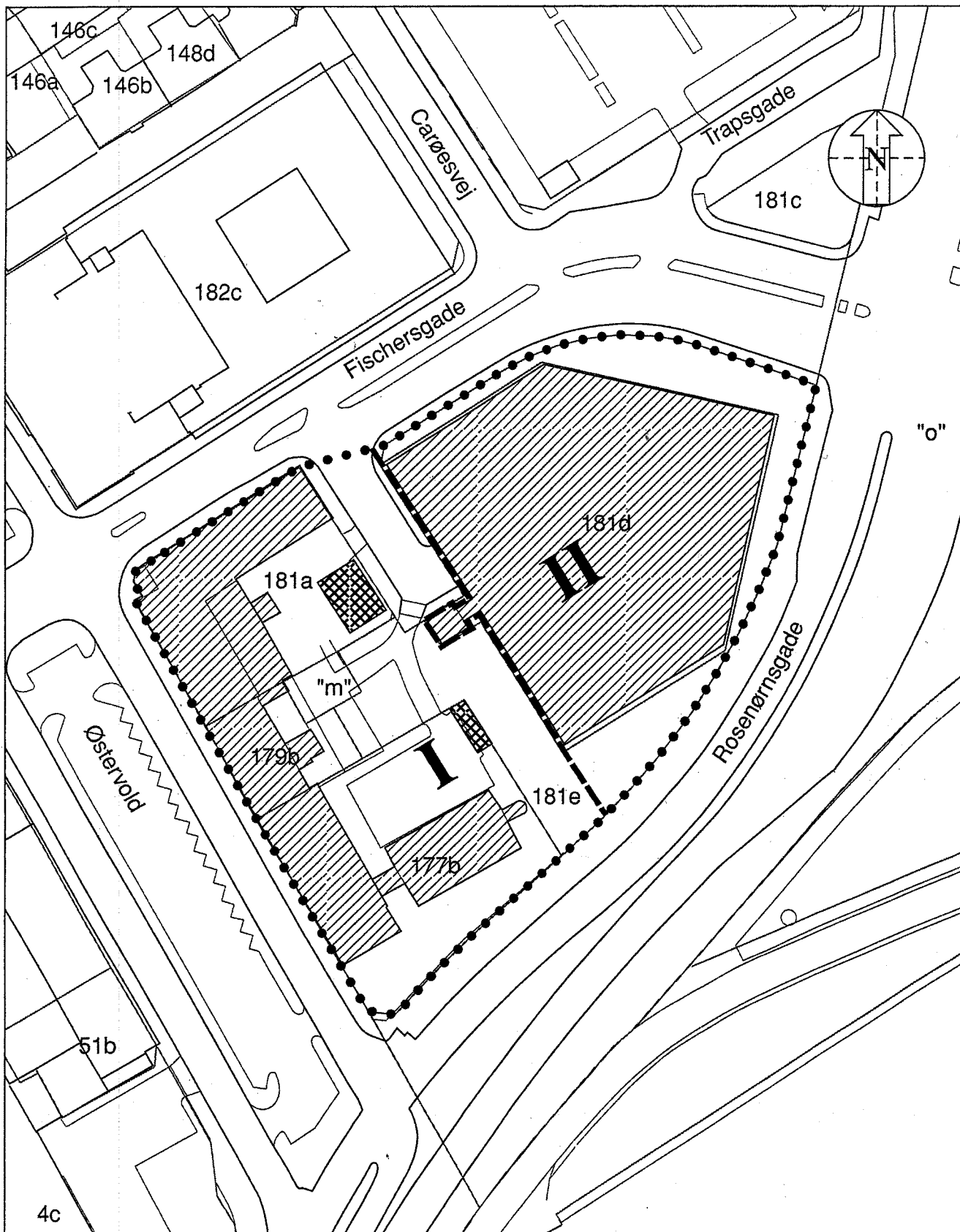
I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.





Randers byråd den 18.marts 2002.

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester





-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse
-  Bebyggelse der skal nedrives.
-  Matrikelskel

Eksisterende forhold  
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning  
 Laksetorvet /B  
 målforshold 1:1000

## Bolig-erhverv på Østervold

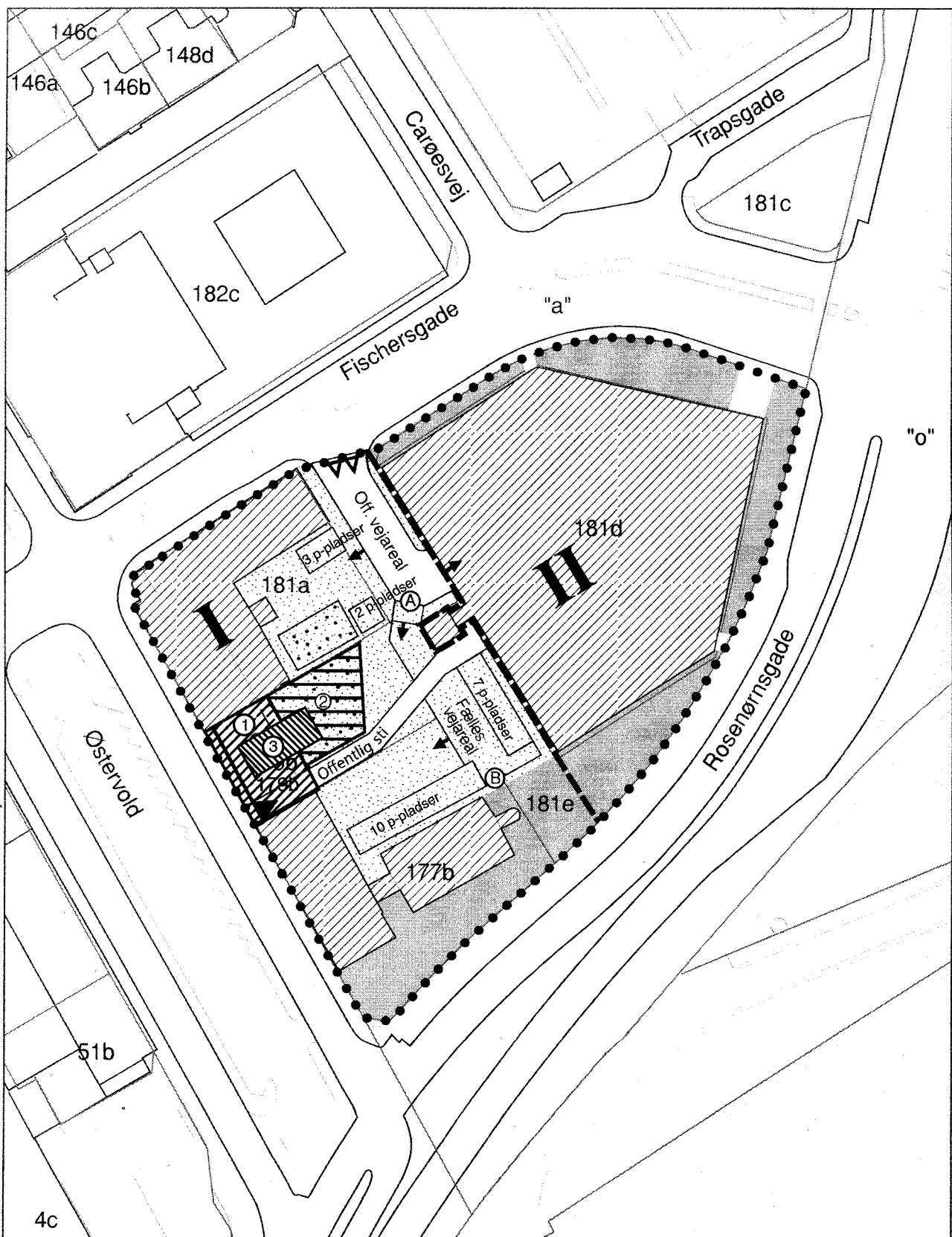
### Lokalplan 303

Bilag 1  
 Oktober 2001

0

25

50



## Bolig-erhverv på Østervold

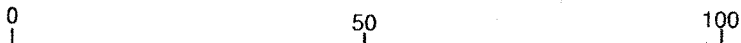
Fremtidige forhold  
 Randers Kommune, Teknisk Forvaltning  
 Laksetorvet /B  
 målforsvold 1:1000

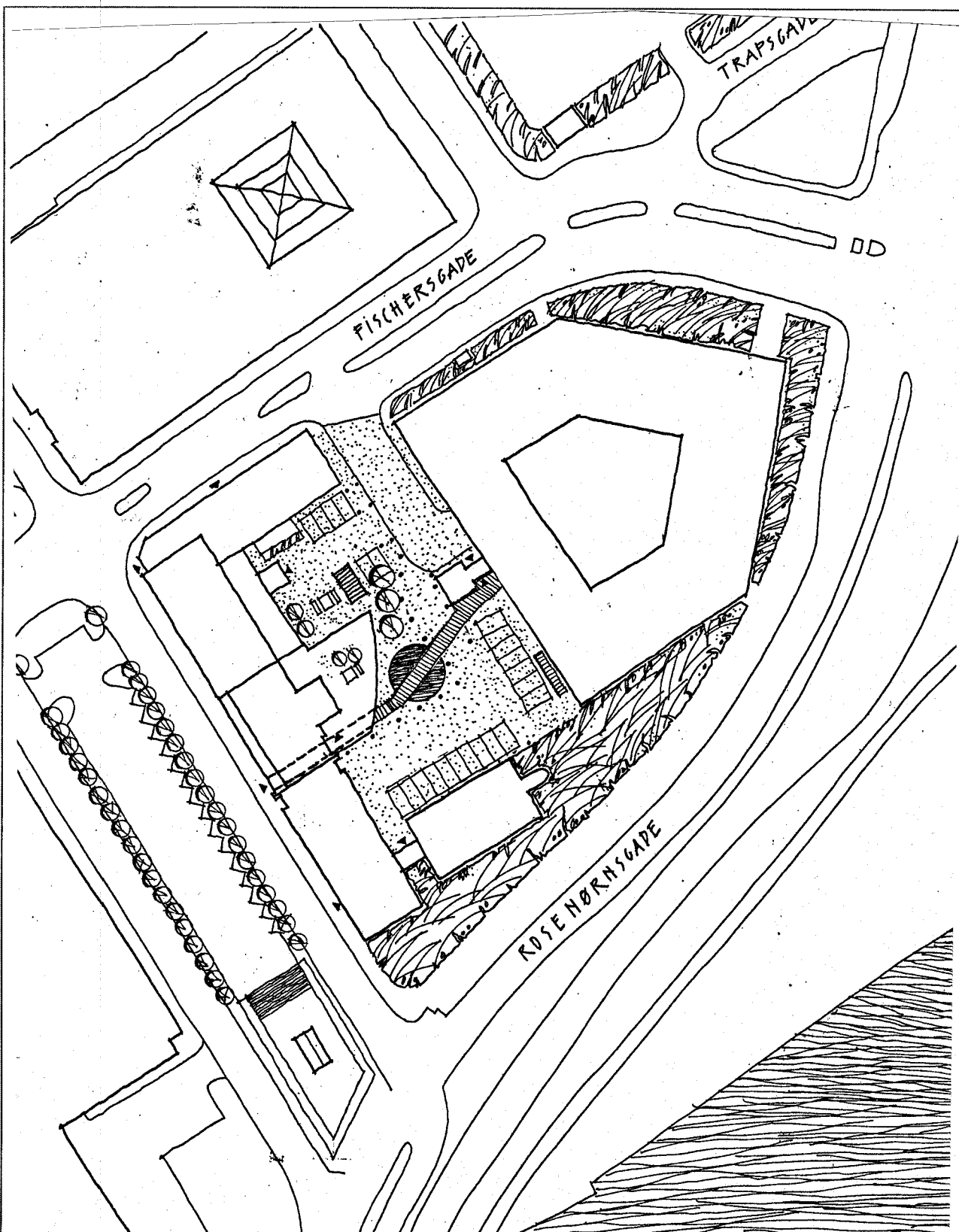
## Lokalplan 303

Bilag 2  
 Oktober 2001

- Lokalplanområdets afgrænsning
- ▨ Eksisterende bebyggelse
- ① Byggefelt 1, max 4-5 etager
- ② Byggefelt 2, max 2 etager
- ▽▽ Vejadgang
- ➔ Vejadgang til parkering
- Beplantning
- ▨ Byggefelt 3, max 6 etager

- ▼ Port
- Friareal
- Privat opholdsareal



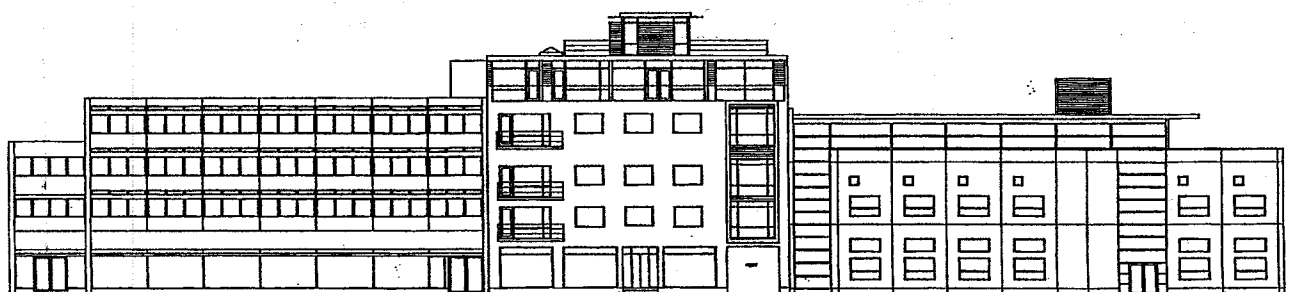


## Bolig-erhverv på Østervold

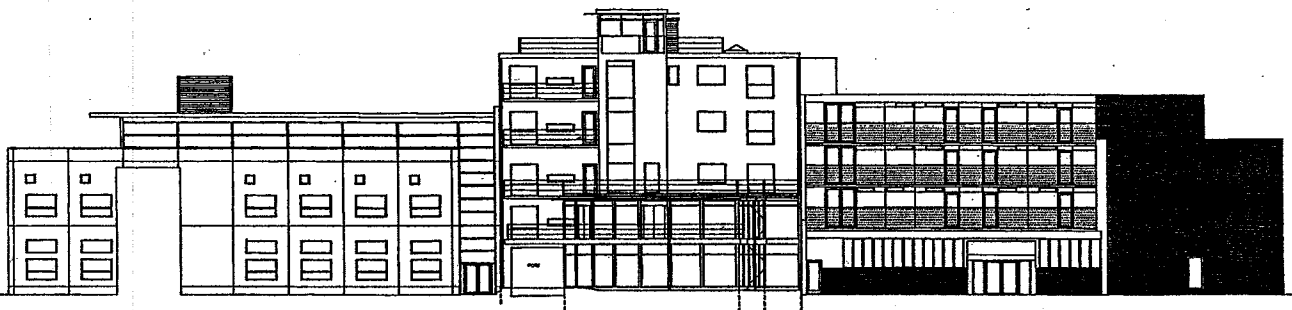
Illustrationsplan  
Randers Kommune, Teknisk Forvaltning  
Laksetorvet /B  
målforshold 1:1000

### Lokalplan 303

Bilag 3  
Oktober 2001



Facade mod Østervold



Facade mod gården

## Bolig-erhverv på Østervold

Randers Kommune, Teknisk Forvaltning  
Laksetorvet /B

**Lokalplan 303**

Bilag 4  
Oktober 2001