

LOKALPLAN NR. 340 MARKEDSGADE 8-10



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter Markedsgade 8-10, og omfatter størstedelen af matr.nr. 622f, Randers bygrunde. Området afgrænses mod syd af Markedsgade og mod nord af Ridehusvej, samt mod øst af skel til Markedsgade 6C. Mod vest følger lokalplanområdet en knækket linje med grænse til Værkets parkeringsplads og til den eksisterende bebyggelse på Markedsgade 12. Lokalplanens område udgør 6290 m².

Grunden er stærkt skrånende op mod Ridehusvej, og fra Markedsgade er der et fint kig til Ridehusets markante gavl på toppen af skrænten.

På området findes en erhvervsbebyggelse, som tidligere husede et dampvaskeri, og i dag er indrettet til bl.a. dagligvarebutik.

Planen går ud på

Erhverv og boliger og offentlig sti fra Bymidten til Værket

Lokalplanen giver mulighed for bolig- og erhvervsbebyggelse i området, og sikrer samtidig at der kan etableres en sti med offentlig adgang imellem Værket og Markedsgade, ned over skrænten. Stien vil desuden på sigt være med til at forbinde Værket med byomdannelses-området på den gl. Thor-grund.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge Planlovens § 18 kun udstykes, 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.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplan 2005

Bolig- og erhvervsområde

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

I kommuneplanen har området betegnelsen BE53 (bydel 3 Skovbakken), og anvendelsen er fastlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne virksomhedstyper (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder m.v.) samt til offentlige formål.

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2005 blevet en del af City

City-området udvides i kommuneplanen til også at omfatte BE53. City er kommunens butikscentrum.

Bedre forbindelse for fodgængere mellem Værket og midtbyen

Kommuneplanen fokuserer desuden på at forbedre adgangen imellem byens teater- og musikhus "Værket" og bymidten.

Lokalplanen er i overensstemmelse med lokalplanrammerne i Kommuneplan 2005.

Miljøvurdering

Screening er foretaget

Teknisk forvaltning har foretaget en screening med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil komme til at påvirke miljøet i væsentlig grad. Screeningen indeholder bl.a. vurderinger i forhold til den nærliggende drikkevandsboring samt lettere forurenede jord på grunden. Forvaltningen vurderer på baggrund af screeningen, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Drikkevandsboring ved Thor

Lokalplanens område ligger inden for 300 meter af en drikkevandsboring ved det gl. Thor bryggeri. Den anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes dog ikke at udgøre nogen risiko i forhold til grundvandet.

Lettere forurenede jord på grunden

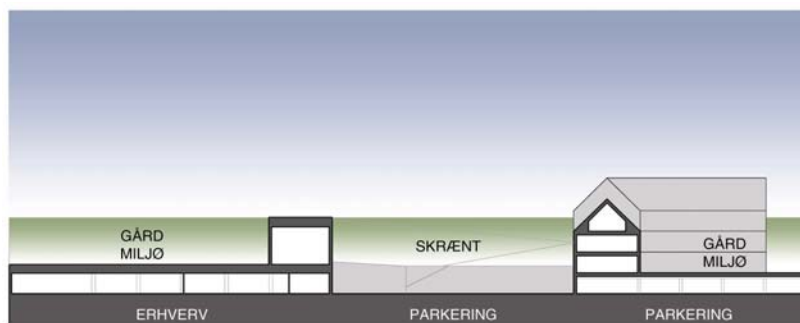
På ejendommen findes lettere forurenede jord oplagret. Dette forudsættes indbygget i projektet eller bortskaffet til godkendt modtager, efter anmeldelse til Randers Kommune. Ved nybyggeri af boliger, børneinstitutioner og offentlige legepladser skal sikres, at de øverste 50 cm jord er uforurenede eller etableret med en varig, fast belægning.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanens område sker fra Markedsgade.

Parkering inden for lokalplanens område kan foregå dels på terræn og dels i et parkeringshus i én etage med gårdhave på taget. Indkørsel til et evt. parkeringshus på byggefelt 5 skal foregå fra det udlagte færdsels- og parkeringsareal på grunden.

Principsnit af en mulig fremtidig bebyggelse på lokalplanens område, set mod nord ind mod skrænten. Oven på et evt. parkeringshus (og ligeledes ovenpå det eksisterende Fakta) skal der indrettes grønne gårdrum, for at sikre tilstrækkelige friarealer til beboerne.



Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser

Udvalgsvarerbutikker, service og erhverv indenfor lokalplanens område indgår i en "udvekslingsordning" med Værket, således at Værket stiller p-pladser til rådighed om dagen, mens Værkets gæster om aftenen til gengæld kan parkere indenfor lokalplanens område.

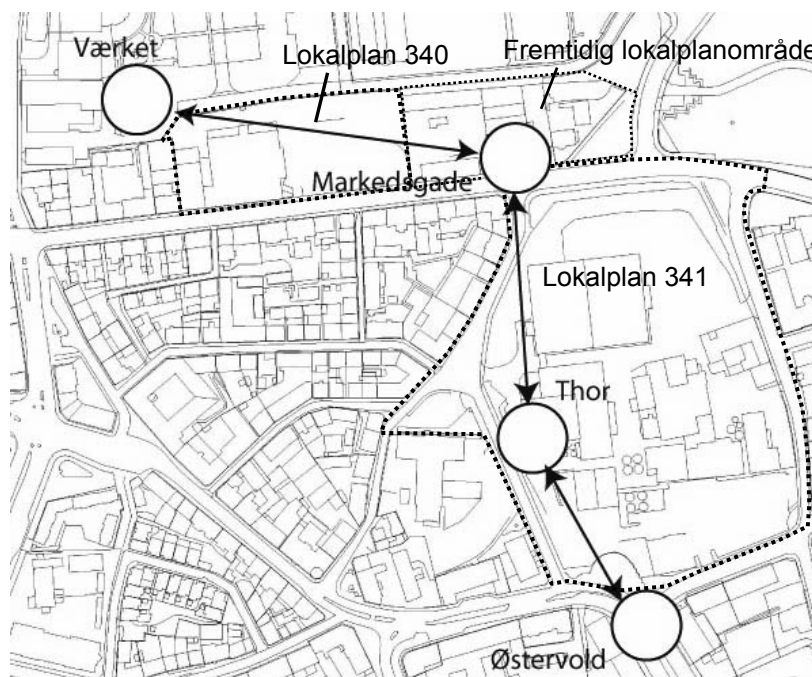
Stiforbindelse ml. Værket og Markedsgade

Den stiforbindelse, som lokalplanen lægger op til, bliver en vigtig fodgængerforbindelse imellem Værket og midtbyen, og samtidig er stien en forudsætning for, at "udvekslingsordningen" med parkeringspladser kan fungere. Stien får status af privat fællesvej (-sti).

Stien vil på sigt kunne føres videre mod øst bagom eller igennem bebyggelsen på Markedsgade 4-6 og evt. Markedsgade 2. Dermed opnår man en endnu mere direkte fodgængerforbindelse til den gl. Thor-grund og videre til bymidten.

Parallelt med nærværende lokalplan fremlægges lokalplan 341 Thor, som sikrer den del af fodgængerforbindelsen, som forbinder Markedsgade med Thor/Østervold.

Princip for fodgængerforbindelse imellem Værket og Thor-grunden/Østervold. Fodgængerforbindelsen består i princippet af flere delstrækninger, som kan etableres uafhængigt af hinanden.



Spildevandsplanen

Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens områder BE42.1 og E41.

Kloakering

Lokalplanområdet er som status fælleskloakeret, men i forbindelse med ny bebyggelse eller ved større ombygninger af eksisterende bebyggelse, **skal** dette ændres til separatkloakering.

Der må maksimalt afledes regnvand svarende til en afløbskoefficient (φ) på 0,8. Med en regnintensitet på 140 liter pr. sek. svarer dette til en samlet maksimal afledning fra hele lokalplanområdet på 71 liter pr. sek. Ved overskridelse af denne afledningsmængde **skal** afledningen styres vha. en afløbsbremse og der **skal** etableres et forsinkelsesbassin (rørbassin) på arealet.

Korrekt dimensionering skal dokumenteres overfor kloakforsyningen.

Såvel regn- som spildevand fra arealet skal tilsluttes det eksisterende kloakstik.

Renovation og genbrug

Erhvervs- og husaffald

Lokalplanområdet er omfattet af ”Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald” og ”Regulativ for bortskaffelse af husaffald i Randers Kommune”. Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, der stilles til sortering af affaldet, samt krav til placering af renovationscontainere m.v.

Fjernvarme og elektricitet

Tilslutningspligt til fjernvarme

Varmeforsyningen varetages af Energi Randers. Der er tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

El-forsyningen hører under Energi Randers’ forsyningsområde. El-forsyning er underlagt konkurrence, og der kan derfor forekomme forskellige leverandører.

Indenfor lokalplanens område, op mod Ridehusvej, findes en transformerstation til brug for elforsyningen.

Vandforsyning

Vandforsyningen i området varetages af Energi Randers.

Kollektiv trafik

I øjeblikket er flere bybusruter midlertidigt omlagt p.g.a. anlægsarbejde i forbindelse med Østervold-projektet.

Fra januar 2007 kører bybusruterne 1 og 5 begge ad Markedsgade.

Butiksskilte

Som supplement til bestemmelserne i nærværende lokalplan, findes en vejledning for Randers midtby, ”Facader og Skilte”.

Skole og daginstitution

Hadsundvejens Skole

Området hører under folkeskoledistriktet for Hadsundvejens Skole. I umiddelbar nærhed ligger også Randers Realskole, der er en privatskole.

Børnehaver og vuggestuer

Nærmeste børnepasningsmuligheder er KFUK’s halvdags børnehaver/ busbørnehaver, som ligger på Søren Møllers Gade,

Børnehaven Dragonvej, Bredstrupsgades børnehave, Vuggestuen Grønnegade, Vuggestuen Firkløveren på Nørrebrogade samt Den integrerede institution Lindehuset på Slyngborggade.

Handicappolitik

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's standardregler "LIGE MULIGHEDER FOR HANDICAPPEDE".

Det betyder at Randers kommune i samråd med handicaprådet blandt andet vil arbejde for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede.

Fortidsminder

Der er ikke kendskab til forhistoriske spor i lokalplanens område, men det anbefales, at der foretages prøvegravninger inden der foretages andre jordarbejder.

Lokalplan nr. 155 bortfalder

Den gl. lokalplan bortfalder, bl.a. for at der også kan bygges boliger i lokalplanens område.

Der findes en lokalplan fra 1982 for området, *lokalplan 155 Markedsgade 10 "Polar Vask"*. Den gamle lokalplan giver kun mulighed for at anvende området til erhvervsformål. Nærværende lokalplan giver mulighed for at anvende området til både bolig og erhverv, og erstatter således lokalplan nr. 155.

Servitut aflyses: matr. nr. 622q: 22. november 1947

Servituten indeholder bl.a. bestemmelser om, at grunden kun må bebygges med byrådets særlige tilladelse, og at beplantningen på ejendommen skal bevares og kun må ændres med byrådets samtykke. Det er Randers Kommune, som er påtaleberettiget.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der etableres en stiforbindelse mellem Værket og Markedsgade med offentlig adgang.
- at** lokalplanens område kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde.
- at** bebyggelsen tilpasses områdets karakter og særlige terrænforhold.
- at** der fortsat er udsigt fra Ridehusvej ned over byen, og ligeledes at kigget fra Markedsgade til Ridehusets markante gavl bevares.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: del af matr. nr. 622f, Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 24. april 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til bolig-, erhvervs- og offentlige formål, så som beboelse, butikker, kontorer, klinikker og lignende formål.

Stk. 2. Der må maksimalt indrettes eller opføres 38 boliger inden for lokalplanens område.

Stk. 3. Der må ikke etableres udvalgswarebutikker, service og erhverv, som har aktiviteter, der optager parkeringsplader til ansatte eller kunder, på følgende tidspunkter:

hverdage efter kl. 19.00
lørdag og søndag efter kl. 13.00.

Stk. 4. Der må drives maksimalt én dagligvarebutik inden for lokalplanens område (p.t. den eksisterende Fakta-butik). Dagligvarebutikkens bruttoetageareal må maksimalt udgøre 900

Matrikelnumre

Der er lavet en "udvekslingsordning" med Værket m.h.t. parkeringspladser, således at Værket stiller p-pladser til rådighed for udvalgswarebutikker, service og erhverv inden for lokalplanområdet i dagtimerne, mens Værkets gæster om aftenen og i weekenden til gengæld kan parkere inden for lokalplanens område.

"Udvekslingsordningen" forudsætter, at der reelt er et overskud af parkeringspladser på lokalplanens område, på de tidspunkter hvor Værket har store arrangementer.

...2

Fakta er en dagligvarebutik, og medregnes ikke som en udvalgsvarebutik

m².

Stk. 5. Udvalgsvarebutikker inden for lokalplanens område må samlet set have et bruttoetageareal på maksimalt 1000 m².

Stk. 6. Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som værksteds-, fabrikations-, oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke-generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik og det samlede etageareal for butik og værksted ikke overstiger 300 m².

Stk. 7. Der må ikke etableres erhverv, som med støj, luft- eller lugtforurening er til gene for de omkringboende.

For så vidt angår den enkelte virksomheds støjemission henvises til de til enhver tid gældende regler herom, p.t. Miljøministeriets Vejledning nr. 5/1984, områdetype 3 *Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)*.

§ 3

Udstykning

Den del af matr. nr. 622f Randers Bygrunde, som ligger udenfor lokalplanens område, kan frastykkes som en selvstændig ejendom.

§ 4

Parkeringspladserne til boligerne skal etableres i parkeringshus eller lignende, så de også reelt er til rådighed for beboerne. Parkeringspladserne kan dog godt etableres, så de i dagtimerne er tilgængelige for en lukket kreds af butiks- og kontoransatte.

Der er lavet en "udvekslingsordning" med Værket m.h.t. parkeringspladser, således at Værket stiller p-pladser til rådighed i dagtimerne, mens Værkets gæster om aftenen til gengæld

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1. Ejendommen kan udstykkes som vist på kortbilag nr. 2, således at der etableres et ejendomsretsligt skel imellem Markedsgade 10 og Markedsgade 12, sammenfaldende med lokalplanområdets afgrænsning.

Stk. 2. Yderligere udstykning kan ske med byrådets særlige tilladelse.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Det areal, som på kortbilag 2 er markeret med teksten "Færdsels- og parkeringsareal" udlægges til færdsels- og parkeringsareal. Parkeringspladserne skal være offentligt tilgængelige, og der skal fra færdsels- og parkeringsarealet sikres vejadgang til et evt. fremtidigt parkeringshus på byggefelt 5.

Stk. 2. Der skal indenfor lokalplanens område etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. P-pladserne til boligerne må ikke være offentligt tilgængelige.

Stk. 3. For udvalgsvarebutikker, service og erhverv skal der indenfor lokalplanens område etableres parkeringspladser svarende til 5 % af etagearealet.*

* Dette er færre p-pladser end der normalt kræves, og det forudsættes derfor at bestemmelsen ang. åbningstider er opfyldt, som beskrevet i § 2 stk.3.

kan parkere indenfor lokalplanens område.

Den nye stiforbindelse er en forudsætning for, at "udvekslingsordningen" m.h.t parkeringspladser kan fungere.

Stien a-d skal ikke nødvendigvis etableres med niveaufri spor til barnevogne o.lign., da stien vil få et meget stejlt forløb med mange trapper

Stk. 4. For dagligvarebutikken skal der indenfor lokalplanens område etableres parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 30 m² etageareal, samt et reserveudlæg på 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

Stk. 5. Det, på kortbilag 2 med prikrafter markerede areal (skrænten), udlægges til færdselsareal for følgende nye stier: a-b, a-c, a-d, a-e og e-f, med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

Indenfor byggefelt 5 udlægges der på terræn eller på taget af et evt. parkeringshus areal til stien f-g med en placering som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 3 meter.

Stierne a-b, a-c, a-e, e-f og f-g skal befæstes i en bredde af minimum 2,5 meter, og udformes med niveaufri spor, så det er muligt at benytte stien med barnevogne, trække med en cykel og lignende.

Stien a-d skal befæstes i en bredde af minimum 1,5 meter.

Ved udformning af stien a-e skal der sikres mulighed for en evt. fremtidig forlængelse af stien mod øst, ind på naboejendommen.

Stk. 6. Samtlige stier nævnt i stk. 5 skal sikres offentlig adgang, og de skal via forløb, materialer og belysning udformes med en tydelig offentlig karakter.*

* Hvis stiforløbet på et tidspunkt videreføres mod øst og tilsluttes Markedsgade med en mere direkte adgang fra Thor-grunden/Møllegade, kan stien f-g eventuelt gives en mere privat karakter.

Stk. 7. Belysning af stierne skal udformes, så det er trygt at færdes på dem efter mørkets frembrud. Lyset må ikke blænde de omkringboende.

§ 5

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. Elledninger, herunder til p.plads- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

Bemærk at et evt. parkeringshus til brug for boligerne indenfor lokalplanområdet giver ifølge bygningsreglementet et fradrag i det samlede etageareal på 20 m² pr. bolig.

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal.

Stk. 2. Der må maksimalt indrettes eller opføres 38 boliger inden for lokalplanens område.

inden for lokalplanens område.

Stk. 3. Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 udlagt byggefeltet.

Bebyggelse ud mod Markedsgade skal opføres som randbebyggelse med facade helt ud til vejskel.

Altaner, altangange og mindre trappetårne i forbindelse med bebyggelsen kan godt placeres udenfor byggefeltet, dog under forudsætning af, at lokalplanens andre bestemmelser overholdes og at planen godkendes af Randers Kommune.

Byggefelterne kan reguleres med op til 2 meter fra den angivne placering på kortbilag 2, dog under forudsætning af, at lokalplanens andre bestemmelser overholdes og at planen godkendes af Randers Kommune.

Højde

Stk. 4. Bebyggelse må opføres med et maksimalt etageantal og en maksimal bygningshøjde som angivet:

byggefelt 1: 3 etager med udnyttelig tagetage, og 16,5 meter,

byggefelt 2: 3 etager med udnyttelig tagetage, og 16,5 meter,

byggefelt 3: 4 etager med udnyttelig tagetage, og 19,5 meter.

Bygningshøjden måles fra kote 28,5 (svarende til gadeniveau i Markedsgade), til bygningens højeste punkt, dog ikke skorsten eller lignende.

Indenfor byggefelt 4 findes i dag en Fakta-butik og der kan indrettes yderligere erhverv.

Indenfor byggefelt 5 kan der opføres et parkeringshus til brug for beboerne.

Stk. 5. Indenfor byggefelt 4 og 5 må bebyggelse opføres i maksimalt én etage med fladt tag. Tagfladen skal begrønnes og indrettes som gårdhave til brug for beboerne. Der skal i skel mod nabo etableres uigennemsigtigt værn i en højde, så indbliksgener til nabo-gårdhaverne så vidt muligt undgås.

Markedsgade er en del af centerringen og trafikbelastningen af gaden forventes at stige fremover som følge af byomdannelse-projekter for Østervold og for det gl. Thor bryggeri.

Stk. 6. Ny bebyggelse, samt eksisterende bebyggelse ved større ombygning, skal udformes med støjdæmpende foranstaltninger mod Markedsgade, så det ækvivalente, konstante støjniveau fra trafikken ikke overstiger henholdsvis 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum og 55 dB(A) for opholdsarealer.

§ 7

Facader

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Facader skal hovedsageligt fremstå enten som blank mur, eller som pudsede murflader (el.lign. overfladebehandling). Mindre bygningsdele så som kviste, karnapper og lignende kan udføres i andre materialer. Desuden kan byrådet give tilladelse til at anvende andre materialer og behandlinger

af facader, når materialevirkningen er lig de ovennævnte materialers.

Røde sten i forskellige nuancer er, sammen med pudset murværk, karakteristisk for gaden.

Hvis facaden udføres som blank mur, skal der anvendes røde mursten eller mursten i rødlige jordfarver, samt lysere/mørkere nuancer afledt heraf. Blank mur må ikke fremstå i gule mursten.

På pudsede facader kan der altid benyttes hvide, grå og gule nuancer, hvis de ikke er for kraftige. Byrådet kan derudover give tilladelse til, at andre farver benyttes, hvis de harmonerer med gadens farver og ikke er så kraftige, at de dominerer.

Stk. 2. Tage skal dækkes med røde uglaserede vingetegl. Byrådet kan dog give tilladelse til at anvende andre tagematerialer, hvis det vurderes at være mere velvalgt i forhold til bygningens arkitektur, og efter byrådets skøn passer ind i gadebilledet.

Stk. 3. Der må ikke anvendes materialer, som efter byrådets vurdering virker skæmmende, f.eks. stærkt lysreflekterende materialer eller meget stærke signalfarver på større flader.

Stk. 4. Antenner, parabler samt udsugningsrør skal opsættes på steder, hvor de ikke ses fra det offentlige rum. Hvis modtagerforhold eller miljøkrav gør en sådan placering umulig, kan byrådet give tilladelse til en alternativ placering.

Stk. 5. Tilladelse til skiltning og reklamering på bygninger gives kun på betingelse af, at skiltet fjernes ved butikkens ophør. Skiltningens omfang skal begrænses og underordne sig husets arkitektur hvad angår størrelse, placering og farve. Facadens detaljer og konstruktioner må ikke sløres af skiltningen. Flere virksomheders skiltning på samme bygning skal samordnes.

Facadeskilte skal være bogstaver malet direkte på facaden eller enkeltbogstaver opsat direkte på facaden. Anden facadeskiltning kan efter byrådets særlige tilladelse opsættes, hvis den harmonerer med kvarterets ”oprindelighed”.

Udhængsskilte skal være udformet enten som et symbol/laugsmærke eller som en plade med tekst på. Der må kun opsættes ét udhængsskilt pr. forretning/butik. På hjørnebutikker må der opsættes to udhængsskilte.

Lysskilte kan være enkeltstående bogstaver, eventuelt bukket neon, opsat direkte på facaden. I skiltekasser må kun bogstaver og logo være gennemskinnelige. Lyset må ikke blænde omkringboende. Lysmængden (antallet af spots) skal begrænses

Skiltning

Se også vejledningen for Randers midtbys ”Facader og Skilte”

For at sikre et levende og afvekslende gademiljø bør blænding af vinduer undgås.

mest muligt.

Stk. 6. Butiksvinduer må ikke blændes med maling, klæbefilm, reklamer eller lignende. Navn og logo kan tillades på vinduerne, hvis bogstaverne max. er 15 cm høje. Derudover må kun midlertidige udsalgsskilte klistres på vinduerne.

Stk. 7. Opsætning af mærkevareskilte i form af facade- eller udhængsskilte tillades ikke. Der må skiltes med mærkevarer på butiksvinduer, samt indenfor det på kortbilag 2 udlagte færdsels- og parkeringsareal.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Der skal etableres friarealer svarende til minimum 50 % af boligetagearealet.

Som friarealer kan medregnes store, syd- eller vestvendte altaner. Disse vil kunne ganges med en faktor 1,5 i den samlede opgørelse af friarealer.

Ligeledes kan som friarealer medregnes gårdhaver etableret på tagflader i 1. sals højde indenfor byggefelt 4 og 5. En forudsætning herfor er, at tagfladerne gøres grønne og velegnede til ophold, og at gårdhaverne indrettes samtidig med boligerne.

Den stejleste del af skrænten i en bredde af 9 meter nedenfor Ridehusvej kan ikke medregnes som friareal.

Stk. 2. Skrænten, som på kortbilag 2 er markeret med prik-raster, må ikke bebygges. Undtaget er dog mindre tekniske forsyningsanlæg. Der må heller ikke opsættes reklameskilte, flagstænger eller anden reklame indenfor det område, som på kortbilag 2 er markeret med prik-raster.

Skrænten skal gives en velordnet og urban karakter, og beplantes så der skabes en harmonisk sammenhæng imellem beplantning og stier.

Det er vigtigt, at udsigten fra Ridehusvej ned over byen, og ligeledes at kigget fra Markedsgade til Ridehusets markante gavl bevares.

Beplantningen af skrænten skal fortrinsvis bestå af lave vækster, så den visuelle kontakt mellem Markedsgade og Ridehusvej ikke sløres.

Beplantningen af skrænten skal fortages efter en beplantningsplan godkendt af Teknisk forvaltning.

Stk. 3. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse, samt eksisterende bebyggelse ved større ombygninger, må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen fra Energi Randers.

Stk. 2. Ny bebyggelse, samt eksisterende bebyggelse ved større ombygninger, må ikke tages i brug, før stierne og parkeringspladserne, som er nævnt i § 4 *Vej- og stiforhold*, er etableret.

Stk. 3. Ny boligbebyggelse, samt eksisterende bebyggelse ved større ombygninger til boligformål, må ikke tages i brug, før de tilhørende friarealer (gårdhaver), som er nævnt i § 8 *Ubebyggede arealer*, er etableret.

Stk. 4. Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere indenfor byggefelt 1.

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af gårdhaven på byggefelt 4.

Stk. 5. Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere indenfor byggefelt 2 og 3.

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af gårdhaven samt stien f-g.*

* Det forudsættes, at færdsels- og parkeringsarealet på terræn samt stierne og beplantningen på skrænten vedligeholdes i forståelse mellem ejere/lejere af butikker, service og erhverv indenfor lokalplanens område.

§ 10

Lokalplan 155 bortfalder

Den gamle lokalplan giver kun mulighed for at anvende området til erhvervsformål.

§ 10 LOKALPLAN NR. 155 OPHÆVES

Stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i Lokalplan nr. 155 *Markedsgade 10 "Polar Vask"*. Lokalplan nr. 155 bortfalder således med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

§ 11

Servitut aflyses

Servitutten indeholder bl.a. bestemmelser om, at ejendommen kun må bebygges med byrådets særlige tilladelse, og at beplantningen på ejendommen skal bevares og kun må ændres med byrådets samtykke.

§ 11 SERVITUT AFLYSES

Stk. 1. Følgende servitut aflyses (påtaleret Randers Kommune): matr. nr. 622q: 22. november 1947.

§ 12

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 12. juni 2006 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

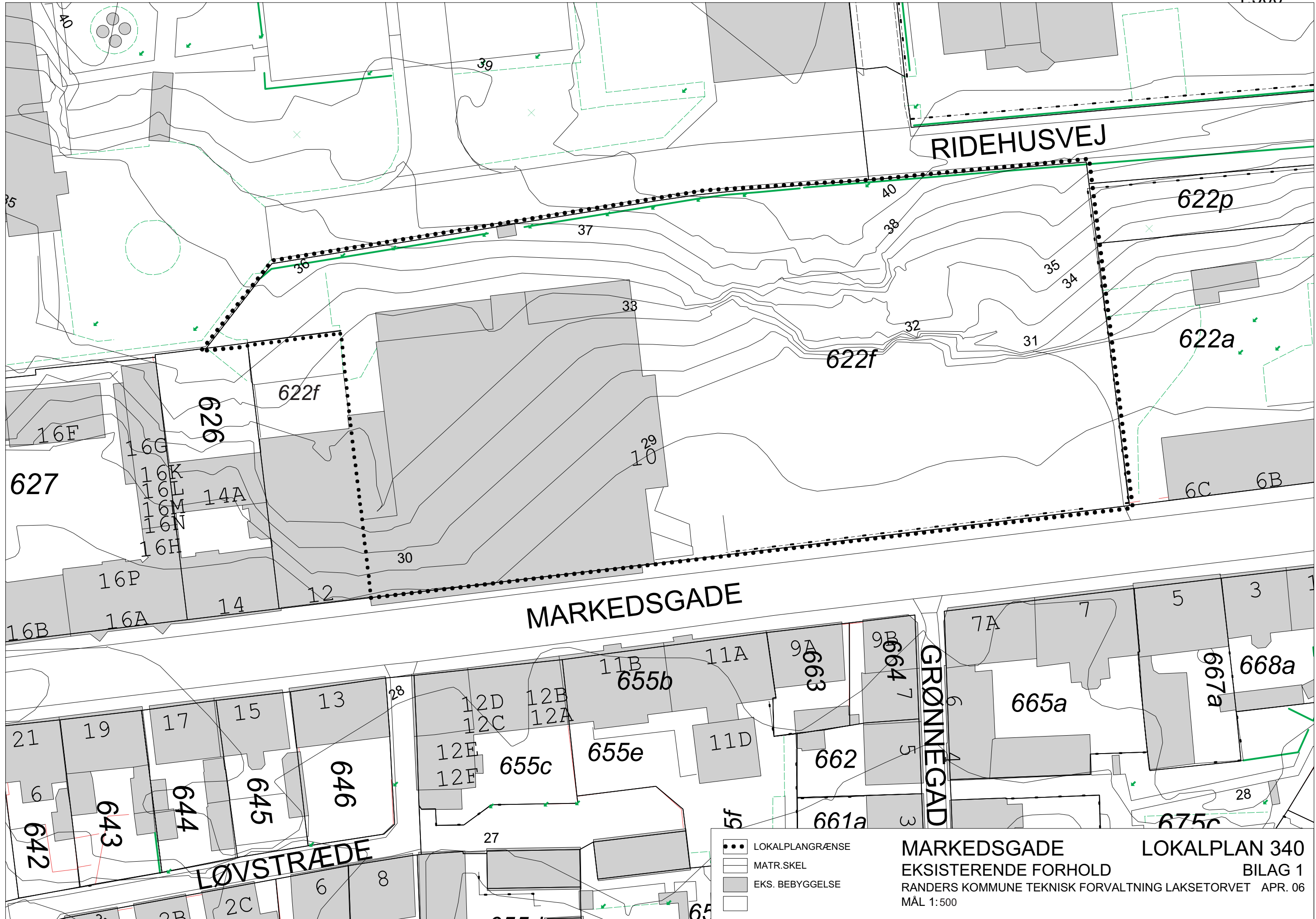
Borgmester





I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 20. november 2006

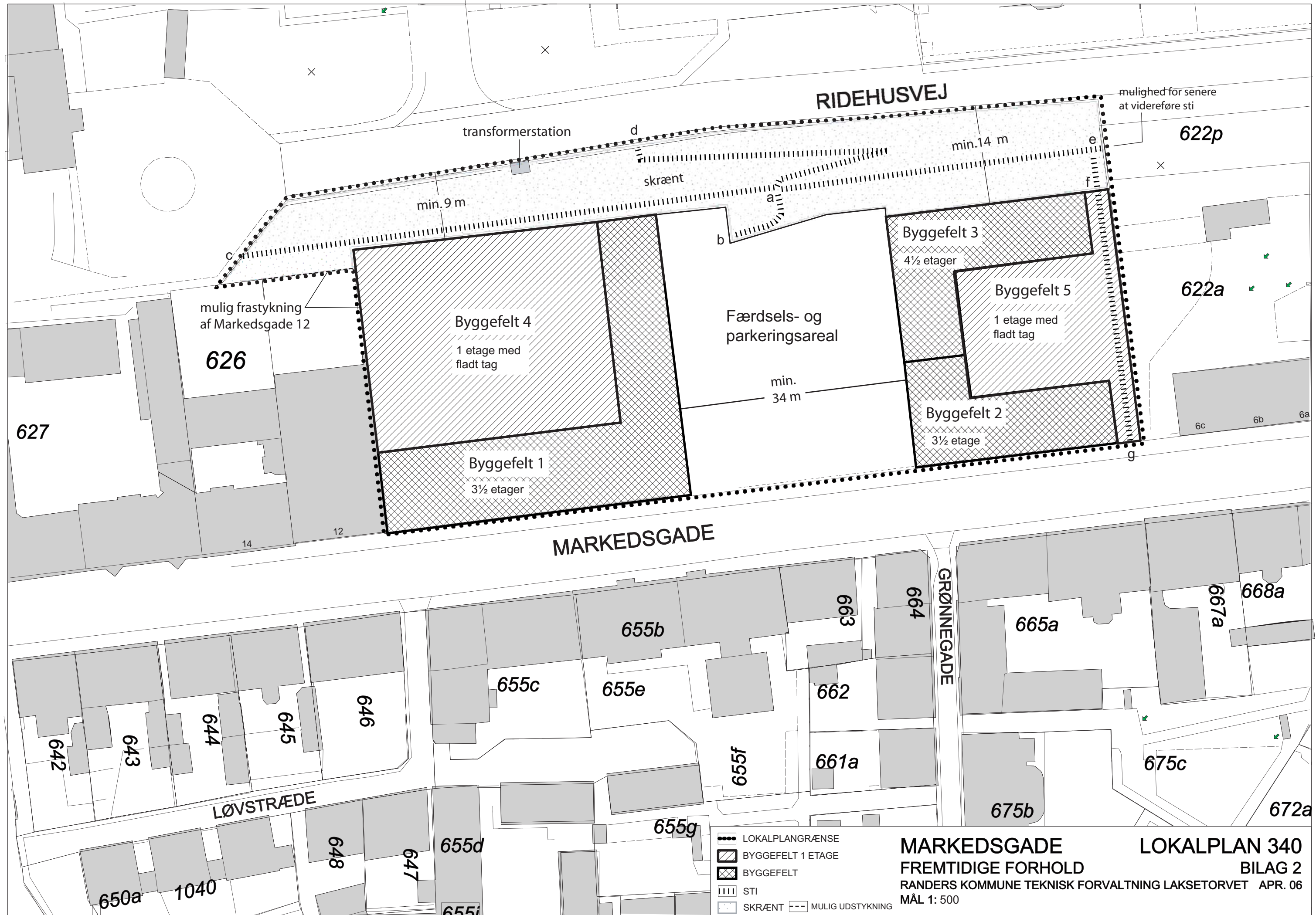
Michael Aastrup Jensen

Borgmester



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR.SKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
- 

MARKEDSGADE
LOKALPLAN 340
 EKSISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET APR. 06
 BILAG 1
 MÅL 1:500



RIDEHUSVEJ

MARKEDSGADE

LØVSTRÆDE

GRØNNEGADE

transformerstation

skrænt

mulighed for senere at videreføre sti

mulig frastykning af Markedsgade 12

Færdsels- og parkeringsareal

Byggefelt 3

Byggefelt 5

Byggefelt 4

Byggefelt 1

Byggefelt 2

1 etage med fladt tag

1 etage med fladt tag

3 1/2 etager

4 1/2 etager

3 1/2 etage

min. 14 m

min. 9 m

min. 34 m

622p

622a

626

627

6c 6b 6a

14

12

655b

663

664

665a

667a

668a

642

643

644

645

646

655c

655e

662

655f

661a

675c

650a

1040

648

647

655d

655g

675b

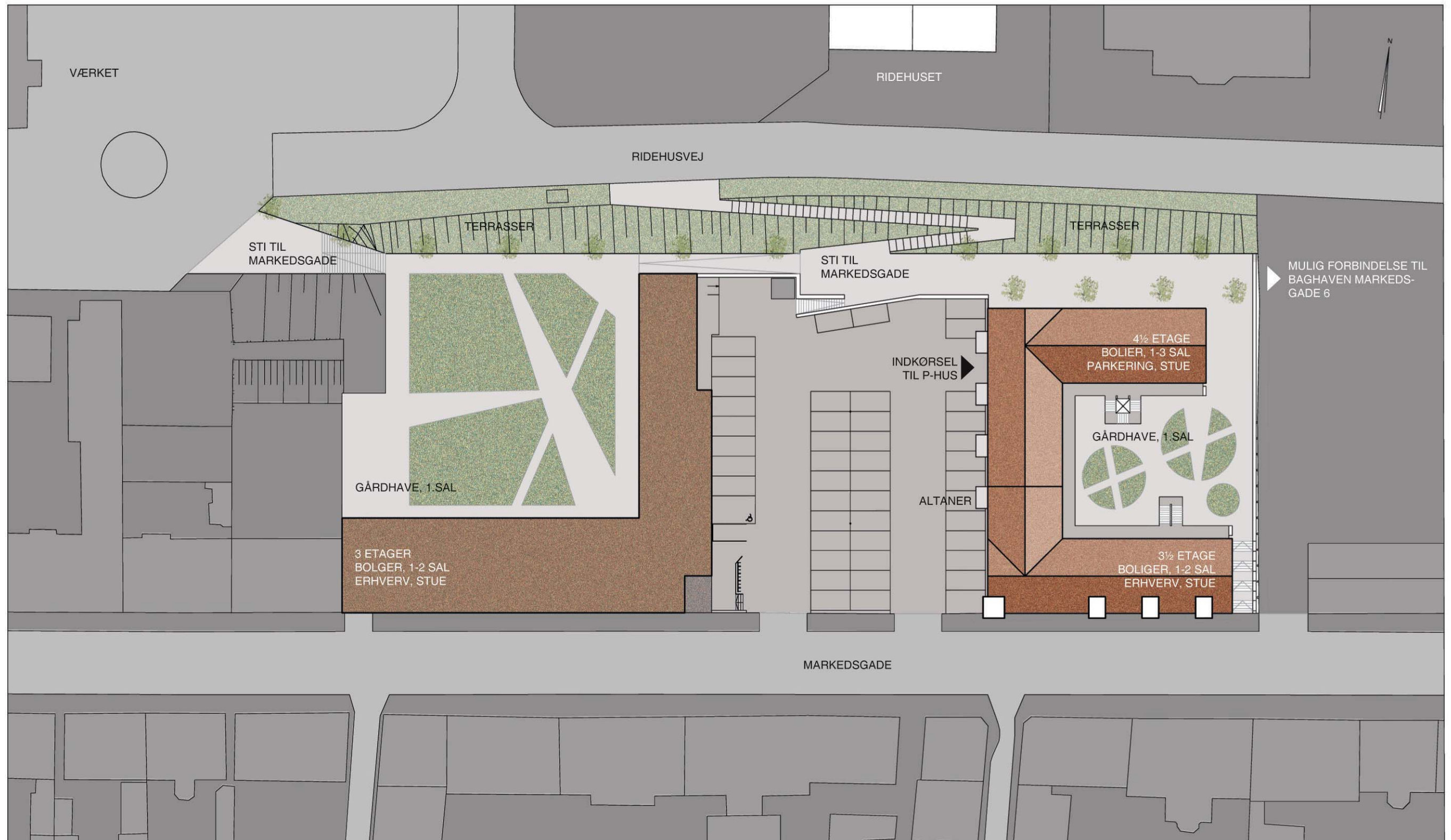
672a

655i

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ BYGGEFELT 1 ETAGE
- ▩ BYGGEFELT
- |||| STI
- SKRÆNT
- - - MULIG UDSTYKNING

MARKEDSGADE
FREMTIDIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET APR. 06
 MÅL 1: 500

LOKALPLAN 340
BILAG 2



BILAG 3
ILLUSTRATIONSBIKLAG