



## LOKALPLAN 581 Thors Bakke





*Høring mindst 8 uger fra  
offentliggørelsen af lokalplanen*

*Vejledning om lokalplanen*

*Lokalplanens juridisk bindende  
bestemmelser*

*Lokalplanens juridisk bindende kort*

*Lokalplanen og andre planer*

*Offentliggørelse af afgørelsen om  
screening for miljøvurdering*

## **Indhold**

*Vejledning* 3  
*Klagevejledning* 4

*Lokalplanens retsvirkninger* 5  
*Om lokalplanen* 6

## **Redegørelse**

*Lokalplanens Indhold* 7

## **Bestemmelser**

*§ 1 Lokalplanens formål* 10  
*§ 2 Lokalplanens område og zonestatus* 10  
*§ 3 Lokalplanområdets anvendelse* 10  
*§ 4 Udstykning* 11  
*§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold* 11  
*§ 6 Tekniske anlæg* 13  
*§ 7 Bebyggelsens omfang og placering* 13  
*§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden* 15  
*§ 9 Ubebyggede arealer* 16  
*§ 10 Skiltning* 17  
*§ 11 Bevaringsværdig bebyggelse* 17  
*§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse* 18  
*§ 13 Aflysning af lokalplan* 18  
*§ 14 Vedtagelsepåtegning* 19

*Offentlig bekendtgørelse* 19

## **Lokalplankort**

*Kortbilag 1 - eksisterende forhold* 20  
*Kortbilag 2 - fremtidige forhold* 21  
*Kortbilag 3 - veje, stier og parkering* 22

## **Forhold til anden planlægning**

*Landsplanlægning* 23  
*Kommuneplanen* 23  
*Andre planer og love* 26  
*Miljøvurdering* 29

## **Kommuneplantillæg**

*Kommuneplantillæg 21* 32  
*Baggrund og redegørelse* 33  
*Eksisterende planforhold* 33  
*Kommuneplantillæggets indhold* 34  
*Miljøscreening* 34  
*Fremtidige rammebestemmelser* 35  
*Vedtagelsepåtegning* 36



*Hvad er en lokalplan?*

## **VEJLEDNING**

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

*Lokalplanens bestemmelser*

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

*Hvornår udarbejdes en lokalplan*

### **PLIGT TIL AT LAVE EN LOKALPLAN**

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

*Indflydelse*

### **HVAD ER FORMÅLET MED LOKALPLANER?**

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

### **BORGERNES INDFLYDELSE**

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere får adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag, inden planen kan vedtages endeligt.

*Byggeloven*

### **FORHOLDET MELLE BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER**

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.



## **KLAGEVEJLEDNING**

### *Planloven*

Det er muligt at klage over vedtagelsen af denne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Du kan kun klage over retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

### *Hvem kan klage?*

Enhver med retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget. Derudover er foreninger og organisationer, der har som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Klagen skal indbringes via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes herefter gennem Klageportalen til Randers Kommune.

Klagen skal være indgivet inden fire uger efter denne lokalplan er offentligt bekendtgjort. Klagen er indgivet, når den er tilgængelig for Randers Kommune i Klageportalen.

### *Gebyr*

For at få klagen behandlet, skal du indbetale et gebyr på 500 kr. Gebyret betaler du med betalingskort på Klageportalen.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Fritagelse for brug af Klageportalen:

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning herom til Randers Kommune via e-mail [plan@randers.dk](mailto:plan@randers.dk). Randers Kommune videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som beslutter, om du kan blive fritaget.

### *Miljøvurdering*

#### **MILJØVURDERING AF PLANEN**

Afgørelser vedrørende denne lokalplan, truffet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven. Da der er udarbejdet en miljørapport kan denne først påklages når den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.



### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ejere, brugere og naboer i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Ifølge planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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



Lokalplanområdets afgrænsning  
(luftfoto 2014)



Planområdets placering i Randers.

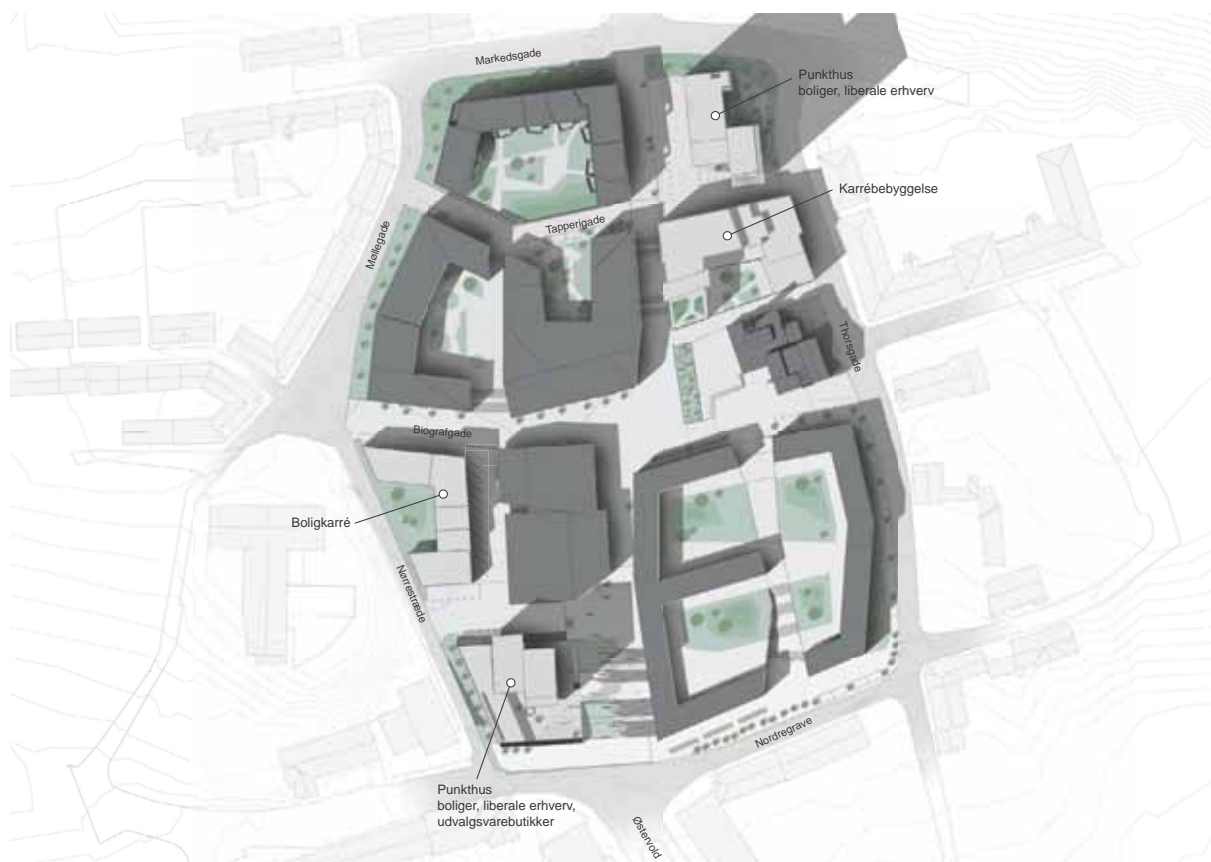
## OM LOKALPLANEN

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for at videreudvikle den centrale bydel Thors Bakke og sikre udbygning af området. Thors Bakke var indtil 2003 ramme om bryggeriet Thor, og området er i dag delvist udbygget med bl.a. sundhedscenter, biografcenter og boliger. Nærværende lokalplan skal sikre et samlet og opdateret plangrundlag og erstatte den eksisterende lokalplan 508 Thors Bakke, som ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan. Ligeledes aflyses den del af lokalplan 309 Midtbyen, der omfatter lokalplanens område.

### Lokalplanens område

Lokalplanens område, Thors Bakke, ligger centralt i Randers by og omfatter et areal på ca. 31.000 m<sup>2</sup> i byzone. Lokalplanområdet afgrænses af Markedsgade mod nord, Østervold/Nordregrave mod syd, Thorsgade mod øst og Nørregade/Møllegade mod vest.



Situationsplan med markering af ny bebyggelse jf. aktuelt projekt.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Thors Bakke er en ny, central bydel i Randers by, der i dag er delvist udbygget. Denne lokalplan muliggør videreudvikling af bydelen. Områdets disponering bygger videre på principperne i den eksisterende lokalplan 508. Thors Bakke skal fremstå med sin egen arkitektoniske identitet og samtidig tilpasses nabokvarterernes bystruktur. Lokalplanen skal bl.a. sikre karréstrukturen som gennemgående motiv, med karréer af tegl i varierende højder. Efter lokalplanen kan der desuden opføres to punkthuse, der skal udformes som slanke, markante profiler med lyse facader.

### Byggemuligheder

I den nordøstlige del af Thors Bakke kan der opføres et punkthus på op til 21 etager og en karrébebyggelse på 5-8 etager, nord for det gamle bryghus. I områdets sydøstlige del kan der opføres bygninger til boliger, uddannelsesinstitutioner, offentlige formål, kontorer og butikker. I områdets sydvestlige del kan der opføres et punkthus på op til 11 etager på en base i 2 etager og en boligkarré på 3-5 etager mod Nørrestræde. Ved at placere et punkthus netop her, for enden af Østervolds lange, lige, boulevardlignende strækning, vil Østervold få en synlig afslutning, der markerer overgangen til et nyt område.

### Thors Trappe og Thors Plads

Lokalplanen sikrer, at der udlægges areal til et nyt byrum, landskabs-trappen Thors Trappe, mellem det sydlige punkthus og den kommende bebyggelse mod sydøst. Trappen skal fungere som offentlig tilgængelig bypark og friareal til boligerne samt bindeled fra Østervold



*Visualisering af aktuelt projekt.  
Punkthus og Thors Trappe mod Østervold.*

til Thors Bakke som adgangsvej for gående. Trappen munder ud i Thors Plads, bydelens centrale omdrejningspunkt og opholdsrum. Lokalplanen sikrer, at der etableres tilstrækkelig parkering til de enkelte bebyggelser. Parkering skal primært anlægges som parkeringskældre i flere niveauer og sekundært som overfladeparkering. Bebyggelsen i lokalplanområdet vejbetjenes fra Møllegade, Nørrestræde og Thorsgade via Markedsgade, ligesom adgangen til parkeringskældre og parkeringspladser på terræn ligeledes sker fra disse veje eller lokalplanområdets interne veje.

Når ny bebyggelse og nye funktioner etableres på Thors Bakke, er det vigtigt, at bydelen indpasses i den bygningsmæssige sammenhæng med midtbyen, og at området åbnes for gangforbindelser på tværs af området. Thors Trappe skal netop an vise hovedforbindelsen for gående fra Østervold, der videreføres fra Thors Plads og ud til Markedsgade i nord, Møllegade i vest og Thorsgade i øst.



*Visualiseringer af aktuelt projekt.  
Det sydlige punkthus  
set fra Østervold.*



*Det nordlige punkthus,  
karrébebyggelse  
og 'Thors Plads' ved  
bryghuset.*





## DELOMRÅDER

Lokalplanen inddeler i 7 delområder:

*Delområder:*

- 1 - Eksisterende karrébebyggelse:  
*Boliger, offentlige formål, sundhedscenter mm.*
- 2 - Boliger og liberale erhverv -  
*punkthus/højhus og karré*
- 3 - Uddannelsesinstitutioner, butikker,  
*serviceformål og boliger*
- 4 - Punkthus og karrébebyggelse
- 5 - Bryghuset Thor:  
*Kulturelle formål, serviceerhverv*
- 6 - Eksisterende biografcenter:  
*Biograf, offentlige funktioner,  
serviceerhverv, butikker*
- 7 - Vejareal, trappe/bypark og plads

Delområde 1 omfatter tre eksisterende karrébebyggelser i områdets nordvestlige del og er fuldt udbygget med boliger og sundhedscenter. Bestemmelserne videreføres i hovedtræk fra lokalplan 508.

I delområde 2 giver lokalplanen mulighed for boliger og serviceerhverv såsom kontorer o.lign. Efter lokalplanen kan der opføres et punkthus på op til 21 etager og en karrébebyggelse på 5-8 etager.

For delområde 3, områdets sydøstlige del, foreligger der ikke et konkret projekt, hvorfor bestemmelserne fra lokalplan 508 i hovedtræk videreføres. Der sker dog mindre justeringer i anvendelse og udformning. I området er der bl.a. mulighed for serviceformål, uddannelsesinstitutioner, boliger og butikker.

I delområde 4, områdets sydvestlige del, åbner lokalplanen mulighed for et punkthus på op til 11 etager placeret på en base i 2 etager samt etablering af en karrébebyggelse på 3-5 etager.

Delområde 5 omfatter det bevaringsværdige bryghus og er udbygget. Her kan etableres centerfunktioner som eksempelvis liberale erhverv, restaurant og kulturelle formål.

Delområde 6 omfatter det eksisterende biografcenter og er udbygget. Bestemmelserne for området videreføres fra lokalplan 508.

Delområde 7 omfatter områdets gennemgående veje, den centrale Thors Plads og den kommende landskabstrappe Thors Trappe mod Østervold, mellem delområde 3 og 4.





*I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

*Matrikelnumre*

*Delområder*

*Zonestatus*

*Udadvendte funktioner mod Thors Plads og Østervold*

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål, service, samt offentlige formål, herunder institutioner, fritids- og kulturformål samt butikker,  
**at** der kan etableres et varieret udbud af funktioner i området, for at understøtte byliv og knytte bydelen sammen med Randers bymidte, både funktionelt og arkitektonisk,  
**at** det nordlige punkthus gives en slank og markant profil, så det fremstår som nyt vartegn for bydelen,  
**at** placering og udformning af det sydlige punkthus relaterer sig til Østervolds akse, så bebyggelsen fremstår som en afslutning heraf såvel som indgang til Thors Bakke,  
**at** den tidligere bryggeribygning, Thors Bryghus, bevares og sikres nye anvendelsesmuligheder,  
**at** der etableres udendørs opholdsarealer til boligerne,  
**at** der etableres et trappeforløb i forlængelse af Østervold, der udformes med fri- og opholdsarealer,  
**at** Thors Plads indrettes til ophold som bydelens centrale omdrejningspunkt,  
**at** der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i takt med områdets udbygning og i forhold til anvendelse.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 789b, 789i, 789k, 789l, 789m, 789n samt dele af vejlitra 7000a, 7000af og 7000y alle Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 26.1.2016 udstykes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 som vist på kortbilag 2.

2.4 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde, herunder boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service, restaurant samt offentlige- og kulturelle formål. Der kan desuden etableres parkeringsfaciliteter i konstruktion.

3.2 Mod Thors Plads, Østervold og Nordregrave skal bygningers stueetager anvendes og indrettes med publikumsorienterede funktioner på de placeringer, der er vist på kortbilag 2.

3.3 I delområde 1 kan der i stueetagen mod Thors Plads, ud over de generelle anvendelser i §3.1, etableres butikker der relaterer sig til den primære funktion (sundhedscenter). Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige



Lokalplanens delområder

#### Udstykning

#### Vejadgang

#### Veje og stier

1.000 m<sup>2</sup> og den enkelte butik må ikke være større end 400 m<sup>2</sup>.

- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til boliger og liberale erhverv. I byggefelt E kan der etableres op til 3.000 m<sup>2</sup> erhverv. I byggefelt D kan der etableres restaurant, fælleslokaler o.lign. mod Thors Plads.
- 3.5 I delområde 3 kan der, ud over de generelle anvendelser i §3.1, etableres uddannelsesinstitutioner, parkeringshus og butikker. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Der kan etableres max. 1000 m<sup>2</sup> dagligvarebutik. Butikker til dagligvarer og udvalgsvarer må højst have et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup>. Dog kan én udvalgsvarebutik have et bruttoetageareal på max. 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan højst etableres 5.000 m<sup>2</sup> bolig i delområde 3. Der må ikke etableres boliger og kontorerhverv i stueetager.
- 3.6 I delområde 4 kan der, ud over de generelle anvendelser i §3.1, etableres udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på max. 1.000 m<sup>2</sup>. I byggefelt I1 og I2 må de to nederste etager kun anvendes til butikker, liberale erhverv, restauration o.lign., og der må kun etableres boliger i de øvrige etager. Der må højst etableres 4.000 m<sup>2</sup> boliger i byggefelt I1.
- 3.7 I delområde 6 kan der, ud over de generelle anvendelser i §3.1, etableres udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på max. 1000 m<sup>2</sup>.
- 3.8 Delområde 7 må kun anvendes til vej- og stiareal, herunder terrænparkering på dertil indrettede arealer. Delområdet udlægges desuden til den centrale Thors Plads, og landskabstrappen Thors Trappe. Der kan desuden etableres parkering i konstruktion under trappen mellem byggefelt F1 og I2 samt etableres niveaufri adgang fra Østervold til Thors Plads via elevator ved Thors Trappe.

#### § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der kan ske udstykning i overensstemmelse med planens overordnede disponering, som vist på kortbilag 2.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Møllegade, Thorsgade og Nørrestræde, jf. kortbilag 3.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier internt i området med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.3 Veje internt i området skal anlægges med et befæstet færdselsareal på mindst 8 m. Vejen A-B kan dog anlægges i en bredde på 7 m. Disse interne veje skal anlægges således



at biler kører med nedsat hastighed og al færdsel foregår på de lette trafikanters præmisser.

*Stier*

- 5.6 Stier skal etableres med en bredde på mindst 3 m. Hovedstien a-b udlægges og anlægges med et befæstet areal i en bredde af min. 9 m, dog bredere på den del, der udgør Thors Trappe.

*Parkering*

- 5.7 Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser svarende til følgende norm:

- Etageboliger: 1 P-plads pr. bolig
- Ungdoms- og ældreboliger: 1 P-plads pr. 4 boliger
- Liberale erhverv, kontorer o.lign.: 1 P-plads pr. 60 m<sup>2</sup>
- Kultur, teater, biograf mm.: 1 P-plads pr. 12 siddepladser el. pr. 12 personer
- Restauranter o.lign.: 1 P-plads pr. 10 siddepladser
- Udvalgswarebutikker: 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- Dagligvarebutikker: 1 P-plads pr. 30 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

*Terrænparkering*

- 5.8 Der kan etableres parkeringspladser i terræn som længdeparkering langs interne og omkringliggende veje. Parkeringsarealer på terræn i øvrigt må kun etableres med placering i princippet som vist på kortbilag 3.

- 5.9 Indkørsel til parkeringsdæk i byggefelt D fra vej A-B må ikke være nærmere end 5 m fra Thorsgade.

- 5.10 Parkering i byggefelt F1 og F2 skal primært etableres i konstruktion under terræn. Dog kan parkeringspladser ud over normkravet for lokalplanrådets bebyggelse opføres i konstruktion over terræn. Max. 10 % af parkeringspladserne kan etableres på terræn som fladeparkering jf. § 5.7.

*Cykelparkering*

- 5.11 Der skal etableres areal til cykelparkering som placeres hensigtsmæssigt og udenfor vej- og stiareal.

- 5.12 På Østervold og Nordregrave skal der på arealet syd for Thors Trappe, jf. kortbilag 3, etableres trafikikkerhedsforanstaltninger, der tydeligt viser, at færdsel sker på fodgængernes præmisser.

- 5.13 Der skal sikres niveaufri adgang for fodgængere fra Thors Trappe og Østervold til Thors Plads via elevator.

- 5.14 Det skal sikres, at alle butikker er tilgængelige for vareleverancer med lastbil uden foretagelse af bakkemanøvrer på de eksterne veje.



## § 6 TEKNISKE ANLÆG

- Antenneanlæg*
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan opsættes antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine på områdets bebyggelse. Undtaget herfra er det bevaringsværdige bryghus i delområde 5. Antenner skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør og indtrykkes mindst 2 m fra facaden. Der må ikke opstilles master.
- Ad. 6.3: Jf. Randers Kommunes 'Vejledning til opsætning af solceller og solfangere' .*
- 6.3 Der kan etableres solfangere, solceller o. lign. anlæg til udnyttelse af solenergi. Undtaget herfra er det bevaringsværdige bryghus i delområde 5.
- Overfladevand*
- 6.4 Overfladevand fra tagflader og øvrige befæstede arealer skal håndteres inden for egen grund, herunder tilslutning til regnvandskloak. Intet overfladevand må afledes ud på veje og stier udenfor lokalplanområdet.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Byggefelter*
- 7.1 Bygninger skal placeres inden for de viste byggefelter, jf. kortbilag 2. Mindre bygningsdele som fx karnapper o. lign. må overskride byggefelterne op til 2 m, dog kun fra 4,5 m over terrænniveau. Mod Thorsgade dog fra 2,8 m over terræn. I byggefelt D1 og F1 må facader direkte ud mod stiforløb a-b ikke overskride byggefeltet, .
- Ad. 7.1: Mod Thorsgade kan højden reduceres til 2,8 m over fortov, hvis der sikres min. 1,5 m afstand fra udkrænkning til kørebane, jf. vejloven.*
- Facadebyggelinje*
- 7.2 Bebyggelse i delområde 3 og 4 skal opføres med facader placeret i de på kortbilag 2 angivne facadebyggelinjer.
- 7.3 Enkelte bygningsdele kan overstige den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for bygningens funktion, fx skorstene, ovenlys, ventilationsanlæg, indgangsportaler, elevatortårne, solfangere o.lign. tekniske anlæg.

### Delområde 1

- Etageareal beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser, jf. BR15.*
- 7.4 Inden for delområde 1 må bygninger opføres i 4-7 etager med en højde på max. 22 m fra eksisterende terræn.
- Ad. 7.5: Parkeringshuse er underlagt beregningsreglerne i BR15 bilag 1.*
- 7.5 Inden for delområde 1, byggefelt A, B og C, må der opføres bygninger med et etageareal på max. 15.500 m<sup>2</sup>. Herudover kan der etableres parkering i konstruktion over terræn.

### Delområde 2

- Ad. 7.6: Topkote 53.000 DVR90 svarer til en bygningshøjde på ca. 32 m fra eksisterende terræn.*
- 7.6 I byggefelt D1 skal bebyggelsen fremstå med varierende højder og nedtrappes, så den er højest mod nord og lavest mod syd. I byggefelt D1 må bebyggelse opføres i 5-8 etager med en topkote ikke højere end 53,000 DVR90. Mod Thorsgade dog højest 5-7 etager, og 4 etager samt højt parkeringsdæk mod bevaringsværdig bebyggelse i delområde 5. I byggefelt D2 må der opføres bebyggelse i max. 2 etager og herudover etableres tagterrasse.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### Lokalplan nr. 581

*Ad. 7.7: Topkote 105.000 DVR90 svarer til en bygningshøjde på ca. 76 m målt fra Markedsgades niveau.*

*Overdækkede terrasser/altaner*

*Ad. 7.8 og 7.9: 20 m<sup>2</sup> altan pr. lejlighed medregnes ikke i etagearealet jf. BR15.*

*Ad. 7.9, 7.11 og 7.12: Parkeringshuse er underlagt beregningsreglerne i BR15 bilag 1.*

7.7 Inden for byggefelt E må der opføres et punkthus på op til 21 etager fra Markedsgade med en topkote ikke højere end 105,000 DVR90.

7.8 Byggefelt D1 og D2 må højst bebygges med et etageareal på 5.500 m<sup>2</sup>, heraf kan de 500 m<sup>2</sup> alene anvendes til overdækkede- og/eller lukkede altaner, terrasser o.lign .

7.9 Byggefelt E må højst bebygges med et etageareal på 11.000 m<sup>2</sup>, heraf max. 3000 m<sup>2</sup> erhverv, og heraf kan de 2.000 m<sup>2</sup> alene anvendes til overdækkede- og/eller lukkede altaner, terrasser o.lign. Herudover kan der etableres parkering i konstruktion over og under terræn.

#### Delområde 3

7.10 I byggefelt F1 må der opføres bebyggelse i min. 2 og max. 4 etager med en højde på max. 16 m målt fra terræn. I byggefelt F2 må der opføres bebyggelse i max. 3 etager og herudover etableres tagterrasse. Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facader mod Thorsgade og Nordregrave placeret langs den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

7.11 Inden for delområde 3 må bebyggelse have et samlet etageareal på max. 14.000 m<sup>2</sup>. Herudover kan der etableres parkering i konstruktion over og under terræn, jf. § 5.7.

7.12 Parkering til bebyggelsen i delområde 3 skal etableres som parkeringskælder under terræn. Dog kan en mindre del af parkeringspladserne etableres på terræn jf. § 5.7. Parkeringspladser ud over normkravet for delområdet bebyggelse jf. § 5.6 kan opføres i konstruktion over terræn.

*Ad. 7.12: Punkthus syd - etageantal fremstår pga. terrænforskel som 13 etager set fra Østervold og 11 etager fra nord.*

#### Delområde 4

7.13 Bebyggelse i byggefelterne I1, I2 og J må ikke opføres nærmere end 6 m fra eksisterende vejmidte mod Nørrestræde.

7.14 I byggefelt I1 må opføres bebyggelse på op til 11 etager mod nord og 13 etager mod syd, jf. det skrånende terræn, med en topkote ikke højere end 61,000 DVR90. I byggefelt I2 må der opføres bebyggelse i max. 2 etager fra terræn mod Østervold og herudover etableres tagterrasse.

*En topkote på 61.000 DVR90 svarer til en bygningshøjde på ca. 44 m fra eksisterende terræn.*

7.15 Inden for delområde 4, byggefelt J må der opføres bebyggelse i 3-5 etager med en topkote ikke højere end 38,000 DVR90. Bebyggelsen skal fremstå med varierede højder og nedtrappes, så den er højest mod nord og lavest mod syd.

*En topkote på 38.000 DVR90 svarer til en bygningshøjde på ca. 17 m målt fra Biografgades niveau.*

7.16 Byggefelterne I1, I2 og J må bebygges med et samlet etageareal på højst 9.100 m<sup>2</sup>, heraf kan de 1000 m<sup>2</sup> for byggefelt I1 og 600 m<sup>2</sup> for byggefelt J alene anvendes til overdækkede- og/eller lukkede altaner, terrasser o.lign.

*Overdækkede terrasser/altaner  
Ad. 7.16: 20 m<sup>2</sup> altan pr. lejlighed medregnes ikke i etagearealet jf. BR15.*



#### **Delområde 5**

- 7.18 Byggefelt H er fuldt udbygget med den eksisterende bevaringsværdige bryghusbygning, der udgør ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde 6**

- 7.19 Byggefelt G må bebygges med et etageareal på højst 4.000 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde 7**

- 7.20 Under Thors Trappe kan der etableres parkering i konstruktion med adgang fra Thorsgade via byggefelt F1.

#### **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

##### *Facader og materialer*

##### *Karréstruktur*

##### *Punkthuse*

##### *Åbne facader i stueplan*

*Ad. 8.4: Glanstal 30 jf. Teknologisk Instituts prøvningsmetode ISO 2813, 1994. Der må anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.*

##### *Bevaringsværdigt bryghus*

##### *Landskabstrappe og bypark*

- 8.1 Bebyggelse inden for byggefelt A, B, C, D, F og J skal fremstå med karréstruktur og ydersider i røde tegl som blank mur. Dele af bygningerne kan fremstå i andre materialer, såfremt disse underordner sig de murede partier. På inder siderne af karréerne kan der anvendes andre materialer af lettere karakter.
- 8.2 Bebyggelse inden for byggefelt E og I1 skal fremstå som punkthuse med høje, slanke bygningsvolumener. Begge punkthuse skal udformes med to sammenhængende men forskudte volumener og lyse facader. Punkthusene skal i arkitektonisk fremtoning og materialevalg adskille sig fra de omgivende karréer. I byggefelt I2 kan bebyggelsen fremstå med et andet facadeudtryk og en anden farve.
- 8.3 I byggefelt C, D1, F1, G og I2 skal facader i bygningernes stueetager, i princippet som vist på kortbilag 2, åbne sig op til de omgivende gaderum med store glaspartier på mindst halvdelen af facaderne, jf. § 3.2.
- 8.4 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke tegl. Bestemmelsen gælder ikke tagvinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.
- 8.5 Bevaringsværdig bebyggelse i delområde 5 skal bevares, jf. § 11. Renovering, ombygning, facadeændringer og ændret anvendelse skal ske med respekt for bygningens arkitektur og kun med byrådets særlige tilladelse.
- 8.6 Landskabstrappen og byparken Thors Trappe i delområde 4 skal integreres med bebyggelsen i byggefelt I1 og I2, så det fremstår som en arkitektonisk helhed.



## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### *Opholdsarealer*

- 9.1 Der skal udlægges opholdsarealer til bebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 3. Opholdsarealer i terræn må ikke hegnes ind. Der kan desuden etableres opholdsarealer som tagterrasser eller altaner.
- 9.2 Til ny bebyggelse skal der udlægges et samlet opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. Opholdsarealerne skal anlægges i nærheden af bebyggelsen og primært på terræn, mens tagterrasser, altaner o.lign. kan indgå i beregningen.
- 9.3 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde, i kældre og lignende.

### **Delområde 2**

- 9.4 I byggefelt D og E kan hele det samlede opholdsareal tilvebringes i form af tagterrasser, altaner o.lign.

### **Delområde 4**

- 9.5 Indenfor delområde 4, byggefelt I og J, skal der udlægges opholdsareal på mindst 20 % af boligetagearealet. Heraf skal en størst mulig del anlægges på terræn i nærheden af bebyggelsen, mens den resterende del kan anlægges i form af tagterrasser, altaner i. lign. Thors Trappe indgår som opholdsareal til boligerne inden for byggefelt I1 og I2.

### **Delområde 7**

### *Thors Trappe*

- 9.6 Arealet mellem byggefelt I og F, jf. kortbilag 2 og 3, udlægges som landskabstrappe og grønt byrum, der forbinder Østervold og Thors Plads. Trappen skal udformes og bearbejdes så der dannes en naturlig overgang og sammenhæng til Østervold. Landskabstrappen skal fremstå som et åbent, grønt og indbydende byrum, hvor en kombination af trapper og brede tilplantede plateauer giver mulighed for passage og ophold og med en sammenhængende belægning. Trappen skal gives en særlig bearbejdning med fokus på arkitektonisk kvalitet

### *Thors Plads*

### *Belægninger*

- 9.7 Thors Plads skal disponeres og indrettes med faciliteter, der indbyder til ophold.
- 9.8 Thors Plads samt interne vejarealer og gangstier i delområde 7 skal fremstå med ensartet belægning.
- 9.9 Terrænforskydninger og niveauforskelle i området skal gøres tilgængelige ved hjælp af ramper eller trappeanlæg. Der skal desuden sikres niveaufri adgang fra Østervold til Thors Plads via elevator ved Thors Trappe i delområde 4 eller 7.





### **Beplantning**

#### *Beplantning*

- 9.10 Der kan plantes træer i tilknytning til de interne veje. Mod de omkringliggende veje kan der plantes træer, hvor der er plads til fri kroneudvikling. Alternativt kan der plantes stambække, hvor træerne plantes med kort indbyrdes afstand, og kronerne klippes som hæk. Træer ud mod de omkringliggende veje må ikke plantes tættere end 2,0 m fra asfalkant. Frugttræer må ikke plantes langs fortove og ud til belagte arealer.

### **§ 10 SKILTNING**

#### *Jf. Randers Kommunes skiltepolitik*

#### *Facadeskilte*

- 10.1 Der må opsættes ét facadeskilt pr. butik eller virksomhed i stueetager. Der kan opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med erhverv fra etager over stueplan. Skilte skal opsættes ved dør eller port eller samles ved en hovedadgang i en skilteport. Ved flere virksomheder i stueetage på samme facade skal skiltningen samordnes i størrelse, farve og placering, så der opnås en god helhedsvirkning.

#### *Skiltning skal tilpasses den enkelte bygning*

- 10.2 Skiltning på bygninger skal udføres som formede enkeltbogstaver direkte på facaden, herunder påmalede bogstaver eller i tilsvarende fremtoning på klar baggrund som fx glas.

- 10.3 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørsler til området. Skiltene må være max. 0,4x1 m og placeres max. 1 m over jorden.

#### *Fritstående skilte*

- 10.4 Inden for lokalplanområdet må der ikke opstilles fritstående faste skilte og flagstænger på terræn eller på bygninger.

#### *LED-skilt*

- 10.5 I byggefelt I2 kan der opsættes ét LED lysskilt på facaden, såfremt det underordner sig bebyggelsens udtryk og ikke placeres højere end facaden.

### **§ 11 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE**

#### *Bevaringsværdig bygning*

- 11.1 Det bevaringsværdige bryghus i delområde 5 skal bevares. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse, jf. planlovens § 15 stk. 14. Ændret anvendelse, ombygning mv. skal ske med respekt for bygningens arkitektur.



#### **§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- De i § 5 nævnte veje og stier er etableret inden for det enkelte delområde,
  - De i § 5 nævnte parkeringspladser, der er nødvendige for at opfylde parkeringskravet, er etableret for det enkelte byggefelt eller den pågældende bygning,
  - De i § 9 nævnte opholdsarealer i tilknytning til det enkelte byggefelt er etableret,
  - Der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.
- 12.2 Bebyggelse i byggefelt I må ikke tages i brug før landskabs-trappen Thors Trappe er anlagt.

#### **§ 13 AFLYSNING AF LOKALPLAN**

*Aflysning af lokalplan*

- 13.1 Med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves og aflyses lokalplan 508 Thors Bakke samt lokalplan 309 Midtbyen for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 581

### § 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

*Vedtagelse af forslag*

Lokalplan nr. 581 er endeligt vedtaget den 16. januar 2017.

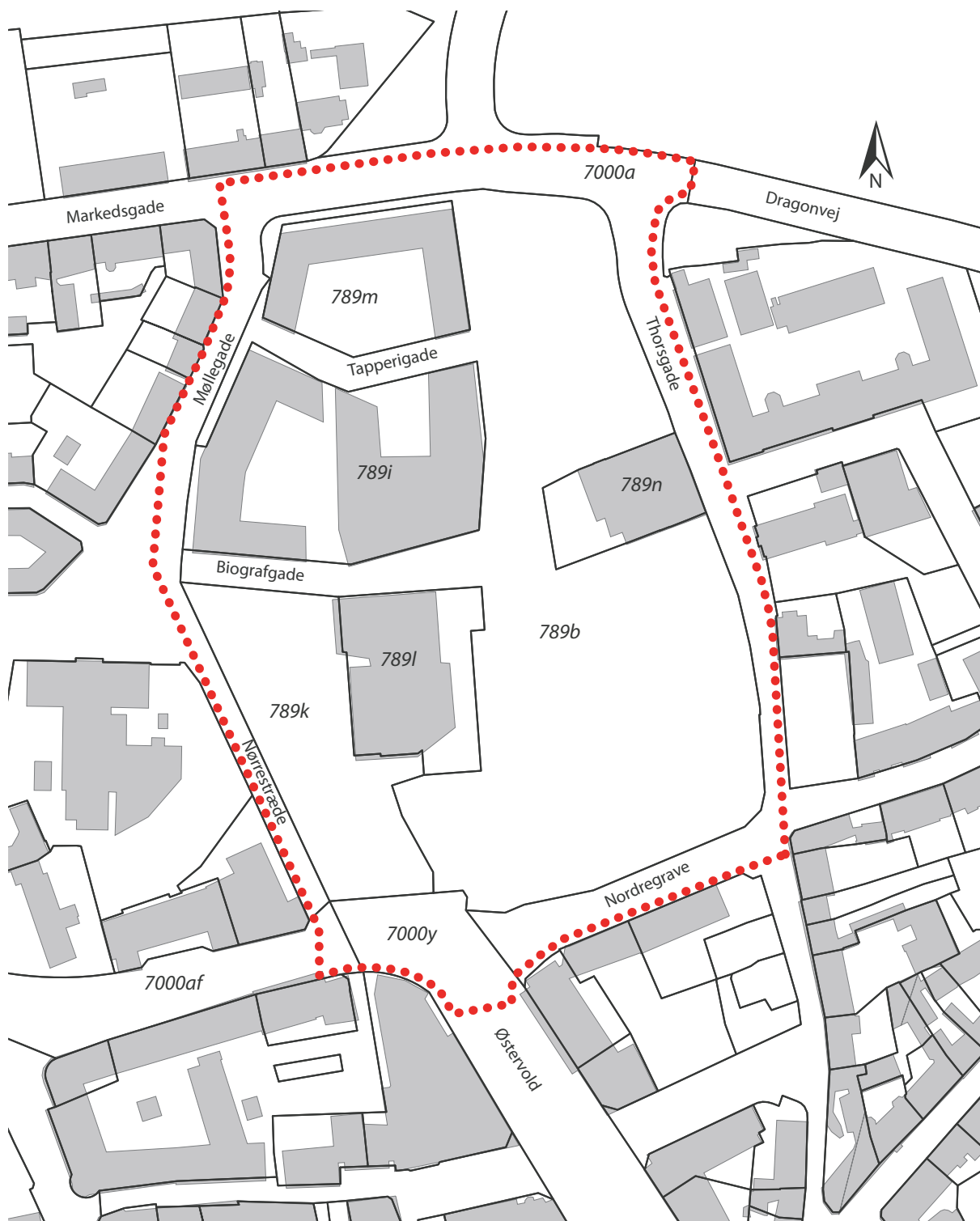
Claus Omann Jensen  
Borgmester



Erik Mouritsen  
Konst. kommunaldirektør

### OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 18. januar 2017 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

# KORTBILAG 1 - EKSISTERENDE FORHOLD



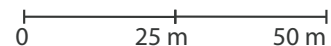
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATRIKLER
-  EKSISTERENDE BEBYGGELSE

THORS BAKKE  
EKSISTERENDE FORHOLD

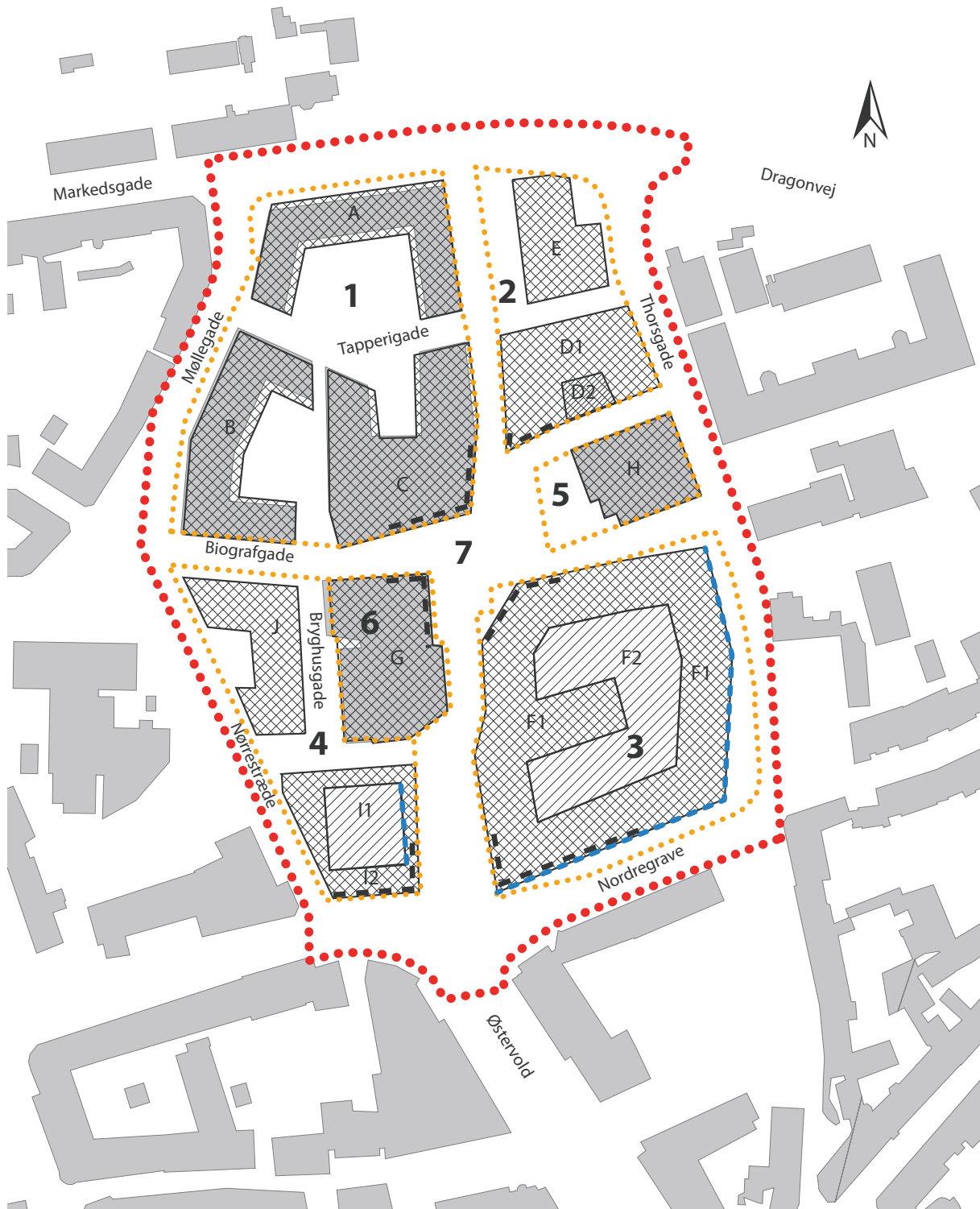
RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 581  
KORTBILAG 1

JANUAR 2016



# KORTBILAG 2 - FREMTIDIGE FORHOLD



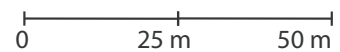
- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDER
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- BYGGEFELTER
- BYGGEFELTER, BEGRÆNSET HØJDE
- FACADEBYGGELINJE
- STUEETAGE MED PUBLIKUMSORIENTERING

THORS BAKKE  
DELOMRÅDER OG BYGGEFELTER

RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 581  
KORTBILAG 2

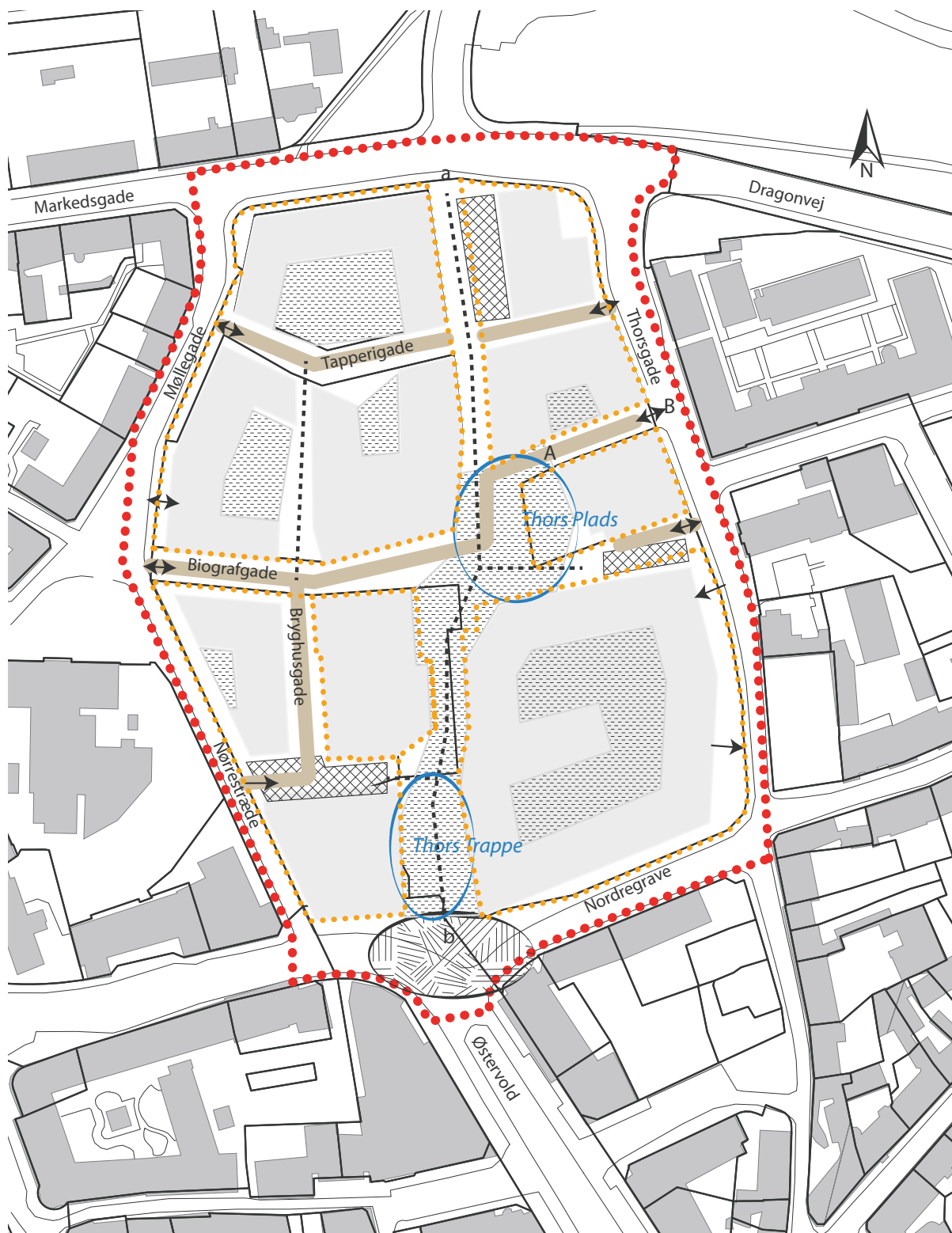
JANUAR 2016



KORTBILAG  
Lokalplan nr. 581



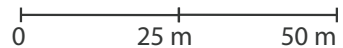
# KORTBILAG 3 - VEJE, STIER OG PARKERING



- LOKALPLANGRÆNSE
- VEJADGANG TIL OMRÅDET
- PRINCIPUDLÆG AF INTERNE VEJE
- STIFORBINDELSER
- FÆLLES OPHOLDSAREALER
- PARKERINGSPLADSER I TERRÆN
- TRAFIKSIKKERHEDSZONE

THORS BAKKE  
 TRAFIK OG PARKERING  
 RANDERS KOMMUNE MILJØ OG TEKNIK  
 PLAN, LAKSETORVET

LOKALPLAN 581  
 KORTBILAG 3  
 JANUAR 2016





## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### LANDSPLANLÆGNING

#### Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder, Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone og nye større vejanlæg m.v.

*Natura 2000-områder  
jf. Habitatbekendtgørelsen*

#### Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000-områder eller Ramsar-områder inden for eller i nærheden af lokalplanområdet. Planforslaget vurderes ikke at have nogen indvirkning på det nærmeste Natura 2000-område, Bjerre Skov og Haslund Skov, der ligger ca. 6 km fra lokalplanområdet.

*Bilag IV arter jf. Habitatbekendtgørelsen*

#### Bilag IV-arter

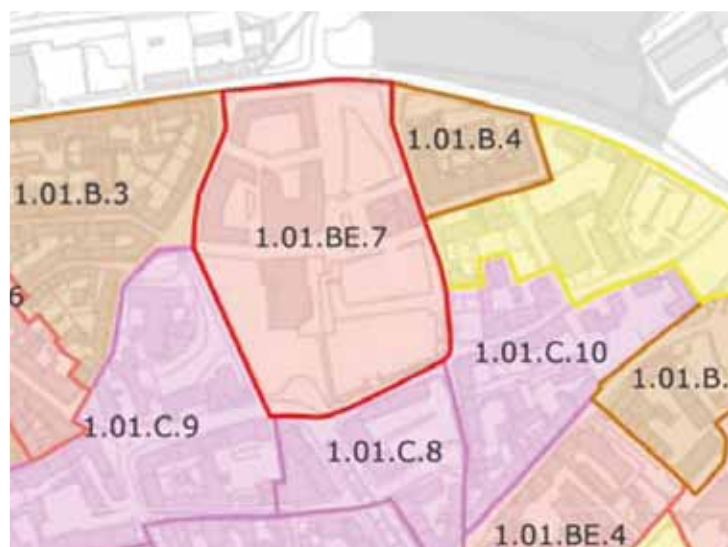
Lokalplanområdet ligger op af Skovbakken, der efter Randers Kommunes kendskab kan være yngle- eller rasteområde for flagermus. Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer og er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige. Såfremt der skal fældes gamle hule træer skal det gøres i august eller september, hvor flagermusene har mulighed for at flytte til andre træer, da det er uden for ynglesæsonen og de fleste arters vinterhi. Fældes træerne uden for denne periode skal det undersøges, hvorvidt gamle hule træer er yngle- eller rastested for flagermus. Samlet set vurderer kommunen, at flagermusenes yngle- og rasteområder ikke vil blive ødelagt, og at flagermusene ikke vil blive påvirket negativt ved gennemførelse af lokalplanen. Planen vurderes således ikke at påvirke bilag IV-arter i væsentlig negativt omfang eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

*Kommuneplan 2013*

### KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.01.BE.7 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området er udlagt til bolig- og erhvervsformål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

*Rammekort med markering af  
lokalplanområdet.*





*Kommuneplantillæg 21*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Området er en del af kommuneplanens detailhandelsstruktur, bymidteafgrænsning, der fastsætter maksimal butiksstørrelse og en samlet ramme for det maksimale etageareal til butiksformål. Lokalplanen giver mulighed for at etablere butikker inden for disse rammer. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013, da de specifikke rammer for 1.01.BE.7 giver mulighed for at opføre bebyggelse i op til 7 etager og 21 m samt et bolighøjhus på op til 90 m. Der er derfor udarbejdet tillæg 21 til Kommuneplan 2013. Med kommuneplantillægget ændres rammerne for 1.01.BE.7, således at bygningshøjden fastsættes til max. 8 etager og 30 m, foruden to punkthuse på hhv. max. 80 m og 44 m. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne.

Planområdet er i retningslinje for detailhandel udpeget som en del af centerområdet Randers bymidte. Her er der en samlet arealramme til butiksformål på 79.600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og med en restrummelighed på ca. 25.000 m<sup>2</sup> ultimo 2016. Inden for rammeområde 1.01.BE.7 må butikker til dagligvarer have en størrelse på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og butikker til udvalgsvarer maksimalt 2.000 m<sup>2</sup>.



*Punkthusene set fra Pieren med det nordlige havnebassin og lystbådehavnen i forgrunden og Kongens Ege til højre.*



*Punkthusene set fra sydsiden af Randers Fjord.*





*Vue set fra indsejlingen ved Dronningborg Bredning. Til venstre ses kraftvarmeværkets skorsten og havnens siloer. I midten ses punkthusene på Thors Bakke og det bagvedliggende landskabsplateau. Længst til højre ses sygehuset.*

#### *Kystnærhedszonen*

#### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanen giver mulighed for at opføre høj bebyggelse i form af to punkthuse på hhv. max. 79 m og 44 m. Da lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16. stk. 4 redegøres for påvirkningen.

Særligt det højeste punkt hus vil fremstå væsentligt højere end den øvrige bebyggelse i Randers bymidte og vil kunne ses fra store dele af det omkringliggende landskab. Punkthusene skal have facader i lyse materialer og fremstå i et slankt og nutidigt formsprog, der understreger punkt husets forholdsvis lille fodaftryk. På afstand vil punkt husene markere sig som et vartegn for Randers' byprofil. Det nordlige punkt hus er en videreførelse af muligheden for høj bebyggelse i den tidligere lokalplan 508 for området.

Tæt bebyggelse centralt i byen udnytter arealressourcerne og infrastrukturen bedre, og det er derfor et erklæret mål, at Randers midtby skal fortættes ved at opføre flere boliger. For at kunne realisere boliger på disse centralt beliggende områder har byrådet derfor valgt at give mulighed for høj bebyggelse. Ved at give mulighed for høj bebyggelse frigives der rum til at etablere torve, pladser og opholdsarealer i terrænen, der kan bidrage til bykvaliteten for de der bor og færdes i bymidten.

#### *Detailhandel*

#### **Detailhandel**

Hvis lokalplanen muliggør butikker, skal der ifølge planlovens § 16 stk. 6 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, opholdsarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 8.000 m<sup>2</sup> butikker til både dagligvare- og udvalgsvarerhandel inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 400 m<sup>2</sup> detailhandel, hvormed lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 7.600 m<sup>2</sup> ny detailhandel. Lokalplanen angiver forskellige muligheder for butikker og butiksstørrelse i de enkelte delområder, men generelt må butikkerne ikke være større end 1000 m<sup>2</sup>, med



undtagelse af én udvalgswarebutik, der kan være op til 2000 m<sup>2</sup>. Mulighederne for at etablere butikker i området er i hovedtræk en videreførelse af bestemmelserne i den tidligere lokalplan 508, der gav mulighed for i alt 7.300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Lokalplanen omfatter hele Thors Bakke og vil når det er fuldt udbygget udgøre en selvstændig bydel med mange forskellige funktioner, herunder boliger. Det må forventes, at bydelen vil generere en del trafik, hvorfor det omkringliggende vejnet evt. vil skulle udbygges. Lokalplanen stiller krav om at der etableres parkering, der svarer til de enkelte funktioner, men det må forventes at parkeringspladserne i området pga. nærheden til bymidten også vil blive anvendt af besøgende til bymidtens andre funktioner.

Da området vil indeholde en række publikumssøgende funktioner stiller lokalplanen krav om, at der etableres opholdsarealer med offentlig adgang, både som en central plads midt i området og som en landskabstrappe, der forbinder bydelen med Østervold.

#### Aflysning af lokalplan

#### Lokalplaner

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 508 Thors Bakke og lokalplan 309 Midtbyen. Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 508 og lokalplan 309 for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 309 bortfalder således for dette areal, og lokalplan 508 bortfalder i sin helhed med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

#### Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

#### Servitutter

#### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse af de matrikler, som lokalplanen omfatter og der er ikke fundet forhold, som strider mod lokalplanens bestemmelser.

#### Vejadgang og parkeringsforhold

#### Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Thorsgade, Nørrestræde, Møllegade og Nordregrave. Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser i henhold til lokalplanens bestemmelser. Lokalplanens normer for parkering afviger fra kommuneplanens generelle bestemmelser/parkeringsnorm, da lokalplanområdet er beliggende i midtbyen, hvor der er en større andel af besøgende til området, der færdes til fod. Der er desuden mange offentligt tilgængelige parkeringspladser i bymidten, hvorfor der kan ske en dobbeltudnyttelse af disse, lige som der er mulighed for dobbeltudnyttelse med funktioner uden for området. Normen er sat ud fra en konkret vurdering af om-



rådets anvendelsesmuligheder, der ligeledes giver mulighed for lokal dobbeltudnyttelse.

#### Støj

##### Trafikstøj

Støjpåvirkningen af boligbebyggelse skal være under den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" med følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet eller særligt isolerende konstruktioner).

#### Spildevand og overfladevand

##### Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af den godkendte spildevandsplan med områdebetegnelse E45.1, E45.3, E45.4 og en del af C7.1. Eksisterende gadearealer i lokalplanens randområder ligger uden for nævnte spildevandsplanområder. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er i områderne E45.1, E45.4 og C7.1 på 0,8. For område E45.3 gælder en afløbskoefficient på 0,3.

I spildevandsplanen er områderne E45.1 og E45.4 udlagt som separatkloakeret område. Områderne E45.3 og C7.1 er udlagt som fælleskloakeret. Dog er det i hele lokalplanens område gældende, at interne kloaksystemer på grundene skal separeres, således at regnvand og spildevand holdes adskilt i hvert sit ledningssystem frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

#### Kloakering

##### Kloakering

Spildevandsforsyningsselskabets ledningssystemer i vejareal indenfor lokalplanens område skal respekteres og sikres ved tinglysning, såfremt vejarealet nedlægges. Spildevand fra hele lokalplanens område skal tilsluttes eksisterende stikledninger fremført til arealet.

Regnvand fra område E45.1 og E45.4 (Thorgrunden) skal tilsluttes til et nyt regnvandssystem fremført til hhv. sydenden af Nørrestræde og Nordregrave. Der må maksimalt tilsluttes 3,0 ha til regnvandssystemet svarende til, at der maksimalt afledes i alt 320 l/sek. fordelt ligeligt på de to tilslutningsmuligheder. Ved eventuel udstykning af Thorgrunden skal tinglyses afledningsret for såvel spildevand som regnvand i fælles private ledningssystemer frem til afsatte offentlige stikledninger ved Thorgrundens skel. Der skal i givet fald oprettes et privat "kloaklaug" til drift og vedligehold af det fælles private kloakanlæg. Dette indebærer, at hele det private kloakanlæg skal godkendes og udføres i nødvednig omfang inden "første byggeri" kan igangsættes.

Regnvand fra E45.3 og C7.1 skal påregnes tilsuttet eksisterende offentligt system efter nærmere aftale med forsyningsselskabet. Tilladelig afløbskoefficient er 0,8.



På grund af den begrænsede afledningsret for regnvand kan det i hele lokalplanens område derfor vise sig nødvendigt at etalere forsinkelsebassin og afløbsstyring på egen grund inden tilslutning til det offentlige system.

Eksisterende kloakanlæg fra nedrevne bygninger må kun genanvendes såfremt det dokumenteres, at ledningerne har en sådan dimension og tilstand, at de rent faktisk kan bruges til formålet.

#### *Ekstremregn*

##### **Ekstremregn**

I fremtiden vil der komme færre men kraftigere regnhændelser, som kan give udfordringer. Det kan derfor være hensigtsmæssigt at tænke håndtering af ekstremregn ind ved områdets udformning, fx ved udformning af vandveje.

#### *Varme*

##### **Varmeplan**

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal således tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget herfra er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

#### *Vandforsyning*

##### **Vandforsyning**

Området ligger i forsyningsområdet for Verdo Vand A/S.

#### *Jordforurening*

##### **Jordforurening**

Inden for lokalplanområdet er der kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 efter lov om forurenede jord, hvilket betyder, at området kan være forurenede. Hvis der skal flyttes jord fra en kortlagt ejendom skal flytningen anmeldes til Randers Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes. Det skal endvidere søges afklaret, om det planlagte anlægsarbejde kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8, da det er en forudsætning for byggetilladelse. Ændret arealanvendelse til følsom arealanvendelse, herunder boliger, børneinstitution, rekreativt område mv. kræver således tilladelse efter jordforureningslovens § 8 til bygge- og anlægsarbejde.

#### *Renovation og genbrug*

##### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald'. Regulativerne fastsætter regler for håndteringen af hhv. husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune og for håndteringen af dagrenovationslignende affald fra alle virksomheder i kommunen. Dette sker med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Ved private husstande indsamler Randers Kommune restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal). Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

#### *Nedgravet affaldsløsning*

I forbindelse med større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de fire nævnte fraktioner.



*Tilgængelighed*

**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. Lokalplanen indeholder således bestemmelse om, at der skal etableres niveaufri adgang via elevator fra Østervold til Thors Plads.

*Arkæologiske forhold*

**Arkæologiske interesser**

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til museumslovens § 27 stk. 2. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologiske prøvegravninger, før anlægsarbejdet til ny bebyggelse påbegyndes.

Museet oplyser, at der i forbindelse med etableringen af Nordens Plads ved Thors Bakke blev fundet spor efter en middelalderlig bydel knyttet til Sct. Laurenti Kirke, der har ligget hvor Tinghuset og arresten nu ligger. Det er forventeligt, at bebyggelsessporene fra den middelalderlige bydel strækker sig nordpå, men hvor langt vides ikke. Det antages, at undergrunden, hvor der er eksisterende bygninger og hvor der tidligere har stået bygninger, er voldsomt omlejret og afgravet. Det samme vil være tilfældet hvor der er vejanlæg og pladser, dog ikke i samme ødelæggende grad. Der kan sådanne steder stadigvæk være bevarede fortidsminder. De steder, hvor der ikke i nyere tid har stået bygninger, eller som har været udlagt som veje, parkeringspladser o.lign., er der størst sandsynlighed for forekomst af fortidsminder. For at der kan udarbejdes en udtalelse om risikoen for, at der på planområdet er væsentlige fortidsminder, skal områdets tidligere bebyggelseshistorie studeres nærmere.

*Bevaringsværdige bygninger*

**Bevaringsværdige bygninger**

Bryggeriet Thors gamle bryghus på Thorsgade 25, matr. nr. 789n jf. kortbilag 1, er registreret i Kommuneplan 2013 som bevaringsværdigt med høj bevaringsværdi, SAVE-værdi 3. Lokalplanens § 8.5 og § 11 angiver, at bygningen kun må ændres eller ombygges efter særlig tilladelse fra Randers Kommune, jf. planlovens § 15 stk. 14.

*Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

**MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer.)

*Screening for miljøvurdering*

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv. Ifølge loven skal planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

*Miljørapport*

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet



på følgende parametre:

- Byarkitektonisk værdi og kulturarv – Ny bebyggelses indpasning i den omkringliggende by og påvirkning af værdifuld og bevaringsværdig bebyggelse.
- Landskabsarkitektonisk værdi – Fjernvirkning og påvirkning af kystlandskab
- Sikkerhed/tryghed – Fodgængeres krydsning af Østervold/Nordregrave ved etablering af landskabstrappe.

Dermed udløser planen krav om udarbejdelse af miljøvurdering og denne offentliggøres sammen med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

#### *Ikke teknisk resumé*

#### **Ikke teknisk resumé af miljørapporten**

I henhold til § 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillæg 21 og lokalplan 581 Thors Bakke er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, idet planlægningen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Randers Kommune har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at realisering af kommuneplantillæg 21 og lokalplan 581 kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet hvad angår by- og kystlandskab, kulturarv og trafiksikkerhed. Disse emner er derfor behandlet i miljørapporten, der er vedlagt planforslaget som bilag.

Denne miljørapport er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

#### *0-alternativ*

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor kommuneplantillæg 21 og lokalplan 581 ikke gennemføres, og det derfor er gældende plangrundlag (Kommuneplan 2013 og lokalplan 508), der er byggeretgivende for området. 0-alternativet er grundlaget for at sammenligne påvirkningen af omgivelserne med en realisering af de nye planforslag.

Herunder følger et kortfattet resume af de tre undersøgte parametre.

#### **Byarkitektonisk værdi og kulturarv**

Planforslagene giver mulighed for at opføre bebyggelse, der adskiller sig væsentligt fra den omkringliggende middelalderbymidte, og især de to punkthuse skiller sig ud. Lokalplanforslaget angiver, at karrébebyggelse skal tilpasse sig den omkringliggende bymæssige og derfor skal opføres som sluttet bebyggelse i 4-7 etager med facader som blank mur i tegl. Da de to punkthuse ikke kan komme til at ligne den øvrige by, stiller lokalplanforslaget krav om, at de skal opføres i lyse materialer med et nutidigt udtryk.

I forhold til 0-alternativet er det primært muligheden for at opføre et punkthus i planområdets sydvestlige hjørne, der adskiller sig fra det gældende plangrundlag. Det sydlige punkthus vil være meget synligt



fra Østervold, hvorfor der er sket en stor bearbejdning af punkthusets omfang, placering og udtryk. Lokalplanforslaget stiller desuden krav om, at der skal etableres en landskabstrappe med offentlig adgang og stor rekreativ værdi i forbindelse med det sydlige punkthus.

Lokalplanforslagets bestemmelser vil kunne overvåges i forbindelse med byggesagsbehandlingen af planområdets bebyggelser i takt med realiseringen.

#### **Landskabsarkitektonisk værdi og kystlandskab**

De to punkthuse, som planforslagene giver mulighed for at opføre, vil blive markante bygninger i Randers' byprofil og vil derfor også have en indvirkning på kystlandskabet. Især det nordlige punkthus vil rage op over det bagvedliggende landskabsplateau, mens det sydlige punkthus i højere grad vil blive en del af den omkringliggende byprofil, om end det vil være synligt. Det sydlige punkthus vil være lavere end de eksisterende siloer på havnen. Lokalplanforslaget stiller krav om, at punkthusenes facader ikke må give genskin og dermed påvirke kystlandskabet yderligere.

I forhold til 0-alternativet reducerer planforslagene højden på det nordlige punkthus fra 90 til 80 meter. Det vurderes dog ikke at have en væsentlig anderledes indvirkning på den landskabsarkitektoniske værdi eller kystlandskabet. Det sydlige punkthus er ikke en del af det gældende plangrundlag.

Visualiseringer, der viser planforslagenes to punkthuse og deres synlighed i forhold til kystlandskabet er vedlagt miljørapporten som bilag. Lokalplanforslagets bestemmelser vil kunne overvåges i forbindelse med byggesagsbehandlingen af planområdets bebyggelser i takt med realiseringen.

#### **Trafiksikkerhed**

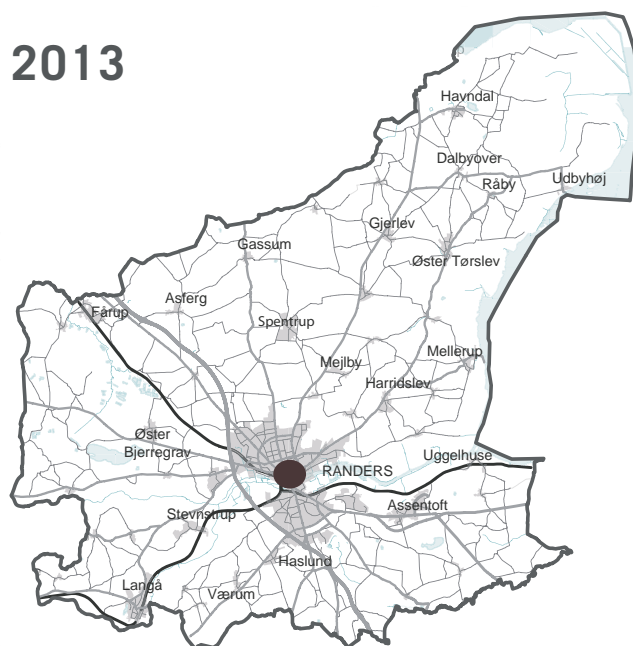
Planforslagene stiller krav om, at der etableres et bredt trappeforløb fra Østervold op til Thors Plads. Landskabstrappen skal dels fungere som et opholdsareal med offentlig adgang og som en adgangsvej til området for fodgængere. For at komme til området skal fodgængerne krydse Nordregrave/Østervold. I dag sker krydsningen på et forholdsvis lille areal, da den smalle trappe, som er etableret på grundlag af den gældende planlægning, angiver et helt konkret destinationspunkt for at krydse vejen. Med etableringen af et bredere trappeforløb forventes fodgængerne at sprede sig ud over en større strækning for at krydse Nordregrave/Østervold. Det vil gøre det sværere for billisterne at vurdere, hvor der er risiko for, at fodgængere færdes på kørebanen og føre til flere farlige situationer.

For at gøre det mere synligt at kørsel på Nordregrave/Østervold fremover skal ske på fodgængernes præmisser kan belægningen fra Østervold føres op på strækningen, ligesom kørebanen kan hæves og dermed have en fartdæmpende funktion.

Trafiksikkerheden kan overvåges gennem observationer af trafikafviklingen på lokaliteten og opgørelse af uheld. Dette sker løbende i forbindelse med den årlige budgetlægning for trafiksikkerhedsområdet.



## Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013 Thors Bakke







## Kommuneplantillæg 21

### BAGGRUND OG REDEGØRELSE

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013 for Randers Kommune, fordi Randers Byråd ønsker at imødekomme et konkret ønske om at opføre bebyggelse, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammer for Thors Bakke. Området ønskes fastholdt til bolig, erhverv, offentlig og privat service med mulighed for butikker. Baggrunden for ønsket er fastholde de bærende principper for omdannelsen af det tidligere Thor Bryggeri, men tilpasse de planmæssige rammer for at kunne realisere færdiggørelsen af Thors bakke-bydelen. Ønsket er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, Vision 2021 og Planstrategi 2014 om at fortætte med boliger i Randers midtby.

### EKSISTERENDE PLANFORHOLD

Området er i dag i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune omfattet af kommuneplanramme 1.01.BE.7 og er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Kommuneplanrammen angiver desuden, at der kan opføres bebyggelse i op til 7 etager og 22 meter, med særlige bestemmelser for bygninger mod Markedsgade/Dragongade, hvor bebyggelsen skal aftrappes til 5 etager. Rammen muliggør desuden, at der kan opføres ét højhus i op til 90 meter. Den samlede bebyggelsesprocent for området er fastsat til 190.

For området gælder desuden lokalplan 508 Thors Bakke.

Det aktuelle projektønske kræver udarbejdelse af såvel kommuneplantillæg som ny lokalplan, hvorfor nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 21 følges af forslag til lokalplan 581.



*Eksisterende rammeområde 1.01.BE.7 ændres ikke i geografisk omfang med vedtagelsen af kommuneplantillægget - kun bestemmelserne for rammen ændres.*



### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Kommuneplantillægget fastholder områdets anvendelse, men giver mulighed for, at der kan opføres to punkthuse i stedet for ét. Højhuset i den nordlige del fastholdes, dog justeres højden til max. 80 meter målt fra Markedsgade, og kommuneplantillægget giver desuden mulighed for, at der også i områdets sydlige del kan opføres et punkthus i op til 11 etager og 44 meter, hvor der ifølge den gældende kommuneplanramme kun kan opføres bebyggelse i 7 etager og 22 meter.

Generelt hæves den maksimale bebyggelseshøjde fra 22 til 30 meter og det maksimale etageantal fastholdes på 8. Bebyggelsesprocenten hæves fra 190 til 200. Bestemmelser om opholdsarealer, butiksstørrelser og virksomhedstyper fastholdes.

Rammeområdets afgrænsning fastholdes, ligesom ingen af kommuneplanens retningslinjer ændres med kommuneplantillægget.

### MILJØSCREENING

Der er foretaget screening af kommuneplantillæg og tilhørende lokalplanforslag i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

I screeningen er det vurderet, hvorvidt planforslaget har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder, herunder menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Ifølge loven skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet på følgende parametre:

- Byarkitektonisk værdi – Ny bebyggelses indpasning i den omkringliggende by.
- Landskabsarkitektonisk værdi – Fjernvirkning og påvirkning af kystlandskab.
- Kulturarv og arkæologiske forhold – Ny bebyggelses påvirkning af værdifuld og bevaringsværdig bebyggelse.
- Sikkerhed/tryghed – Fodgængeres krydsning af Østervold/Nordregrave ved etablering af landskabstrappe.

Dermed udløser planen krav om udarbejdelse af miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering. Miljørapporten offentliggøres samtidig med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

**NYE RAMMEBESTEMMELSER**

Efter vedtagelse af tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013 vil følgende rammebestemmelser være gældende.

<b>FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER FOR 1.01.BE.7 THORS BAKKE</b>	
Plannummer	1.01.BE.7
Plannavn	Thors Bakke
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål. Miljøklasse 1-3.
Anvendelse specifik	Blandet bolig og erhverv
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	200
Bebyggelsesprocent af	Rammeområde under ét
Max. antal etager	8
Max højde	30
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Friarealer	Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.
Detailhandel	Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige 3.500 m <sup>2</sup> og 2.000 m <sup>2</sup> .
Øvrige bestemmelser	Karrébebyggelse skal opføres i varierende højder tilpasset de omkringliggende bebyggelser. Der kan desuden opføres to punkthuse i hhv. den nordlige del på max. 21 etager og 80 meter målt fra Markedsgade og i den sydlige del på max. 11 etager og 44 meter.



**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Kommuneplantillæg 21 er vedtaget endeligt af Randers Byråd den 16. januar 2017 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Erik Mouritsen  
Konst. Kommunaldirektør