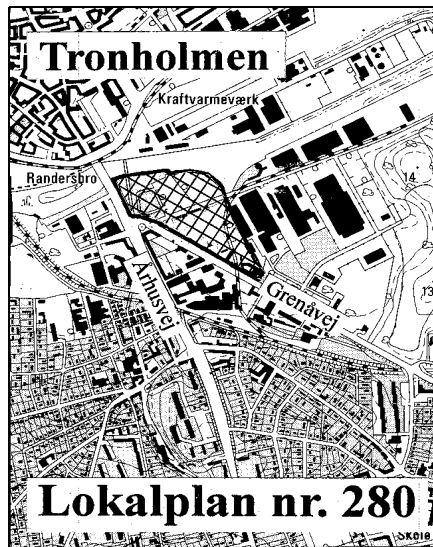


LOKALPLAN NR. 280 TRONHOLMEN



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Tidligere Tømmergården

Lokalplanen omfatter to delområder umiddelbart syd for Randers Fjord. Det ene område er udlagt som rekreativt område, der i dag anvendes til parkering og cirkusplads, og det andet område er den tidligere Tømmergårdens arealer. Lokalplanområdet afgrænses mod øst og syd af eksisterende erhvervsbebyggelse og mod vest af Grenåvej.

Området er præget af de meget store erhvervsbygninger på Tronholmen og den meget trafikalt belastede Grenåvej. Langs Grenåvej, overfor lokalplanområdet, ligger en markant række bygninger af gule mursten. Bygningerne varierer i højde mellem 1 og 4 etager og indeholder bilforhandlere, boliger og en enkelt restaurant.

Planen går ud på

Serviceområde

Lokalplanen omfatter et område til serviceformål og et rekreativt område, der skal anvendes til bypark.

I den del af lokalplanområdet, der anvendes til serviceformål kan der opføres bebyggelse til kontorer, butikker med særligt arealkrævende varegrupper, såsom biler og campingvogne, og andre udvalgsvarer butikker som eksempelvis møbelbutikker.

Ny byfront

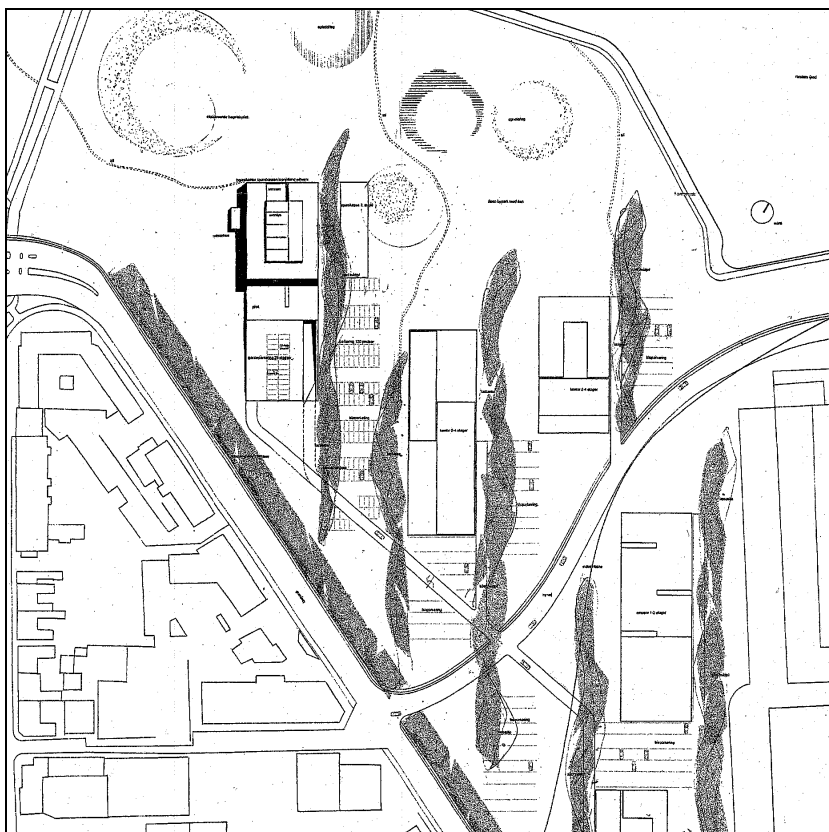
Det er hensigten, at de kommende bygninger skal danne en markant byfront mod byparken og Randers Fjord. Bygningerne skal om dagen virke ved deres volumen og kan om natten stå oplyste eller belyste som kontrast til de mørke arealer omkring byparken og fjorden.

Bypark

Lokalplanens rekreative område skal ses som en del af det grønne strøg langs Gudenåen og Randers Fjord. Området skal anvendes til bypark, der anlægges som et græsareal med enkelte opstammede træer. Byparken friholdes for bygninger for at styrke oplevelsen af fjordarealet fra Randersbro og for at sikre udsigten til fjorden. Byparken belyses kun ved ledelys langs de to stier.

Arkitektkonkurrence*Bebyggelseplanen*

Der er afholdt en arkitektkonkurrence om udformningen af Sparekassen Kronjyllands hovedsæde og bebyggelsesplanen for hele Tømmergårdens arealer. I forslaget, der blev udpeget af dommerkomitéen som det bedste, placeres de kommende bygninger med samme retning som erhvervsbygningerne på Tronholmen og vejstrækningen Århusvej / Randersbro. Bygningerne peger ind mod Randers og viser dermed tilknytningen til byen.

*Bygninger peger mod Randers**Bebyggelsesplan fra forslaget, der blev udpeget som det bedste**Fire byggegrunde*

Der bliver fire nye byggegrunde. Tre byggegrunde placeres ud til byparken, hvor Sparekassen Kronjyllands grund placeres nærmest fjorden. Det fjerde byggefelt placeres øst for Tronholmen.

Offentlige p-arealer

I lokalplanområdet udlægges offentlige parkeringsarealer, der skal fange noget af den åkrydsende trafik syd for Randersbro. Parkeringsarealerne kan rumme omkring 130 biler og erstatter det nedlagte parkeringsareal i byparken. Stier fører igennem byparken og langs fjorden til Randers bykerne.

Uden for åbningstiderne kan parkeringsarealerne der tilhører

Bygninger mod byparken i 3 eller 4 etager

Bygninger langs Grenåvej i 2½ etage

Sparekassen Kronjyllands

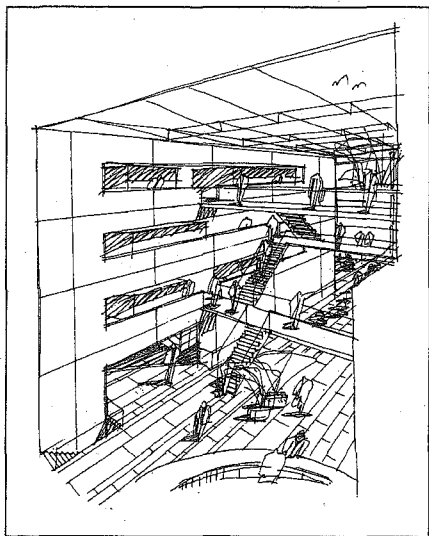
Bygningerne mod byparken skal opføres i 3 eller 4 etager med en højde på indtil 16,5 m. Bygningernes tage skal fremstå som flade tage.

Bygninger langs Grenåvej må opføres i op til 2½ etage med en maksimal højde på 13 m.

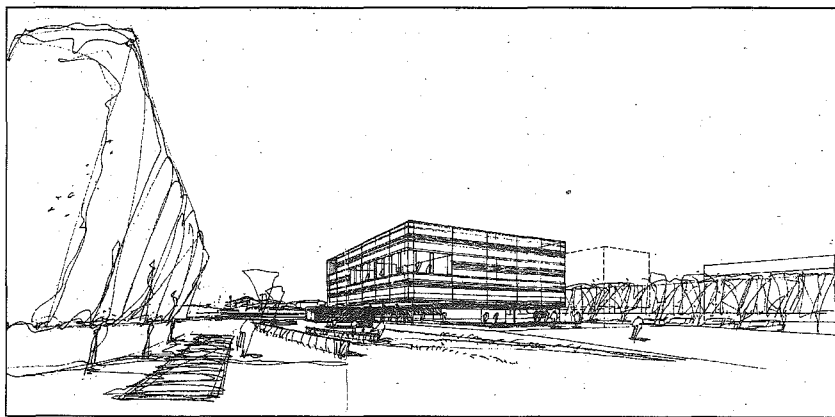
Sparekassen Kronjyllands bygning er udformet som en enkeltstående bygning i 4 etager med indrykket stueetage. Der er mod øst reserveret et byggefelt til en eventuel senere tilbygning. Bygningen vil fremstå med en pladebeklædning af glas eller natursten og sammenhængende vinduesbånd.

Illustrationer fra forslaget, der blev udpeget som det bedste

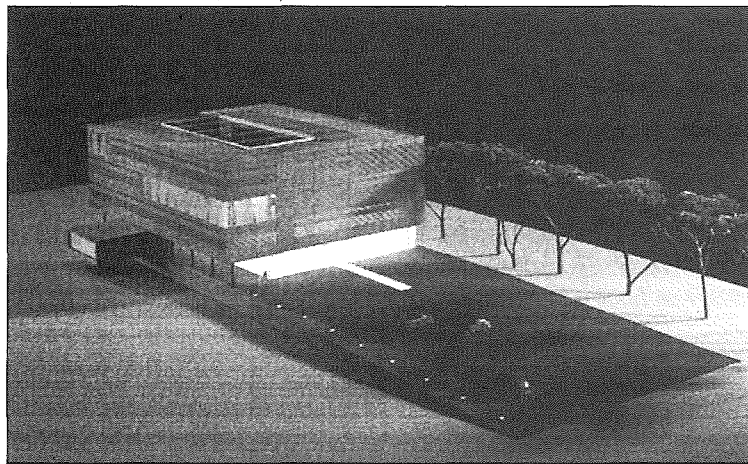
Bygningens foyer



Set mod Randers



Modelfoto



Formål med lokalplanen

Arkitektonisk helhed

Det er et af denne lokalplans formål at fastlægge retningslinjer for områdets bebyggelse, anlæg og beplantning så det fuldt udbyggede område vil fremstå som en arkitektonisk helhed i overensstemmelse med arkitektkonkurrencens vinderforslag.

Forandringer skal følge planen

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

Kommuneplanen

Serviceområde S12

Kontorer og butikker

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGING

Byrådet vedtog i 1998 kommuneplantillæg nr. 24 for områderne S12 og R72 ved Tronholmen med følgende indhold:

I serviceområde S 12 må der opføres bebyggelse til kontorer og udvalgswarebutikker, der forhandler særligt arealkrævende varegrupper. Bebyggelsesprocenten for S12 må ikke overstige 90.

Bygninger, der grænser op til R72 skal opføres i en højde af 3 – 4 etager og højst 16 m. Øvrige bygninger må opføres op til 2½ etage med en bygningshøjde på 13 m.

Rekreativt område R72

Park uden bebyggelse

Anvendelsen af område R72 fastlægges til park. Området må ikke bebygges, og der skal sikres stiforbindelse langs med Randers Fjord.

Detailhandel

Kommuneplantillæg nr. 32

Butikker på 1.000 m²

Kommuneplantillæg nr. 32 om detailhandel forventes godkendt af Randers Byråd i maj 2000. Serviceområde S12 er, i henhold til kommuneplantillæg nr. 32, en del af City. Der kan i området tillades butikker med en størrelse på indtil 1.000 m².

To udvalgswarebutikker

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere to udvalgswarebutikker (ex. møbelbutik) med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² hver og to butikker til særligt arealkrævende butikker (ex. biler eller campingvogne).

To butikker med salg af biler

Med beliggenhed ud til Grenåvej, der er en af indfaldsvejene til Randers, og tæt på bykernen er det en ideel placering af større butikker.

Vejadgang

Fra Tronholmen og Mølleholmen

Der bliver vejadgang til ejendommene fra henholdsvis Tronholmen og Mølleholmen.

Adgang til de offentlige p-pladser bliver fra Tronholmen og fra adgangsvejen til Sparekassen Kronjylland.

Kloakering

Separatsystem

Lokalplanområdet, der er beliggende i spildevandsområderne O64.1, O64.2 og E32.1, skal kloakkeres med separatsystem. I området ligger eksisterende pælefunderede hovedkloakledninger.

Kloaktrykledning

Endvidere føres en kloaktrykledning gennem lokalplanområdet.

Renovation og genbrug

Erhvervsaffald

Lokalplanens område er omfattet af Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald". Af regulativet fremgår det blandt andet hvilke krav, pligter og ansvar, der er pålagt den enkelte affaldsproducent/erhvervsvirksomhed.

Fjernvarme og elektricitet

Randers Kommunale Værker

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme og el fra Randers Kommunale Værker.

Vandforsyning

Randers Kommunale Værker

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Randers Kommunale Værker.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen omkring Randers Fjord.

Det er hensigten, at de nye bygninger i lokalplanområdet skal udfylde hullet i rækken af bygninger syd for Randers Fjord. Vest for lokalplanområdet (på hver side af Århusvej) danner eksisterende bygninger allerede en markant mur mod de grønne områder ved fjorden og Gudenåen, og øst for lokalplanområdet fortsættes byfronten med store havnebygninger.

Den nye bebyggelse vil med en højde på indtil 16,5 m være 2-3 m højere end bebyggelsen mod vest og væsentlig lavere end silo bygningen mod øst.

Luftfoto af byfront og lokalplanområdet



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at:** det fuldt udbyggede område vil fremstå som en arkitektonisk helhed
- at:** de kommende bygninger skal danne en markant byfront mod byparken og Randers Fjord
- at:** byparken friholdes for bygninger for at styrke oplevelsen af fjordarealet fra Randersbro og for at sikre udsigten til fjorden
- at:** der etableres offentlige parkeringsarealer med plads til omkring 130 biler
- at:** parkeringsarealerne på parcel 1, 2 og 3 er tilgængelige for offentligheden uden for virksomhedernes åbningstider.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 573c, 573m, 573n, 568a, 568b, 568ab, 568ac, 568au, 568aæ, 568s, 568q og 568v, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 15.april 2000 udstykkedes fra de nævnte ejendomme

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I Fællesbestemmelser

Kontorer

Gæsteboliger

Parcel 4, 5, 6 og 7

Biler og campingvogne

Delområde I Fællesbestemmelser for delområde I

Stk. 1. Området må anvendes til kontorbebyggelse med tilhørende conferencefaciliteter, showrooms mm.

Stk. 2. Der må i tilknytning til bebyggelsen indrettes et begrænset antal værelser til brug for gæster, kursister mm.

Parcel 4, 5, 6 og 7

Stk. 3. Der kan etableres to butikker til særligt arealkrævende varegrupper som fx automobilforretning og forhandling af

Møbelbutik

Delområde II

Bypark

Tinglyst ledningsbælte

campingvogne på hver maksimalt 5000 m² samt højst to udvalgswarebutikker fx møbelbutikker på hver maksimalt 1000 m². Der må dog ikke etableres mere end i alt 7000 m² bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet som helhed.

Delområde II

Stk. 4. Området anvendes til bypark.

Stk. 5. Der må ikke opføres bygninger i området.

Stk. 6. Der er tinglyst et 10 m bredt ledningsbælte omkring kloaktrykledningen, der er vist på kortbilag 2.

Stk. 7. En del af byparken nord for stien a-b kan enkelte dage om året anvendes til cirkus. Der kan ikke være tivoli eller lignende i byparken.

§ 3

Udstykning

Kloakledninger skal tinglyses

§ 3 UDSKYKNING

Stk. 1. Ejendommene kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning kan kun ske med byrådets godkendelse.

Stk. 2. Kloakledninger, der er vist på kortbilag 2, skal sikres ved tinglyst deklaration.

§ 4

Vej, sti og parkering

5,5 m kørebane

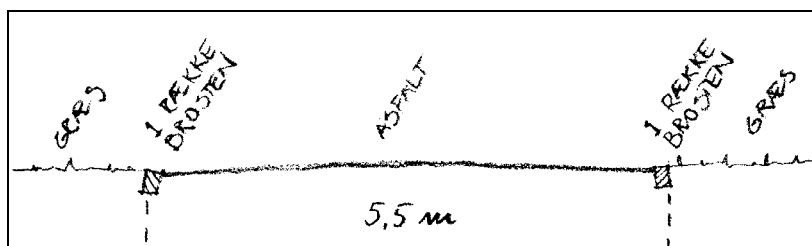
Kørebanen består af asfalt med en række brosten i hver side

3 m brede stier

P-pladser

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Veje udlægges som vist på kortbilag 2 i en bredde af 7,5 m med 5,5 m kørebane¹. Vejenes tværprofil er vist på nedenstående skitse.



Stk. 2. Stier udlægges i 5 m bredde og befæstes i en bredde af 3 m.

Stk. 3. P-pladser for parcel 1 og de offentlige p-pladser anlægges som vist på kortbilag 2. På parcellerne 1, 2 og 3 må der ikke anlægges p-areal mellem bygning og bypark.

¹ Det forventes, at det skraverede vejareal udlægges som privat fællesvej

Byggelinjer mod Grenåvej

§ 5

Jordkabler

Ingen beplantning eller bygninger nærmere end 2 m fra kloakledninger

Om natten kan bygningerne stå oplyste eller belyste som kontrast til de mørke arealer omkring byparken og fjorden.

§ 6

Parcel 1, 2, 3 og 4

Bygningernes grundareal

Bygninger i samme retning

Bygningshøjde på 16,5 m

Bygninger placeres tæt på bypark

Byggelovens bestemmelser om det skrå højdegrænseplan tilsidesættes

Stk. 4. Der skal etableres stitilslutning fra parkeringsarealerne på parcel 2 og 3 til stierne, der fører til Randers by.

Stk. 5. Parkeringsarealerne på parcel 1, 2 og 3 skal være tilgængelige for offentlig parkering udenfor den enkelte virksomheds åbningstid.

Stk. 6. Der må ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg på arealet mellem Grenåvej og byggelinjen, der er vist på kortbilag 2.

§ 5 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

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

Stk. 2. På kortbilag 2 er en del af lokalplanområdets kloakledninger vist. Der må ikke bygges eller plantes træer nærmere end 2 m fra disse ledninger. Se endvidere § 6, stk. 9-11.

Stk. 3. Belysning af byparken skal indskrænkes til ledelys, som for eksempel pullerter, langs stierne.

Stk. 4. Facader mod byparken må gerne oplyses eller belyses for at markere bygningerne om natten.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Parcel 1, 2, 3 og 4

Stk. 1. Det bebyggede areal må højst være 2100 m² på parcel 1, 1300 m² på parcel 2, 1000 m² på parcel 3 og 2000 m² på parcel 4.

Stk. 2. Bygninger placeres så de peger mod Randers bykerne i samme retning som byggefeltene og læhegnene, der er vist på kortbilag 2. Illustrationsplan er vist på kortbilag 3.

Stk. 3. Bygningerne skal opføres i 3 eller 4 etager med en bygningshøjde på op til 16,5 m. Bygningsdele, der er trukket mindst 5 m tilbage fra facaden, kan gives en højde på op til 18,5 m. Randers Kommune kan give tilladelse til, at mindre bygningsdele opføres i en anden højde.

Stk. 4. Bygninger skal placeres indenfor byggefeltene, der er vist på kortbilag 2. Det skal tilstræbes, at placere bygningerne så tæt på byparken som muligt for at styrke oplevelsen af byfronten (se kortbilag 3). Bestemmelserne i byggeloven om det skrå højdegrænseplan tilsidesættes med denne lokalplan.

Gulve i kote 2,0

Ramper, plateauer mm.

Regn- og spildevandsledninger

Parcel 5, 6 og 7

Bygningers grundareal

2 eller 2½ etage

Stk. 5. Udenfor byggefelterne kan der opføres cykel- og renovationsskure.

Stk. 6. Gulve i stueplan skal minimum være i kote 2,0 (oversvømmelsessikring). Kældre skal sikres mod oversvømmelse.

Stk. 7. En mindre del af ejendommenes friarealer, der er i direkte tilknytning til eksempelvis indgangsparti, kantine, mødelokaler kan laves som hævede plateauer eller ramper og hæves til niveau med stueplan, dog højst kote 2,0.

Stk. 8. Eventuelle anlæg (ramper, hævede plateauer mm.) og terrænreguleringer, der udføres over kloakledningerne, må ikke give anledning til merbelastning på kloakledningerne. Pælefundering, kompensationsafgravning eller lignende foranstaltninger kan blive aktuelle.

Stk. 9. Der må ikke opføres bygninger nærmere end 2 m fra de regn- og spildevandsledninger, der er vist på kortbilag 2. Bygninger, der placeres op til regn- og spildevandsledningerne, skal funderes til mindst samme dybde som underkant af ledning.

Stk. 10. Hvis der på parcel 1 eller 2 bygges på hver side af regn- og spildevandsledningerne, der er vist på kortbilag 2, skal der holdes en mindste afstand på 11 m mellem bygningsdelene.

Parcel 5, 6 og 7

Stk. 11. Det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af den enkelte parcel.

Stk. 12. Ny bebyggelse skal opføres i 2 eller 2½ etager med en bygningshøjde på op til 13 m. Teknisk forvaltning kan give tilladelse til, at mindre bygningsdele opføres i en anden højde.

Stk. 13. Bygningers facader placeres parallelt med Grenåvej.

Stk. 14. Udenfor byggefelterne kan der opføres cykel- og renovationsskure.

§ 7

Materialer

Flade tage på parcel 1, 2, 3 og 4

Skiltning

§ 8

Delområde I

Vejbeplantning af ahorn

Læhegn af hvidpil

Fælles friarealer tilsåes med græs

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Bygningerne skal opføres af materialer, der vil få bebyggelsen til at fremstå elegant og let, og som tilsammen danner en harmonisk helhed. Den dominerende facadebeklædning skal være pladebeklædning af glatslebne natursten, metal eller glas. Mindre dele af bygningerne kan suppleres med natursten, beton, tegl eller pudsede overflader.

Stk. 2. På parcellerne 1, 2, 3 og 4 skal tage udføres som flade tage eller udformes, så bygningen fremstår som en bygning med fladt tag.

Stk. 3. Tilbygninger skal normalt udføres i samme materialer og farver og med samme taghældning som den bebyggelse, de tilbygges.

Stk. 4. Materialevalg til skure skal tilpasses bygningerne.

Stk. 5. Skiltning må omfatte navn og bomærke og må kun opsættes på egen ejendom. Der må ikke opsættes fritstående skilte (billboards) eller produktreklamer. I særlige tilfælde kan byrådet give tilladelse til yderligere skiltning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I

Stk. 1. Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune (park- og kirkegårdsafdelingen) godkendt beplantningsplan.

Stk. 2. Træplantningen langs Grenåvej skal være ahorn, der plantes med 12 m mellemrum.

Stk. 3. Læhegnene, der er vist på kortbilag 2, skal i overvejende grad bestå af tilsået hvidpil. Læhegnene skal med tiden fremstå som stærke landskabsmæssige elementer og skal ikke tilskæres i højden. Læhegnene er ikke omfattet af hegnsloven.

Stk. 4. Der må ikke opføres bebyggelse eller plantes træer på arealet mellem Grenåvej og byggelinjen, der er vist på bilag 2.

Stk. 5. Fælles friarealerne, der er vist på kortbilag 2, skal tilsåes med græs. Arealerne må ikke bebygges.

Stk. 6. Terrænreguleringer på mere end $\pm 1/2$ m i forhold til eksisterende terræn må kun ske med tilladelse fra byrådet.

Delområde II

Græsplæne med opstammede træer

§ 9**§ 10****Delområde II**

Stk. 7. Byparken skal være åben med udsigt til Randers Fjord og udformes som græsareal med enkelte opstammede træer.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 8. maj 2000 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel

Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd, den 14. august 2000

Keld Hüttel

borgmester

