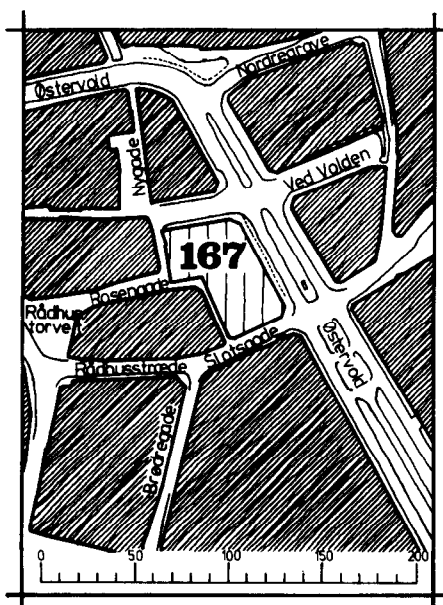


Lokalplan nr. 167 Junchers hjørne



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanområdet omfatter et areal på 2265 m², som er begrænset af gaderne: Østervold, Slotsgade, Helenestræde, Nygade og Provstegade.

De eksisterende bygninger på arealet har et bruttoetageareal på 4830 m², heraf er de 430 m² beliggende i de fredede bygninger i Nygade 2 og 4, resten af bebyggelsen: »Junchers hjørne«.

Lokalplanforslaget åbner mulighed for at opføre en butiks- og kontorbygning langs Østervold og Provstegade samt for en frastykningsmulighed for de fredede bygninger: Nygade 2 og 4.

Den ny bebyggelse vil efter lokalplanen kunne opføres med et bruttoetageareal på 1825 m². Bygningen vil kunne opføres i 3 etager langs Østervold og i 2 etager langs Provstegade.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge kommuneplanlovens § 31 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 krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Dispositionsplan Centerplan

Lokalplanens område er såvel i dispositionsplanen som i centerplanen udlagt til centerformål.

§ 15-rammerne

I § 15-rammerne for Randers kommune var arealet beliggende i området benævnt C 4 (ældre centerområde).

§ 15-rammetillæg

Da bebyggelsesprocenten for en bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen ville blive ca. 260, blev der udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne for Randers kommune. Dette tillæg skulle godkendes af Miljøministeriet på grund af den høje bebyggelsesprocent.

(Tillæg nr. 41 til § 15-rammerne for Randers kommune).

§ 15-rammetillægget blev godkendt af Miljøministeriet ved skrivelse af 15. september 1983.

En lokalplan, der træffer bestemmelse for området skal blandt andet sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og centerorienterede erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed) samt at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 260.

Regionplanen

Området er omfattet af regionsplanens bestemmelse 1.10, i hvilken det bestemmes, at der i den kommende kommunepens lokalplanrammer for området blandt andet skal sikre at opførelse af »større« bebyggelser til erhverv kun må finde sted, når særlige grunde taler for det.

Regionplanmyndigheden har i det konkrete tilfælde vurderet, at byggeriet ikke er »større« i regionplanens forstand.

Bebyggelsesforhold

Lokalplanens område har et grundareal på 2265 m².

Bebyggelsesprocent

På arealet findes der i dag en kontor- og butiksbebyggelse med et bruttoetageareal på 4830 m² (heri medregnet de fredede bygninger Nygade 2 - 4). Dette giver i alt en bebyggelsesprocent på 213.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre en ny bebyggelse i delområde II med et bruttoetageareal på 1825 m² samtidig med, at bebyggelserne i delområderne I og III bevares i deres nuværende omfang, hvilket giver et bruttoetageareal på 6655 m² og en bebyggelsesprocent på ca. 294.

Lokalplanen sikrer, at bruttoetagearealet i delområde I skal reduceres fra de nuværende 4400 m² til 3625 m², såfremt den eksisterende bebyggelse i delområde I nedrives, brænder eller fjernes af anden årsag. Dette vil i påkommende tilfælde give et bruttoetageareal på 5880 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 260.

Bygningsfredning

Bygningerne, som er beliggende på Nygade 2 og 4 er fredede efter bygningsfredningsloven. Den nordlige bygning er et bindingsværkshus opført i det 16. århundrede. Det sydlige er et hus opført i pudset murværk mod gaden og bindingsværk mod gården. Bygningen er fra det 18. århundrede.

De fredede bygninger er vedligeholdelsesmæssigt i en meget ringe stand.

Det er hensigten, at bygningerne skal frastykkes matr.nr. 753a og overdrages til »Fonden til bevarelse af gamle bygninger i Randers«. Fonden skal herefter istandsætte og vedligeholde bygningerne.

Fjernvarmeforsyning

Området er beliggende inden for fjernvarmeforsyningsområdet. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er beliggende i det område, der i spildevandsplanen er benævnt C 4, 1. Området er fuldt kloakeret med fællessystem.

Ledningerne er beliggende i såvel Østervold som Nygade, hvor tilslutning kan finde sted.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er denne lokalplans formål

at åbne mulighed for at etablere bebyggelse på den ubebyggede del af matr.nr. 753a, Randers Bygrunde,

at sikre, at bebyggelsen opføres som randbebyggelse langs Østervold og Provstegade,

at sikre, at bebyggelsen og de dertil hørende opholds- og friarealer udformes på en sådan måde, at der opnås et passende lavt støjniveau såvel i opholds- som arbejdsrum,

at sikre, at ny bebyggelse får en placering og en ydre udformning som passer ind i bybilledet i området,

at sikre, at det store træ, der står bag Nygade nr. 4, bevares.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1

Område

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 af gaderne Slotsgade, Helenestræde, Nygade, Provstegade og Østervold, og omfatter matr.nr. 753a, Randers Bygrunde samt alle parceller, som efter den 20. januar 1983 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

§ 2

Bolig- og erhvervsformål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Værksted-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed. Dog kan der efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

§ 3

Vejledende udstykningsplan

§ 3 Udstykninger

Lokalplanens område udstykkes i 3 parceller, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 4**Vejadgang****Parkeringsforhold****§ 5****Kun el-ledninger
i jord****§ 6****Bebyggelsesprocent:
Max. 260****Nedrivninger****Ny bebyggelse
i byggefelter
Facade i gadelinie****Sluttet bebyggelse****Taghældning:
Mellem 30° og 50°****Ingen tagvalm****Udendørs
opholdarealer****§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdets gårdarealer skal finde sted fra Nygade og den øst-vestgående del af Helene-stræde.

Stk. 2. Der skal i forbindelse med ny bebyggelse etableres et parkeringsareal svarende til mindst 25% af boligetagearealet og mindst 50% af erhvervsetagearealet.

Stk. 3. I det omfang, der ikke er plads til parkeringsarealet inden for lokalplanens område, forudsættes etablering af p-pladser at foregå efter overenskomst med kommunen.

§ 5 LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 260 for området som helhed.

Stk. 2. De med kraftig skravering viste bygninger på kortbilag nr. 1 nedrives.

Stk. 3. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 2 med kraftig skravering viste byggefelter og med facade i byggefeltets afgrænsning mod gade.

Stk. 4. Bebyggelsen inden for lokalplanens område, skal fremstå som sluttet bebyggelse mod Slotsgade, Østervold og Provstegade. Byrådet vil derfor kræve, at adgangsforholdene til trappen i den nordlige ende af den eksisterende bygning, beliggende i byggefelt nr. 1, ændres på en hensigtsmæssig måde.

Stk. 5. Bebyggelsens tage skal udformes med en taghældning på mellem 30° og 50°. Det kan tillades, at tagene fremtræder forskudt i det lodrette plan.

Stk. 6. Tagene må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).

Stk. 7. Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere og for virksomhedernes ansatte. Opholds-

realets størrelse skal svare til 25% af beboelsesarealet og 10% af erhvervsetagearealet.

Støj fra gaderne ikke over 30 dB(A) i opholds- og arbejdsrum

Stk. 8. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet hidhørende fra trafikken på Østervold/Provstegade ikke må overstige 30 dB(A) i opholds- og arbejdsrum (boliger, kontorer og lignende, hvor mennesker skal opholde sig i længere tid).

Delområde I

DELOMRÅDE I

Max. bruttoetageareal

Stk. 9. Inden for byggefelt 1 må der opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på indtil 3625 m² *)

Niveauplan

Stk. 10. Der fastlægges en niveauplan for byggefeltet = kote: 5,65.

Max. bygningshøjde

Stk. 11. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 16,5 m over den for bygningen fastsatte niveauplan.

Max. facadehøjde

Stk. 12. Bygningernes facadehøjde mod gade må ikke overstige 12 m og skal mindst være 9 m, målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

Delområde II

DELOMRÅDE II

Max. bruttoetageareal

Stk. 13. Uanset bestemmelsen i stk. 1 må der inden for byggefelt 2 opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på indtil 1825 m².

Niveauplan

Stk. 14. Der fastlægges en niveauplan for byggefeltet = kote: 8,70.

Gulvkote

Stk. 15. Gulvkoten i stueetagen fastsættes til niveauplan + 0,20 m.

Max. bygningshøjde

Stk. 16. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 16 m over den for bygningen fastsatte niveauplan.

*) I øjeblikket er der på parcellen (med Junchers bygninger) en bebyggelse med et bruttoetageareal på 4400 m². Lokalplanen reducerer dette til 3625 m², hvilket betyder, at såfremt den eksisterende bebyggelse på grunden nedrives, brænder eller fjernes af anden årsag, vil den kun blive tilladt genopført med det reducerede bruttoetageareal.

Max. facadehøjde

Stk. 17. Bygningens facadehøjde mod gade må ikke overstige 11 m og skal mindst være 7 m, målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

Delområde III**DELOMRÅDE III****Ingen bygningsændring uden tilladelse**

Stk. 18. Bebyggelsen inden for byggefelt 3 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet og Det særlige Bygningssyn giver tilladelse dertil.

§ 7**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Skilte og reklamer**

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ingen skæmmende materialer

Stk. 2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Gårdsplads og fælles opholds- og friarealer**

Stk. 1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og fælles opholds- og friarealer.

Ingen udendørs oplagring

Stk. 2. Udendørs oplagring må ikke finde sted.

Ingen hegn i skel

Stk. 3. Der må ikke opsættes hegn i skel mellem delområderne I, II og III.

Bevaring af træ på gårdsplads

Stk. 4. Det eksisterende træ stående bag Nygade 4, vist på kortbilag nr. 2, skal bevares og skal i byggeperioden sikres mod overlaster efter nærmere aftale med Randers kommune. I det tilfælde, at træet på trods af afskærmningen lider overlaster og ikke kan bevares, vil der blive stillet krav om plantning af et nyt træ i en passende størrelse.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE****Fjernvarmepligt**

Stk. 1. Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved de kommunale værker. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

**Opholds- og
friarealer****Parkeringsarealer**

Stk. 2. Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret den i § 8, stk. 1 nævnte gårdsplads og de i samme stykke nævnte opholds- og friarealer samt de i § 4, stk. 2 og 3 nævnte parkeringsarealer.

§ 10**Ophævelse af
byplanvedtægt****§ 10 SERVITUTTER**

Den under den 20. maj 1948 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 2 for den centrale bydel ophæves, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 28. marts 1983.

Randers, den 11. april 1983.

K. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

På byrådets vegne:
Udvalget for teknik og miljø, den 21. juni 1983.

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand

