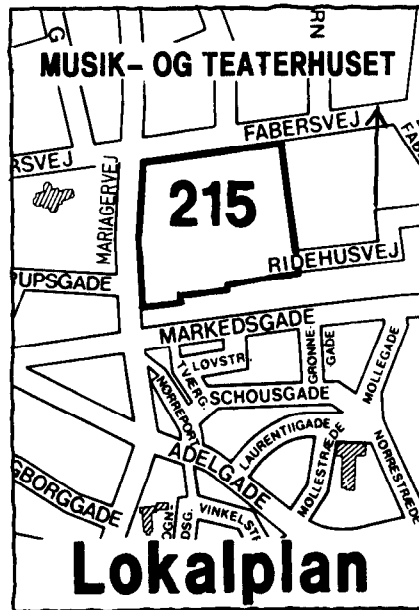


Lokalplan nr. 215 Musik- og teaterhus



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanen omfatter den gamle elværksgrund på Mariagervej. Arealet rummer udover værkernes bygninger også den gamle ridehal, der for tiden anvendes til kartonnagefabrik.

Ifølge lokalplanen skal en del af de gamle kedelbygninger, værksteder og betonbygværker fjernes og i de tilbageværende bygninger skal indrettes lokaler til musik- og teaterformål.

De ubebyggede arealer skal indrettes til haveanlæg, amfiteater og parkering. Det gamle parkbælte langs Fabersvej genskabes delvist.

Der bliver adgang til musik- og teaterhuset fra Fabersvej og ad Ridehusvej til Gl. Hadsundvej.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig anvendelse

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.

Dispensation

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.

**Større ændringer
- ny lokalplan**

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

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING**Kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, bortset fra bestemmelserne om parkbæltet langs Fabersvej.

Arealets anvendelse

Lokalplanen omfatter område O67 i kommuneplanen. Ifølge kommuneplanen skal området anvendes til offentlige formål som musik- og teaterhus samt offentlige og private institutioner, der knytter sig til, eller som ikke er i konflikt med musik- og teaterfunktionerne. Endvidere skal det gamle parkbælte langs sydsiden af Fabersvej genskabes.

Lokalplanen åbner mulighed for en anvendelse af bygningerne i overensstemmelse med ovenstående og forudsætter en del af bygningerne langs Fabersvej nedrevet.

Lokalplanen er på dette punkt ikke helt i overensstemmelse med kommuneplanen, som forudsætter at parkbæltet langs Fabersvej skal genskabes helt ud til Mariagervej.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er derfor ledsaget af et tillæg til kommuneplanen. Ændringen offentliggøres i 8 uger efter reglerne i kommuneplanlovens § 14, stk. 3 som en mindre betydende ændring i rammerne for lokalplanlægningen.

Bebyggelsens omfang

Ifølge kommuneplanen må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 80. Grundarealet er 23.563 m² og den nuværende bebyggelse andrager godt 22.000 m². Ifølge lokalplanen skal der nedrives ca. 14.800 m² og med mulighed for at opføre indtil 1650 m² ny bebyggelse bliver det fremtidige maksimale etageantal 9000 m². Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 38.

Varmeforsyning

Der er endnu (maj 1987) ikke vedtaget en varmeplan for Randers kommune. Ifølge kommuneplanen og lokalplanen skal bebyggelsen opvarmes med fjernvarme.

Støj

De indendørs aktiviteter i musik- og teaterhuset påregnes ikke at give anledning til støjgener for de omgivende boligområder.

Derimod kan arrangementer på den udendørs amfiteaterscene, som afvikles i aften timerne eller i weekends, give anledning til lejlighedsvis overskridelser af de vejledende støjgrænser (45 dB(A)).

Det kan antages, at de optrædende må tale/spille så højt, at der på de bagerste tilskuerrækker opstår et lydtryk på mindst 10 dB(A) over baggrundsstøjniveauet. Dette kan skønsomt ansættes til 50-55 dB(A).

Under denne forudsætning vil lydtrykket fra de optrædende (støjen) være reduceret til 48-53 dB(A), når det når de øverste etager i boligbebyggelsen ved Fabersvej (der er de mest udsatte).

Det er således nødvendigt at dæmpe støjen 3-8 dB(A). Dette må anses for muligt at opnå ved hjælp af en jordfyldt hæk eller anden støjskærm i 2½-3 m's højde langs kanten af amfiteatret eller ved hjælp af en lettere skærmkonstruktion, der delvist udkrænges over de bagerste tilskuerrækker.

Lokalplanen foreskriver, at lydtrykket fra amfiteatret målt på facaden af de øverste etager i boligbebyggelsen normalt ikke må overskride de vejledende støjnormer, men anviser ikke konkrete løsninger for udformningen af støjskærmen.

Uanset foranstående må det påregnes, at der ved enkelte (sjældne) lejligheder (ved festuge eller lignende) vil forekomme arrangementer, hvor lydtrykket kortvarigt vil overskride støjgrænserne. Sådanne arrangementer skal godkendes i hvert enkelt tilfælde i overensstemmelse med gældende praksis.

Vand og el

Vand- og elforsyningen hører under Randers kommunale Værker.

Spildevand

Lokalplanen ligger i område T4 i spildevandsplanen. Områdets overfladevand og spildevand afledes til ledningerne i Mariagervej.

Vejadgang

Kørende adgang til området skal primært ske fra Fabersvej. Ud-kørsel fra området og sekundær tilkørsel kan ske ad Ridehusvej til Gl. Hadsundvej.

Fra Mariagervej vil der blive adgang for lastbiler til musik- og teaterscenerne, til egnsteatret og til bygninger for rytmisk musik. Ellers er der kun adgang for gående og cyklende fra Mariagervej.

Parkering

Parkering vil dels kunne finde sted på selve arealet, dels på de offentlige P-pladser på Fabersvej og Mariagervej. Det samlede antal P-pladser i musik- og teaterhusets umiddelbare nærhed vil blive ca. 250, mens der indenfor en radius af 300 m fra hovedindgangen vil være ca. 500 P-pladser.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at sikre

at området anvendes til musik- og teaterformål,
 at de nødvendige bygningsnedrivninger og nybygninger kan finde
 sted,
 at adgangs- og parkeringsforholdene tilrettelægges hensigtsmæs-
 sigt for musik- og teaterhuset og med mindst mulig gene for trafik-
 afviklingen og de omliggende områder,
 at det grønne bælte langs Fabersvej reableres delvist i overens-
 stemmelse med kommuneplanens intentioner.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.
 juni 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1
 nævnte område.

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag
 nr. 1 og omfatter matr.nr. 971 og 972a og del af 970a, Randers By-
 grunde samt alle matr.nre. der efter den 1. maj 1987 udstykkes fra
 de nævnte ejendomme.

§ 2

Musik- og teaterhus

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål som
 musik- og teaterhus, park og parkering samt sådanne formål, som
 efter byrådets skøn naturligt knytter sig til musik- og teaterhuset.

Stk. 2. Indenfor området opretholdes en eksisterende transfor-
 merstation.

§ 3

§ 3 UDSTYKNINGER

Der udstykkes en grund på ca. 900 m² til transformerstation, som
 vist på kortbilag nr. 3.

§ 4

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der reserveres areal til nye veje, stier og pladser med en
 beliggenhed, bredde og udformning i princippet som vist på kort-
 bilag nr. 3 og som beskrevet nedenfor:

Hovedadgang kørende	Vej nr. 1 og Ridehusvej med vendeplads skal tjene som hovedadgangsvej til området for den kørende trafik.
Hovedadgang gående	Vej nr. 2 er hovedadgangsvej for den gående trafik. Vejen anlægges som gågade og må udover fodgængere kun anvendes som servicekørsel til bygning A. Der lukkes for gennemkørende trafik til Ridehusvej.
Servicevej	Vej nr. 3 skal tjene som adgangsvej for servicekørsel til scenerne i bygningsgruppe B og til amfiteatret. Pladsen for enden af vejen kan anvendes som scene til amfiteatret, manøvreareal og som parkering til lastbiler, OB-vogne og lignende. Vej nr. 4 er adgangsvej til bygningsgruppe C, D og E. Vej nr. 5 er adgangsvej til bygning F (transformerstationen) og brandvej til bygning G.
Parkering	Stk. 2. Der skal indrettes mindst 100 permanente P-pladser med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
Forplads og P-pladser	Foran bygning G (ridehuset) anlægges en forplads, der i spidsbelastningssituationer kan inddrages til parkeringsformål.
Rutebiler	For enden af Ridehuset befæstes et areal, der dels kan anvendes til holdeplads for rutebiler, dels kan anvendes til manøvreplads ved indlæsning af materiel til Ridehuset.
§ 5	§ 5 LEDNINGSANLÆG Alle el-ledninger skal udføres som kabler.
§ 6	§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 med lys rastesignatur viste bygninger forudsættes nedrevet.
Ny bygning	Stk. 2. Omkring skorstensstubben kan der, inden for det på kortbilag nr. 2 og 3 viste byggefelt, opføres en ny bygning til erstatning for bygningsgruppe D. Forudsætningen for at opføre denne nye bygning er, at bygningerne inden for bygningsgruppe D forinden fjernes, og arealet tilplantes. Bygningen skal opføres med en let facade, eventuelt delvist af glas, der på harmonisk måde kan indpasses i den fremtidige park. Bygningen må ikke gives en højde, der overstiger kote 55 (ca. 8,5 m over Fabersvej), hvilket svarer til en bygningshøjde på ca. 15 m.

Stk. 3. Indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter kan der desuden opføres nye bygninger i tilknytning til bygningsgruppe B (maskinhallerne), og bygningsgruppe C (administrationen).

Ved hovedindgangen kan der opføres et nyt indgangsparti i en etage.

På nordsiden af den kvadratiske maskinhal kan der opføres et nyt scenetårn. Tårnet må ikke gives en højde på mere end 18 m, hvilket er 2 m mere end maskinhallens højde.

Den øst-vestgående fløj af administrationsbygningen kan udvides med 2 m brede sidegange.

Stk. 4. Det samlede etageareal af de i stk. 2 og 3 nævnte nye bygninger må ikke overstige 1650 m².

Stk. 5. Den udvendige transformer ved bygningsgruppe F kan overdækkes.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE UDFORMNING

Stk. 1. Ved ny bebyggelse og ombygning af den eksisterende bebyggelse, skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der opnås en god helhedsvirkning. Der må ikke foretages væsentlige ændringer af Ridehusets facade.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Arealet mellem vej nr. 4 og Fabersvej udlægges som parkareal til beplantning med større træer. Inden for arealet må der ikke opføres bebyggelse bortset fra det i § 6, stk. 2 nævnte byggefelt.

Stk. 2. Mellem parkeringspladsen og bygningsgruppe B (maskinhallerne) indrettes et amfiteater og et haveanlæg. Den nærmere udformning af friarealerne fastlægges i en af park- og kirkegårdsforvaltningen godkendt plan i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Stk. 3. Amfiteatret skal anlægges, afskærmes og drives på en sådan måde, at støjniveauet hidrørende fra aktiviteterne på scenen ikke overskrider de vejledende støjnormer (55/45/40 dB(A)) målt på facaden af etageboligbebyggelsen langs Fabersvej. Det må påregnes, at der ved enkelte sjældne lejligheder vil blive afholdt arrangementer på amfiteatret, hvor støjniveauet kortvarigt vil overskride de nævnte grænser.

§ 9**§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY
BEBYGGELSE**

Alle bygninger indenfor området skal tilsluttes fjernvarmenettet ved de kommunale værker.

§ 10**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Randers byråd, den 17. august 1987.

K. Gjøtrup
borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers, den 19. januar 1988.

Keld Hüttel
borgmester
kst.

Tillæg nr. 4 til kommuneplan 1985 for Randers kommune.

Ifølge kommuneplanens hovedstruktur pkt. 8.1 med tilhørende kortbilag skal den gamle »grønne krans« omkring bykernen genskabes ved Fabersvej gennem friholdelse og tilplantning af et bælte af elværkets grund.

Rammebestemmelserne for elværksgrunden (område O67, hæfte 3) fastlægger under pkt. C, at der ved placering af ny bebyggelse skal reserveres et bælte på sydsiden af Fabersvej.

Under arbejdet med ombygningen af elværkets bygninger til musik- og teaterhus, har byrådet ønsket at opretholde værkstedsbygningerne på hjørnet af Fabersvej og Mariagervej. Ifølge forslag til lokalplan nr. 215 kan bygningerne derfor blive liggende og tages i brug til nye formål. Lokalplanen åbner dog mulighed for, at bygningerne senere kan fjernes til fordel for nye bygninger længere tilbage på grunden.

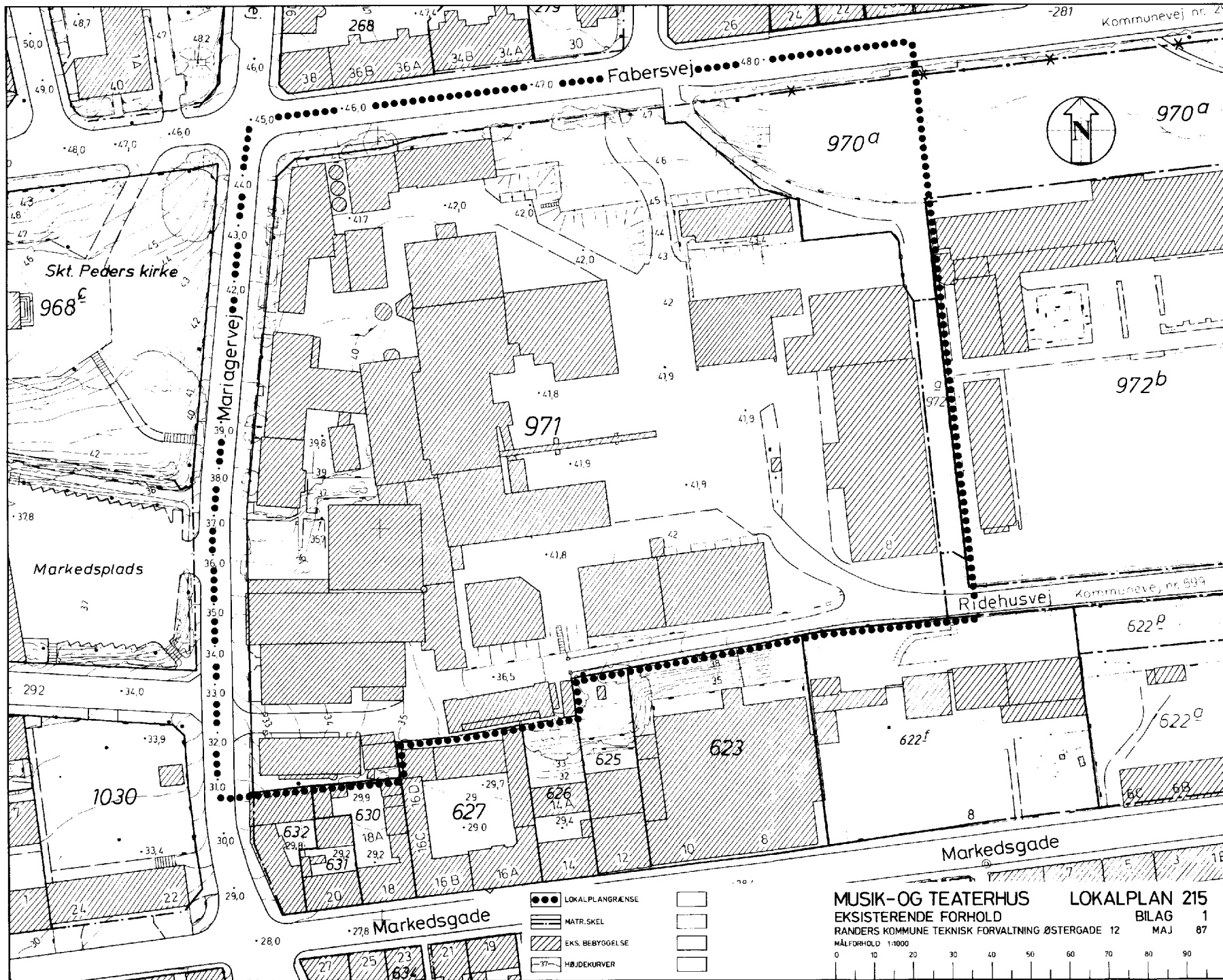
Kommuneplanen ændres derfor således:

Hovedstrukturen: pkt. 8.1, sidste punktum.

»Den gamle grønne krans genskabes delvist ved Fabersvej. Der åbnes mulighed for på længere sigt at føre det grønne område helt igennem til Mariagervej«.

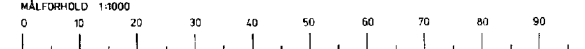
Lokalplanrammernes ordlyd ændres ikke.

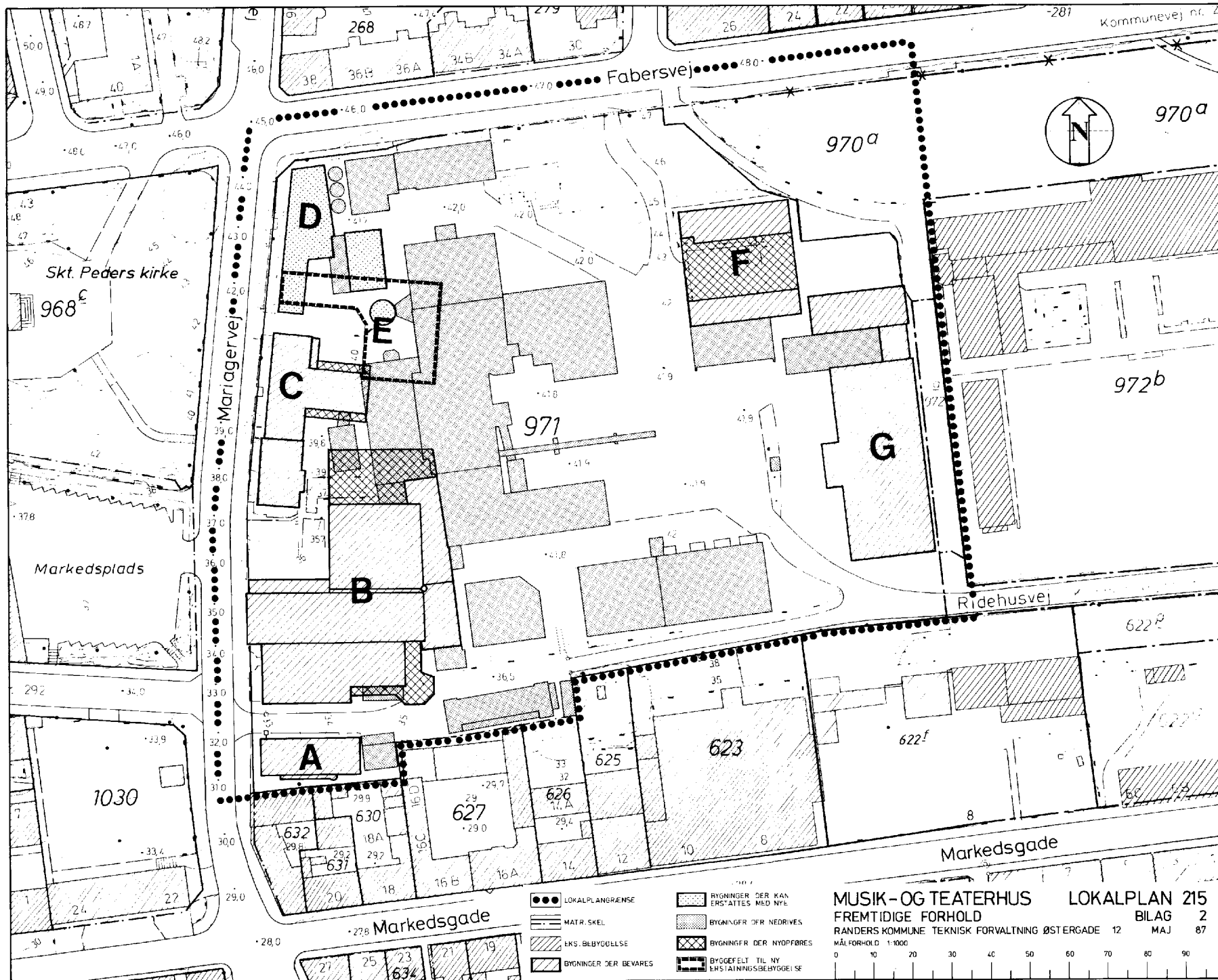
Tillægget fremlægges for offentligheden i 8 uger sammen med forslag til lokalplan nr. 215, som en mindre ændring af kommuneplanens arealafgrænsning.

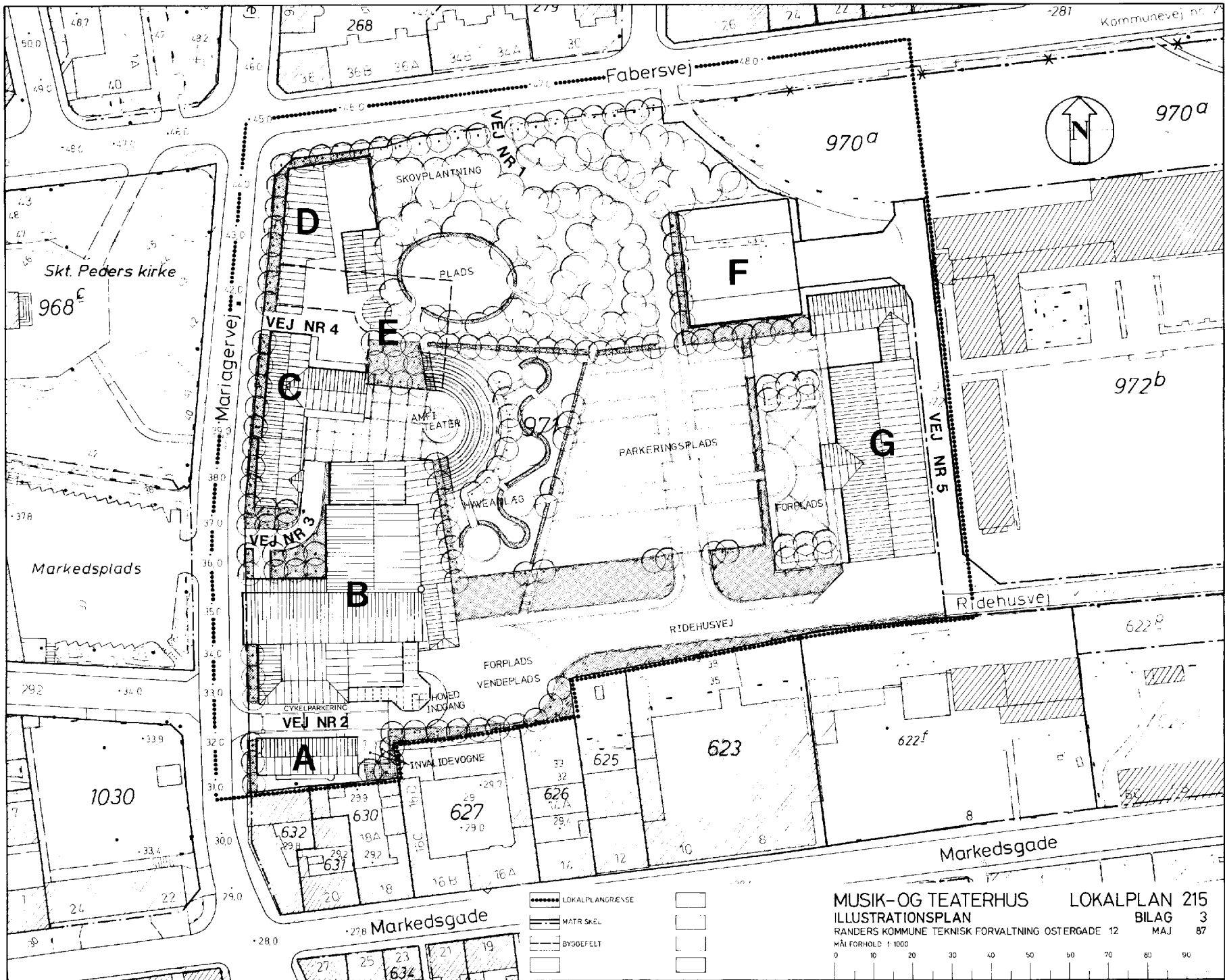


- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ MATR. SKEL
- ▨ EKS. BEBYGGELSE
- HØJDEKURVER

MUSIK- OG TEATERHUS LOKALPLAN 215
 EKISTERENDE FORHOLD BILAG 1
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 MAJ 87
 MÅLFORHOLD 1:1000







- LOKALPLANDRÆNSE
- MATR. SKEL.
- BYGGEFELT

MUSIK- OG TEATERHUS LOKALPLAN 215
 ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING OSTERGADE 12 MAJ 87
 MÅL FORHOLD 1:1000

