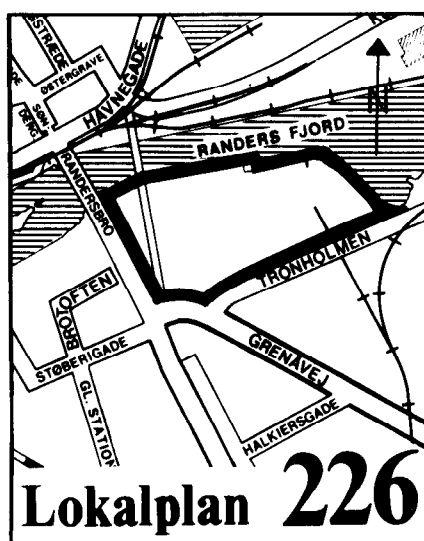


## Lokalplan nr. 226 "Havnefronten øst"



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

#### Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 43.000 m<sup>2</sup> beliggende umiddelbart syd for bykernen. Området begrænses mod nord og øst af Randers fjord, mod syd af Tronholmen og mod vest af Århusvej.

Området er i dag ubebygget og den vestligste del anvendes som offentlig parkeringsplads og grønt område.

#### Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 18.000 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Bebyggelsen vil i hovedtrækket blive opført på den nuværende "Tivoliplads" og vil bestå af en centerbygning på ca. 6.000 m<sup>2</sup>, hotel/kursuscenter e.l. på ca. 5.000 m<sup>2</sup>, en kontor/handelsbygning på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og en boligbebyggelse på ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med den kommende bebyggelse vil der blive anlagt fælles gang- og torveareal med fri adgang for offentligheden samt ejere og brugere af de i lokalplanen omfattede ejendomme.

Arealerne på begge sider af den kommende bebyggelse vil blive anvendt til parkering/grønne områder, begge i offentlig eje.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tronholmen af interne, private fællesveje, og der udlægges areal til offentlige stier fra stibroen til Grenåvej/Tronholmen og langs Gudenåen/fjorden.

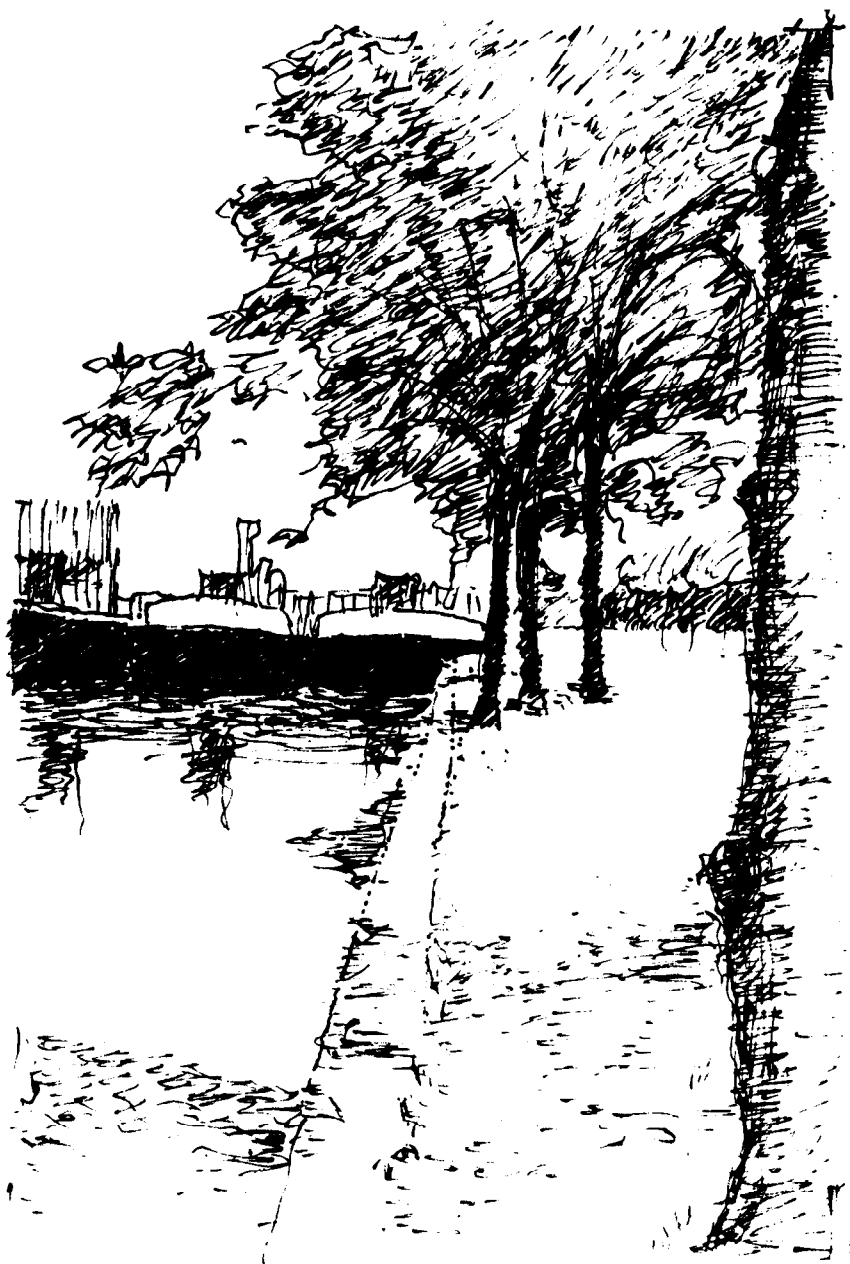
For at aflaste krydset Grenåvej/Tronholmen, bl.a. foranlediget af nærværende bebyggelse, planlægges der en ny adgangsvej fra Suderholmen til Tronholmen og samtidig forlægges Suderholmens udmunding i Grenåvej, således at der bliver et firbenet lysreguleret kryds Grenåvej-Tronholmen-Suderholmen.

En del af lokalplanens område, matr.nr. 568g ("Løgstrupgrunden") og matr.nr. 573c og 573k ("Tivolipladsen") er i øjeblikket erklæret for kemikalielosseplads.

På matr.nr. 568g ("Løgstrupgrunden") er der foretaget tilbunds-gående undersøgelser med efterfølgende afværgeforanstaltninger for at forhindre udsivning af kemikalier.

En del af dette areal (delområde III) må ikke bebygges, og området skal udstykkes særskilt og forblive i offentlig eje.

På matr.nr. 573c og 573k ("Tivolipladsen") er der efter aftale med Århus amtskommune foretaget prøvegravninger med det formål at få arealet frigivet til bebyggelse. Randers kommune forventer at arealet frigives til bebyggelse i overensstemmelse med nærværende lokalplanforslag.



## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

### Forandringer skal følge planen

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.

### 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

### Kommuneplan Randers 1985

I kommuneplanen af 1985 er lokalplanområdet beliggende i det kvarter, der benævnes Kristrup (Hæfte nr. 15).

### Lokalplanrammer

Lokalplanen omfatter område 064 i lokalplanrammerne for kvarteret Kristrup.

### 064

Området er udlagt til offentlige formål.

### Revision af kommuneplan

Områdets anvendelse er i forbindelse med revisionen af kommuneplanen blevet ændret. 064 er opdelt i tre områder, 064, 068 og BE46.

For områderne 064 og 068 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til park og parkeringsanlæg.
- b. Området må ikke bebygges.
- c. Der skal sikres stiforbindelse langs med Gudenåen.
- d. Den nærmere fastlæggelse af områdernes grænse foretages ved lokalplanlægningen, idet områdernes samlede areal dog ikke må reduceres.

For område BE46 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

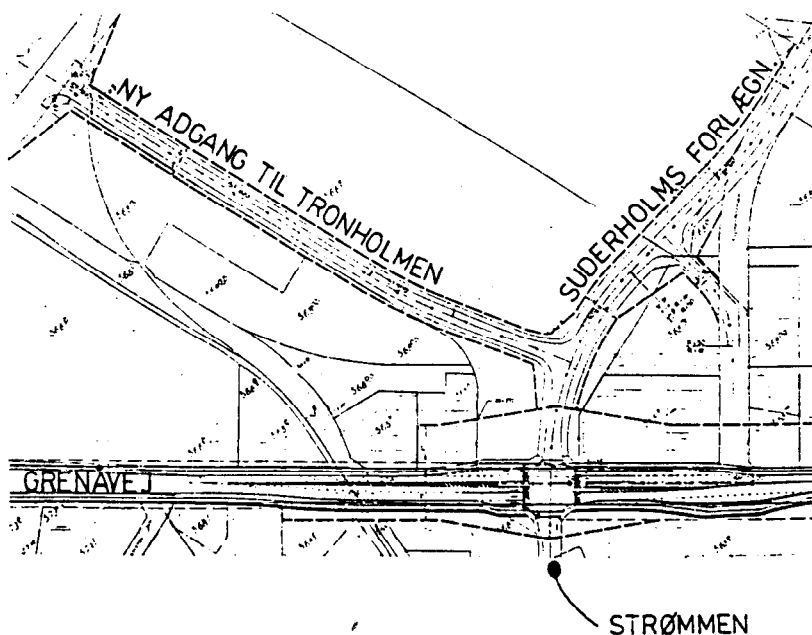
- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (butik-

ker, administration, liberale erhverv, forlystelser samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), bolig og offentlig formål.

- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 110.
- c. Bebyggelsens højde må ikke overstige 32 m.
- d. Bebyggelsens etageareal må ikke overstige 18.000 m<sup>2</sup>, hvoraf boligarealet skal udgøre mellem 3.000 og 4.000 m<sup>2</sup>. Det samlede areal til butikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>. Der må etableres op til 3.000 m<sup>2</sup> etageareal til udstilling, mødelokaler, opholdsrum for hotel m.v.
- e. Ingen butik må have over 600 m<sup>2</sup> salgsareal.
- f. Etablering af værtshuse og restauranter med alkoholbevilling kan kun ske med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- g. I forbindelse med bebyggelsen skal der etableres et opholdsareal på mindst 50 % af boligetagearealet og mindst 200 parkeringspladser.

Hvis opholds- eller parkeringsarealerne ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal de sikres til anvendelse for ejendommens beboere/brugere.

- h. Der skal sikres stiforbindelse langs Gudenåen.
- i. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedstøj kan overholdes.
- j. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet ved Randers kommunale Værker.



Lokalplanen kunne først vedtages endeligt af byrådet, når vedtagelsen af den reviderede kommuneplan forlås.

Den reviderede kommuneplan blev vedtaget i efteråret 1989.

### **Vejforhold**

I forbindelse med byggeriet er planlagt en ny adgangsvej fra Suderholmen til Tronholmen og samtidig forlægges Suderholmens udmunding i Grenåvej, således at der bliver et firbenet, lysreguleret kryds ved Strømmens tilslutning til Grenåvej.

### **Byggelinier**

Til sikring af ovennævnte projekt, har Århus Amtskommune pålagt byggelinier langs Grenåvej og byggelinier til sikring af Suderholmens forlægning samt til en ny forbindelsesvej mellem Suderholmen og Tronholmen.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanen er omfattet af de områder i spildevandsplanen for Randers kommune, der er benævnt F2.5, F3.6 og del af F3.3 Områderne er kloakeret med separatsystem.

Ny bebyggelse skal udføres med internt seperatkloaksystem, der tilsluttes det offentlige system efter spildevandsplanens retningslinier.

### **Varmeplan**

Lokalplanens område er omfattet af varmeplan for Randers kommune som fjernvarmeområde.

### **Elforsyning**

Elforsyningen hører under Randers kommunale Værker.

### **Transformerstation**

Der er idag placeret en transformerstation inden for lokalplanområdet. Transformerstationen må kun berøres efter aftale med Randers kommunale Værker. (Transformerstationen er vist på kortbilag nr. 1).

### **Støjforhold**

Den nye bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet inden-dørs ikke overstiger - for kontor- og servicebebyggelsens vedkommende 35 dB(A) og - for boligbebyggelsens vedkommende 30 dB(A).

### **Terrænforhold**

For at friholde ny bebyggelse for skader i forbindelse med mulige oversvømmelser, skal stuegulvkoten og det omgivende terræn placeres i minimum kote 2,0 D.N.N.

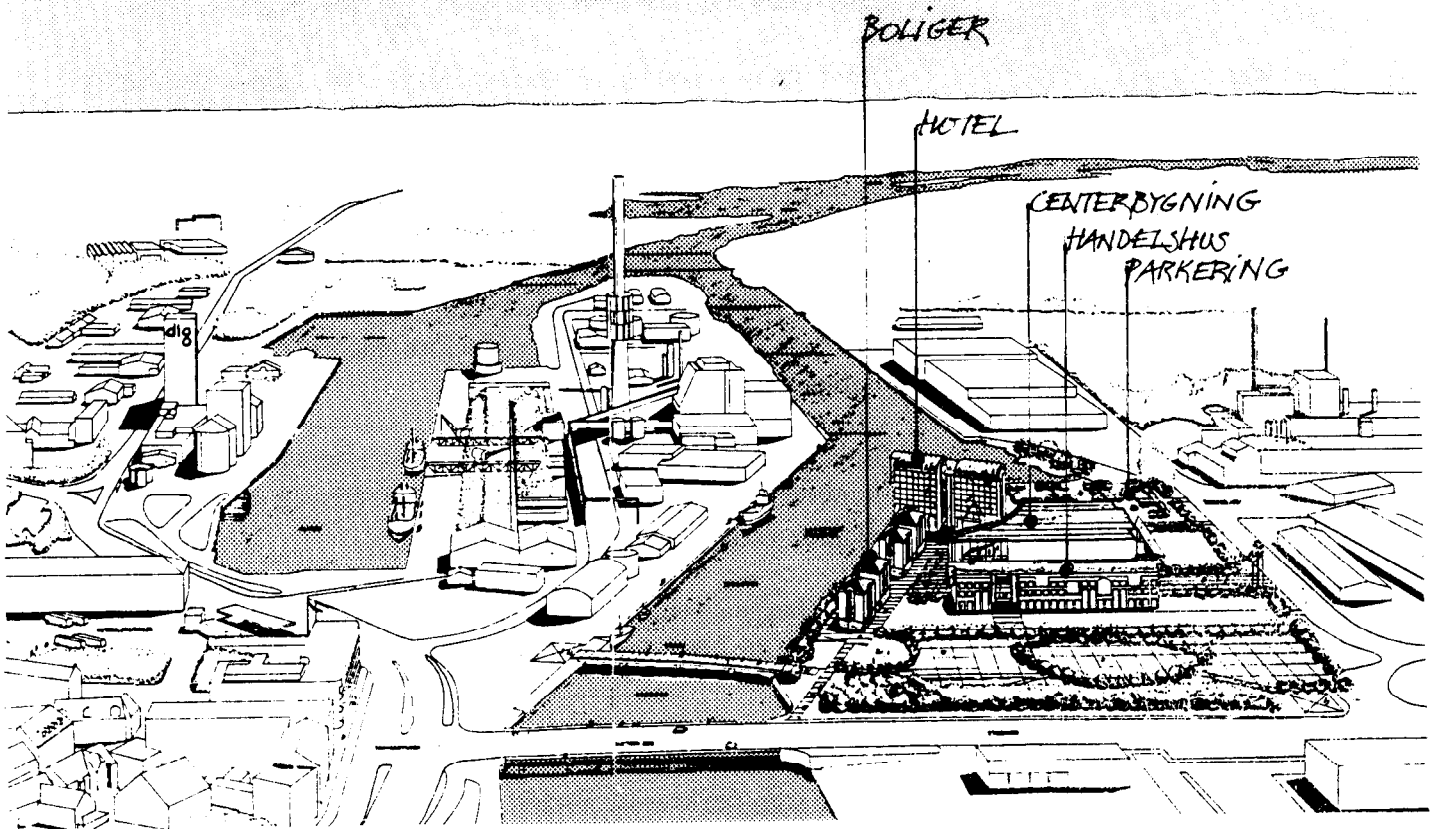
### **Kollektiv trafikbetjening**

Den kollektive trafikbetjening af området sker for tiden via de regionale busruter samt busserne på Århusvej og Grenåvej.

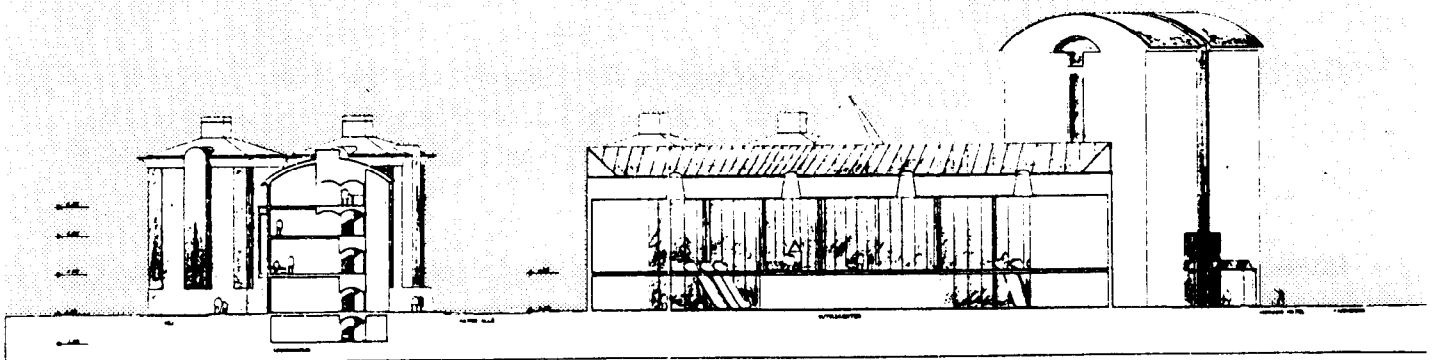
## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål (park- og parkeringsplads) og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse,



HAVNEFRONTEN - SET MOD ØST.



BEBYGGELSENS UDFORMNING.

- at delområde III som er erklæret for kemikalielosseplads, friholdes for bebyggelse, og forbliver i offentlig eje.
- at bebyggelsen tager størst mulig hensyn til den særegne beliggenhed ved Randers fjord, og
- at offentligheden har adgang til områdets friarealer herunder passagen langs vandet.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

### § 1

#### Matrikelfortegnelse

#### Delområder

### § 2

#### Offentlige formål

#### Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse

#### Etageareal

#### Max. 600 m<sup>2</sup> butik

#### Værtshuse og grillbarer

#### Begrænset butiksstørrelse

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr. 568g, 573c, 573k og 579, Randers Markjorder, samt alle parceller der efter den 14. august 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområde I (offentlige formål), delområde II (blandet bolig- og erhvervsformål) og delområde III (offentlige formål), som vist på kortbilag nr. 2.

### § 2. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### DELOMRÅDE I

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål såsom park og parkeringsplads.

Stk. 2. I området må der kun opføres enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening. (kiosk e.l.)

#### DELOMRÅDE II

Stk. 3. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for erhvervstyper, såsom butikker, administration, liberale erhverv, hotel-, kongres- og kurssusvirksomhed, værtshuse, grillbarer og lignende, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder m.v. samt offentlige formål.

Stk. 4. Bebyggelsens etageareal må ikke overstige 18.000 m<sup>2</sup>, hvoraf boligetagearealet skal udgøre mellem 3.000 m<sup>2</sup> og 4.000 m<sup>2</sup>.

Stk. 5. Det samlede salgsareal til en enkelt butiksenhed må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Heri medregnes ikke lager-, kontor- eller personalerum. Ved en butiksenhed forstås et af faste og ubrudte vægge afgrænset lokale med selvstændig publikumsadgang og med selvstændige lager- og birum.

Stk. 6. Etablering og udvidelse af værtshuse, grillbarer og lignende må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 7. Der må ikke indrettes butikker med et samlet bruttoetaageareal på mere end 3.500 m<sup>2</sup>.

**Virksomhedsstøj**

Stk. 8. Den enkelte virksomheds bidrag til det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau i dB(A) må i intet punkt i de omkringliggende beboelsesejendomme, indenfor lokalplanområdet, overstige de nedenfor anførte værdier:

Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 55 dB(A)  
Lørdag kl. 07.00-14.00

Mandag - fredag kl. 18.00-22.00  
Lørdag kl. 14.00-22.00 45 dB(A)  
Søn- og helligdag kl. 07.00-22.00

Alle dage kl. 22.00-07.00 40 dB(A)

**Vejstøj i boliger**

Stk. 9. Støjniveauet, hidrørende fra trafikken på de omliggende gader, må ikke overstige henholdsvis 30 dB(A) for opholds- og arbejdsrum (rum hvor mennesker skal opholde sig i længere tid) og 55 dB(A) for opholds- og friarealer (arealer, der tjener til rekreative formål).

**Ikke tilladte erhverv**

Stk. 10. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følger:  
Værksted-, fabrikations- eller vognmandsvirksomhed.

**DELOMRÅDE III****Offentlige formål**

Stk. 11. Området må kun anvendes til offentlige formål (parkering og grønt område).

Stk. 12. Området må ikke bebygges og arealet er indkapslet for at minimere udsivning fra den forurenede grund. Sikringen er udført efter retningslinier udstykket af Århus amtskommune. Området er under udstykning og vil forblive i offentlig eje.

**§ 3****§ 3 UDSTYKNINGER****Udstykningsplan**

Udstykninger udover den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan må kun finde sted efter byrådets særlige tilladelse.

**§ 4****§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD****DELOMRÅDE I****Gang- og cykelsti**

Stk. 1. Der udlægges areal til gang- og cykelstien a-b i en bredde af 10 m\*).

**Parkeringspladser**

Stk. 2. Der reserveres areal til 130 parkeringspladser\*).

\*) Hensigten med disse bestemmelser er at sikre henholdsvis stiudlæg og areal til parkeringspladser. Det nuværende anlæg blev oprindeligt anlagt som et midlertidigt anlæg, og nærværende lokalplan skal ikke være til hinder for, at der kan ske mindre ændringer af de fysiske forhold, f.eks. ved opførelse af enkelte små bygninger og/eller en ændret udformning af den eksisterende beplantning.



## DELOMRÅDE II og III

**Veje**

Stk. 3. Der udlægges areal til følgende nye private fællesveje med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Vejen A-B i en bredde af 8 m.

Vejen C-D-E i en bredde af 7 m. Rundkørslen gives en ydre diameter på 25 m.

**Parkeringspladser**

Stk. 4. Der reserveres areal til 216 parkeringspladser med en beliggenhed og udformning som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

**Gang- og torvearealer**

Stk. 5. Det med særlig signatur på kortbilag nr. 2 viste areal udlægges til gang- og torveareal med fri adgang for offentligheden samt ejere og brugere af de i lokalplanen omfattede ejendomme og senere parceller heraf.

## DELOMRÅDE I, II og III

**Sti langs åen**

Stk. 6. Der udlægges areal til den offentlige sti b-c med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

**§ 5****§ 5 LEDNINGSANLÆG****Jordkabler**

Stk. 1. El-ledninger skal fremføres i jordkabler.

**Transformerstation**

Stk. 2. Flytning af nuværende transformerstation, samt placering af evt. nye transformerstationer i området må kun ske efter aftale med Randers kommunale Værker.

**Vandstander**

Stk. 3. Den på kortbilag nr. 1 viste vandstander skal respekteres.

**§ 6****§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

## DELOMRÅDE I

**Maximal etageantal og bygningshøjde**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage, og den totale bygningshøjde må ikke overstige 4,5 m. Bygningerne må ikke placeres over de på kortbilag nr. 1 viste fjernvarmeledninger.

**Taghældning**

Stk. 2. Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 25°.

## DELOMRÅDE II

**Bebyggelsesprocent**

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

**Ny bebyggelse, etageantal og maximal bygningshøjde**

Stk. 4. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter. Bygningernes etageantal og maximale bygningshøjde fremgår af signaturerne på kortbilaget.

**Tagformer**

Stk. 5. Tagformerne på de enkelte bygninger skal fremtræde som vist på lokalplanens illustrationsmateriale.

**Opholdsarealer**

Stk. 6. Der skal efter byrådets nærmere anvisning indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 50% af boligetagearealet samt 10% af erhvervsetagearealet.

**§ 7****§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Skiltning**

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

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

**§ 8****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Fælles færdsels-, torve- og parkeringsarealer**

Stk. 1. De med særlige signaturer på kortbilag nr. 2 viste færdsels-, torve- og parkeringsarealer må ikke bebygges, idet disse arealer alene må anvendes til færdselsformål, jfr. § 4 og som fællesareal til fri og uhindret benyttelse af samtlige ejere og brugere inden for lokalplanområdet.

De fælles færdselsarealer må ikke tages i brug før Randers kommune har godkendt et egentlig detailprojekt herfor, indeholdende såvel profiler, befæstelser, afvanding, indretning, beplantning m.v.

**Beplantning m.v.**

Stk. 2. Det fælles torve- og parkeringsareal med tilhørende færdselsarealer skal ved beplantning, befæstelse m.v. gives et ordentligt udseende og herefter opretholdes i den stand, hvormed de i omfang og udseende er anlagt i henhold til de forud af kommunen godkendte anlægs- og indretningsplaner.

Fællesarealerne skal tilsvarende henligge vel vedligeholdt og i en ryddeliggjort stand uden oplagring eller henstilling af noget, som kan være til gene for de omboende.

**Eksisterende beplantning**

Stk. 3. Den med særlig signatur på kortbilag nr. 1 viste beplantning skal bevares i sin nuværende form.

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

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4 og § 8 nævnte veje, stier og opholds- og parkeringspladser.

Stk. 2. Nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved De kommunale Værker. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

## § 10

### § 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, når Randers kommune kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter med fordelingstal og eventuelt ordensreglement skal godkendes af Randers kommune.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal forestå den daglige drift af de foran i § 8 anførte fællesarealer samt de i § 4 nævnte private fællesveje med hensyn til vedligeholdelse, reparation, renholdelse, snefykning og glatførebekæmpelse, hvilket også gælder for beplantninger og øvrige indretninger.

Stk. 5. Grundejerforeningen kan dog efter forud indhentet godkendelse fra Randers kommune træffe bestemmelser om mindre ændringer af anvendelse og indretning af fællesarealet i det omfang det ikke strider mod intentionerne med denne lokalplan.

Stk. 6. Såfremt Randers kommune skønner, at der sker en forømmelse eller tilsidesættelse af grundejerforeningens pligter om opretholdelse af torve-, færdsel- og parkeringsarealer som fællesareal samt den daglige drift heraf, er Randers kommune berettiget til efter forud fremsat varsel, at lade sådanne arbejder og udbedringer udføre af andre og påligne grundejerforeningen de dermed forbundne udgifter.

## § 11

### § 11 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Trafikministeriet om regulering/opfyldning ved kystlinien mod Randers fjord udfor hotelfløjten.

**§ 12**

**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd den, 14. august 1989

Randers byråd, den 17. august 1989

**Keld Hüttel**

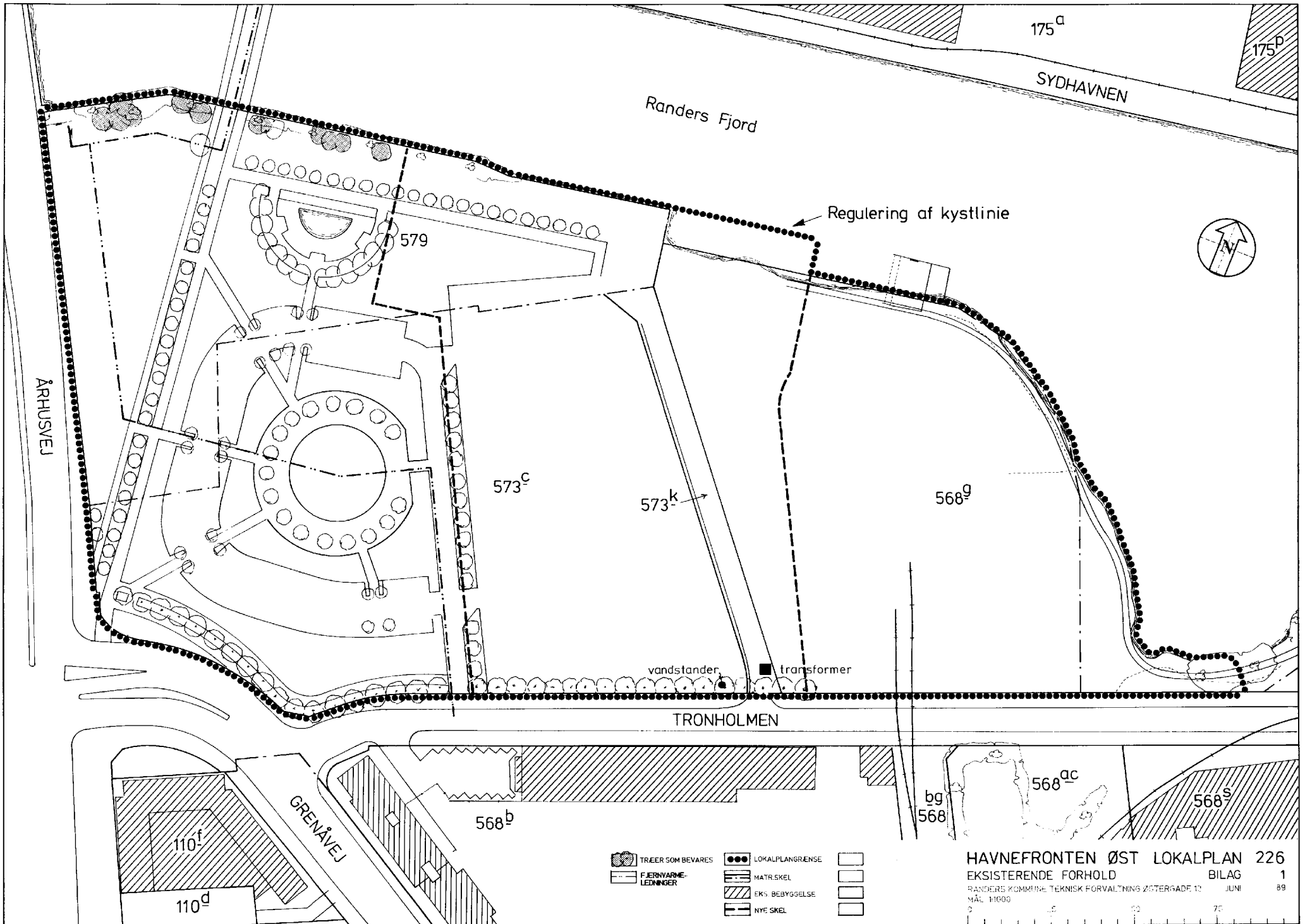
borgmester

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

Randers, den 24. januar 1990

**Keld Hüttel**

borgmester



175<sup>a</sup>

175<sup>d</sup>

SYDHAVNEN

Randers Fjord

Regulering af kystlinie



ÅRHUSEVEJ

579

573<sup>c</sup>

573<sup>k</sup>

568<sup>g</sup>

vandstønder

transformer

TRONHOLMEN

110<sup>f</sup>

110<sup>d</sup>











GRENÅVEJ

568<sup>b</sup>

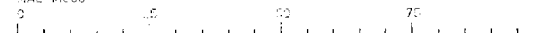
bg  
568

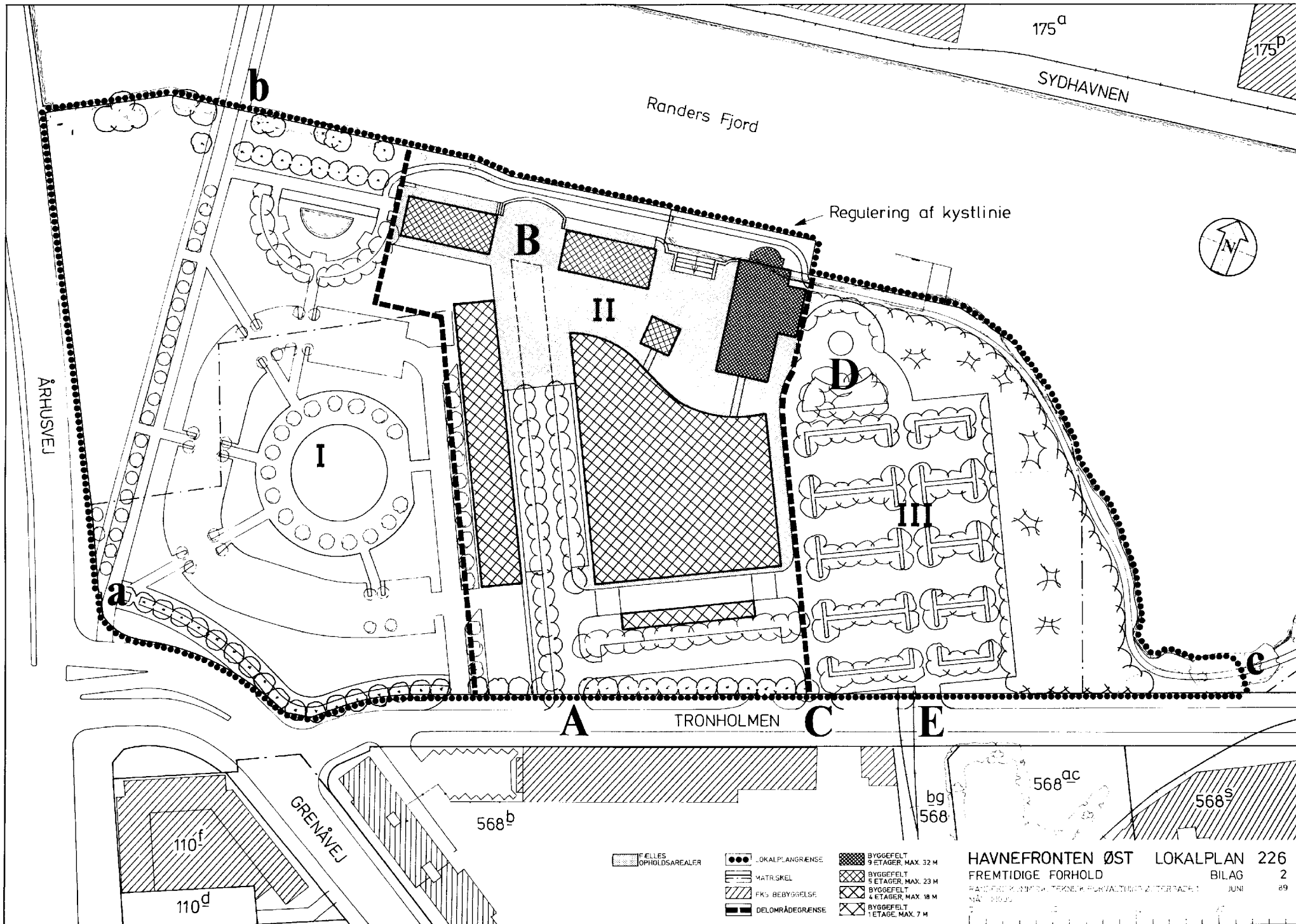
568<sup>ac</sup>

568<sup>s</sup>

- |   |   |   |
|---|---|---|
|  TREER SOM BEVARES   |  LOKALPLANGRENSE |  |
|  FJERNVARMELEDNINGER |  MATR.SKEL       |  |
|   |  EKS. BEBYGGELSE |  |
|   |  NYE SKEL        |  |

HAVNEFRONTEN ØST LOKALPLAN 226  
 EKISTERENDE FORHOLD BILAG 1  
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ZØSTERGADE 12 JUNI 89  
 MÅL 1:1000



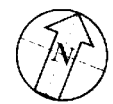


175<sup>a</sup>  
175<sup>p</sup>

SYDHAVNEN

Randers Fjord

Regulering af kystlinie



ÅRHUSVEJ

b

B

II

D

I

a

A

TRONHOLMEN

C

E

c

110<sup>f</sup>

110<sup>d</sup>

GRENÅVEJ

568<sup>b</sup>

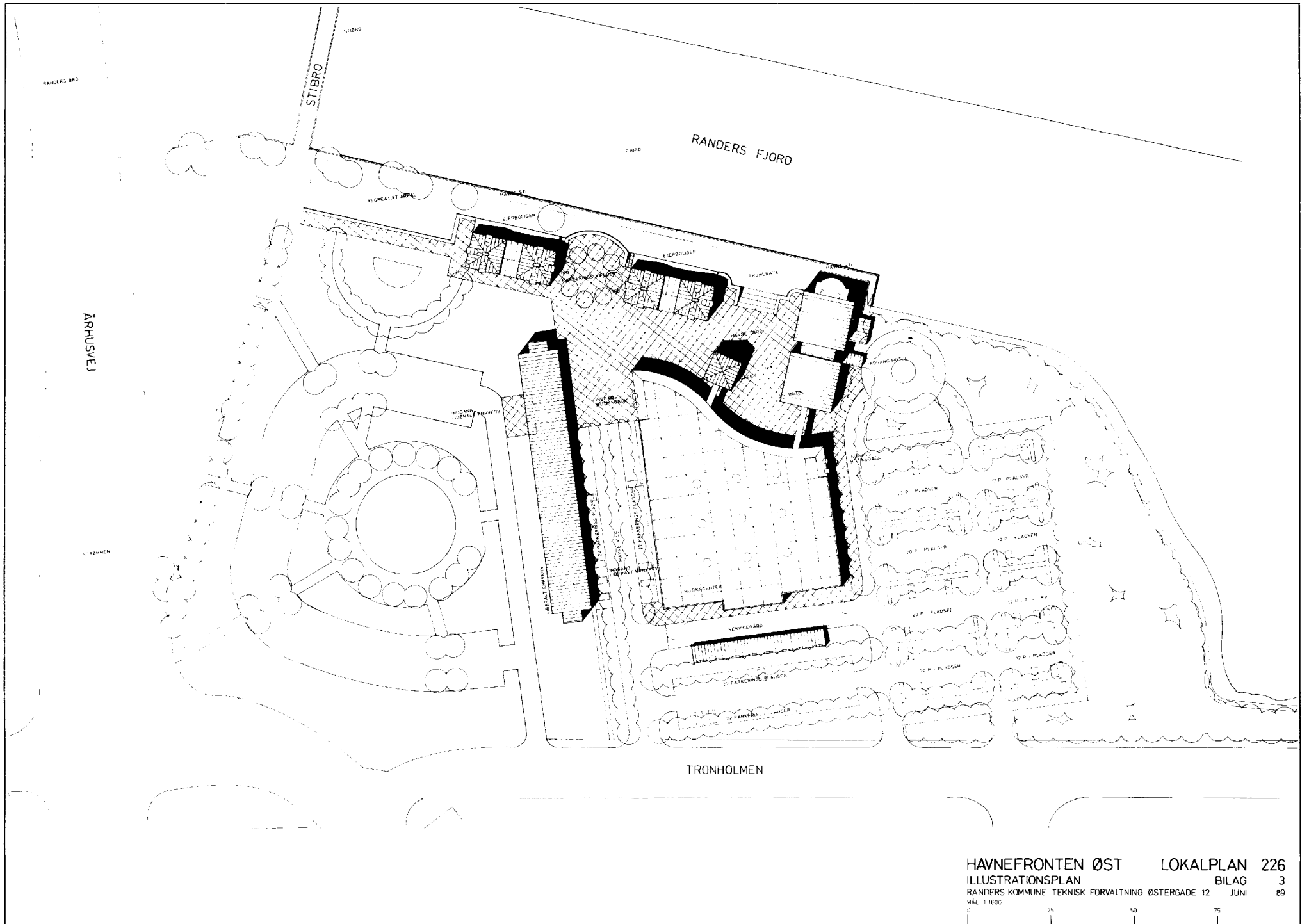
bg  
568

568<sup>ac</sup>

568<sup>s</sup>

- Fælles opholdsarealer
- Lokalplangrense
- Matr. skel
- FKS bebyggelse
- Deleområdegrænse
- Byggefelt, 9 etager, max. 32 m
- Byggefelt, 5 etager, max. 23 m
- Byggefelt, 4 etager, max. 18 m
- Byggefelt, 1 etage, max. 7 m

HAVNEFRONTEN ØST LOKALPLAN 226  
 FREMTIDIGE FORHOLD BILAG 2  
 RANDERS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING 2. ETG. RACE 1  
 JUNI 2009



RANDERS ØRS

STIBRO

RANDERS FJORD

ARHUSVEJ

TRONHOLMEN

HAVNEFRONTEN ØST LOKALPLAN 226  
ILLUSTRATIONSPLAN BILAG 3  
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 JUNI 89  
MÅL 1:1000