



# LOKALPLAN 633

*Tøjhuset og Tøjhushaven*





	<i>Indhold</i>	2
	<b>Vejledning</b>	
<i>Vejledning om lokalplanen</i>	<i>Vejledning</i>	3
	<i>Klagevejledning</i>	4
	<b>Lokalplanens retsvirkninger</b>	
<i>Lokalplanens retsvirkninger: herfra er lokalplanens bestemmelser juridisk gældende.</i>	<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	5
	<i>Om lokalplanen</i>	6
	<i>Oversigtskort</i>	6
	<b>Redegørelse</b>	
<i>Redegørelsen fortæller hvad lokalplanen handler om.</i>	<i>Fredede og bevaringsværdige bygninger</i>	7
	<i>Projekt og visualiseringer</i>	8
	<i>Lokalplanens indhold</i>	9
	<i>Delområder</i>	9
	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	
<i>Lokalplanens juridisk bindende bestemmelser og kort.</i>	§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	10
	§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	10
	§ 3 <i>Anvendelse</i>	10
	§ 4 <i>Udstykning</i>	11
	§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	11
	§ 6 <i>Tekniske anlæg</i>	12
	§ 7 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
	§ 8 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	12
	§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	14
	§10 <i>Skiltning</i>	15
	§ 11 <i>Ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	15
	§ 12 <i>Aflysning af lokalplan</i>	15
	§ 13 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	16
	<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	16
	<b>Lokalplankort</b>	
<i>Lokalplanens juridisk bindende kort.</i>	<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	18
	<i>Kortbilag 2 - Delområder</i>	19
	<i>Kortbilag 3 - Fremtidige anvendelsesmuligheder</i>	20
	<b>Forhold til anden planlægning</b>	
<i>Lokalplanen og andre planer</i>	<i>Forhold til anden planlægning</i>	22
	<i>Kommuneplanen</i>	22
	<i>Andre planer og love</i>	23
<i>Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering</i>	<i>Miljøvurdering</i>	26



*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 MELLEM 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.



## **LOKALPLANENSRETSVIRKNINGER**

### **LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

*Forandringer skal følge planen*

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.



Oversigtskort, luftfoto fra 2014



Områdets afgrænsning og placering.

## OM LOKALPLANEN

Lokalplanen omfatter Tøjhuset, *Nørrejyllands Tøjhus*, og Tøjhushaven i Randers by. Området på cirka 6 hektar afgrænses af Udbyhøjvej mod nord og Fjordgade mod øst. Mod sydvest afgrænses området af eksisterende bebyggelse i Tøjhushavekvarteret og mod sydøst af punkthusbebyggelse ud mod Tølbodgade.

Der foreligger et konkret projekt fra privat bygherre på op til 13 boliger, som ønskes indrettet i Tøjhusets eksisterende vognlade og arsenalbygning. Lokalplanens formål er at tillade flere boliger i området og samtidig bevare de historiske og miljømæssige sammenhænge. Hensigten er at området skal bevare sit særpræg og være et velfungerende boligområde.

Tøjhuset, Krudthuset og en mindre del af Tøjhushaven er omfattet af Lokalplan 293, der udlægger området til blandet bolig og erhvervsformål. Med vedtagelse af Lokalplan 633 ophæves Lokalplan 293 for det gældende område. Til forskel fra lokalplan 293 omfatter lokalplan 633 hele Tøjhushaven, som er en vigtig del af det samlede anlæg.

Tøjhuset blev opført i 1801-05 som militært depot. Bygningskomplekset er historisk unikt og de fleste bygninger har siden 1918 været fredet, hvorfor ejendommen i store træk har bevaret sin karakter. Anlægget består af 12 bygninger og har en kulturhistorisk og landskabelig tilknytning til Tøjhushaven, som blev anlagt samtidigt med Tøjhuset.



## FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

### FREDEDE BYGNINGER

- 001 Bøssemagerbygningen
- 002 Laboratoriet
- 003 Vestre Kaserne
- 004 Underofficersbygningen
- 006 Låseteknikerboligen
- 007 Arsenalbygningen**
- 009 Bestyrerboligen
- 010 Østre Kaserne
- 011 Vagt og Marketenderbygningen
- 013 Krudthuset

### ØVRIGE FREDNINGER

- Volden omkring Krudthuset
- Pikstensbelægninger
- Hegnsmure med porte
- Stenborner 4 stk med jernkæder

### BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 014 Vognladen**

### NYE BYGNINGER

- 005 Ny beboelse

(Se kortbilag 3)

## FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Der er 10 bygninger i lokalplanområdet, der er fredet, jf. kortbilag 3. Alle bygningsarbejder samt opsætning af antenner, skiltning, mv. på ovennævnte fredede bygninger eller nedrivning af disse kræver i følge kapitel 3 i bygningsfredningsloven tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen. Fredningen af bygningerne lægger restriktioner for anvendelse, ændringer af planløsningernes udformning og bygningernes ydre fremtræden.

Vognladen er registreret som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 2, hvilket betyder at bygningen har høj bevaringsværdi. Kommunen er myndighed og administrerer de bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 må ikke nedrives, om- eller tilbygges uden forudgående tilladelse fra kommunen.

Bygning 005 er nybygget men opført med bygning 002 som forbillede og fremstår som en integreret del af det samlede anlæg. Denne bygning indgår ikke i fredningen, men den er stadig en vigtig del af anlæggets helhed pga. dens bidrag til symmetrien.

Anlæggets bygningsstruktur former en serie af rumdannelser, hvor bygningerne udgør en arkitektonisk og miljømæssig helhed sammen med belægninger, grønne rum og pladser. Anlægget er harmonisk med gule teglfacader og hel- og halvvalmede røde tegltage.

Tøjhuset og Tøjhushaven er tilsammen udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen. Inden for de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri, etableres anlæg eller foretages andre indgreb, der ødelægger eller i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier. Lokalplanen indeholder derfor bygningsbevarende bestemmelser.



1/ Vinduesparti i Vognladen



2/Flammerede porte i Vognladen



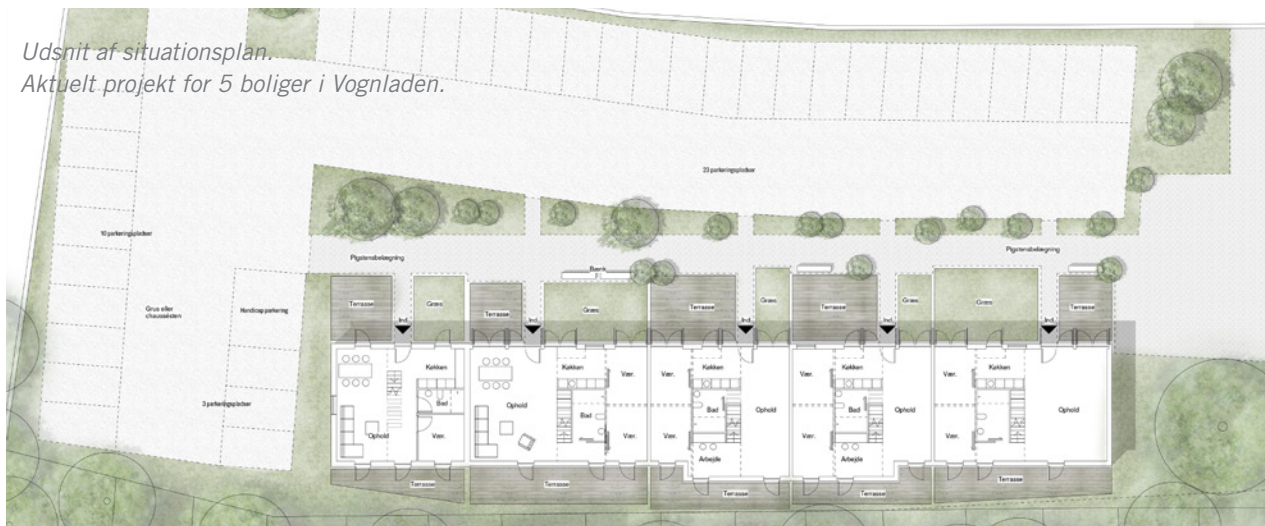
3/Flensborgsten i murværket



4/Nitteport i Arsenalbygningen



Udsnit af situationsplan.  
Aktuelt projekt for 5 boliger i Vognlåden.



Eksisterende bolig som er indrettet i fredet bygning.

Udsnit af situationsplan. Aktuelt projekt for 6-8 boliger i Arsenalbygningen.



Visualisering af de fremtidige omgivelser i aktuelt projekt for Vognlåden.



Visualisering af nordfacade og forhave i aktuelt projekt for Vognlåden.





Foto fra Vognladen og  
kig ned igennem den øvrige bebyggelse

**DELOMRÅDER**  
I - Tøjhuset  
II - Tøjhushaven  
III - Krudthuset

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at øge antallet af boliger i området fra 13 op til 26 i alt. Der kan etableres 5 boliger i den tidligere vognlade med mindre tilhørende haver og op til 8 boliger i Arsenalbygningen samt parkering. På grund af stedets historiske betydning og arkitektoniske kvaliteter, vil lokalplanen gennem arkitektoniske og bevarende bestemmelser sikre det unikke kulturmiljø på stedet.

Lokalplanen inddeles i 3 delområder.

**Delområde I** omfatter Tøjhusets bygninger, som omslutes af mure og porte mod Udbyhøjvej, og afgrænses mod syd af Tøjhushavens skrænt. Delområdets areal er på cirka 10.500 m<sup>2</sup>. Området er udlagt til bolig og erhverv.

**Delområde II** omfatter Tøjhushaven, som er udlagt til rekreative grønt område til offentlige fritidsformål. Hele Tøjhushaven har fredskovsstatus, hvilket administreres restriktivt. Tilstandsændringer i delområde II – så som opførelse af bygninger til serviceformål og publikumsbetjening kræver tilladelse fra Naturstyrelsen.

**Delområde III** omfatter Krudthuset med tilhørende voldanlæg. Krudthuset og volden omkring er fredet. Delområdets areal er på cirka 1.500 m<sup>2</sup>. Krudthuset ligger i Tøjhushavens nordøstlige hjørne, separeret fra anlæggets øvrige bygninger. Krudthuset må anvendes til bolig- og erhvervsformål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.



*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*

*Zonestatus*

*Delområder*

*Bolig og erhverv*

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Det er lokalplanens formål:

- at** give mulighed for at etablere boliger i den fredede arsenalbygning og den bevaringsværdige vognlade,
- at** sikre at forandringer af bevaringsværdige bygninger, herunder om – og tilbygning, sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil og arkitektur,
- at** sikre at ændringer sker med respekt for det historiske kulturmiljø,
- at** delområde II, Tøjhushaven sikres som offentligt tilgængelig park, og
- at** sikre den historiske helhed og sammenhæng mellem Tøjhuset og Tøjhushaven.

### **§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1a, 1b og 1c Randers Markjorder samt matr.numre 1015, 974e og en del af 974a, Randers Bygrunde samt alle parceller, der efter 1. januar 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde I må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål indrettet i eksisterende bygninger samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.
- 3.3 Delområde II må kun anvendes til offentlige og rekreative formål såsom park.
- 3.4 Delområde III med Krudthuset må anvendes til bolig- og erhvervsformål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.



*Vejadgang*

*Rampen  
ad 5.6, grusbelægningen kan fremstå  
græsbeegrønnet*



*Parkeringsarealer*

#### § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Ejendommene som er omfattet af lokalplanen kan ikke udstykes. Dog kan der i forbindelse med boliger i Vognladen udstykes grunde på højst 200 m<sup>2</sup>.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til delområde I skal ske fra Udbyhøjvej, via port A, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 I delområde I skal der etableres minimum 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig på indenfor afmærkede felter jf. kortbilag 3. Belægningen i p-arealet skal anlægges som grus-, sten- eller pikstensbelægning.
- 5.3 I delområde I sikres offentlig adgang for fodgængere via portene E og F samt via rampen G. Se kortbilag 3.
- 5.4 I delområde II, Tøjhushaven sikres adgang til parken for gående og andre bløde trafikanter fra Tøjhushavevej, Marienlundsgade, Fjordgade og Udbyhøjvej.
- 5.5 Der skal sikres stiforbindelser i delområde II, og den historiske aksiale stiforbindelse a-a skal sikres, jf. kortbilag 3.
- 5.6 Rampen med forbindelse til delområde II, Tøjhushaven udlægges og etableres som kørebar sti med forbindelse til Fjordgade via parkstien for udrykningskøretøjer og særlig arealkrævende transport. Rampen skal etableres med grusbelægning i en bredde på 2,8 m som vist på kortbilag 3.
- 5.7 Vejadgang til delområde III skal ske fra Udbyhøjvej, via port G, som vist på kortbilag 3.
- 5.8 I delområde III kan der etableres op til 10 p-pladser i tilknytning til anvendelse af Krudthuset. P-arealet skal anlægges med armeret græs.
- 5.9 De pikstensbelagte arealer, som markeret på kortbilag 3, skal kunne anvendes som sti- og opholdsarealer for lokalplanområdetets beboere, med forbindelse via alle porte A, B, C, D, E og F.
- 5.10 De i §5 nævnte parkeringsarealer samt de i §9 nævnte fælles opholdsarealer må ikke anvendes til nogen form for henstilling af både, campingvogne eller lignende.
- 5.11 I tilknytning til boliger i bygning 014 kan der etableres ny sti som vist på kortbilag 3. Stiareal må kun belægges grus, stenmel eller piksten.



#### **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

- Antenner og lignende*
- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der kan ikke etableres synlige antenner, master, solceller og lign. anlæg på bygninger eller andetsteds i lokalplanområdet.
- Afskærmning af affaldsløsninger*
- 6.3 I delområde I skal der afsættes plads til afskærmede beholdere til opsamling af dagrenovation i tilknytning til port B som vist på kortbilag 3, papir og emballage samt mindst én kommende beholder. Affaldsbeholdere indenfor lokalplanområdet skal indhegnes med hækbeplantning eller træbeklædt afskærmning, overensstemmende med type og farve på nærmestbeliggende bygning eller bygningsdel.
- 6.4 Der skal opretholdes niveaufrit flisebelagt gangareal til transport af affaldscontainere til port B.
- 6.5 Overfladevand fra lokalplanområdet må ikke afledes til omkringliggende arealer.

#### **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Bebyggelsen i delområde I skal fremstå ensartet og derfor skal småbygninger og skure underordne sig den eksisterende bebyggelse, udføres i træ og må ikke overstige en højde på 2,5 m og et areal på 10 m<sup>2</sup> pr bygning - dog i alt højst 35 m<sup>2</sup>.
- 7.2 Delområde I må ikke bebygges yderligere og det bebyggede etageareal må ikke overstige 4000m<sup>2</sup> - med undtagelse af de i §7.1 nævnte småbygninger.
- 7.4 Delområde II må ikke bebygges yderligere.
- 7.5 Delområde III må ikke bebygges yderligere og det bebyggede etageareal må ikke overstige 160 m<sup>2</sup>.

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

- 8.1 Bygning 001, 002, 003, 004, 006, 007, 009, 010, 011 og 013 er fredede. Alle bygningsarbejder samt opsætning af skiltning mv. på de fredede bygninger eller nedrivning kræver ifølge kapitel 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

#### **YDRE FREMTRÆDEN PÅ BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER**

*Høj bevaringsværdi*

- 8.4 Bygning nr 014 er registreret med SAVE-værdi 2 og er bevaringsværdig. Bevaringsværdige bygninger må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.



<i>Vinduer</i>	8.5	<p>Oprindelige vinduer skal så vidt muligt vedligeholdes og bevares. Nye vinduer skal tilpasses de oprindelige vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling der svarer til de oprindelige.</p> <p>Vinduer i bygninger med høj bevaringsværdi skal udføres som koblede rammer eller med forsatsvinduer. Der må ikke påklistres sprosser på en gennemgående rude.</p> <p>Vinduesrammer og sprosser skal udføres i træ og males med en dækkende farve. Der må ikke anvendes plastvinduer eller træ/alu-vinduer.</p> <p>Der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder eller buet glas. Vinduer må ikke overmales, påklistres eller blændes, så det får karakter af blænding.</p>
<i>Døre, porte og trappesten</i>	8.6	<p>I bygninger med høj bevaringsværdi skal oprindelige døre, indgangspartier, porte og trappesten bevares.</p> <p>Nye porte og døre skal tilpasses de oprindelige dør- og porthuller og udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil.</p> <p>Døre og porte skal udføres i træ og males med en dækkende farve. Der kan ikke udføres døre og porte i plast eller træ/alu eller stål.</p>
<i>Farve</i>	8.7	<p>Oprindeligt og allerede bemalede bygningsdele, på bygninger med høj bevaringsværdi, skal males i farve tilpasset husets stil og historie. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadelængde under et.</p>
<i>Murværk</i>	8.8	<p>Murværk skal bevares som blank mur uden puds, vandskuring, bemaling eller lignende.</p> <p>Murede detaljer som gesimser, må ikke gennembrydes eller fjernes.</p>
<i>Tag</i>	8.9	<p>Ovenlysvinduer skal minimeres i omfang og antal samt udføres i overensstemmelse med bygningens bevaringsværdige og oprindelige arkitektur.</p>
	8.10	<p>Taghældning og tagform skal forblive den samme.</p>
	8.11	<p>Tagdækning skal udføres med røde vingetagsten i tegl og lægges i mørtel. Glaserede tegl og lignende materialer må ikke anvendes til tagdækning.</p>
	8.12	<p>Kviste, altaner og lignende er ikke tilladt</p>
	8.13	<p>Bevaringsværdige bygninger må ikke tilføres udhæng, markiser eller baldakiner.</p>
	8.14	<p>Tagrender og nedløb skal udføres i materialer tilsvarende det oprindelige og ikke udføres i stål eller plast.</p>



*Vognladens sydfacade*

8.15 For at etablere en facaderytme som er i overensstemmelse med bygningens karakter og identitet, skal facadeåbninger på Vognladens sydside primært være vinduer med brystning og udtryk tilsvarende det oprindelige. Facadeåbninger til gulv skal begrænses i sydfacaden.

*Bygning 005*

8.16 Af hensyn til arkitektonisk helhed i anlægget må bygning 005 kun ombygges i overensstemmelse med det nuværende udtryk på den øvrige bebyggelse.

### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

*Hegn i skel*

9.1 Hegn langs skel mod fælles opholdsarealer og stier skal etableres som levende hegn.

9.2 De på kortbilag nr. 3 viste fælles opholdsarealer må ikke anvendes til parkering eller nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

*Terrænregulering*

9.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m. Der må ikke terrænreguleres ud mod de fælles opholdsarealer, terrænet skal her følge det naturlige landskab.

9.4 Belysning af haver, gårdrum, veje og stier skal indskrænkes til ledelys som f.eks. pullerter.

9.5 På Fælles opholds- og stiarealer af piksten som vist på kortbilag 3 er fredede og skal bevares i dets nuværende omfang. Udskiftning eller ændring kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

*Fælles opholdsarealer*

9.6 På fælles opholdsarealer med karakter af have som vist på kortbilag 3, må der kun etableres beplantning med maksimum højde på 1,2 m fra terræn, samt fritstående træer. Disse arealer må ikke indhegnes med beplantning højere end 1,2 m og der må ikke etableres faste hegn.

9.7 Fælles opholdsarealer af græs som vist på kortbilag 3 skal friholdes for beplantning, ud over fritstående træer af kastanie og lind. Der må ikke etableres faste hegn.

9.8 Der må ikke etableres hegning eller hæk i skel på Vognladens nordside. Enkelte fritstående planter er tilladt i forhaven på Vognladens nordside. På Vognladens sydside kan der etableres grønne hegn med en højde på op til 1.2m. Der må ikke etableres faste hegn.

9.9 Terrasser på Vognladens nord- og sydside skal etableres i materialer og udførsel overensstemmende med stedets karakter og arkitektur.

9.10 Der kan etableres terrasser på vognladens nord- og sydside i naturmaterialer, eksempelvis natursten eller træ.



*Opsætning af skilte, postkasser, belysning og lign. på fredede bygninger forudsætter tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen*

*Skiltning skal ske i overensstemmelse med Randers Kommunes skiltepolitik og tilhørende administrationsgrundlag.*

*Skilte på ubebyggede arealer må kun være henvisningsskilte og ikke skilte med reklamer*

#### **§ 10 SKILTNING**

- 10.1 Fritstående skilte er ikke tilladt i lokalplanområdet, med undtagelse af mindre henvisningsskilte jf. § 10.4.
- 10.2 Belysning af skilte skal indskrænkes og underordne sig lys niveauet i området som helhed.
- 10.3 Skilte på bevaringsværdige bygninger skal begrænses i antal og underordne sig bygningens arkitektur hvad angår størrelse, placering og farve. Skilte må ikke dække for arkitektoniske detaljer og udsmykning.
- 10.4 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området. Skilte må ikke være større end 0,4 x 1 meter, og ikke placeres højere end 1 meter over jorden.

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

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
  - De i § 5 nævnte veje og stier er etableret for hele området.
  - De i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

#### **§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN**

- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 293 i sin helhed.  
Lokalplan 293 bortfalder således med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.



### **§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til lokalplan 633 er vedtaget den 17.03.2016

Claus Omann Jensen  
Borgmester

Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

Lokalplan 633 vedtages endeligt i henhold til Planloven.

Denne lokalplan er endeligt vedtaget den 25.08.2016

Claus Omann Jensen  
Borgmester

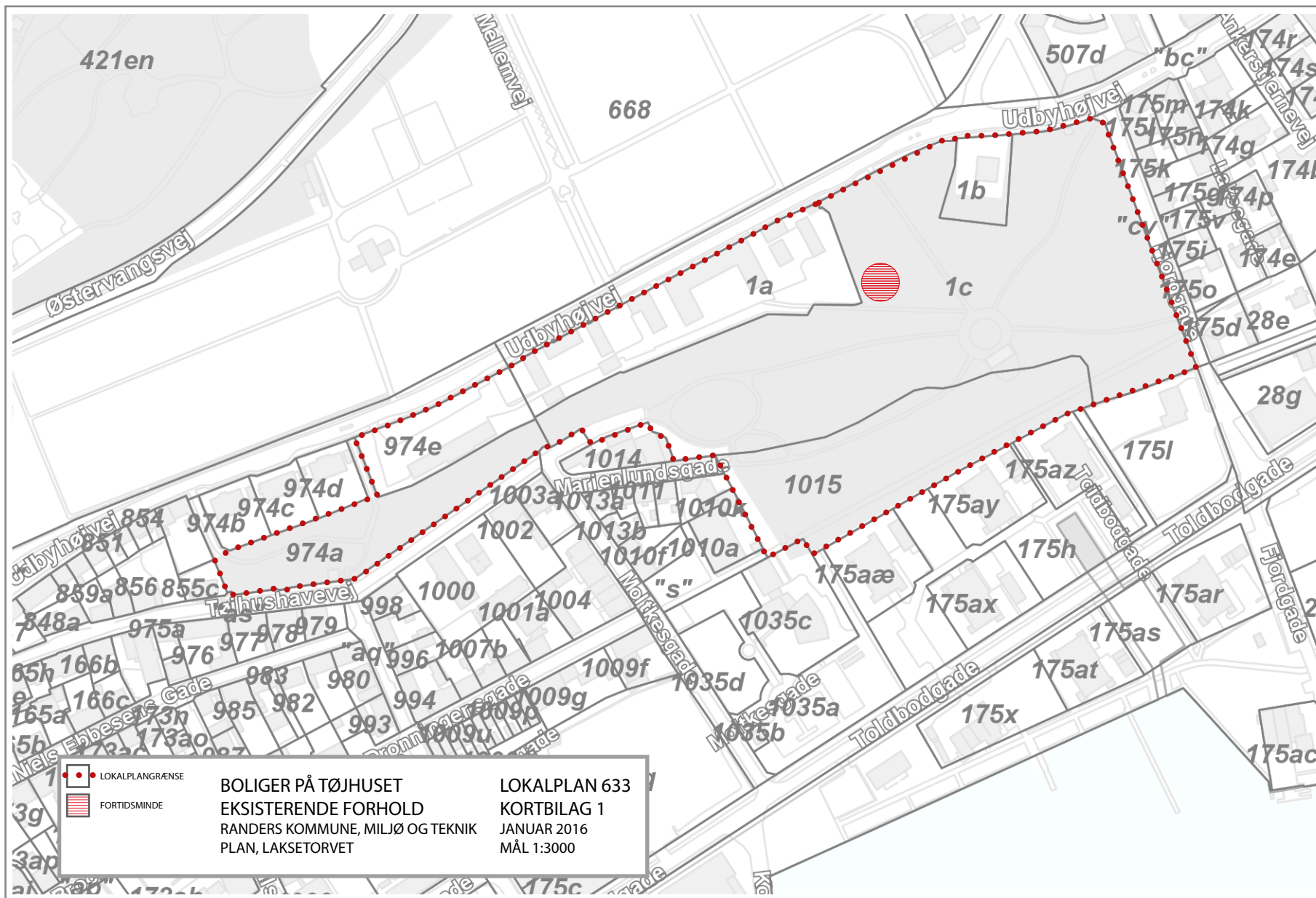
Hans Nikolaisen  
Kommunaldirektør

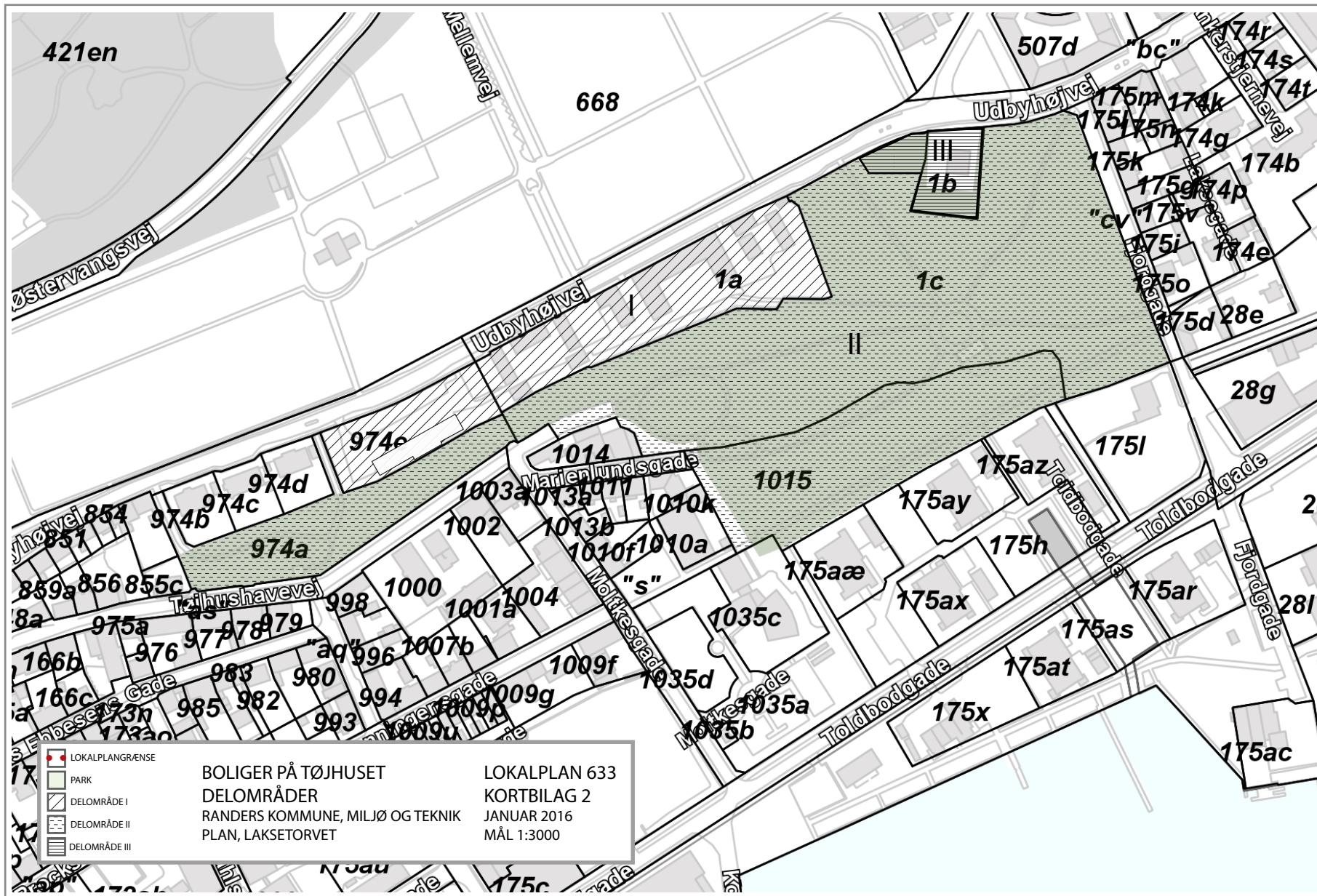
### **OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**

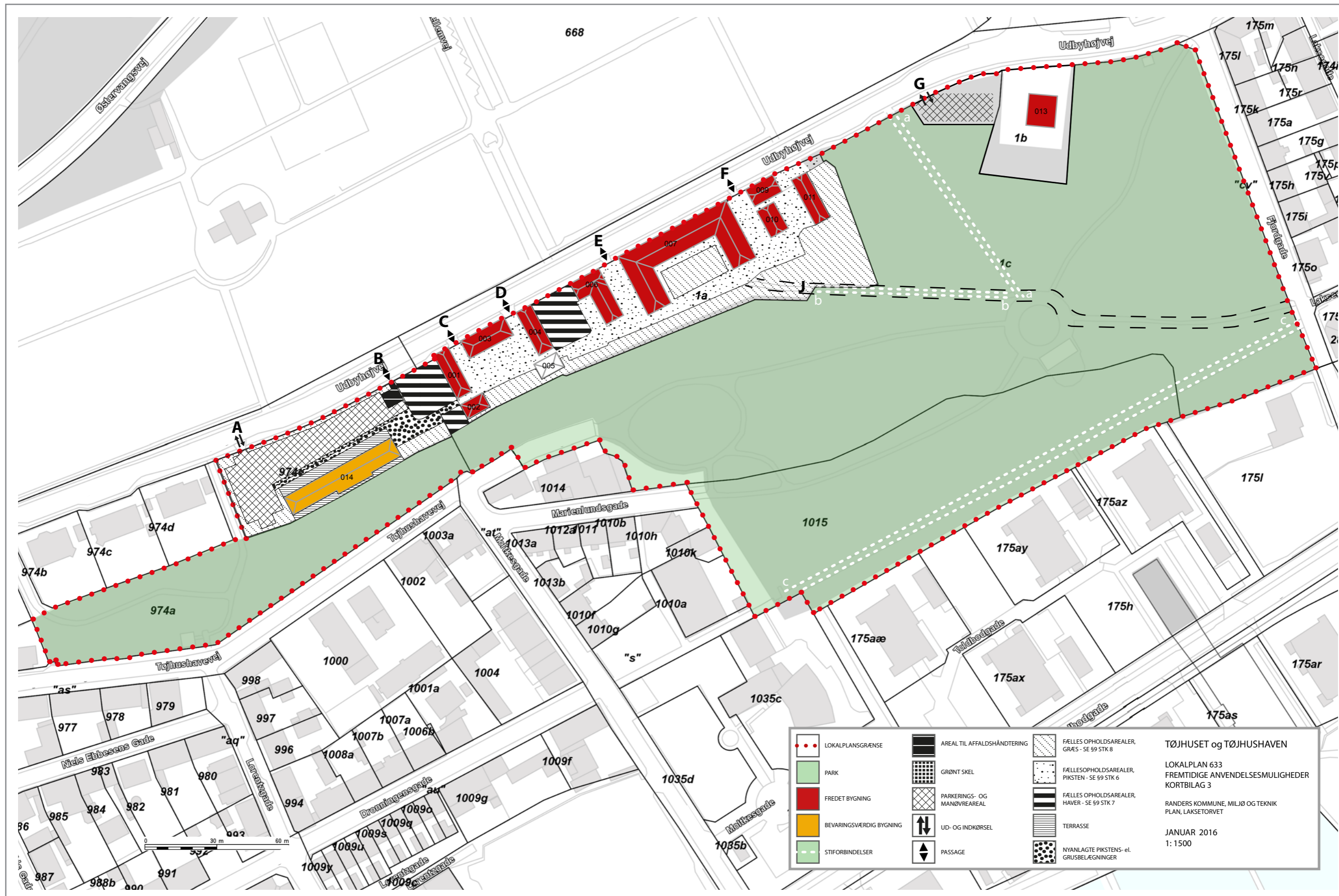
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 31.08.2016 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.















## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### LANDSPLANLÆGNING

#### *Natura 2000 områder*

#### **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 eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

#### *A-områder*

#### **A (Natura 2000-områder)**

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

#### *Bilag IV arter - Flagermus*

#### **B (bilag IV-arter)**

Det vurderes jævnfør screening for miljøvurdering, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive væsentligt påvirket.

Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. De er især følsomme overfor fældning af hule træer og restaurering af bygninger, så de bliver utilgængelige.

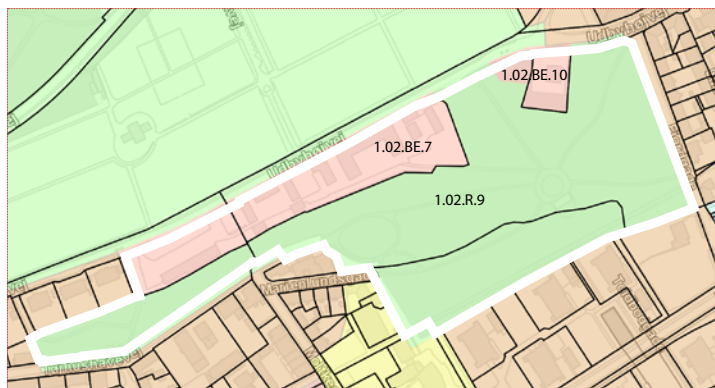
Såfremt der skal fældes gamle hule træer skal det gøres i august eller september, hvor flagermusene har mulighed for at flytte til andre træer, da det er uden for ynglesæsonen, og det er uden for de fleste arters vinterhi. Fældes træerne udenfor denne periode skal det undersøges, hvorvidt gamle hule træer er yngle- eller rastested for flagermus.

#### *Kommuneplan 2013*

#### **KOMMUNEPLANEN**

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.BE.7, 1.02.BE.10 og 1.02.R.9 i Kommuneplan 2013 for Randers Kommune. Området Tøjhuset er udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål - miljøklasse 1-3. Området Tøjhusparken er udlagt til rekreative formål til offentlige fritidsformål, såsom bypark, grønt område og lignende.

#### *Rammekort med markering af lokalplanområdet.*



Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 for Randers Kommune.



*Lokalplan 293 ophæves*

#### **LOKALPLANER**

En del af lokalplanens område er omfattet af Lokalplan 293 Tøjhuset, der udlægger delområde I til blandet bolig og erhvervsformål og tillader indretning af maksimalt 13 boligenheder i områdets fredede bygninger. Krudthuset i delområde III må i følge lokalplan 293 anvendes til fælleshus, musikarrangementer, udstilling samt lignende formål som naturligt kan indpasses i bygningen. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves og erstattes Lokalplan 293 af nærværende lokalplan.

*Lokalplan 147*

Tøjhushavens sydøstlige ende er omfattet af lokalplan 147 som omhandler en fjernvarmeledning. Denne lokalplan er ikke i strid med lokalplan 147 og aflyser ikke lokalplan 147.

*Zonestatus*

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

#### **ANDRE PLANER OG LOVE**

*Servitutter*

##### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Randers Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter som er fundet i strid med lokalplanens bestemmelser.

Der er en fjernvarme ledning i lokalplanområdet som er nærmere beskrevet i lokalplan 147.

*Vejadgang og parkeringsforhold*

##### **Vejbetjening**

Lokalplanen udlægger ikke nye veje og stier. Lokalplanens delområde I vejbetjenes fra Udbyhøjvej. Indenfor lokalplanens delområde I skal der etableres 1½ p-plads pr bolig. Vejbetjening til Krudthuset i delområde III kan foregå fra Udbyhøjvej og der kan etableres 10 p-pladser i forbindelse hermed. Vejbetjening af Tøjhushaven i delområde II kan foregå fra Tøjhushavevej, Fjordgade, Marienlundsgade og Udbyhøjvej.

*Trafikstøj*

##### **Trafikstøj**

Støjpåvirkningen af boligbebyggelse skal være under den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58dB. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet 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.
- Udformingen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vindeur (fx. med særlig afskærmning udenfor vinduet eller særligt isolerende konstruktion).

#### *Spildevand og overfladevand*

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Randers Kommune. Udbyhøjvej 30B er beliggende i kloakpland BE49.1, som er et fælleskloakeret område. Udbyhøjvej 32 – 38 er beliggende i kloakpland BE49.2, som er et spildevandskloakeret område. Lokalplanen medfører ikke ændringer i spildevandsplanen.

#### *Varme*

#### **Varmeplan**

Lokalplanområdet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning for kollektiv varmforsyning, med mulighed for tilslutning til naturgas. Forsyningsformen afklares ved udarbejdelse af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Alternativt kan opvarming ske ved individuelle løsninger. Der må ikke etableres elopvarming indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

#### *Vandforsyning*

#### **Vandforsyning**

Området ligger i Verdo Vands forsyningsområde.

#### *Jordforurening*

#### **Jordforurening**

Planområdet ligger indenfor et områdeklassificeret område, hvilket betyder, at området forventes at være lettere forurenede. Hvis der skal flyttes jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område i byzone, skal flytningen anmeldes til Randers Kommune, og der skal tages prøver af den jord, der skal flyttes.

Området er ikke registreret som kortlagt på vidensniveau. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunen kontaktes.

#### *Renovation og genbrug*

#### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af 'Regulativ for husholdningsaffald' og 'Regulativ for erhvervsaffald' i Randers Kommune. Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent.

Randers Kommune indsamler p.t. dagrenovation, papir og emballage ved alle private husstande. I fremtiden skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af:

- De nuværende tre fraktioner
- Mindst en kommende fraktion

#### *Tilgængelighed*

#### **Handicappolitik**

Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs 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.

Pikstensbelægning omkring alle bygninger, høje granit trappesten til indgangene samt indvendige planløsninger, der er låst af konstruktive og fredningsmæssige forhold gør, at området ikke kan tilpasses tilgængelighedskrav i henhold til bygningsreglementet. Dette forhold gælder dog ikke Arsenalbygningen og Krudthuset som skal sikres niveaufri adgang til stueetagen.

#### *Fredede bygninger*

#### **Fredede bygninger**

Fredede bygninger er udpeget af staten og har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter, der fortæller om betydningsfulde perioder i landets historie, der kan have national betydning. Det er staten, der administrerer en fredet bygning, og fredningen gælder hele bygningen – både ude og inde.

#### *Bevaringsværdige bygninger*

#### **Bevaringsværdige bygninger**

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betydning for området, og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Randers Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne.

Alle ejendomme i Randers Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Den bevaringsværdige vognlade bygningsnr. 014 (jf. kortbilag 3) må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

#### *Bindinger*

#### **BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

#### *Tilladelser fra andre myndigheder*

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Alle bygningsarbejder samt opsætning af skiltning mv. på de fredede bygninger eller nedrivning kræver ifølge kapitel 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

#### *Fredede fortidsminder*

#### **Fredede fortidsminder**

Ændringer af fortidsmindet Anna Krabbes Søjler (se kortbilag 1) kræver Slots- og Kulturstyrelsens dispensation fra Museumslovens § 29.



*Fredskov*

**Fredskov**

Ændringer, der kan være i strid med Tøjhushavens fredskovspligt, kræver tilladelse fra Naturstyrelsen i henhold til skovloven.

*Lov om miljøvurdering af planer og programmer*

**MILJØVURDERING**

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.)

*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.

På baggrund af screeningen er det byrådets vurdering, at der ikke skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet jf. §3 stk 1 i lov om miljøvurdering.

Det vurderes, at planforslaget alene vil medføre mindre ændringer i forhold til den gældende situation, da:

- Lokalplanforslaget bevarer i vid udstrækning, de eksisterende forhold herunder kulturmiljøet.
- Planen sikrer det bevaringsværdige kulturmiljø.
- Lokalplanforslaget påvirker ikke naturmæssige værdier.
- Lokalplanforslaget ændrer ikke på områdets trafikale struktur.

Dermed udløser planen ikke krav om udarbejdelse af miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering. Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslagene. Denne beslutning kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

