



Randers Kommune



LOKALPLAN 640

Sporbyen Scandia



**INDHOLD****Lokalplan nr. 640**

<i>Indhold</i>	2
<i>Offentlig høring af lokalplanen</i>	3

Vejledning

<i>Vejledning</i>	4
<i>Klagevejledning</i>	5
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	6
<i>Om lokalplanen</i>	7
<i>Oversigtskort</i>	8

Redegørelse

<i>Lokalplanens indhold</i>	13
<i>Illustrationsplan</i>	13
<i>Delområder</i>	14

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	30
§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	30
§ 3 <i>Anvendelse</i>	30
§ 4 <i>Udstykning</i>	32
§ 5 <i>Veje, stier og parkeringsforhold</i>	33
§ 6 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	35
§ 7 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	47
§ 8 <i>Skiltning</i>	65
§ 9 <i>Ubebyggede arealer</i>	66
§ 10 <i>Tekniske anlæg</i>	68
§ 11 <i>Miljø</i>	69
§ 12 <i>Grundejerforening</i>	70
§ 13 <i>Forudsætninger for iberugtagning af ny bebyggelse</i>	70
§ 14 <i>Ophævelse af lokalplan</i>	71
§ 15 <i>Aflysning af servitutter</i>	71
§ 16 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	71
<i>Offentlig bekendtgørelse</i>	71

Lokalplankort

<i>Kortbilag 1 - Eksisterende forhold</i>	72
<i>Kortbilag 2 - Fremtidige forhold</i>	73
<i>Bilag A - Bevaringsværdig bebyggelse</i>	83
<i>Bilag B - Vinduer</i>	84

Forhold til anden planlægning

<i>Forhold til anden planlægning</i>	85
<i>Kommuneplanen</i>	88
<i>Anden planlægning og arealregulering</i>	95
<i>Miljøvurdering</i>	100



VEJLEDNING

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

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.

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.

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.

FORHOLDET MELLEM BYGGELOV OG LOKALPLANBESTEMMELSER

I bygge-loven 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 byggesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygge-lovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter bygge-lovens regler, er det bygge-lovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem bygge-lov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i bygge-loven.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

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 retigheder 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.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større bygearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.



OM LOKALPLANEN

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af bygherres ønske om at omdanne den tidligere togfabrik Scandia til et blandet byområde med bl.a. boliger, butikker, erhverv og kulturelle tilbud. Omdannelsen kræver, at Randers Byråd vedtager et nyt plangrundlag, som bl.a. udstikker visionen for togfabrikkens fremtid og sætter rammerne for den nye bebyggelses højde, omfang og anvendelse.

Plangrundlaget tager udgangspunkt i en udarbejdet helhedsplan for området; Sporbyen Scandia. Helhedsplanen er udarbejdet primo 2017. Se side 10.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger midt mellem Randers midtby og bydelen Dronningborg, med de gamle banespor som sammenbindende træk.

Lokalplanområdet omfatter hele den tidligere togfabriks arealer samt kolonihaverne Scandiahaverne og de kommunale kolonihaver langs Benzovvej. Arbejdet med produktion og vedligeholdelse af tog er indstillet, og ejeren ønsker at omdanne fabriksområdet til en ny bydel med mulighed for ny anvendelse og disponering.

Området fremstår i dag som et slidt erhvervsområde med tydelige spor efter den produktion af tog, der har fundet sted i området gennem mange år. Området er udpeget som regionalt industrikulturminde. De bevaringsværdige bygninger indarbejdes som bærende træk i en ny bydel sammen med skinnerne gennem området.

Lokalplanområdet er forholdsvis fladt, men terrænet stiger kraftigt op mod Udbyhøjvej og Dronningborg-kvarteret. Den sydlige del af lokalplanområdet ligger under kote 3 og skal derfor sikres mod stormflodshændelser.

På en mindre del af området, der støder op til Scandiahaverne, er der registreret et eng- og moseareal samt en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.



Lokalplanens omgivelser

Øst for lokalplanområdet består den eksisterende bebyggelse udelukkende af parcelhuse og villaer i 1-2 etager samt af kolonihavehuse. Mod sydøst ligger et større landområde ud mod Randers Fjord.

Mellem lokalplanområdet og Randers Fjord ligger et erhvervsområde langs Toldbodgade, domineret af Bygmas lagerhaller. Længere mod syd ligger lystbådehavn, kolonihaver og rekreative områder. Længst mod syd ligger erhvervshavnen ud mod Randers Fjord.

I den vestlige ende af lokalplanområdet ligger Fjordgade og Laksegade med karrébebyggelse i 3-4 etager samt 2-3 etagers villaer og etageboliger på Ankerstjernevej. På vestsiden af Fjordgade ligger parkområdet Tøjhushaven, Østre Kirkegård og Skovbakken.

Langs Udbyhøjvej mod nord er der primært etageboliger og villaer i 2-3 etager, mens boligkvartererne, der strækker sig længere mod nord, er villaer og parcelhuse i 1-2 etager. Disse har delvist udsigt ud over lokalplanområdet som følge af det stigende terræn mod nord. Her finder man også Ladegårdsbækken, som er rørlagt gennem lokalplanområdet i nord-sydgående retning og fortsætter mod Randers Fjord syd for lokalplanområdet.

Bebyggelsen omkring Dronningborg bymidte er lidt tættere, men holder sig under 3 etager. Dronningborg bymidte rummer også butikker og enkelte etageboliger.

Lokalplanens omgivelser.





Lokalplanområdets historie

Vognfabrikken Scandia blev grundlagt i forbindelse med anlæggelsen af det jyske jernbanenet, da man havde brug for værksteder til fremstilling af banemateriel og togvogne. En produktion af den karakter var dengang helt ny i landet, og det havde stor værdi for Rander bys udvikling, at den netop blev placeret her.

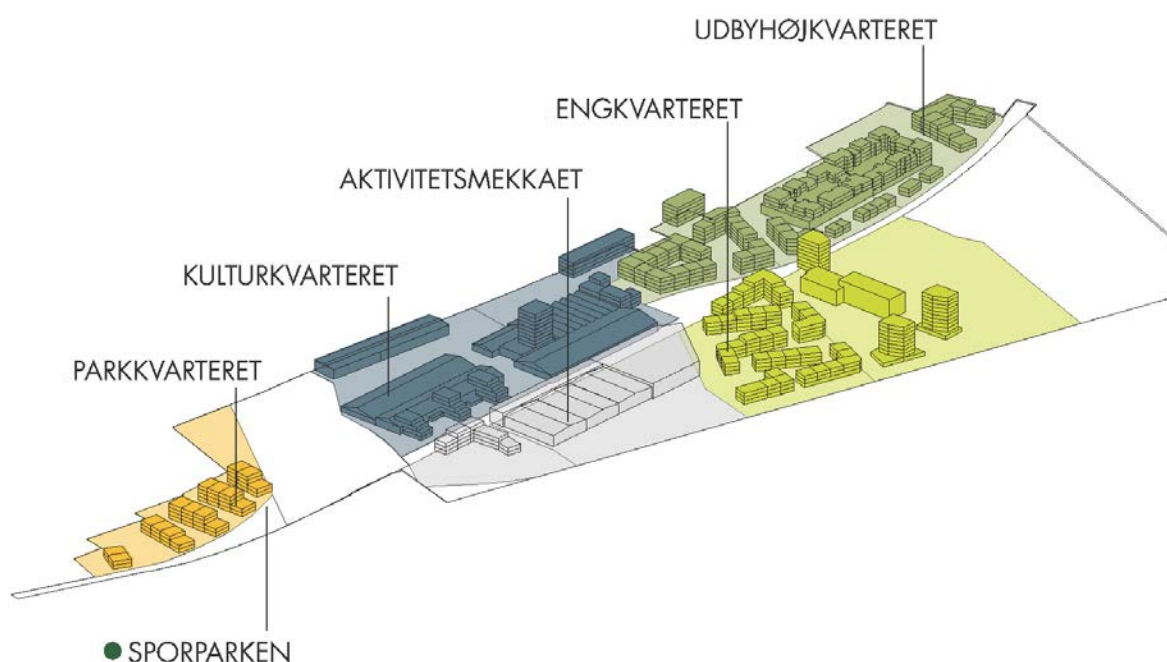
I 1930 blev den overtaget af industrimanden Thomas B. Thrige, der moderniserede vognfabrikken. Det er fra denne periode de ældste bevarede bygninger stammer.

Scandia's største kunde har været De Danske Statsbaner (DSB), som bestilte forskellige typer person- og godsvogne. I de sidste ca. 50 år af Vognfabrikken Scandias eksistens har virksomheden og forholdene omkring den undergået talrige og omfattende ændringer, som efterhånden har forandret den tidligere industriarbejdsplads i Randers til en mindre teknisk- og udviklingsbaseret virksomhed.





Illustration af kvartererne fra
helhedsplanen



Helhedsplanen Sporbyen Scandia

Nærværende lokalplan bygger på helhedsplanen Sporbyen Scandia. Helhedsplanen er udarbejdet primo 2017.

Helhedsplanen inddeler området i fem overordnede kvarterer samt Sporparken som det gennemgående element, der binder de 5 kvarterer sammen. De fem kvarterer er ikke enslydende med nærværende lokalplans opdeling af området.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i ønsket om, at området skal udvikle sig til en bydel, der med sin egen karakter og historie opleves som en samlet helhed. Området skal åbne sig op mod de omkringliggende bydele og skabe nye forbindelser til havnen, Tøjhushaven, midtbyen og Dronningborg. Området skal være attraktivt for flere typer af brugere.

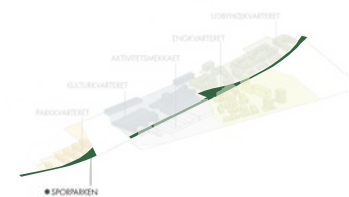
Helhedsplanen indarbejder en række eksisterende bygninger, der er vurderet interessante i forhold til områdets historie, således at områdets status som regionalt industriminde tydeliggøres og indarbejdes i den nye bydel. Nærværende lokalplan skal derfor sikre, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse inden for lokalplanområdet bevares. Der kan ske ombygning og tilbygning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.



De fem overordnede kvarterer:

Sporparken

Bombardier-grundens livsnerve har været jernbanesporene, der har forsynet og afsendt produktioner fra fabrikken.

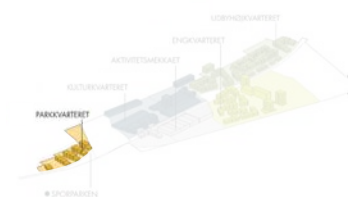


Sporparken

Sporparken bygger som en grøn rekreativ kile videre på historien og er som en langstrakt bypark tilstede gennem hele området. Sporparken skal være et fælles referencepunkt for Sporbyens kvarterer, som gør det muligt nemt at komme rundt mellem bydelens aktivitetstilbud og forskellige pladser i smukke omgivelser, hvor små intime lommer indbyder til afslapning, eftertænksomhed og information om det, som Scandia var engang.

Parkkvarteret

Parkboligerne grænser op til den vestlige del af Sporparken, som via sporene knytter an til både Tøjhushaven og stispet langs Toldbodgade ind mod bymidten.



Parkkvarteret

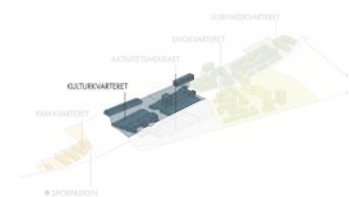
Parkkvarteret er det kvarter, der ligger tættest på midtbyen og det har et stort potentiale for at trække et flow gennem den rekreative Sporpark. Her mødes den besøgende af mere urban karakter i Randers og parkboligernes variation i højder skaber et spændende kig for øjet, hvor bygning og beplantning komplimenterer hinanden i skala og farver.

Bebyggelsen ligger som lette bygninger i landskabet og varierer i højde fra 1-4 etager; højest mod øst, mens den mod syd går ned og møder den menneskelige skala i parken. Med en nedtrapning i skala skabes potentiale for gode uderum både i gademiljø og på tagflader. Her kan store terrasseområder være med til at aktivere bygningerne og facaderne. Mellemlummet mellem bygningerne lukker solen ind fra syd og skaber muligheden for intime og komfortable uderum. Trafikal adgang til bebyggelsen findes fra nord, hvor der er fladeparkering til boligerne.

I den nære kontekst ligger flere arkitektonisk spændende villaer, der i dag har udsigt over fjorden. Bebyggelsen vinkler sig i forhold til konteksten og skal åbne sig op for den eksisterende kontekst så vigtige kig kan bevares.

Kulturkvarteret

Her danner de mange eksisterende bygninger rammen om et indbydende arkitektonisk bymiljø, hvor historien vil være en iøjnefaldende medspiller i stedets arkitektoniske udtryk.

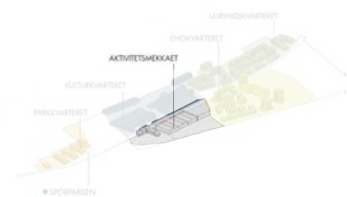


Kulturkvarteret

Fokus er på sammensmeltning med de tilstødende parkarealer og det gode møde med byen. I Kulturkvarteret tages en stor del af de eksisterende bebyggelser i brug til nye formål og der bygges op ad den eksisterende bebyggelse, hvilket er med til at skabe en spændende kontrast mellem ny og gammel arkitektur.

De eksisterende bebyggelser transformeres til henholdsvis torvehaller, restauranter, erhverv mv. I Kulturkvarteret kan der skabes spændende byrumsforløb, hvor der både vil være solrige steder til ophold og adgang for kørende i lavt tempo.

Kvarteret ligger langs Udbyhøjvej og møder vejen ved at lægge sig nede i terrænet, hvor bebyggelsen så i stedet henvender sig mod den nye bydel. De tilstødende veje til Udbyhøjvej ligger i højere terræn, hvorfra bebyggelsen fremover vil have udsigt over Sporbyen.



Aktivitetsmekkaet

Aktivitetsmekkaet

Aktivitetsmekkaet spiller en stor rolle som kvarteret, der kan trække mange besøgende til. Transformeringen af den eksisterende hal aktiverer Sporparken i en spændende synergi, hvor ude-inde relationen styrkes. Aktivitetshallen skaber hermed rammerne for at trække mange aktiviteter ud i Sporparken og iscenesætter denne på en ny og interessant måde - derved bliver aktivitetshallen et naturligt stop på vejen i Sporbyen. Aktivitetsmekkaet udbygges med et større parkeringshus bl.a. på baggrund af de mange besøgende.

Kvarteret ligger langs Toldbodgade, der møder det åbne land og flere store haller. Toldbodgade er i dag ikke en svært trafikeret vej, men faciliterer en del tungere køretøjer.



Engkvarteret

Engkvarteret

På kanten af eng- og moseområdet er der placeret tre punkthuse i 8-10 etager, de står visuelt som slanke tårne der rejser sig i landskabet. Placeringen og de relativt små bebyggede arealer giver rum til terrænet og naturen, og der kan således skabes en visuel sammenhæng mellem bebyggelsens friarealer og den omgivende natur. Punkthusene er karaktergivende for denne del af Sporbyen og virker som pejlemærker i bylandskabet. Ud over at punkthusene er karaktergivende for området vil de sammen med den eksisterende bebyggelse i området skabe en klar afgrænsning af bebyggelsen mod øst til eng- og moseområdet.

Det mellemliggende engområde sikrer på samme tid en respektfuld afstand til den lave kolonihavebebyggelse mod øst. Bygningerne er indbyrdes placeret på en måde, så alle boliger kan få udsigt til fjorden.

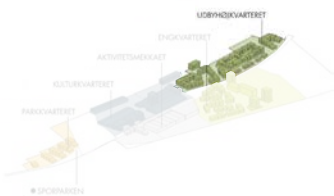
Den øvrige bebyggelse har karrekarakter og slynger sig i landskabet, således den vestlige grønne kile flyder ind i bebyggelsen og danner grundlag for attraktive opholdsarealer. Bebyggelsen varierer fra 3-5 etager. Nedtrapningen i skalaen skaber potentialer for gode byrum både i gademiljø og på tagflader. Her aktiverer de store terrasseområder bygningerne og facaderne og skaber et ekstra uderum til beboerne. Trafikalt betjenes området fra Toldbodgade via en fælles vej, hvorfra karrebebyggelsen betjenes fra to mindre ankomstrum, hvor der både er ophold og parkering. Generelt fremstår parkering og veje grønne. Visuelt og funktionelt fungerer disse arealer som en del af opholdsarealerne for bebyggelsen.

Udbyhøjkvarteret

I Udbyhøjkvarteret transformeres en eksisterende bygning til parkeringshus. Parkeringshuset bearbejdes - både i transformation af program, men også ved at bygge på og til den eksisterende bebyggelse. Mødet mellem nyt og gammelt arkitektur skaber en spændende arkitektonisk kontrast og er med til at forstærke stedets historie.

Udbyhøjkvarteret rummer derudover både mulighed for bolig, erhverv og detailhandel. Bebyggelsen varierer i 2-5 etager og rummer hovedsagelig åbne karrestrukturer. Karrestrukturene danner mindre og overskuelige gårdrum, der er af mere privat karakter.

Kvarteret ligger mod Udbyhøjvej og herfra er der trafikal adgang til Sporbyen. Langs Udbyhøjvej er der et stort terrænspring på 2 etager.



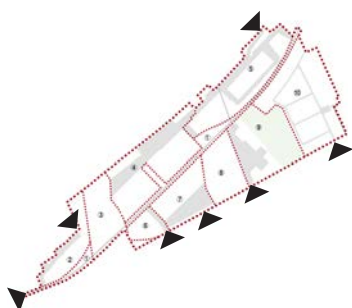
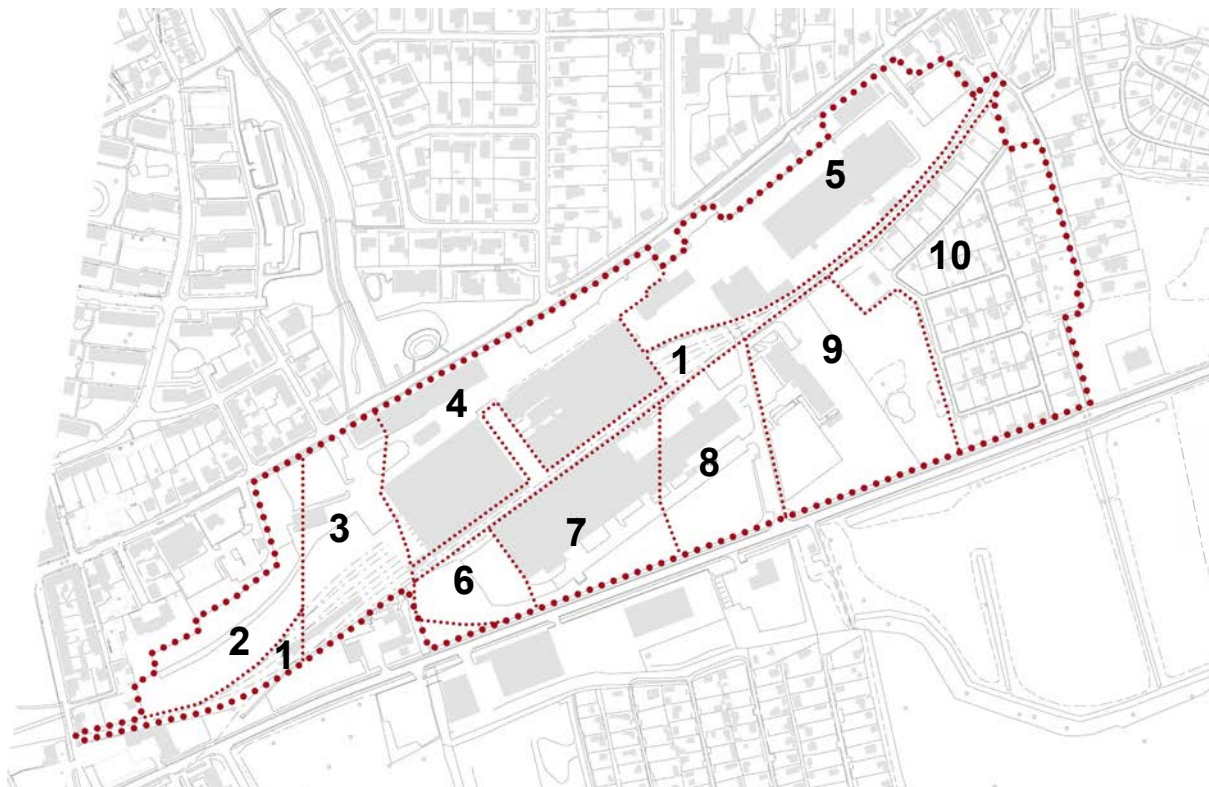
Udbyhøjkvarteret



*Illustration af byggemuligheder
fra helhedsplanen Sporbyen
Scandia.*

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan giver mulighed for at udvikle området til et blandet byområde med bl.a. boliger, butikker, detailhandel, erhverv samt kulturelle og rekreative formål. Der gives f.eks. mulighed for etablering af torvehal, aktivitetshal, hotel, mv. Der åbnes desuden mulighed for at opføre et nyt parkeringshus samt indrette et parkeringshus i eksisterende bebyggelse. Lokalplanen tager udgangspunkt i helhedsplanen Sporbyen Scandia ved at videreføre og konkretisere hensigterne og principperne i denne.



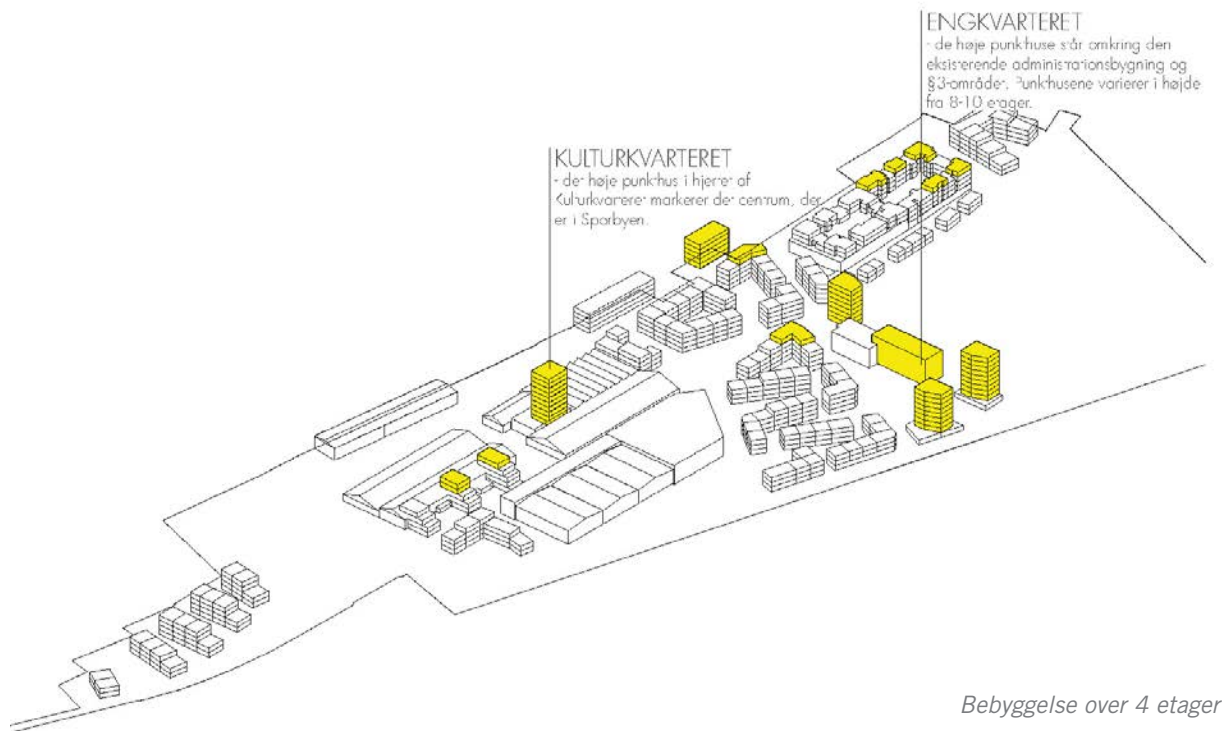
Primære vejadgange

Vejadgange

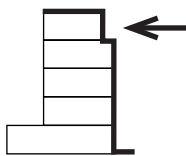
Lokalplanområdet bygges op omkring Sporparken, som udgør en gennemgående grøn kile i området. Sporparken krydses ikke af interne veje. Som følge heraf har lokalplanområdet primære adgangsveje både fra Udbyhøjvej i nord og Toldbodgade i syd. Lokalplanområdets vestligste del får vejadgang fra Fjordgade eller Udbyhøjvej.

Der etableres én vejadgang fra Udbyhøjvej i lokalplanområdets nordøstlige hjørne, hvorfra der løber en intern fordelingsvej mod vest parallelt med Udbyhøjvej, og afsluttes i en torvedannelse. Den interne vej fordeler sig med stikveje og servicerer hele lokalplanområdet nord for Sporparken. Der gives desuden mulighed for endnu en vejadgang i områdets vestlige del til servicering af delområde 2. Placering af denne vejadgang er ikke fastlagt.

Syd for Sporparken har lokalplanområdet vejadgang fire steder fra Toldbodgade. Delområde 6, 7 samt 8 og 9 serviceres af tre vejadgange, som løber i syd-nordgående retning og fordeler sig til parkeringsarealerne ved bebyggelserne. Der er ligeledes en vejadgang til servicering af kolonihaverne. Vejadgangen til delområde 7 kan etableres som en ny rundkørsel, som giver let adgang til bl.a. et muligt nyt parkeringshus.



Bebyggelse over 4 etager



Princip for tilbagetrækning af bebyggelse over 4 etager

Overordnede principper for ny bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for forskelligartet bebyggelse i området. Ny bebyggelse kan opføres i form af karre-, etage og tæt-lav bebyggelse og skal fremstå i varierende højder, retninger og tætheder, så der skabes et spil i den samlede bygningsmasse. Ny bebyggelse skal opføres inden for udlagte byggefeltter, hvorved der bl.a. sikres kig gennem området til Sporparken.

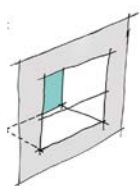
Nord for Sporparken nedtrappes bebyggelsen mod syd. Nedtrappingen sikrer gode solforhold i bebyggelsen og skaber relation til den menneskelige skala i Sporparken. Syd for Sporparken er bebyggelsen igen højere og trapper ned mod lokalplanområdets sydlige afgrænsning mod Toldbodgade, dog med undtagelse af enkeltstående punkthuse. Ved stokke- og karrebebyggelse over 4 etager indeholder lokalplanen bestemmelse om en tilbagetrækning af facaden på min. 1,5 meter ved øverste etage, for at sikre en nedtoning af bygningskroppen i gaderummet.

Terrænet inden for lokalplanområdet ligger væsentligt lavere i forhold til Udbyhøjvej. Bebyggelse i områdets nordlige del langs Udbyhøjvej indarbejdes som følge heraf i terrænet mod Udbyhøjvej.

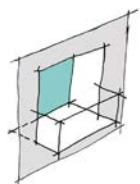
Ny bebyggelse nord for Sporparken har overordnet karakter af karrebebyggelse med gårdmiljø eller grønne områder mellem bebyggelsen. Ny bebyggelse syd for Sporparken har – udover eksisterende halbebyggelse – karakter af karrebebyggelse og punkthuse.

Ny bebyggelse skal hovedsagelig opføres med farver i sorte, grå, rødbrune, orangerøde og røde nuancer, som svarer til en del af den eksisterende bebyggelse. Udvendige bygningssider skal hovedsagelig fremstå som blank murværk, beton, træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal. Der er således mulighed for at skabe spændende facader med materialeskifte. Der arbejdes desuden med tre forskellige altantyper, indeliggende altan, delvist indeliggende altan og udhængt/uddraget altan som et gennemgående princip.

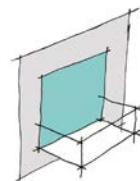
Altantyper:



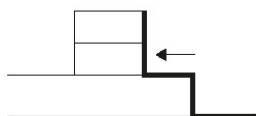
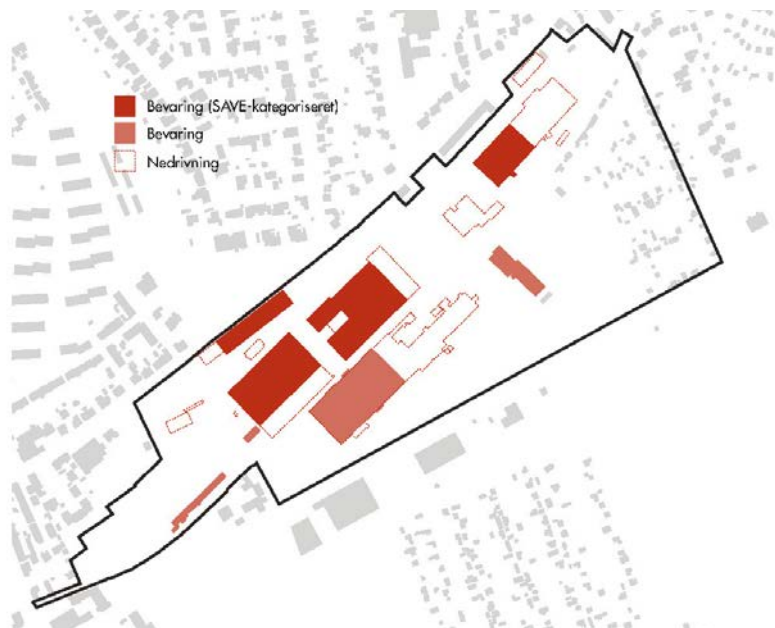
INDELIGGENDE ALTAN



DELVIST INDELIGGENDE ALTAN



INDSPÆNDT/UDKRAGET ALTAN

*Bevaring og nedrivning*

Forskudt facade ved ny bebyggelse på eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Banens skinner skal bevares inden for lokalplanområdet.

*Overordnede principper for bevaringsværdier*

Med den helt unikke historie er Scandias ældre bygninger og jernbanespor bevaringsværdige. Den bevaringsværdige bebyggelse er opført i røde tegl og består af bygninger opført i to etager op mod Udbyhøjvej og en-etages haller længere inde i området mod syd.

De bærende bevaringsværdier er først og fremmest, at de er et arkitektonisk udtryk for og en fortælling om industrikulturen. De bevaringsværdige bygninger har gennemgående træk i form af de røde mursten og opsprossede vinduespartier og rytterlys. Disse træk går igen på flere af bygningskroppene.

Mellem bygningskroppene har der været skydegrav med skinner, som har transporteret togvognene mellem arbejdsstationer inde i hallerne. Skydegraven er i dag tildækket, men skinnerne ud og ind til porthullerne i hallerne er stadig synlige spor fra den aktive periode. Porthullerne er næsten alle omformede over tid, i takt med at togvognene er blevet større. Dette afspejles ligeledes i facaderne.

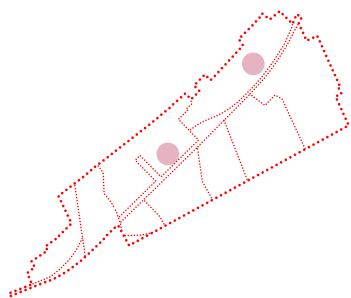
Ligesom skydegraven er fyldt op, kan man flere steder i belægningen se, hvor der har stået bygninger. Områdets belægning har et helt mosaikmønster, der bevidner om tidens foranderlighed for en industrivirksomhed.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Miljøklasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1 foreligger der ingen afstandskrav til følsomme anvendelser.

Miljøklasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger. Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 2 bør der som udgangspunkt være en afstand på mere end 20 m til følsomme anvendelser.

*Detailhandel*

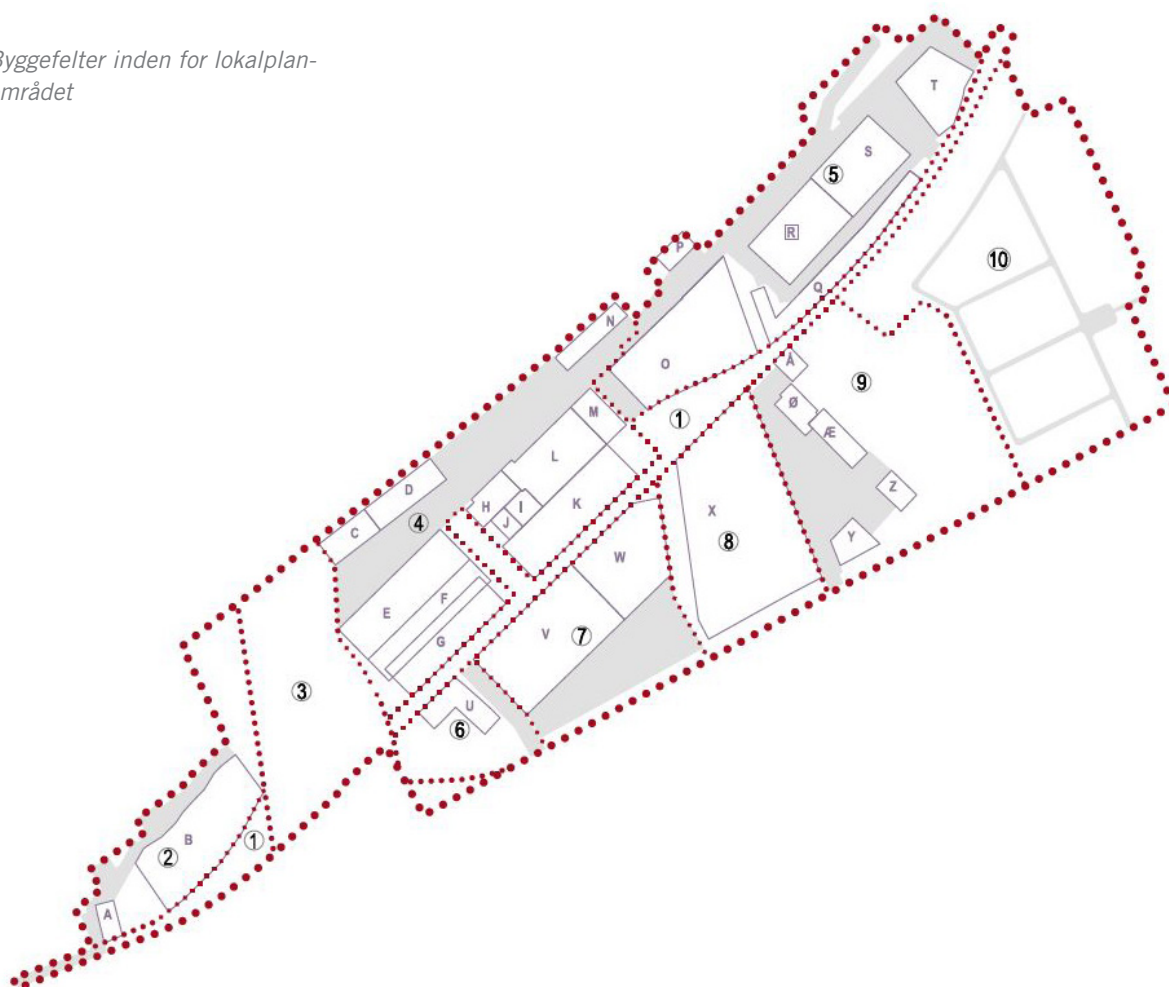
Detailhandel

Lokalplanen muliggør etablering af op til 6.500 m² bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017, som udvider Dronningborg bydelscenter.

Der er i lokalplanen fastlagt byggefelter inden for delområde 4 og 5, som fastlægger, hvor butikksformål kan placeres.

Inden for byggefelt K i delområde 4 kan der opføres maks. 4000 m² til butikksformål i form af torvehal, heraf maks. 2200m² til dagligvarebutikker og maks. 1800 m² til udvalgsvarebutikker. Samtidig fastsættes der i lokalplanen bestemmelser om, at torvehallen skal opdeles i små selvstændige butiksenheder på maks. 100 m², for at forhindre en konvertering af torvehal til almindelige dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Inden for byggefelt S i delområde 5 kan der opføres maks. 2.500 m² til detailhandel. Der kan opføres dagligvarebutikker til servicering af det lokale opland, som i dag er underforsynet med dagligvarer. Der planlægges for at udbuddet passer til efterspørgslen. Alternativt kan der inden for byggefelt S placeres en kombination af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, hvor udvalgsvarebutikker maksimalt må have en butiksstørrelse på op til 1000 m². Udvalgsvarer i delområde 5 forudsætter, at der etableres tilsvarende mindre udvalgsvarehandel i delområde 4, således at det samlede butikksareal til udvalgsvarer i Sporbyen ikke overstiger 1800 m².

Byggefelter inden for lokalplanområdet



I lokalplanen er der sikret vareindleveringsmulighed til både torvehallen og dagligvarebutikkerne. På grund af dagligvarebutikkernes nærhed til boligbebyggelse, stilles der i lokalplanen krav om en lukket varegård for at minimere støjgener i forbindelse med vareindlevering.

Lokalplanen stiller desuden krav til antallet af parkeringspladser, skiltning mv. i forbindelse med butikformålene.

Delområder

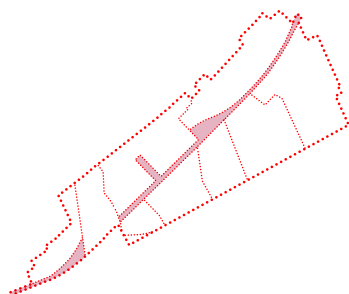
Lokalplanområdet inddeles i 10 delområder. Delområderne benævnes i lokalplanen som delområde 1-10.

Delområde 1 - Sporparken

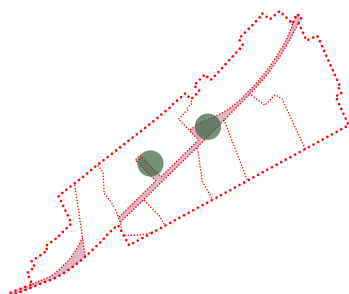
Delområde 1 må kun anvendes til fælles friarealer og rekreative formål samt tekniske anlæg. Herudover anvendes den vestlige del af Sporparken som adgangsvej fra Fjordgade til delområde 2. Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet.

Sporparken løber langs den gamle Hadsund Bane og virksomhedens arbejds- spor. Forløbet danner en grøn kile gennem lokalplanområdet, og parken udgør således en grøn buffer mellem delområderne mod nord og delområderne mod syd. Sporparken fungerer som et samlet element i forhold til biodiversiteten, som grøn spredningskorridor og giver en helhedsoplevelse af området.

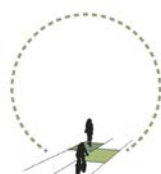
Sporparken folder sig ud langs strækningen og griber fat i flere rum i de andre delområder. Sporparken vil derfor kunne udgøre en del af opholdsarealerne nærliggende boliger. Parken skal indrettes på de bløde trafikanters præmisser og lægger op til både ophold og transit. Lokalplanen fastsætter bl.a. bestemmelser om, at der kan opstilles legeredskaber, pavilloner, borde og bænke o. lign. samtidig med, at der udlægges en gennemgående stifor-



Delområde 1



Primære opholdsarealer



FØLG SPORET



VARIERET TEMPO



GRØN BUFFER

Principper for delområde 1



GRØN KILE

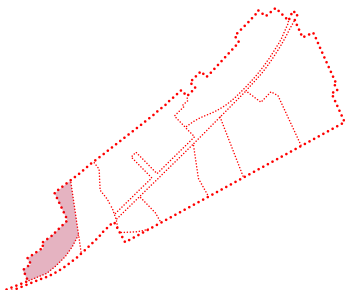


VARIERET BEPLANTNING



bindelse gennem Sporparken, som en sikrer forbindelse fra Dronningborgområdet til midtbyen.

Sporene indgår som et historisk element i området. Som en del af det historiske islæt kan der ligeledes opstilles togvogne inden for delområdet. Intentionen med togvognene er, at disse kan anvendes til midlertidige kulturelle og rekreative formål, f.eks. udstillinger.



Delområde 2

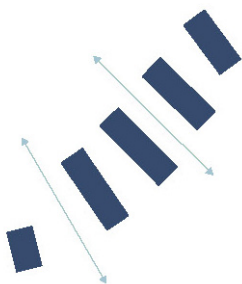
Delområde 2 - Boligområde i Parkkvarteret

Delområde 2 må kun anvendes til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsens samlede etageareal må maks. udgøre 8.100 m².

Bebyggelsen skal opføres som stokke i nord-sydgående retning med en maksimal dybde på 14 meter. Bebyggelsen disponeres inden for to udlagte byggefeltter med mulighed for bebyggelse i op til henholdsvis 2 og 4 etager, så der bl.a. sikres kig til Villa Merkur fra Toldbodgade. Lokalplanen fastlægger samtidig at bebyggelsen skal nedtrappes mod Sporparken i syd, for at skabe en relation til den menneskelige skala og variation i arkitekturen. Med en nedtrapping i skala skabes desuden potentiale for gode uderum både i gademiljø og på tagflader.



Mellem stokbebyggelserne sikres der mellemrum på min. 11 meter, så den grønne struktur trækkes ind mellem boligerne og bl.a. lukker solen ind fra syd og skaber mulighed for grønne intime haver. I de grønne mellemrum gives der mulighed for etablering af regnvandsbassiner.



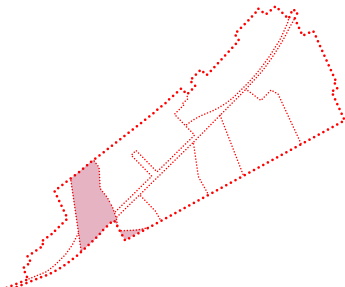
Udvendige bygningssider skal fremstå som blank murværk i røde, brunlige eller sorte farvenuancer, beton, træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede flader). Herudover skal altaner være indeliggende eller delvist indeliggende, og skal fremstå som en integreret del af arkitekturen. Lokalplanens bestemmelser om ydre fremtræde har til formål at skabe en bebyggelse, som falder naturligt ind i området samtidig med, at der gives mulighed for forskelligartede facadematerialer, som kan adskille bygningsvoluminerne fra hinanden og give et arkitektonisk levende formsprog.

Volumenstudier - Villa Merkur set fra Toldbodgade. (Eksempel på maksimal udnyttelse)





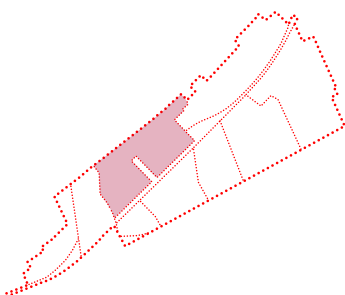
Trafikalt har området vejadgang fra Fjordgade med mulighed for en alternativ vejadgang fra Udbyhøjvej. Vejudlægget forløber nord for bebyggelserne. Den første del af vejforløbet fra Fjordgade, dvs. den del af vejen, som er sammenfaldende med delområde 1, kan indrettes efter shared-space princippet. Det betyder at arealet kan anvendes af kørende og gående under gensidig hensyntagen. Parkering skal indrettes på terræn i forbindelse med vejudlægget nord for bebyggelserne.



Delområde 3

Delområde 3 – Midlertidige funktioner

Delområde 3 må kun anvendes til grønne områder, grusbelagte pladser, sporanlæg mv., regnvandshåndtering og midlertidige byfunktioner i tilknytning til anvendelser i området. Byrådet kan ved dispensation tillade, at der etableres midlertidige funktioner. Det kan bl.a. være mindre bygninger, pavilloner, togvogne mv. til formidling af området, midlertidig ophold og parkering, udstillinger, idrætsfaciliteter og lign. samt tekniske anlæg.



Delområde 4

Delområde 4 - Kulturkvarteret

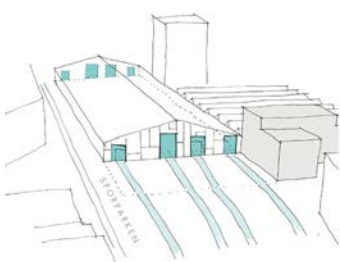
Delområde 4 må anvendes til restauranter, hotel, erhverv, liberale erhverv, conferencecenter, boliger samt fritids- og kulturformål. Der åbnes desuden mulighed for etablering af en torvehal i en af de bevaringsværdige haller. Der åbnes mulighed for etablering af op til 4.000 m² bruttoetageareal til butikformål i form af torvehal. Torvehallen opdeles i små selvstændige butikker, hvor den enkelte butiksenhed må være maks. 100 m².

Bebyggelse inden for delområde 4 er reguleret inden for fastlagte byggefeltter. Lokalplanens bestemmelser fastlægger det maksimale etageareal for ny bebyggelse inden for hvert byggefelt. I eksisterende bebyggelse kan etableres indskudte dæk.

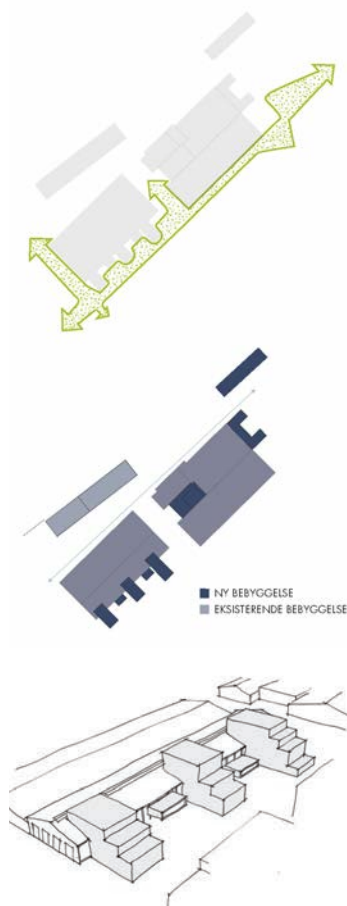
Delområdet indeholder syv bevaringsværdige bebyggelser, disponeret inden for syv udlagte byggefeltter, som ikke udvendigt må nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning uden tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Den bevaringsværdige bebyggelse indeholder en række gennemgående træk i form af taktfaste facaderytmer, facader og gavle med sprossede vinduer, porthuller, murværk og tagforme, bl.a. en karakteristisk shedtagsbygning, som ønskes bevaret.

Lokalplanen sikrer at den taktfaste facaderytme på bebyggelserne bevares på facader og gavle med sprossede vinduer. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduer eksempelvis ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklistrede eller blændede, og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder.



I nogle af de bevaringsværdige bebyggelser er der porthuller, som fortsat skal markeres i facaden, så de sammen danner en helhed. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om at porthuller ikke må udfyldes med mursten. Nye elementer i porthuller skal være i mørke farver eller mørkt materiale og/eller i glas. Samtidig skal nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelser med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver. Ved særlig behov kan der desuden etableres nye murhuller ved eksempelvis nye indgange.



Ny bebyggelse på bevaringsværdig bygning i byggefelt F og G

Murværket på de bevaringsværdige bebyggelser skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk, tage skal opretholdes i eksisterende tagform med tagdækning med tagpap eller med sort bølgeeternit. Samtidig kan der skabes ovenlys ved rytterlys eller tagvinduer ligesom der er mulighed for at der kan opsættes solpaneler på tagfladerne.

Ved nogle af de bevaringsværdige bebyggelser giver lokalplanen mulighed for at tilstødende bygninger kan nedrives, hvorved de bevaringsværdige bebyggelser vil få en fritlagt facade. Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser for disse facader. Bl.a. skal der anvendes materialer med gennemsigtigt og/eller transparent udtryk, der må ikke udfyldes med mursten i de eventuelle fritlagte facader, så der sikres en stor grad af åbenhed som giver en god relation mellem ude og inde. Nye døre og porte, samt andre mindre nye bygningsdele, skal på de fritlagte facader og gavle ligeledes indgå i en helhed for den enkelte facade eller gavlparti, hvad angår dets design og arkitektur.

Ud over den bevaringsværdige bebyggelse indeholder lokalplanen mulighed for nybyg, herunder nybyg i direkte sammenhæng med eksisterende bebyggelse. Ved nybyggeri må inden for delområdet bl.a. opføres bebyggelse af teglsten, beton, glasfiber og lign., stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske profilerede plader, glas (ikke farvet) og træ. Det meste af byggeriet skal fremstå som blank mur i tegl. Udvendige bygningssider skal hovedsaglig fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige, brunlige farvenuancer, sort eller grå. Farvevalget for det høje punktthus er begrænset til materialernes naturfarver samt sort og grå.

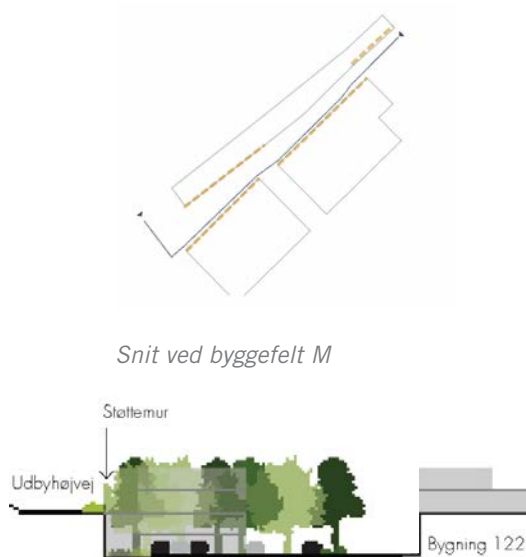
Altaner skal udføres som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende). Altaner må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen og må ikke være søjlebårne. Ved nybyggeri er der således givet mulighed for en bred vifte af materialer og farver for at give mulighed for spændende arkitektur og forskellige former for kontrast til den bevaringsværdige bebyggelse.

Ny bebyggelse kan bestå af bebyggelse i varierende højder, som vil skabe en dynamik og en lethed som kontrast til den tunge bevaringsværdige bebyggelse. Bl.a. gives der mulighed for en slank punktthusbebyggelse i op til 11 etager, som vil fremstå som et nyt landmark i området. Konceptet er således kontrasten mellem det tunge eksisterende volumen og ny bebyggelses lethed.

Terrænet inden for lokalplanområdet ligger her væsentligt lavere i forhold til Udbyhøjvej. Bebyggelse indarbejdes som følge heraf i terrænet mod udbyhøjvej ligesom at eksisterende støttemur mod Udbyhøjvej skal bevares. Støttemuren ønskes bevaret, idet den indeholder vigtige brugsspør i fortælling af områdets historie.

Trafikalt serviceres delområde 4 af den interne fordelingsvej parallelt med Udbyhøjvej. Fordelingsvejen afsluttes i en torvedannelse. Torvedannelsen vil være omkranset af bebyggelse og vil kunne danne en fælles ramme for byli-

Snit ved byggefelt M





vet. Da delområdet er af urban karakter og har en tæt bebyggelsesprocent vil torvedannelsen kunne benyttes til etablering af et mindre antal parkeringspladser. Der er mulighed for begrønning af torvedannelsen.

Området indeholder desuden mulighed for et større parkeringsområde på terræn, som ligeledes sikrer vareindleveringsmulighed til bl.a. torvehallen. Befæstede arealer inden for området udføres i asfalt, betonelementer eller støbte flader. De befæstede arealer må ikke have kantspring. Kantning i fladen kan ske ved brosten eller cortenstål. Cortenstål skal udføres i en anden profil end jernbaneskinneerne.

Delområde 5 – Udbyhøj kvarteret

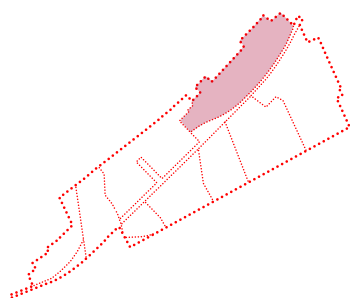
Delområde 5 må anvendes til etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse, liberale erhverv, dagligvarebutikker og parkeringshus. Bebyggelsens samlede etageareal må maks. være 40.800 m². Herunder åbnes der mulighed for etablering af op til 2.500 m² bruttoetageareal til butikformål i form af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1000m². Delområdet indeholder desuden en SAVE-registreret bebyggelse, som kan omdannes til parkeringshus.

Bebyggelsen disponeres i byggefelter med bebyggelse, der varierer i 2 til 5 etager og rummer både åbne karréstrukturer samt mulighed for mindre stokbebyggelser. Inden for delområdet nedtrappes bebyggelserne mod Sporparken i syd, for at skabe en relation til den menneskelige skala, ligesom den lavere bebyggelse giver mulighed for at skabe optimale solforhold for bebyggelserne.

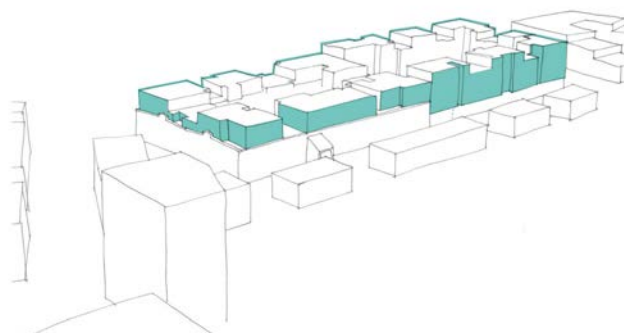
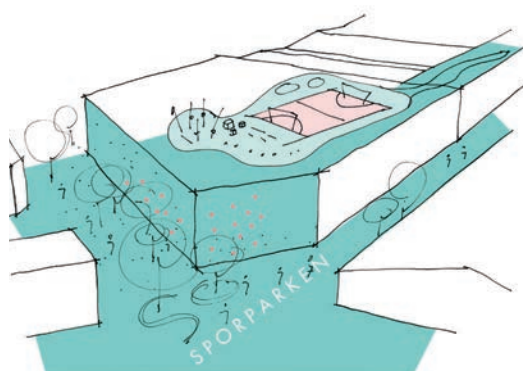
Lokalplanens bestemmelser fastlægger det maksimale etageareal for ny bebyggelse inden for hvert byggefelt. I eksisterende bebyggelse kan etableres indskudte dæk.

Ovenpå bygninger til såvel dagligvarebutik og parkeringshus åbnes der mulighed for at opføre ny bebyggelse. Ved at bygge nyt på den eksisterende bebyggelse skabes en spændende arkitektonisk kontrast, der er med til at forstærke historien om omdannelse af industriområdet.

Som hovedprincip inden for delområdet skal ny bebyggelse opføres i blank murværk eller tegl i rødlige, orangerøde og rødbrune nuancer, så bebyggelsen både relaterer sig til den bevaringsværdige bebyggelse med dens tunge udtryk og samtidig fungerer som et harmonisk indpas i området. Enkelte steder, hvor bebyggelsen i mindre grad danner visuel sammenhæng med den bevaringsværdige bebyggelse gives der mulighed for at ny bebyggelse også kan opføres i sorte nuancer i beton, træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (zink, kobber, og aluminium, herunder metaliske profilerede flader).

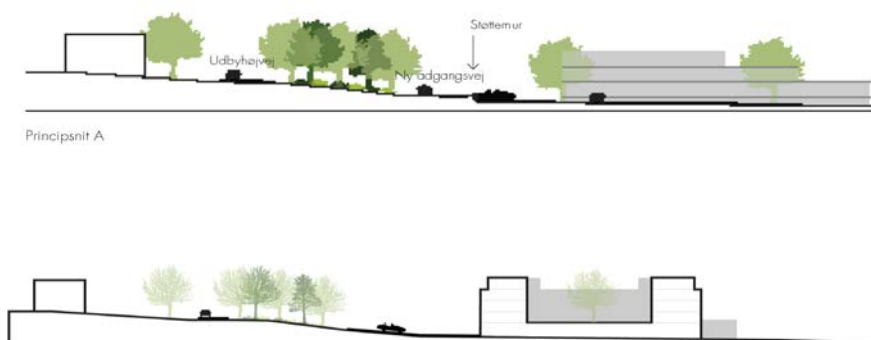


Delområde 5





Snit ved byggefelt T i delområde 5



Snit ved byggefelt S i delområde 5

Altaner inden for delområdet skal fremstå indspændte eller som indeliggende eller delvist indeliggende med en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen uden mulighed for at være søjlebårne. Altaner vil derfor arkitektonisk fremså som en integreret del af bygningskroppen.

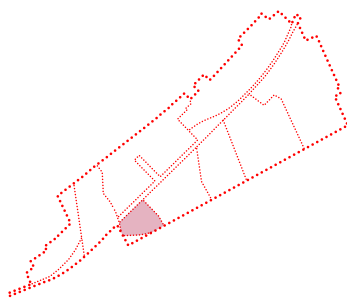
Den SAVE-registrerede bygning må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune. Samtidig stiller lokalplanen krav om at murværket på bygningen skal være i blank mur, i samme forband og med samme fugning som i eksisterende murværk. Ved fritlagte facader skal der anvendes materialer som giver et gennemsigtigt/transperant udtryk, så der skabes en åben facade.

Terrænet inden for lokalplanområdet ligger her væsentligt lavere i forhold til Udbyhøjvej. Bebyggelse indarbejdes som følge heraf i terrænet mod Udbyhøjvej.

Med delområdets bebyggelser inden for udlagte byggefeltet indarbejdes der en skarp facadelinje mod den interne fordelingsvej, som sikre en harmonisk placering af bebyggelsen. Samtidig sikrer byggefeltene kig og mindre grønne kiler fra Udbyhøjvej til Sporparken. Kilerne fungerer som en flydende overgang mellem Sporparken og de grønne arealer i delområdet.

Ud over de grønne opholdsarealer på terræn gives mulighed for tagterrasser bl.a. som lukkede gårdrum ovenpå dagligvarebutikken og parkeringshuset. Delområdet indeholder desuden en stiforbindelse fra Udbyhøjvej gennem delområdet, som gør det muligt for gående at bevæge sig på tværs af området. Stien danner sammen med de grønne kig et venligt pusterum.

Principper for delområde 5



Delområde 6

Der er adgang til delområde 5 via den interne vej parallelt med Udbyhøjvej. Området indeholder ud over parkeringshuset mulighed for parkering på terræn, bl.a. er der udlagt et større parkeringsareal i tilknytning til dagligvarebutikken. I forbindelse med dagligvarebutikken er der desuden sikret vareindleveringsmulighed. På grund af dagligvarebutikkens nærhed til boligbebyggelse, stilles der i lokalplanen krav om en lukket varegård for at minimere støjgener i forbindelse med vareindleveringen.

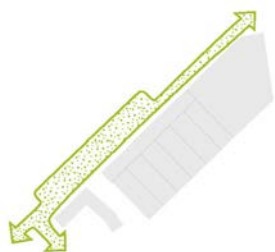
Delområde 6 – Karré i Aktivitetsmekkaet

Delområdet må anvendes til etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse og liberale erhverv. Der må opføres maks. 2.700 m² bebyggelse. Bebyggelsen er disponeret inden for ét byggefelt, der giver mulighed for en karrébebyggelse. Bebyggelsen kan opføres i op til 4 etager og skal nedtrappes mod sydøst og sydvest, så der skabes optimale solforhold mod syd og udsigtsmuligheder

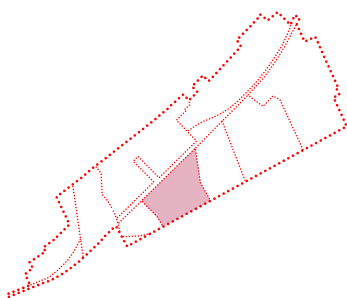


mod Randers Fjord syd for lokalplanområdet. Der gives af samme årsag mulighed for indretning af tagterrasser på bebyggelsen.

Bebyggelse skal fremstå i tegl i rød- eller brunlige farvenuancer, hvor mindre bygningsdele kan bestå af stål, zink, kobber, aluminium, træ, beton og glas. Bebyggelsen ydre fremtræden skal sikre en visuel sammenhæng til den omkringliggende bebyggelse. Altaner inden for delområdet skal fremstå indspændte eller som indeliggende eller delvist indeliggende med en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen uden mulighed for at være søjlebårne. Altaner vil derfor arkitektonisk fremså som en integreret del af bygningskroppen.



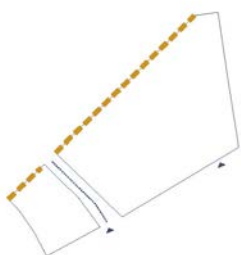
Princip for delområde 6 og 7



Delområde 7



■ NY BEBYGGELSE
■ EKSISTERENDE BEBYGGELSE



Principper for delområde 6 og 7

Ud over bebyggelse udlægges området med grønne opholdsarealer samtidig med at der reserveres areal til et større regnvandsbassin, som skal optage overfladevand fra lokalplanområdet. Regnvandsbassinet skal udformes og indrettes efter Randers Spildevands anvisninger, således at bassinet fremstår som en del af de grønne opholdsarealer og den rekreative oplevelse af delområdet. Bassinet vil fremstå med permanent vandspejl.

Vejadgangen sikres fra Toldbodgade i nord-sydgående retning med mulighed for parkering langs vejudlægget.

Delområde 7 – Fritid og kultur i Aktivitetsmekkaet

Delområdet må anvendes til fritids- og kulturformål, service samt parkeringshus. Det samlede etageareal til bebyggelse inden for delområdet må udgøre maks. 32.600 m². Med lokalplanen gives både mulighed for at den eksisterende hal bibeholdes og at den eksisterende hal nedrives med plads til et ny bygningsvolumen i to etager. Lige gyldig om der er tale om eksisterende eller ny bebyggelse vil bebyggelse kunne anvendes til en eller flere forskellige fritids- og kulturaktiviteter, som foreksempel sportshal, foreningsaktiviteter, legeland og lign.

Aktiviteterne kan give anledning til et stort parkeringsbehov, hvorfor der reserveres plads til parkering såvel på terræn syd for bebyggelsen, som i et parkeringshus i konstruktion med op til 4 parkeringsdæk. Der gives af samme grund mulighed for let adgang til området fra Toldbodgade eksempelvis via en rundkørsel eller trebenet kryds. Langs Toldbodgade udlægges et regnvandsbed i hele delområdets udstrækning.

Ud over at parkeringsarealerne kan begrønnes indeholder området kun sporadisk mulighed for grønne arealer til ophold. Der gives derfor mulighed for at tagetagen på parkeringshuset kan anvendes til ophold, leg og andre aktiviteter, som understøtter områdets anvendelse til fritids- og kulturformål.

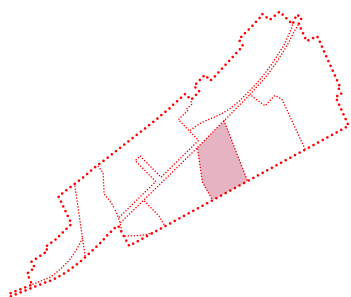
Hvis den eksisterende hal nedrives og erstattes af ny bebyggelse, giver lokalplanen mulighed for en bred vifte af materialer og farver for at skabe brede muligheder for arkitektonisk udformning. Ved nybyggeri må der som hovedprincip inden for delområdet opføres bebyggelse af fiberplader, isolering og lign. som malede og/eller pudsede, teglsten som blank murværk, vandskuret eller pudset murværk, fiberbeton, beton, træ, natursten, glasfiber og lign., stål, zink, kobber, aluminium, herunder metalliske, profilerede plader, glas – både almindeligt og farvet. Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige farvenuancer, sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Altaner skal udføres som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende).

Altaner må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen og må ikke være søjlebårne. Ved nybyggeri er der således givet mulighed for en bred



vifte af materialer og farver for at give mulighed for spændende arkitektur og forskellige former for kontrast til den bevaringsværdige bebyggelse.

Parkeringshuset sikres sit eget udtryk og formsprog og fremstår lettere end den tilstødende hal. Bl.a. indeholder lokalplanen bestemmelser om at bygningens facader udføres med perforerede metalplader, lameller, glas, beton eller murværk. Stueetagens facade mod Sporparken skal opføres som transparent for at gøre bygningssiden åben og inviterende mod Sporparken og lokalplanområdets "hjerter".



Delområde 8

Delområde 8 – Karréer i Engkvarteret

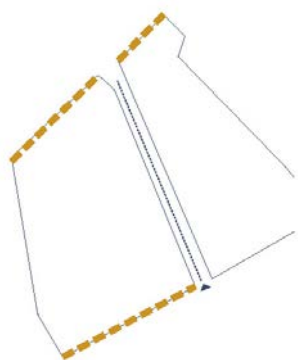
Delområdet må anvendes til etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse eller liberale erhverv. Der må opføres maks. 15.000 m² bebyggelse.

Bebyggelse inden for delområde 5 kan opføres i op til 5 etager og skal placeres inden for et udlagte byggefelt. Bebyggelsen skal opføres, så der sikres en nedtræpning i bebyggelsen mod sydvest til Toldbodgade til maks. 3 etager, hvilket blandt andet bevirker godt udsyn mod syd til kysten samt gode lysforhold i bebyggelsen og på altaner.



Bebyggelsen skal opføres som en slynget karrébebyggelse med grønne kiler, der forgrener sig ind mellem bebyggelsen fra vest og med adgangs- og parkeringsarealer, som forgrener sig som kiler ind i bebyggelsen fra øst. Strukturen i bebyggelsen er med til at gøre bebyggelsen mere let og tilgængelig på kryds og tværs.

Bebyggelse skal fremstå i tegl eller blank murværk i rød- eller brunlige farvenuancer, beton træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.) Bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en visuel sammenhæng til den omkringliggende bebyggelse samtidig med at der skal sikres variation i facaden i form af materialeskift og/eller farveskift, udsparringer, karnapper, altaner.

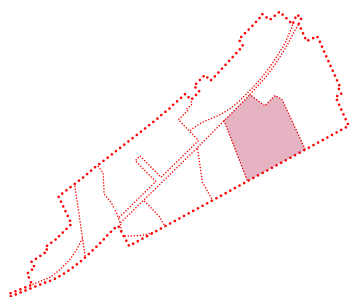


Altaner inden for delområdet skal fremstå indspændte eller som indeliggende eller delvist indeliggende med en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen uden mulighed for at være søjlebårne. Altaner vil derfor arkitektonisk fremså som en integreret del af bygningskroppen.

Delområdets grønne arealer vil med en forgrening ind i bebyggelsen opleves som intime og komfortable opholdsrum på terræn med direkte adgang fra bebyggelserne. Samtidig gives der mulighed for ophold på tagterrasser som et ekstra uderum for områdets beboere.

Principper for delområde 8 og 9

Delområdet vejbetjenes fra Toldbodgade via en adkomstvej fælles med delområde 9. Fra vejudlægget vil der være direkte adgang til delområdets parkering som med dens forgrening ind i bebyggelsen vil opleves som private gård- og ankomstrum i direkte tilknytning til bebyggelsen. Langs Toldbodgade udlægges et regnvandsbed i hele delområdets udstrækning.



Delområde 9

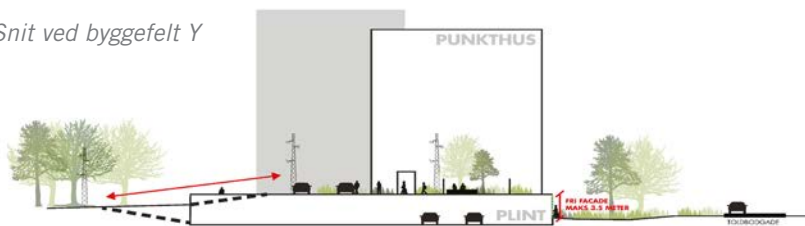
Delområde 9 – Punkthuse i Engkvarteret

Delområdet må anvendes til etageboliger, liberale erhverv, hotel, institutioner, undervisning o.lign. samt parkering i konstruktion. Der må opføres maks. 16.400 m² bebyggelse.

Bebyggelsen inden for delområdet er disponeret inden for udlagte byggefelter. Inden for delområdet er der en eksisterende bygning, der tidligere har været anvendt til administrationsbygning. Med lokalplanen gives både mulighed for at den eksisterende administrationbygning bibeholdes eller at



Snit ved byggefelt Y



den kan erstattes af ny bebyggelse. Herudover er der mulighed for nye punkthusbebyggelser.

De enkelte punkthuse kan opføres i op til 8 og 10 etager. Punkthusene fremstår visuelt som slanke tårne, da der i lokalplanen stilles krav om størrelsen af det enkelte punkthus' bebyggede grundareal. Punkthusene rejser sig op i landskabet, hvilket bl.a. er med til at give området en særlig karakter og et brud med den horisontale skyline i denne del af Randers. Punkthusene vil derfor fremstå som pejlemærker og som en markant afslutning af byen. Til ny bebyggelse kan facader som hovedprincip kun opføres af teglsten beton, stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader, glas (ikke farvet) og træ.

Udvendige bygningsider skal fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige, orangerøde, rødbrune, sorte eller grå farvenuancer. Hvis den tidligere administrationsbygning nedrives skal denne erstattes med byggeri som kan opføres i i teglsten som blank murværk i rød eller brunlige farvenuancer, beton træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader).

Altaner inden for delområdet skal fremstå indspændte eller som indeliggende eller delvist indeliggende med en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen uden mulighed for at være søjlebårne. Altaner vil derfor arkitektonisk fremså som en integreret del af bygningskroppen.

Områdets vestlige del reserveres til en nord-sydgående adgangsvej fra Toldbodgade samt et større parkeringsareal. Der sikres i lokalplanen endvidere mulighed for, at en del af parkeringsarealet kan udføres i konstruktion i forbindelse med en hævet plint, som udnytter det eksisterende terrænspring syd for den gamle administrationsbygning. Området er desuden disponeret med et regnvandsbassin sydligst ved Toldbodgade.

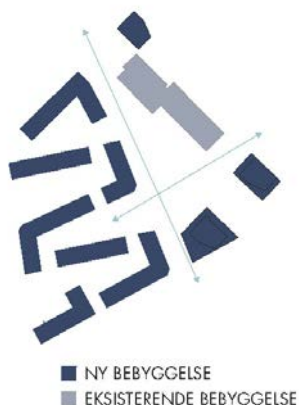
Den østlige del af delområdet er registreret som beskyttet natur i form af mose, sø og eng. Den beskyttede natur sikrer en respektfuld afstand til den lave kolonihavebebyggelse øst for delområdet. I den nordøstlige del af området er der mulighed for at indrette et mindre, grønt opholdsareal i tilknytning til naturområdet. Som supplement til opholdsarealer på terræn giver lokalplanen derfor mulighed for opholdsarealer på tagterrasser og altaner på bebyggelserne.

Delområde 10 – Kolonihaverne

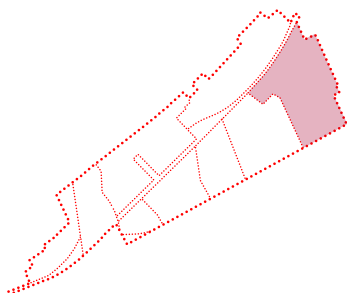
Delområde 10 må anvendes til kolonihaver og tekniske anlæg. Her kan kun opføres mindre bebyggelse på det enkelte havelod til ophold og dyrkning af haveloddet. Kolonihaveområdet er i lavere skala og ligger spredt i landskabet og blandt høje træer. Bebyggelsen må således opføres med en højde på maks. 4,5 m.

Delområde 10 vejbetjenes fra Toldbodgade og Udbyhøjvej/Benzonvej, hvorfra der ligeledes er sikret en stiforbindelse til kolonihavehusene.

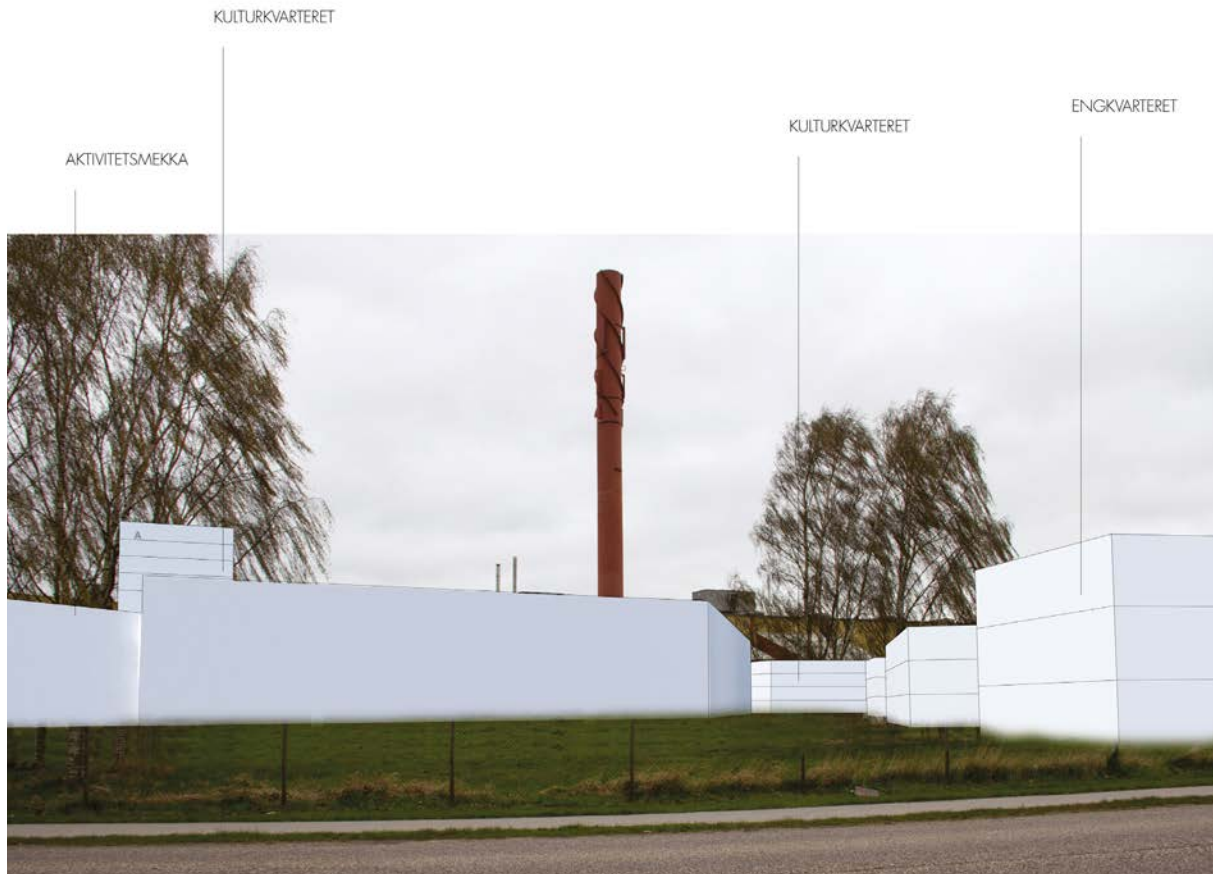
Inden for delområdet ligger et teknisk anlæg i form af en pumpestation.



Princip for delområde 8 og 9

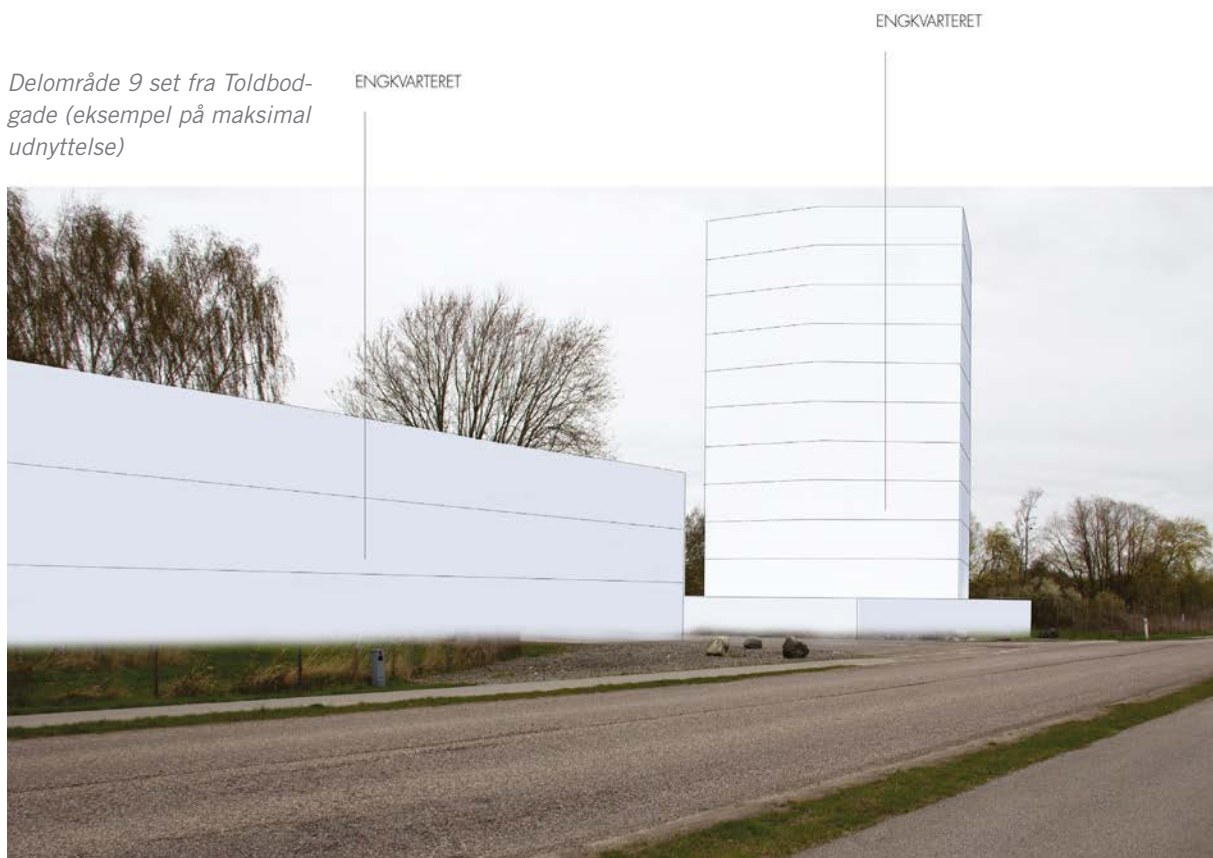


Delområde 10



Delområde 7 og 8 set fra Toldbodgade (eksempel på maksimal udnyttelse)

Delområde 9 set fra Toldbodgade (eksempel på maksimal udnyttelse)





*Delområde 5 set fra Udbyhøjvej.
Nederste etage kan anvendes til
dagligvarebutik. (Eksempel på
maksimal udnyttelse)*

KULTURKVARTERET



*Lokalplanområdet set fra
modsatte side af Randers Fjord.
(Eksempel på maksimal udnyt-
telse)*

ENGVARTERET

AKTIVITETSMEKKA

KULTURKVARTERET





ENGKVARTERET



*Lokalplanområdet set fra
engområderne øst for området.
(Eksempel på maksimal udnyt-
telse)*



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at sikre at det tidligere område for togfabrikken Skandia kan omdannes til en ny blandet bydel med butikker, erhverv, hotel, restauranter, service, boliger, kolonihaver, offentlige formål o. lign.,

at området klimasikres til kote 3

at sikre en gennemgående rekreativ forbindelse med gode opholds-kvaliteter i form af Sporparken,

at der kan etableres vejadgange til lokalplanens område fra Udbyhøjvej, Toldbodgade og Fjordgade,

at sikre at den bevaringsværdige helhed omkring den bevaringsværdige fabriksbebyggelse og skinner ikke sløres,

at udpege bevaringsværdig bebyggelse,

at sikre at ombygning og vedligeholdelse af den bevaringsværdige bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige stil, materialevalg, proportioner og arkitektur,

at sikre at tilbygninger til bevaringsværdig bebyggelse og nybyggeri i lokalplanområdet får en udformning og ydre fremtræden, hvor der opnås sammenhæng med den bevaringsværdige helhed, men i form af moderne arkitektur og byggestil.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 18a, 18f, 588, 590e, 590f, 590b, 590d, 591b Randers Markjorder og 15a, 15f, 15g, 18r, del af Bjellerup Ladegård, Dronningborg samt alle parceller, der efter den 2. maj 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområdene 1-10, som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til fælles friarealer og rekreative formål samt tekniske anlæg.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til etageboliger og tæt-lav boligbe-



byggelse samt regnvandsbassiner.

Der kan på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

- **at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- **at** virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder at områdets karakter af boligområde ikke brydes ved skiltning og lignende,
- **at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

- 3.3 Delområde 3 må kun anvendes til grønne områder, grusbelagte pladser, sporanlæg mv., regnvandshåndtering og midlertidige byfunktioner i tilknytning til anvendelser i området. Byrådet kan ved dispensation tillade, at der etableres midlertidige funktioner bl.a. mindre bygninger, pavilloner, togvogne og lign. til formidling af området, midlertidig ophold, udstillinger, idrætsfaciliteter og lign, midlertidig parkering, mv.
- 3.4 Delområde 4 må kun anvendes til restauranter, hotel, erhverv, liberale erhverv, konferencecenter boliger, fritids- og kulturformål samt butikksformål i form af torvehal (udvalgsvarer og dagligvarer). I tilknytning til torvehallen må indrettes ikke generende fremstillingsvirksomhed samt de nødvendige tekniske administrative og personalemæssige faciliteter.
- 3.5 Delområde 5 må kun anvendes til etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse, erhverv, liberale erhverv, butikksformål i form af dagligvarebutikker og parkeringshus.
- 3.6 Delområde 6 må kun anvendes til etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse, erhverv, liberale erhverv og regnvandsbassin.
- 3.7 Delområde 7 må kun anvendes til fritids- og kulturformål, service, parkeringshus og regnvandsbassin.
- 3.8 Delområde 8 må kun anvendes til etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse, liberale erhverv og regnvandsbassin.
- 3.9 Delområde 9 må kun anvendes til etageboliger, erhverv liberale erhverv, hotel, dagtilbud, undervisning, institutioner, kulturelle formål o. lign., parkering i konstruktion og regnvandsbassin.
- 3.10 Delområde 10 må kun anvendes til kolonihaver og tekniske anlæg.

Detailhandel:

- 3.11 Inden for delområde 4 og 5 kan der samlet set udlægges maks. 6.500 m² bruttoetageareal til butikksformål, heraf maks. 1800 m² bruttoetageareal til udvalgsvarebutikker.
- 3.12 Arealer til butikksformål inden for delområde 4 skal placeres inden for byggefelt K. Der kan inden for byggefelt K opføres maks. 4000 m² bruttoetageareal til butikksformål i form af torvehal (dagligvarer



og udvalgsvarer) opdelt i små selvstændige butikker.

Den enkelte butiksenhed må maks. være 100 m² bruttoetageareal.

Arealer til butiksførmål inden for delområde 5 skal placeres inden for byggefelt S. Der kan inden for byggefelt S opføres maks 2.500 m² bruttoetageareal til butiksførmål i form af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

Den enkelte dagligvarebutik må maks. være 2.500 m² bruttoetageareal.

Den enkelte udvalgsvarebutik må maks. være 1000 m² bruttoetageareal.

Inden for delområde 5 kan der ved beregning af bruttoetagearealet fradrages arealer til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum/pauserum, dog maksimalt i alt 200 m² bruttoetageareal pr. butik.

§4 UDSTYKNING

4.1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder og byggefelter, således som disse er afgrænset på kortbilag 2. Der kan yderligere ske udstykning efter sokkelgrundprincippet.

4.2 Der kan ske selvstændig udstykning af regnvandsbassiner, tekniske anlæg o. lign.

Særligt for delområde 1, 3, 10:

4.3 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for delområde 1, 3 og 10.

Særligt for delområde 2, 5, 6, 8:

4.4 Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse kan byggefelterne yderligere udstykkes i storparceller eller enkelte grunde. Der må ikke ske udstykning af enkelte grunde mindre end 500 m². Til grundarealerne kan ikke medregnes andele i interne vej og stiarealer.

Grunde må udstykkes i overensstemmelse med nedenstående principper:

- Den enkelte grund må ikke være mindre end 350 m² og det fælles opholdsareal skal udgøre mindst 5% af områdets samlede grundareal og skal ligge inden for samme delområde som bebyggelsen.
- Den enkelte grund må ikke være mindre end 1½ gange det bebyggede areal, dog ikke mindre end 200 m². Det fælles opholdsareal skal udgøre mindst 10% af områdets samlede grundareal.
- Den enkelte bolig kan udstykkes som sokkelgrund, hvis der etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 1½ gange det bebyggede areal.

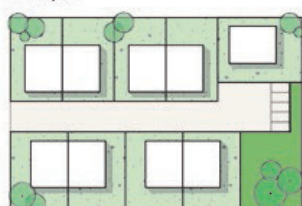
Princip 1



Bebyggelse 120 m²
pr. bolig
Grund 350 m²

Ophold:
5% af området
samlede areal

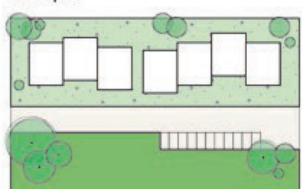
Princip 2



Bebyggelse 80 m²
pr. bolig
Grund 200 m²

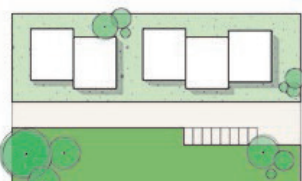
Ophold:
10% af området
samlede areal

Princip 3



Bebyggelse 80 m²
pr. bolig
Sokkelgrund

Ophold:
1,5 gange det
bebyggede areal.



Bebyggelse 120 m²
pr. bolig
Sokkelgrund

Ophold:
1,5 gange det
bebyggede areal.



§5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Veje:

- 5.1 Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Udbyhøjvej, Fjordgade og Toldbodgade, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Til vejbetjening af delområde 2, kan der som alternativ til vejbetjening fra Fjordgade etableres vejadgang fra Udbyhøjvej. Delområdet må dog kun have én vejtilslutning.
- 5.3 Der udlægges areal til veje-, parkerings- og manøvreareal og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. Veje og stier udlægges som private fællesveje og -stier
- 5.4 Veje skal anlægges med fast belægning. Undtaget er veje inden for delområde 10, som skal udføres som grusveje uden kantsten.
- 5.5 Veje skal udlægges efter følgende:

Vej A-B udlægges i en bredde af min. 10 m og anlægges med fast belægning med en kørebanebredde af min. 6 m. Der skal sikres vendemulighed i vejens vestlige ende ved en form for torvedannelse.

Vej C-D, E-F, G-H og I-J udlægges i en bredde af min. 8 m og anlægges med fast belægning med en kørebanebredde af min. 5 m.

Den del af vej C-D, der er sammenfaldende med delområde 1, kan indrettes som "shared space", dvs. at arealet anvendes af kørende og gående under gensidig hensyntagen. Minimumsbredden på vejudlæg og kørebanebredde kan fraviges ved byggefelt A.

- 5.6 Der skal være vendemulighed for enden af blinde veje over 40 m. Vendemuligheden skal som minimum dimensioneres til renovationskøretøjer.

Stier:

- 5.7 Der skal sikres stiforbindelse a-b som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 4 m og befæstes i en bredde på min. 2,5 m.
- 5.8 Der udlægges cykelsti c-d fra haveforeningen til Toldbodgade som vist på kortbilag 2.
- 5.9 Der skal sikres stiforbindelse e-f som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 6 m og befæstes i en bredde på min. 3 m. Hvor stien krydser eller anlægges på spor skal sporets skinner være synlige.

Parkering:

- 5.10 Der skal etableres parkeringspladser efter følgende vejledende parkeringsnorm. Parkeringskravet skal som udgangspunkt opfyldes inden for det enkelte delområde.



	Anvendelse	Parkeringskrav
Boliger	Tæt-lav boliger	1½ p-pladser pr. bolig
	Etageboliger	1 p-pladser pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, klubværelser og lign.	½ p-pladser pr. bolig
	Plejhjem, døgninstitutioner og ældreboliger	½ p-pladser pr. bolig
Erhverv	Dagligvarebutikker	1 p-plads pr. 30 m ²
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 50 m ²
	Kontorer etc.	1 p-plads pr. 60 m ²
	Lagervirksomhed	1 p-plads pr. 200 m ²
	Fremstillingsvirksomhed	1 p-plads pr. 50 m ²
	Hoteller	1 p-plads pr. værelse
	Restauranter og lign.	1 p-plads pr. 8 siddepladser
Andet	Skoler og andre uddannelsesinstitutioner for børn	1 p-plads pr. 100 m ²
	Skoler og andre uddannelsesinstitutioner for voksen- og videregående uddannelser	1 p-plads pr. 50 m ²
	Daginstitutioner	1 p-plads pr. 50 m ²
	Kultur, teater, biografer, koncertsale og sportsanlæg mv.	1 p-plads pr. 6 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 25 m ²

- 5.11 Midlertidig parkering etableret inden for delområde 3 kan ikke medregnes til opfyldelse af parkeringskravet.
- 5.12 Inden for lokalplanområdet kan det være muligt at nedjustere parkeringsnormen, hvis der kan ske dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne inden for projektets areal. Dobbeltudnyttelse af parkeringspladser kan maksimalt give anledning til følgende reduktioner:
- Bolig og erhverv 30%
 - Bolig og butikker 10%
 - Butikker og erhverv 20%
- 5.13 For hver 25 p-plads skal der være mindst 1 handicapparkeringsplads. Handicapparkeringspladserne skal placeres tæt på væsentlige trafikale mål og fordeles forholdsmæssigt mellem delområder og attraktioner.
- 5.14 Parkeringen skal være på terræn eller i konstruktion.



Inden for byggefelt R og W kan parkering etableres i parkeringshus.

På arealet syd for den gamle administrationsbygning (byggefelt Æ) kan parkering placeres i konstruktion i en kombination af underjordisk parkering og parkering i plint i én etage med en maksimal højde på 3,5 m målt fra eksisterende terræn.

- 5.15 Parkerings- og manøvrearealer kan etableres med permeable belægninger (gennemtrængelige for vand).
- 5.16 Parkeringsarealer på terræn skal begrønnes.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelse der er beliggende uden for byggefelterne på kortbilag 2, må nedrives.

Delområde 1:

- 6.2 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet. Togvogne, legeredskaber, pavillioner, borde og bænke o.lign. kan dog placeres inden for delområdet i tilknytning til områdets anvendelse.

Delområde 2:

- 6.3 Bebyggelsens samlede etageareal må maks. være 8.100 m².
- 6.4 Inden for delområde 2 udlægges byggefelterne A og B, som vist på kortbilag 2.

Byggefelt A

- 6.5 Bebyggelse inden for byggefelt A må opføres i maks. 2 etager i op til 7 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.6 Bebyggelsen skal opføres som stokke med en maksimal dybde på 14 meter. Stokke skal placeres i nord-sydgående retning.
- 6.7 Bebyggelse inkl. altaner, karnapper, trappetårne o. lign. skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt A.
- 6.8 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt B

- 6.9 Bebyggelse inden for byggefelt B må opføres i maks. 4 etager i op til 13 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.



- 6.10 Bebyggelsen skal opføres som stokke med en maksimal dybde på 14 m. Stokke skal placeres i nord-sydgående retning.
- 6.11 Bebyggelsen inden for byggefelt B skal opføres, så der sikres en nedtrapning i bebyggelsen mod sydøst til Sporparken og mod syd-vest til indsigtskilen til Villa Merkur.
- 6.12 Der skal sikres kig af min 11 meters bredde fra nord mod syd mellem bebyggelserne.
- 6.13 Bebyggelse inkl. altaner, karnapper, trappetårne o. lign. skal opføres inden for byggefelt B.
- 6.14 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrideres med mere end 1,2 m.

Delområde 3:

- 6.15 Der må ikke opføres nogen form for permanent bebyggelse. Der kan meddeles tilladelse til midlertidige pavilloner, togvogne, mindre bygninger, legepladser, idrætsfaciliteter mv. i området.

Delområde 4:

- 6.16 Inden for delområde 4 udlægges byggefeltene C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M og N, som vist på kortbilag 2.

Byggefelt C

- 6.17 Bebyggelse inden for byggefelt C må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.18 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt C. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign. Bebyggelsen kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.19 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrideres med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt D

- 6.20 Bebyggelse inden for byggefelt D må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.21 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt D. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign. Bebyggelsen kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.22 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af ventilationsafkast



o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt E

- 6.23 Bebyggelse inden for byggefelt E må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.24 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt E. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign. Bebyggelsen kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.25 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt F

- 6.26 Inden for byggefelt F og G kan der samlet opføres maks. 7.800 m² bebyggelse.
- 6.27 Bebyggelse inden for byggefelt F må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.28 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt F. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign.
- 6.29 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt G

- 6.30 Inden for byggefelt F og G kan der samlet opføres maks. 7.800 m² bebyggelse.
- 6.31 Bevaringsværdig bebyggelse i byggefelt G kan nedrives mod at der opføres ny bebyggelse i byggefeltet.
- 6.32 Ny bebyggelse inden for byggefelt G må opføres i op til 5 etager i op til 16 m. over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.33 Ny bebyggelse i Byggefelt G skal sammenbygges med bevaringsværdig bebyggelse i byggefelt F.
- 6.34 Langs byggelinje G1 skal mindst ¼ af den bevaringsværdige bebyggelse bevares eller erstattes af ny facade.



- 6.35 Langs byggelinje G2 må højst $\frac{1}{4}$ af ny bebyggelse have facade i byggelinjen.
- 6.36 Ny bebyggelse inden for byggefelt G skal opføres, så der sikres en nedtrapning i bebyggelsen mod syd til Sporparken og mod vest.
- 6.37 På bebyggelse over 4 etager skal øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til øvrig facade.
- 6.38 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt G.
- 6.39 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m.

Byggefelt H

- 6.40 Bebyggelse inden for byggefelt H må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.41 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt H. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign. Bebyggelsen kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.42 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt I

- 6.43 Inden for byggefelt I kan der opføres maks. 4700 m² bebyggelse.
- 6.44 Eksisterende bebyggelse i byggefelt I må nedrives.
- 6.45 Bebyggelse inden for byggefelt I må opføres i maks. 11 etager i op til 35 m. over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.46 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt I.
- 6.47 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m.

Byggefelt J

- 6.48 Inden for byggefelt J kan der opføres maks. 400 m² bebyggelse.
- 6.49 Eksisterende bebyggelse i byggefelt J må nedrives.



- 6.50 Bebyggelse inden for byggefelt J må opføres i op til 7 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.

Byggefelt K

- 6.51 Bebyggelse i byggefelt K må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.52 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt K. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign. Bebyggelsen kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.53 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt L

- 6.54 Bebyggelse i byggefelt L må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune, da denne er bevaringsværdig.
- 6.55 Der må ikke opføres ny bebyggelse i byggefelt L. Dette omfatter også altaner, karnapper, trappetårne o.lign. Bebyggelsen kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.56 Der kan opføres mindre tekniske anlæg i form af skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m. Mindre anlæg skal godkendes af Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Byggefelt M

- 6.57 Inden for byggefelt M kan der opføres maks. 2.300 m² bebyggelse.
- 6.58 Eksisterende bebyggelse i byggefelt M må nedrives.
- 6.59 Bebyggelse i byggefelt M må opføres i maks. 4 etager plus tagterrasse i op til 13 meter over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.60 Bebyggelse i byggefelt M skal variere i højden og fremstå lavest mod Sporkparken i syd.
- 6.61 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt M.
- 6.62 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m.



Byggefelt N

- 6.63 Inden for byggefelt N kan der opføres maks. 1.100 m² bebyggelse.
- 6.64 Bebyggelse inden for byggefelt N må opføres i maks. 2 etager i op til 7 m plus tagterrasse set fra Udbyhøjvej svarende til 4 etager i op til 13 m plus tagterrasse set fra vejen A-B.
- 6.65 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt N.
- 6.66 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o.lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrider med mere end 1,2 m.

Delområde 5:

- 6.67 Inden for delområde 5 udlægges byggefelterne O, P, Q, R, S og T, som vist på kortbilag 2.
- 6.68 Uden for byggefelterne S og T kan der etableres mindre skure, udhuse, kundevognshuse, transformerstationer og lign.

Byggefelt O

- 6.69 Inden for byggefelt O kan der opføres maks. 13.000 m² bebyggelse.
- 6.70 Eksisterende bebyggelse i byggefelt O må nedrives.
- 6.71 Bebyggelse i byggefelt O må opføres i maks. 5 etager i op til 16 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.72 Bebyggelsen inden for byggefelt O skal opføres, så der sikres en nedtrapning i bebyggelsen til maks. 4 etager i op til 13 m mod sydøst til Sporparken.
- 6.73 Bebyggelse i byggefelt O, der opføres parallelt med A-B, skal opføres i facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.
- 6.74 Bebyggelse inden for byggefelt O skal opføres, så der sikres et gårdrum med parkering inden for byggefeltet. Samtidig skal der sikres en åben passage med mulighed for stiforbindelse a-b fra Vej A-B til Sporparken gennem byggefeltet.
- 6.75 På bebyggelse over 4 etager skal øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til øvrig facade.
- 6.76 Bebyggelse inkl. altaner, karnapper, trappetårne o. lign. skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt O. Der kan dog opføres altaner uden for byggefeltet på facader orienteret mod planområdets sydlige afgrænsning mod Sporparken.
- 6.77 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimal-



højde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt P

- 6.78 Inden for byggefelt P kan der opføres maks. 2.100 m² bebyggelse.
- 6.79 Bebyggelse inden for byggefelt P må opføres i maks. 5 etager plus tagterrace i op til 16 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.80 På bebyggelse over 4 etager skal øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til øvrig facade.
- 6.81 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt P.
- 6.82 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt Q

- 6.83 Inden for byggefelt Q kan der opføres maks. 3.900 m² bebyggelse.
- 6.84 Eksisterende bebyggelse i byggefelt Q må nedrives.
- 6.85 Bebyggelse inden for byggefelt Q må opføres i maks. 4 etager plus tagterrace i op til 13 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.86 Bebyggelsen inden for byggefelt Q skal nedtrappes fra maks. 4 etager mod sydvest til maks. 2 etager mod nordøst.
- 6.87 Bebyggelse mod Sporparken indenfor byggefelt Q må have en sammenhængende facadelængde på maks. 40 m.
- 6.88 Bebyggelse inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt Q. Der kan dog opføres altaner uden for byggefeltet på facader orienteret mod planområdets sydlige afgrænsning mod Sporparken.
- 6.89 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt R

- 6.90 Inden for byggefelt R kan der opføres maks. 9.800 m² bebyggelse.
- 6.91 Bebyggelse i byggefelt R må ikke nedrives uden tilladelse fra Randers Kommune.



- 6.92 Inden for byggefelt R må der opføres ny bebyggelse i maks. 2 etager oven på eksisterende bebyggelse inden for byggefeltet. Ny bebyggelse skal opføres som karrébebyggelse. Samtidig kan eksisterende bebyggelse indrettes med 3 parkeringsdæk, hvoraf 1 parkeringsdæk er sænket. Den samlede bebyggelse må have en bygningshøjde på maks. 18 m.
- 6.93 Ved ny bebyggelse skal øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til øvrig facade på eksisterende bebyggelse.
- 6.94 Eksisterende bebyggelse kan indrettes med indskudte dæk.
- 6.95 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt R.
- 6.96 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt S

- 6.97 Inden for byggefelt S kan der opføres maks. 8.600 m² bebyggelse.
- 6.98 Eksisterende bebyggelse i byggefelt S må nedrives.
- 6.99 Bebyggelse inden for byggefelt S må opføres i maks. 5 etager plus tagterrasse i op til 18 m. over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn. Bebyggelse over stueetageniveau skal opføres som karrébebyggelse i varierende højde.
- 6.100 Ved bebyggelse i 4 etager eller derover skal øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til øvrig facade.
- 6.101 Bebyggelse i byggefelt S, der opføres parallelt med I-J, skal opføres i facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.
- 6.102 Inden for byggefelt S skal varegården til detailhandelsbutikken etableres som en lukket varegård.
- 6.103 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt S.
- 6.104 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt T

- 6.105 Inden for byggefelt T kan der opføres maks. 5.500 m² bebyggelse.
- 6.106 Bebyggelse inden for byggefelt T må opføres i maks. 4 etager plus tagterrasse i op til 13 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.



- 6.107 Bebyggelsen inden for byggefelt T skal nedtrappes fra maks. 4 etager mod nord til maks. 2 etager mod syd.
- 6.108 Bebyggelse i byggefelt T, der opføres parallelt med I-J, skal opføres i facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.
- 6.109 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for byggefelt T.
- 6.110 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Delområde 6:

- 6.111 Bebyggelsens samlede etageareal må maks. være 2.700 m².
- 6.112 Inden for delområde 6 udlægges byggefeltet U, som vist på kortbilag 2.
- 6.113 Uden for byggefeltet kan der etableres mindre skure, udhuse, transformestationer og lign.

Byggefelt U

- 6.114 Bebyggelse inden for byggefelt U må opføres i maks. 4 etager i op til 13 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn..
- 6.115 Bebyggelsen skal opføres så der sikres en nedtrapping i bebyggelsen mod sydøst og sydvest.
- 6.116 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt U.
- 6.117 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Delområde 7:

- 6.118 Bebyggelsens samlede etageareal må maks. være 32.600 m² bebyggelse.
- 6.119 Inden for delområde 7 udlægges byggefelterne V og W, som vist på kortbilag 2.
- 6.120 Uden for byggefelterne kan der etableres mindre skure, udhuse, transformestationer og lign.



Byggefelt V

- 6.121 Eksisterende bebyggelse inden for byggefelt V må nedrives.
- 6.122 Bebyggelse inden for byggefelt V må opføres i maks. 2 etager i maks. 12 meter.
- 6.123 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt V.
- 6.124 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt W

- 6.125 Bebyggelse inden for byggefelt W kan etableres som maks. 4 parkeringsdæk plus en tagterrasse i maks. 13 m.
- 6.126 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt W.
- 6.127 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Delområde 8

- 6.128 Bebyggelsens samlede etageareal må maks. være 15.000 m².
- 6.129 Inden for delområde 8 udlægges byggefeltet X, som vist på kortbilag 2.

Byggefelt X

- 6.130 Eksisterende bebyggelse i byggefelt X må nedrives.
- 6.131 Bebyggelse inden for byggefelt X må opføres i maks. 5 etager plus tagterrasse i op til 16 m.
- 6.132 Bebyggelsen inden for byggefelt X skal opføres, så der sikres en nedtrapning i bebyggelsen mod sydvest til Toldbodgade til maks. 3 etager.
- 6.133 Bebyggelse i byggefelt X, der opføres ud mod Toldbodgade, skal opføres i facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.
- 6.134 Der skal sikres variation i facaden i form af materialeskift og/eller farveskift, udsparringer, karnapper, altaner.
- 6.135 Bebyggelse inden for byggefelt X skal opføres, så der sikres grønne kiler i bebyggelsen fra vest og parkeringskiler fra øst.



- 6.136 På bebyggelse over 4 etager skal øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage i forhold til øvrig facade.
- 6.137 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt X.
- 6.138 Mindre skure, udhuse, transformerstationer og lign. kan etableres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt X.
- 6.139 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Delområde 9

- 6.140 Bebyggelsens samlede etageareal må maks. være 16.300 m².
- 6.141 Inden for delområde 9 udlægges byggefeltene Y, Z, Æ, Ø og Å, som vist på kortbilag 2.
- 6.142 Uden for byggefeltene kan der etableres mindre skure, udhuse, transformerstationer og lign.

Byggefelt Y

- 6.143 Bebyggelse inden for byggefelt Y må opføres i maks. 10 etager i op til 35 m over terræn efter byggemodning eller i op til 32 m over en hævet plint over parkeringsarealerne. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.144 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt Y.
- 6.145 Bebyggelse inden for byggefelt Y må for alle etager over 2. etage maksimalt have et bebygget grundareal på maksimalt 350m².
- 6.146 Bebyggelse i byggefelt Y, der opføres ud mod Toldbodgade, skal opføres i facadebyggelinje, som er vist på kortbilag 2.
- 6.147 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt Z

- 6.148 Bebyggelse inden for byggefelt Z må opføres i maks. 10 etager i op til 35 m over terræn efter byggemodning eller i op til 32 m over hævet plint over parkeringsarealerne. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.149 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt Z.



- 6.150 Bebyggelse inden for byggefelt Z må for alle etager over 2. etage maksimalt have et bebygget grundareal på maksimalt 350m².
- 6.151 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt Æ

- 6.152 Eksisterende bebyggelse inden for byggefelt Æ må nedrives.
- 6.153 Bebyggelse inden for byggefelt Æ må opføres i maks. 6 etager plus tagterrasse.
- 6.154 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt Æ.
- 6.155 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 2 meter.

Byggefelt Ø

- 6.156 Eksisterende bebyggelse inden for byggefeltet må nedrives.
- 6.157 Bebyggelse inden for byggefelt Ø må opføres i maks. 4 etager plus tagterrasse.
- 6.158 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt Ø.
- 6.159 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.

Byggefelt Å

- 6.160 Bebyggelse inden for byggefelt Å må opføres i maks. 8 etager plus tagterrasse i op til 25 m over terræn efter byggemodning. Der kan terrænreguleres med +/- 0,5 m ift. til eksisterende terræn.
- 6.161 Ny bebyggelse, inkl. altaner, karnapper, trappetårne o.lign. må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt Å.
- 6.162 Bebyggelse inden for byggefelt Å må for alle etager over 2. etage maksimalt have et bebygget grundareal på maksimalt 350m².
- 6.163 Der kan opføres mindre tekniske anlæg, skorstene, ovenlys, ventilationsafkast o. lign. på tagflader ud over bebyggelsens maksimalhøjde, hvis højden af det tekniske anlæg ikke overskrides med mere end 1,2 m.



Delområde 10:

- 6.164 Bebyggelsens højde må maksimalt være 4,5 meter.
- 6.165 Der kan maksimalt opføres 40 m² havehus, 20 m² overdækket terrasse med maksimalt 3 lukkede sider, 12 m² udhus og 10 m² drivhus.
- 6.166 Ny bebyggelse skal holde en minimumsafstand til stammen af loddets afgrænsende hæk på 1,5 m.
- 6.167 Der kan på det enkelte haveforeningslod opføres bebyggelse, der knytter sig til ophold og dyrkning af haveloddet samt tekniske anlæg.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde 2:

Byggefelt A

- 7.1 Udvendige bygningssider skal fremstå som blank murværk i røde, brunlige eller sorte farvenuancer, beton, træ, natursten, glas (ikkefarvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metaliske, profilerede flader).
- 7.2 Altaner skal fremstå som en integreret del af arkitekturen (indeligende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 1 m ud over facadelinjen.
- 7.3 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt A. Der må ikke etableres tagterrasse oven på 2. etage.
- 7.4 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.5 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt B

- 7.6 Udvendige bygningssider skal fremstå som blank murværk i røde, brunlige eller sorte farvenuancer, beton, træ, natursten, glas (ikkefarvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metaliske, profilerede flader).
- 7.7 Altaner skal fremstå som en integreret del af arkitekturen (indeligende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 1 m ud over facadelinjen.
- 7.8 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt B. Der må ikke etableres tagterrasse oven på 4. etage.
- 7.9 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.



- 7.10 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Delområde 4:

Byggefelt C

- 7.11 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt C, som er vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.12 Den taktfaste facaderytme skal bevares på facader med sprossede vinduer i byggefelt C, som vist på bilag A. Hvor der er lavet ændringer i denne taktfaste rytme kan der ske en genetablering af bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.
- 7.13 Ved udskiftning af de enkelte sprossede vinduer i byggefelt C, skal nye vinduer ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, jf. bilag B. Nye sprossede vinduer skal fremstå i træ eller stål i grafitgrå (RAL 7024). Hver enkelt bygning og /eller bygningsmasse må kun fremstå med vinduer i én farve på RAL-skalaen.
- 7.14 Sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklistede eller blændede, og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder, spejlende virkning eller buet glas i byggefelt C.
- 7.15 Vindueshuller til sprossede vinduer i byggefelt C skal afsluttes med sålbænk i beton foruden og ende ved gesims eller afsluttes med murstik foroven.
- 7.16 Ved særlig behov kan nye murhuller ved eks. nye indgange etableres i byggefelt C. Murhuller skal indpasses i bygningens taktfaste rytme.
- 7.17 Murværk i byggefelt C skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.18 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt C skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.19 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt C.
- 7.20 Tagdækning skal være tagpap eller sort bølgeeternit tag i byggefelt C.
- 7.21 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt C, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.
- 7.22 Ovenlys må bestå af rytterlys eller tagvinduer i byggefelt C. Tagvinduer skal etableres i niveau med tagfladen. Tagvinduer skal flugte med vinduer i facaden.



- 7.23 Tagrender og nedrøbsrør udføres i zink i byggefelt C.
- 7.24 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt D

- 7.25 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt D, som er vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.26 Den taktfaste facaderytme skal bevares på facader med sprossede vinduer inden for byggefelt D, som vist på bilag A. Hvor der er lavet ændringer i denne taktfaste rytme kan der ske en genetablering af bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.
- 7.27 Ved udskiftning af de enkelte sprossede vinduer i byggefelt D, skal nye vinduer ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, jf. bilag B. Nye sprossede vinduer skal fremstå i træ eller stål i grafitgrå (RAL 7024). Hver enkelt bygning og /eller bygningsmasse må kun fremstå med vinduer i én farve på RAL-skalaen.
- 7.28 Sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklistede eller blændede og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder, spejlende virkning eller buet glas i byggefelt D.
- 7.29 Vindueshuller til sprossede vinduer i byggefelt D skal afsluttes med sålbænk i beton fornedet og ende ved gesims eller afsluttes med murstik foroven.
- 7.30 Ved særlig behov kan nye murhuller ved eks. nye indgange etableres i byggefelt D. Murhuller skal indpasses i bygningens taktfaste rytme.
- 7.31 Murværk i byggefelt D skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.32 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt D skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.33 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt D.
- 7.34 Tagdækning skal være tagpap eller sort bølgeeternit tag i byggefelt D.
- 7.35 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt D, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.
- 7.36 Tagrender og nedrøbsrør udføres i zink i byggefelt D.
- 7.37 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-



rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt E

- 7.38 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt E som vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.39 Den taktfaste facaderytme skal bevares på facader og gavle med sprossede vinduer inden for byggefelt E, som vist på bilag A. Hvor der er lavet ændringer i denne taktfaste rytme kan der ske en genetablering af bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.
- 7.40 Ved udskiftning af de enkelte sprossede vinduer i byggefelt E, skal nye vinduer ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, jf. bilag B. Nye sprossede vinduer skal fremstå i træ eller stål i grafitgrå (RAL 7024). Hver enkelt bygning og/eller bygningsmasse må kun fremstå med vinduer i én farve på RAL-skalaen.
- 7.41 Sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklistrede eller blændede og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder, spejlende virkning eller buet glas i byggefelt E.
- 7.42 Vindueshuller til sprossede vinduer i byggefelt E skal afsluttes med sålbænk i beton foruden og ende ved gesims eller afsluttes med murstik foroven.
- 7.43 Ved særlig behov kan nye murhuller ved eks. nye indgange etableres i byggefelt E. Murhuller skal indpasses i bygningens taktfaste rytme.
- 7.44 Porthuller i gavle i byggefeltet E, som vist på bilag A, skal fortsat markeres i facaden, så de sammen danner en helhed.
- 7.45 Porthuller i byggefelt E skal have gennemsigteligt og/eller transparent udtryk i form af materialevalg. Der må ikke udfyldes med mursten i porthuller.
- 7.46 Nye elementer i porthuller i byggefelt E skal være i mørke farver eller mørkt materiale og/eller i glas.
- 7.47 Murværk i byggefelt E skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.48 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt E skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.49 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt E.
- 7.50 Tagdækning skal være tagpap i byggefelt E.
- 7.51 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt E, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.



- 7.52 Ovenlys må bestå af rytterlys, vinduesbånd eller tagvinduer i byggefelt E. Vinduesbånd og tagvinduer skal etableres i niveau med tagfladen. Tagvinduer skal flugte med vinduer i facaden.
- 7.53 Tagrender og nedrørsrør udføres i zink i byggefelt E.
- 7.54 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt F

- 7.55 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt F som vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføjes skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde. I forbindelse med nybyggeri inden for byggefelt G kan der etableres gennembrud i tagfladen af eksisterende bebyggelse i byggefelt F, hvor de to byggefelter er sammenfaldende.
- 7.56 Den taktfaste facaderytme skal bevares på gavle med sprossede vinduer inden for byggefelt F, som vist på bilag A. Hvor der er lavet ændringer i denne taktfaste rytme kan der ske en genetablering af bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.
- 7.57 Ved udskiftning af de enkelte sprossede vinduer i byggefelt F, skal nye vinduer ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, jf. bilag B. Nye sprossede vinduer skal fremstå i træ eller stål i grafikgrå eller frederiksberggrøn (RAL 7024 eller RAL 6009). Hver enkelt bygning og/eller bygningsmasse må kun fremstå med vinduer i én farve på RAL-skalaen.
- 7.58 Sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklistrede eller blændede, og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder, spejlende virkning eller buet glas i byggefelt F.
- 7.59 Vindueshuller til sprossede vinduer i byggefelt F skal afsluttes med sålbænk i beton foruden og ende ved gesims eller afsluttes med murstik foroven.
- 7.60 Ved særlig behov kan nye murhuller ved eks. nye indgange etableres i byggefelt F. Murhuller skal indpasses i bygningens taktfaste rytme.
- 7.61 Porthuller i gavle i byggefeltet F, som vist på bilag A, skal fortsat markeres i facaden, så de sammen danner en helhed.
- 7.62 Porthuller i delområde F skal have gennemsigteligt og/eller transparent udtryk i form af materialevalg. Der må ikke udfyldes med mursten i porthuller.
- 7.63 Nye elementer i porthuller i byggefelt F skal være i mørke farver eller mørkt materiale og/eller i glas.
- 7.64 Murværk i byggefelt F skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.



- 7.65 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt F skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.66 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt F.
- 7.67 Tagdækning skal være tagpap i byggefelt F.
- 7.68 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt F, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.
- 7.69 Ovenlys må bestå af rytterlys, vinduesbånd eller tagvinduer i byggefelt F. Vinduesbånd og tagvinduer skal etableres i niveau med tagfladen. Tagvinduer skal flugte med vinduer i facaden.
- 7.70 Tagrender og nedrørsrør udføres i zink i byggefelt F.
- 7.71 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt G

- 7.72 Ved fritlagte facader langs byggelinje G1, som er vist på kortbilag 2, skal der anvendes materialer med gennemsigteligt og/eller transparent udtryk. Der må ikke udfyldes med mursten i de fritlagte facader.
- 7.73 Nye døre og porte, samt andre mindre nye bygningsdele i byggefelt G, skal på de fritlagte facader og gavle indgå i en helhed for det enkelte facade eller gavlparti hvad angår dets design og arkitektur.
- 7.74 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt G.
- 7.75 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt H

- 7.76 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt H som vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføjes skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.77 Den taktfaste facaderytme skal bevares på facader og gavle med sprossede vinduer inden for byggefelt H, som vist på bilag A. Hvor der er lavet ændringer i denne taktfaste rytme kan der ske en genetablering af bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.
- 7.78 Ved udskiftning af de enkelte sprossede vinduer i byggefelt H, skal



nye vinduer ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, jf. bilag B. Nye sprossede vinduer skal fremstå i træ eller stål i grafitgrå (RAL 7024). Hver enkelt bygning og/eller bygningsmasse må kun fremstå med vinduer i én farve på RAL-skalaen.

- 7.79 Sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklitrede eller blændede og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder, spejlende virkning eller buet glas i byggefelt H.
- 7.80 Vindueshuller til sprossede vinduer i byggefelt H skal afsluttes med sålbænk i beton foruden og ende ved gesims eller afsluttes med murstik foroven.
- 7.81 Ved særlig behov kan nye murhuller ved eks. nye indgange etableres i byggefelt H. Murhuller skal indpasses i bygningens taktfaste rytme.
- 7.82 Murværk i byggefelt H skal være i blank mur i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.83 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt H skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.84 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt H.
- 7.85 Tagdækning skal være tagpap i byggefelt H.
- 7.86 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt H, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.
- 7.87 Ovenlys må bestå af rytterlys, vinduesbånd eller tagvinduer i byggefelt H. Vinduesbånd og tagvinduer skal etableres i niveau med tagfladen. Tagvinduer skal flugte med vinduer i facaden.
- 7.88 Tagrender og nedrørsrør udføres i zink i byggefelt H.
- 7.89 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt I

- 7.90 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Teglsten
 - Beton
 - Glasfiber og lignende.
 - Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.
 - Glas (ikke farvet)
 - Træ



- 7.91 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, eller i sort. Teglsten skal fremstå i sorte eller grå nuancer.
- 7.92 Altaner skal udføres som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende).
- 7.93 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.94 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.95 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt J

- 7.96 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
 - Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profile-rede plader med og uden perforering.
 - Glas.
- 7.97 Udvendige bygningssider skal fremtræde transparente eller semi-transparente.
- 7.98 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt J.
- 7.99 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt K

- 7.100 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt K, som er vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.101 Den taktfaste facaderytme skal bevares på facader og gavle med sprossede vinduer inden for byggefelt K, som vist på bilag A. Hvor der er lavet ændringer i denne taktfaste rytme kan der ske en gen-etablering af bebyggelsens oprindelige facadeudtryk.
- 7.102 Ved udskiftning af de enkelte sprossede vinduer i byggefelt K, skal nye vinduer ligne de oprindelige vinduer i udformning, størrelse og opdeling, jf. bilag B. Nye sprossede vinduer skal fremstå i træ eller stål i grafikgrå (RAL 7024). Hver enkelt bygning og/eller bygnings-masse må kun fremstå med vinduer i én farve på RAL-skalaen.
- 7.103 Sprossede vinduer må ikke være overmalede, påklistrede eller blændede og der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder, spejlende



- virkning eller buet glas i byggefelt K.
- 7.104 Vindueshuller til sprossede vinduer i byggefelt K skal afsluttes med sålbænk i beton forneden og ende ved gesims eller afsluttes med murstik foroven.
- 7.105 Ved særlig behov kan nye murhuller ved eks. nye indgange etableres i byggefelt K. Murhuller skal indpasses i bygningens taktfaste rytme.
- 7.106 Porthuller i gavle i byggefeltet K, som vist på bilag A, skal fortsat markeres i facaden, så de sammen danner en helhed.
- 7.107 Porthuller i byggefelt K skal have gennemsigteligt og/eller transparent udtryk i form af materialevalg. Der må ikke udfyldes med mursten i porthuller.
- 7.108 Nye elementer i porthuller i byggefelt K skal være i mørke farver eller mørkt materiale og/eller i glas.
- 7.109 Murværk i byggefelt C skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.110 Ved eventuelt fritlagte facader i byggefelt K, som vist på bilag A, skal der anvendes materialer med gennemsigtigt og/eller transparent udtryk. Der må ikke udfyldes med mursten i de eventuelle fritlagte facader.
- 7.111 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt K skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.112 Nye døre og porte, samt andre mindre nye bygningsdele i byggefelt K, skal på de fritlagte facader og gavle indgå i en helhed for den enkelte facade eller gavlparti, hvad angår dets design og arkitektur.
- 7.113 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt K.
- 7.114 Tagdækning skal være tagpap i byggefelt K.
- 7.115 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt K, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.
- 7.116 Ovenlys må bestå af rytterlys, vinduesbånd eller tagvinduer i byggefelt K. Vinduesbånd og tagvinduer skal etableres i niveau med tagfladen. Tagvinduer skal flugte med vinduer i facaden.
- 7.117 Tagrender og nedrørsrør udføres i zink i byggefelt K.
- 7.118 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.



Byggefelt L

- 7.119 Bevaringsværdig bebyggelse inden for byggefelt L, som er vist på kortbilag 2, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.120 Murværk i byggefelt L skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.121 Ved fritlagte facader i byggefelt L, som vist på bilag A, skal der anvendes materialer med gennemsigteligt og/eller transparent udtryk. Der må ikke udfyldes med mursten i de fritlagte facader.
- 7.122 Nye døre og porte, samt andre mindre bygningsdele i byggefelt L skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bebyggelse med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.
- 7.123 Nye døre og porte, samt andre mindre nye bygningsdele i byggefelt L, skal på de fritlagte facader og gavle indgå i en helhed for det enkelte facade eller gavlparti hvad angår dets design og arkitektur.
- 7.124 Taghældning og tagform skal opretholdes i eksisterende form i byggefelt L. Bebyggelse i byggefelt L har et karakteristisk shedtag.
- 7.125 Tagdækning skal være tagpap i byggefelt L mod vest og ovenlys mod øst.
- 7.126 Solcellepaneler etableres på tagfladen i byggefelt L, hvis de udseendemæssigt fremstår som integrerede dele af tagmaterialet.
- 7.127 Ovenlys må bestå af vinduesbånd som eksisterende på shedtagets østlige sider i byggefelt L.
- 7.128 Tagrender og nedrørsrør udføres i zink i byggefelt L.
- 7.129 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt M

- 7.130 Udvendige bygningssider fremstår som enten blank murværk i røde, brunlige, sorte eller grå farvenuancer, beton, træ, natursten, glas (ikkefarvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede flader).
- 7.131 Altaner skal udføres som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.132 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.133 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt M.



- 7.134 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt N

- 7.135 Bygninger inden for byggefelt N skal opføres med ydervægge i blank mur i rød eller brun tegl.
- 7.136 Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende kan opføres i andre materialer som: stål, zink, kobber, aluminium, træ, beton og glas.
- 7.137 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.138 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.139 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt N.
- 7.140 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.141 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Delområde 5:

Byggefelt O

- 7.142 Facaderne skal fremstå i blank tegl med et farvespekter af rødlige, orangerøde og rødbrune nuancer.
- 7.143 Mindre bygningsdele kan bestå af:
- Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.
 - Glas
 - Træ og natursten.
- 7.144 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.145 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.146 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.147 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt O. Der kan ikke etableres tagterrasse oven på 5. etage.
- 7.148 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende



materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt P

- 7.149 Bebyggelse inden for byggefelt P skal opføres med ydervægge i blank mur i enten røde eller brune tegl.
- 7.150 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende).
- 7.151 Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende kan opføres i andre materialer som: stål, zink, kobber, aluminium, træ, beton og glas.
- 7.152 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.153 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt P.
- 7.154 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.155 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt Q

- 7.156 Udvendige bygningssider skal fremstå som blank murværk i røde, brunlige eller sorte farvenuancer, beton, træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metal-liske, profilerede flader).
- 7.157 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.158 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.159 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt Q.
- 7.160 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.161 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.



Byggefelt R

- 7.162 Bebyggelse i byggefelt R, må kun nedrives, renoveres, ombygges, ændres, tilbygges, tilføres skiltning eller skiltebelysning med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.163 Murværk i byggefelt R skal være i blank mur, i samme farve, forband og med samme fugning som i eksisterende murværk.
- 7.164 Ny bebyggelse ovenpå eksisterende bygning kan opføres i andre materialer som: Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilrede plader, glas (ikke-farvet), træ og natursten.
- 7.165 Ved fritlagte facader i byggefelt R, som vist på bilag A, skal der anvendes materialer med gennemsigteligt og/eller transparent udtryk. Der må ikke udfyldes med mursten i de fritlagte facader.
- 7.166 Hele murstensfag mellem betonbåndene i byggefelt R må erstattes af andre materialer, såsom sort malet træ, perforerede metalplader, lameller, glas, beton.
- 7.167 Der kan etableres tagterasser på taget af bebyggelsen i byggefelt R.

Byggefelt S

- 7.168 Bebyggelsens stueetage inden for byggefelt S skal opføres med ydervægge i blank mur i rød- eller brunlige farvenuancer.
- 7.169 Mindre bygningsdele på bebyggelsens stueetage kan opføres i andre materialer.
- 7.170 Bebyggelsens øvrige etager kan tillige opføres i andre materialer som: Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader, glas (ikke-farvet), træ og natursten.
- 7.171 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.172 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt S.
- 7.173 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.174 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.175 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt T

- 7.176 Udvendige bygningssider skal fremstå som blank murværk i røde, brunlige eller sorte farvenuancer, beton, træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metal-



liske, profilerede flader).

- 7.177 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen i det indre gårdrum og mod Sporparken i syd.
- 7.178 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.179 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt T.
- 7.180 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.181 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Delområde 6:

Byggefelt U

- 7.182 Bygningsoverflader skal fremstå i tegl i rød- eller brunlige farvenuancer.
- 7.183 Mindre bygningsdele kan opføres i andre materialer som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende. Mindre bygningsdele kan bestå af: Stål, zink, kobber, aluminium, træ, beton og glas
- 7.184 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.185 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.186 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt U. Der kan ikke etableres tagterrasse ovenpå 4. etage.
- 7.187 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.188 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Delområde 7:

Byggefelt V

- 7.189 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Fiberplader, isolering og lignende, som malede og/eller pud-



sede.

- Teglsten, som blank murværk, vandskuret eller pudset murværk.
- Fiberbeton og beton.
- Glasfiber og lignende.
- Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.
- Glas – både almindeligt og farvet.
- Træ og natursten.

- 7.190 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige farvenuancer, sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 7.191 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen.
- 7.192 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.193 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.194 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt W

- 7.195 Inden for byggefelt W skal bygningens facader udføres med perforerede metalplader, lameller, glas, beton eller murværk.
- 7.196 Inden for byggefelt W skal tagflader udføres som visuelt flade tage.
- 7.197 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt W ud over de 4 p-dæk.
- 7.198 Mindst halvdelen af stueetagens facade mod Sporparken skal opføres som transparent.

Delområde 8:

Byggefelt X

- 7.199 Facader skal fremstå i teglsten som blank murværk i rød eller brunlige farvenuancer, beton træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.)
- 7.200 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen.
- 7.201 Altaner må ikke være søjlebårne.



- 7.202 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt X. Der kan ikke etableres tagterrasse oven på 5. etage.
- 7.203 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.204 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibe-sparende anlæg som solceller o.lign.

Delområde 9:

Byggefelt Y

- 7.205 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Teglsten
 - Beton.
 - Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profi-lerede plader.
 - Glas (ikkefarvet)
 - Træ
- 7.206 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfar-ver, rødlige, orangerøde, rødbrune, sorte eller grå farvenuancer.
- 7.207 Altaner skal fremstå som en integreret del af bygningskroppen (in-deliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen.
- 7.208 Der må ikke etableres altangange.
- 7.209 Der må etableres vindueskarnapper med op til 0,5 m fremspring fra facadelinjen.
- 7.210 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.211 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibe-sparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt Z

- 7.212 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Teglsten
 - Beton.
 - Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profi-lerede plader.
 - Glas (ikkefarvet)
 - Træ
- 7.213 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfar-



ver, rødlige, orangerøde, rødbrune, sorte eller grå farvenuancer.

- 7.214 Altaner skal fremstå som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen.
- 7.215 Der må ikke etableres altangange.
- 7.216 Der må etableres vindueskarnapper med op til 0,5 m fremspring.
- 7.217 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.218 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibe-sparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt Æ

- 7.219 Facader skal fremstå i teglsten som blank murværk i rød eller brun-lige farvenuancer, beton træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader).
- 7.220 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.221 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.222 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.223 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt Æ.
- 7.224 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engobe-rede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibe-sparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt Ø

- 7.225 Facader skal fremstå i teglsten som blank murværk i rød eller brun-lige farvenuancer, beton træ, natursten, glas (ikke-farvet) eller metal (stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader).
- 7.226 Altaner skal fremstå som indspændte altaner eller som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks 2 m ud over facadelinjen.
- 7.227 Altaner må ikke være søjlebårne.
- 7.228 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.



- 7.229 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt Ø.
- 7.230 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Byggefelt Å

- 7.231 Bygningers facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Teglsten
 - Beton.
 - Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.
 - Glas (ikkefarvet)
 - Træ
- 7.232 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, rødlige, orangerøde, rødbrune, sorte eller grå farvenuancer.
- 7.233 Altaner skal fremstå som en integreret del af bygningskroppen (indeliggende eller delvist indeliggende) og må kun have en dybde på maks. 2 m ud over facadelinjen.
- 7.234 Der må ikke etableres altangange.
- 7.235 Der må etableres vindueskarnapper med op til 0,5 m fremspring.
- 7.236 I vinduer må der kun anvendes plant, klart glas.
- 7.237 Der kan etableres tagterrasser på taget af bebyggelsen i byggefelt Å.
- 7.238 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.

Delområde 10:

- 7.239 Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans. Bestemmelsen gælder ikke vinduer og energibesparende anlæg som solceller o.lign.



§8 SKILTNING

For ny bebyggelse:

- 8.1 Skiltning og reklamering ud over almindelige navne- og nummer-skiltning må kun opsættes i forbindelse med erhverv. Skiltning må alene omfatte firmanavn og logo på bebyggelsens facade.
- 8.2 Skiltning skal i størrelse og udstrækning tilpasses bygningernes karakter og i forhold til facadens størrelse og udformning.
- 8.3 Skilte må ikke dække bygningsdetaljer og skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte for at give et bedre helhedsindtryk og oplevelse af bygningens karakter.
- 8.4 Skilte på samme facade for forskellige butikker/virksomheder samordnes i udformning og placering, så det giver en god sammenhæng og helhedsvirkning.
- 8.5 Skiltning skal være placeret i stueetagen. Ved behov for skiltning over stueetage, må det kun være i form af enkeltbogstaver og mindre firmalogoer i bunden af ruderne i den pågældende etage.
- 8.6 Der må ikke opsættes permanente billboards (plakattavler), bannere, rulleskilte og lign. Der kan dog opsættes bannerskiltning i forbindelse med f.eks. særlige åbningstider ved tidsbegrænsede aktiviteter som udsalg, julehandel og lign. Banneret må højst være 6 m², og der må højst opsættes et banner pr. facade.
- 8.7 Skilte må ikke være reflekterende, bevægelige eller gennemlyste. Kun skrift og logo må være gennemlyste. Skilte må ikke udføres med blinkende eller bevægeligt lys.
- 8.8 Al belysning skal tilpasses facadens arkitektur og områdets karakter. Ved belysning af skilte med spots skal der anvendes armaturer, som er udført i farver og materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Lys og spotlamper skal monteres, så de ikke er til ulempe for trafikanter eller beboere i omkringliggende bebyggelse.
- 8.9 Tilklæbning af vinduesfladerne eller blænding af vinduer må maksimalt udgøre 1/3 af den enkelte rudes areal.
- 8.10 Der må ikke opsættes flagstænger el. lign. til flagning med virksomheds-/reklameflag.
- 8.11 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.
- 8.12 Der må placeres én pylon med en højde på maks. 2 m og med en bredde på maks. 1 m ved adgangsvejen fra Udbyhøjvej med henvisning til butikker og erhverv inden for lokalplanområdet.



For bevaringsværdige bygninger inden for byggefelterne C, D, E, F H, L og K:

- 8.13 Al skiltning skal tilpasses bygningens og nabobygningens arkitektur med hensyn til dimensioner, materialer, farver, belysning og design, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.14 Skiltning på facader med sprossede vinduer skal ske i form af ét udhængskilt pr firma. Ved flere virksomheder med indgang fra samme facade, skal udhængsskilte fordeles langs facaden eller samordnes.
- 8.15 Der må på gavle med sprossede vinduer og porte opsættes et udhængsskilt pr. virksomhed, samt ét facadeskilt udformet i enkeltbogstaver.
- 8.16 Udhængsskilte skal placeres ud fra det næst øverste vinduesfag, se bilag B.
- 8.17 Facadeskilt skal sidde mindst 15 cm fra tagkant og porthuller og 0,5 meter fra hushjørne.
- 8.18 Skiltning må ikke dække murstik, gesims eller tag.
- 8.19 Der må ikke skiltes på vinduerne, men der må gerne hænges logo og butiksnavn op bag vinduet.
- 8.20 Skiltning for mærkevarer og enkeltprodukter skal underordnes den øvrige skiltning.
- 8.21 Der må ikke etableres henvisningsskilte til ejendomme, som ikke er bosiddende i den konkrete bygning.
- 8.22 Der må ikke opsættes standerskilte, skiltepyloner, billboards eller elektroniske lystavler.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Til boliger skal der udlægges opholdsarealer til udendørs ophold for områdets beboere. Opholdsarealer skal som udgangspunkt anlægges på terræn og være regulære arealer med rekreativ værdi.
- 9.2 Ved nyt etageboligbyggeri skal bebyggelsen som udgangspunkt have et udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet. Opholdsarealer skal som udgangspunkt indrettes inden for det enkelte delområde.
Tagterrasser og store altaner på mindst 12m² kan indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal.
- 9.3 Opholdsarealer skal indrettes med gode opholdsmuligheder, siddepladser og beplantning.
- 9.4 I forbindelse med areal til vareindlevering, kan der etableres støjværn eller anden afskærmning. Varegårde skal afskærmes og overdækkes.
- 9.5 Eksisterende støttemur, som vist på kortbilag 2 mod Udbyhøjvej skal bevares.



9.6 Skinner, som vist på kortbilag A må kun fjernes eller ændres med tilladelse fra Randers Kommune i hvert enkelt tilfælde.

9.7 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for henstilling af både, campingvogne eller til oplag af materialer.

Der må dog ske oplag på dertil indrettede arealer i forbindelse med butiksformål og i forbindelse med affaldsindsamling. Arealer til oplag skal afskærmes, så oplaget ikke fremstår synligt fra tilstødende veje og bebyggelser.

9.8 De arealer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke tilstandsændres.

Særligt for delområde 1:

9.9 Delområde 1 skal indrettes som et grønt område med mulighed for mindre torvedannelser, indretning med legeredskaber, borde, bænke mv., som kan bidrage til ophold, leg og rekreation.

9.10 Beplantningen inden for delområde 1 skal være varieret og understrege sporens forløb gennem området. Skinner må ikke overdækkes og skal være synlige.

Særligt for delområde 3:

9.11 Der kan beplantes og indrettes midlertidige byrum, byfunktioner, parkering o. lign. inden for delområde 3.

9.12 Delområde 3 skal fremstå som grønt område. Der kan etableres lav beplantning, gruspladser og lign. Spor, eksisterende belægninger og lign. i området kan bibeholdes. Byrådet kan ved dispensation tillade, at der etableres midlertidige funktioner bl.a. mindre bygninger o.lign.

Særligt for delområde 4:

9.13 Inden for delområde 4 skal befæstede arealer ud over vej A-B udføres i asfalt, betonelementer eller støbte flader. De befæstede arealer må ikke have kantspring. Kantning i fladen kan ske ved brosten eller cortenstål. Cortenstål skal udføres i en anden profil end jernbaneskinneerne.

Regnvandshåndtering:

9.14 Der kan etableres regnvandsbassiner og regnvandsbede med tilhørende anlæg, som vist på kortbilag 2.

9.15 Regnvandsbassiner i delområde 9 skal anlægges med impermeabel bund/sider efter anvisning fra Randers Spildevand. Øvrige regnvandsbassiner kan anlægges med impermeabel eller permeabel bund/sider.

9.16 Der skal etableres en spunsvæg til klimasikring med kronekant i



mindst kote 3, som vist på kortbilag 2.

- 9.17 En del af spunsvæggen skal begrønnes med klatrende eller hængende beplantning eller afskærmes som jordvold med beplantning, så den fremstår som forskellige former for "grøn væg".
- 9.18 Inden for delområde 1 kan der etableres regnvandsbede som rekreative elementer.
- 9.19 Der kan etableres regnvandsbede som rekreative elementer på fælles opholdsarealer, herunder på torve og pladser.
- 9.20 Regnvand må ikke udledes til offentlig vej, men skal håndteres på egen grund eller ledes til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.

Terrænregulering:

- 9.21 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m og ikke nærmere skel end 0,5 m.
- 9.22 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres i områder, hvor der kan opføres bebyggelse, så lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Der må ikke ske væsentlig terrænregulering på fælles opholdsarealer.
- 9.23 Der må ske større terrænregulering og etableres støttemure i forbindelse med etablering af vej- og stitilslutning til Udbyhøjvej, klimasikring, regnvandshåndtering, samlede parkeringsarealer samt til udjævning af terræn efter nedrivning af bebyggelse.

§10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 10.2 I lokalplanområdet er der mulighed for etablering af antenner til mobiltelefoni med tilhørende teknikkabine. Antennerne skal placeres direkte på bebyggelsen eller på bærerør. Der må ikke opstilles master.
- 10.3 Master til belysning af færdsels- og parkeringsarealer må ikke overstige en højde af 4 m. Der må kun anvendes armaturer til belysning, som retter lyset nedad, og er rettet mod færdselsarealerne.

Master til belysning skal for hele lokalplanområdet have et ensartet design og udtryk i materialevalg.
- 10.4 For hver ejendom skal udlægges et areal til indretning af plads til fælles opsamling af affald. Der kan alternativt indrettes én fælles plads for flere ejendomme. Affaldsanlæg skal være tilgængelige, således at en renovationsvogn ikke skal foretage bakkemånvrer under tømningen.
- 10.5 Individuelle antenner, herunder parabolantener, skal opsættes, så de ikke ses fra de omgivende veje. Paraboler må maksimalt have en diameter på 1 m. Antenner skal opsættes, så de ikke generer de om-



kringboende og placeres i en højde, der ikke overstiger tagryggen. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m.

- 10.6 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, kompressorer og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 10.7 Der kan opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg, såfremt disse integreres i bygningens facade eller tagflade uden fritstående, synlige konstruktioner.
- 10.8 For bevaringsværdige bygninger inden for byggefelterne C, D, E, F H, L og K må der ikke etableres synlige antenner, master og lign. anlæg.

§11 MILJØ

- 11.1 Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes:
- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver): 58 dB
 - Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., uden-dørs opholdsarealer): 58 dB
 - Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
 - Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.
- 11.2 Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at boligens indendørs trafikstøjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB(A).
- 11.3 Hvis bebyggelsen har støjbelastede facader, som overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan bebyggelsen indrettes med gennemgående enheder, så hver enhed har mindst en facade som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- 11.4 Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at butikkers indendørs trafikstøjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 38 dB(A).
- 11.5 Jævnfør Miljøstyrelsens vejledende nr. 5/1984 om støj fra eksterne virksomheder, skal aktiviteter inden for lokalplanområdet, herunder butikkers drift foregå på sådan en måde, at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj bliver overholdt.

Lokalplanområdet er udpeget som byomdannelsesområde. Inden for en periode der ikke væsentligt overstiger 8 år fra lokalplanens offentliggørelse, kan der derfor meddeles dispensation til erhverv, der støjer mere end de nævnte grænseværdier.

- 11.6 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.
- 11.7 Såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri fritages denne fra tilslutningspligten til den kollektive varmforsyning jf. Planlo-



vens § 19, stk. 4. Lavenergi-byggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergi-byggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

§12 GRUNDEJERFORENING

Generelle bestemmelser:

- 12.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet med undtagelse af delområde 10.
- Grundejerforeningen kan underopdeles i mindre foreninger.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 % af arealet er udstykket og solgt ved betinget eller endeligt skøde eller når byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af større veje, stier, fælles opholdsarealer, belysning, snerydning og glatførebekæmpelse af veje og stier.
- 12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Randers Kommune.
- 12.6 Grundejerforeningen er pligtig til at eje og tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier, fællesarealer.
- 12.7 Grundejerforeningen er berettiget til opkrævning hos medlemmerne og /eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at opkræve fornøden sikkerhed herfor.

Delområde 10:

- 12.8 Inden for delområde 10 skal der etableres haveforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor delområde 10. Inden for delområde 10 træder haveforeningen i stedet for en grundejerforening.
- Haveforeningen kan fastsætte nærmere bestemmelser om anvendelse og drift af kolonihaverne.

§13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg med mindre bebyggelsen opføres som lavenergi-bebyggelse
 - de i § 5 nævnte parkeringspladser og nødvendige adgangsveje er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse.
 - de i §9 nævnte opholdsarealer er etableret i tilknytning til den enkelte bebyggelse
 - det kan dokumenteres, at afløbskoefficienten ligger inden for max-værdierne i spildevandsplanen, herunder de i §9 nævnte



regnvandsbassiner er etableret i et omfang, der svarer til områdets udbygning.

- den nødvendige klimasikring er etableret

§14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 14.1 Med den offentlige bekendtgørelse af af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 160-R for den del, der ligger inden for lokalplanområdet.

Lokalplan 147-R for den del, der ligger inden for lokalplanområdet.

§15 AFLYSNING AF SERVITUTTER

- 15.1 Med den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses følgende tilstandsserviut fra tingbogen:

Servitut af 19.10.1932, Dok om forbud mod visse virksomheder

§16 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Lokalplan 640 er vedtaget den 12.06 2017, til 10 ugers offentlig høring fra den 14. 06 2017 til den 23.08 2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

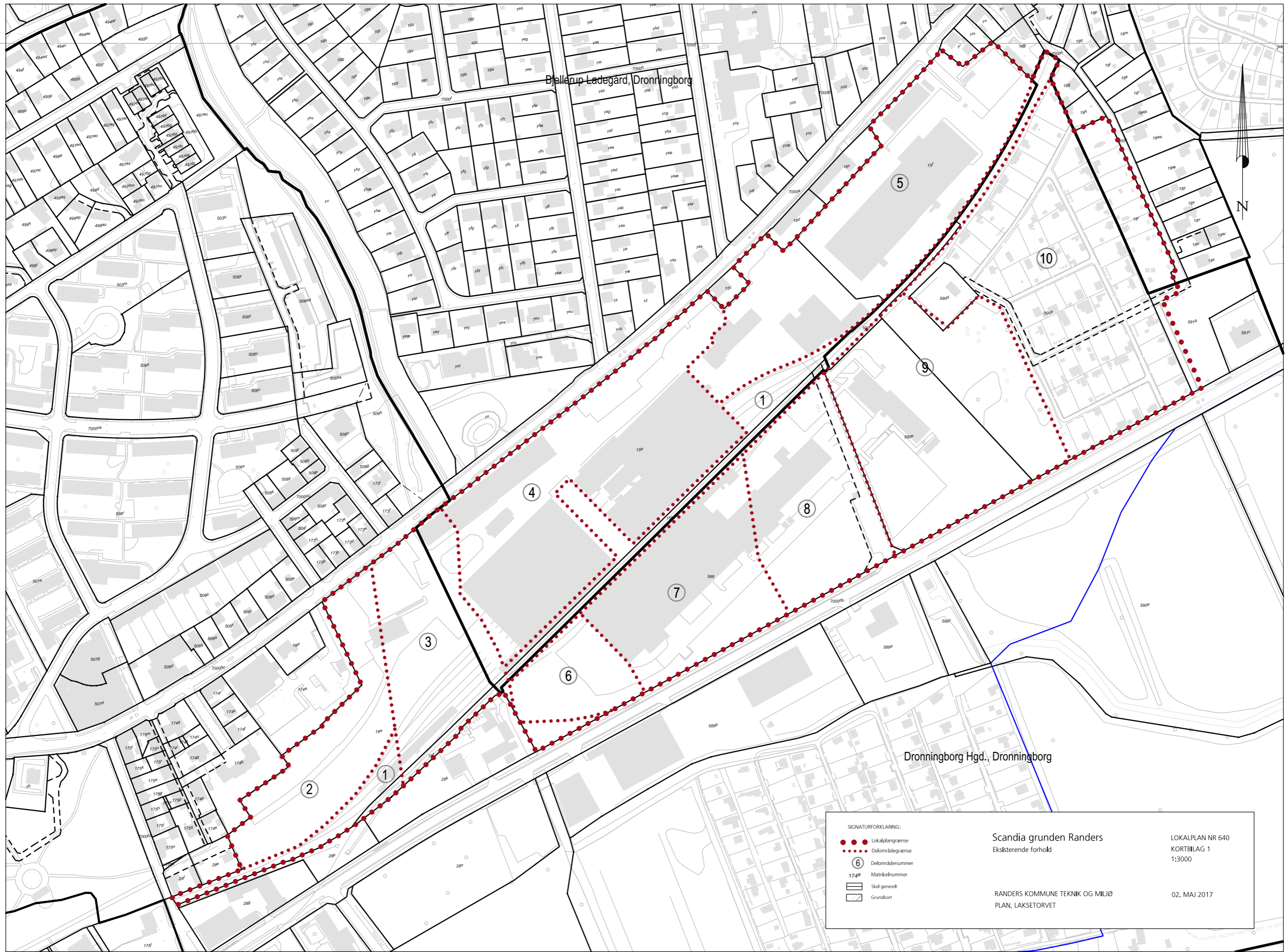
Lokalplan 640 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den 06.11 2017.

Claus Omann Jensen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

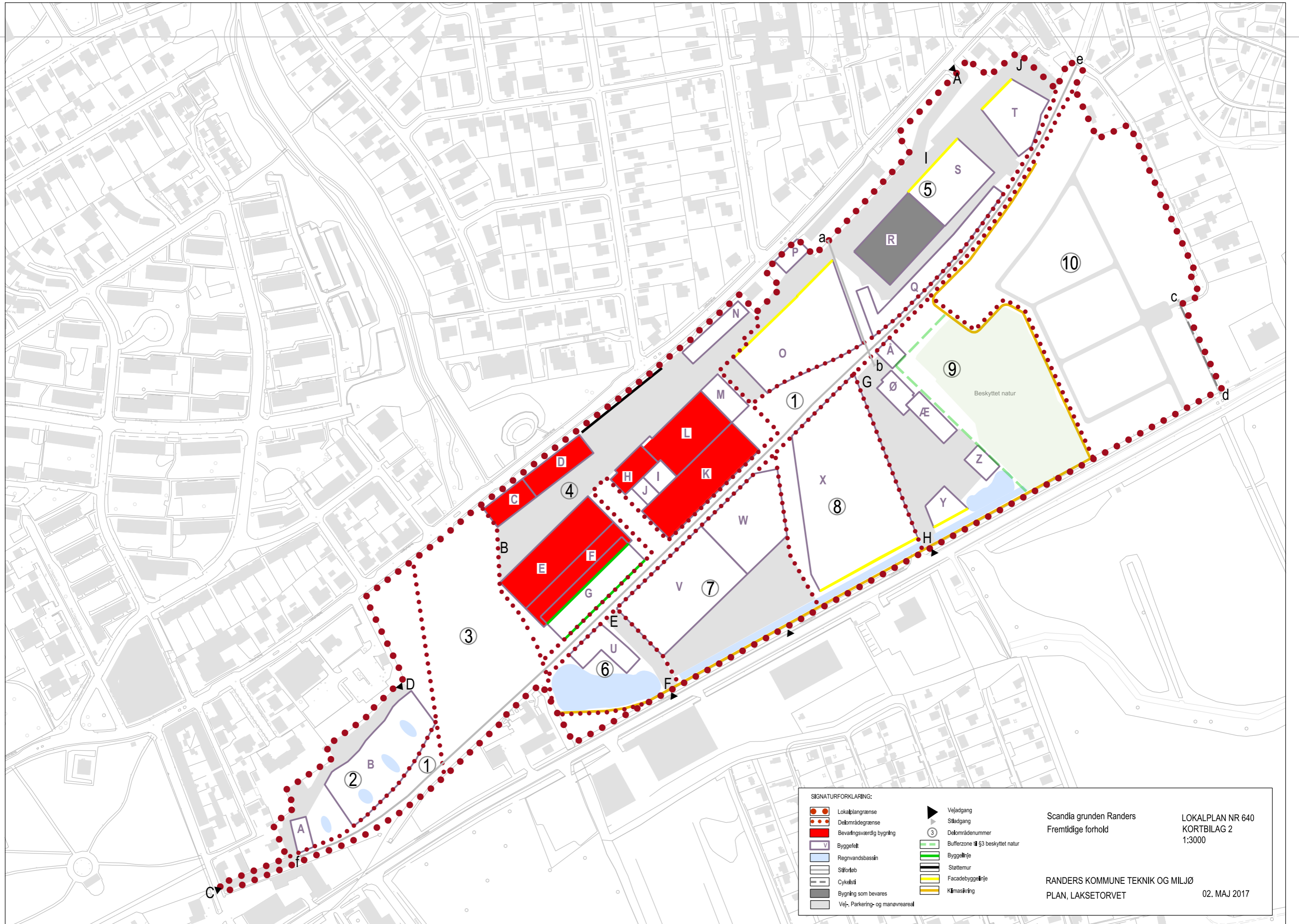
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort 8. november 2017 fra hvilken dato planens endelige retsvirkninger indtræder.



Bjallerup Ladegård, Dronningborg

Dronningborg Hgd., Dronningborg

SIGNATURFORKLARING:		Scandia grunden Randers Eksisterende forhold	LOKALPLAN NR 640 KORTBILAG 1 1:3000
●●●●	Lokalplangrænse		
●●●●●●	Delområdegrænse	RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ PLAN, LAKSETORVET	02. MAJ 2017
⑥	Delområdenummer		
174 ⁰	Matrikelnummer		
▭	Skel generelt		
▭	Grundkort		



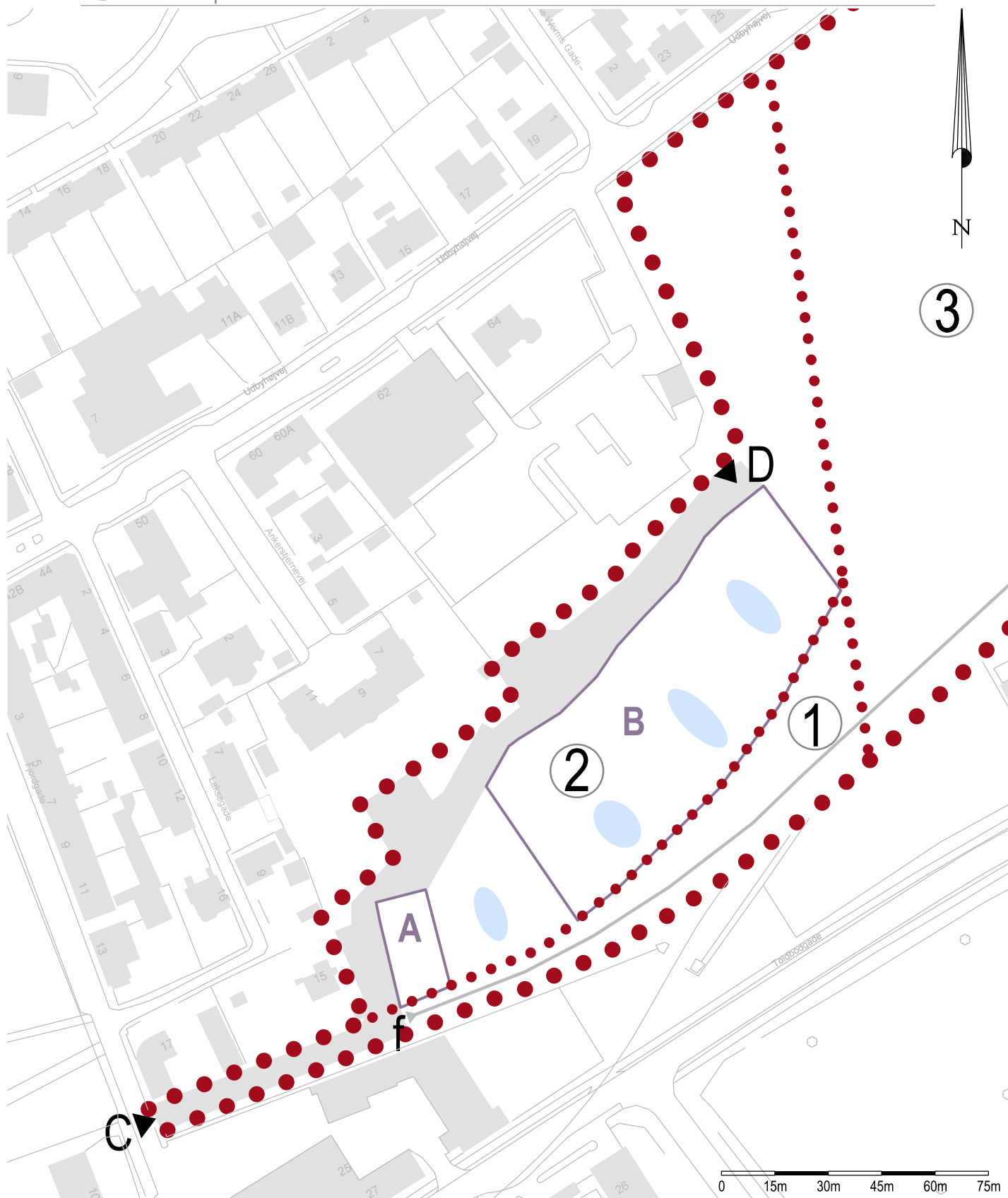
SIGNATURFORKLARING:			
	Lokalplangrænse		Vejadgang
	Delområdegrænse		Sti/gang
	Bevarelsværdig bygning		Delområdenummer
	Byggefelt		Bufferzone til §3 beskyttet natur
	Regnvandsbassin		Byggelinje
	Sti/forløb		Støttemur
	Cykkelsti		Facadebyggegrænse
	Bygning som bevares		Klimaskikring
	Vej-, Parkering- og manøvreareal		

Scandia grunden Randers
Fremtidige forhold

LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2
1:3000

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

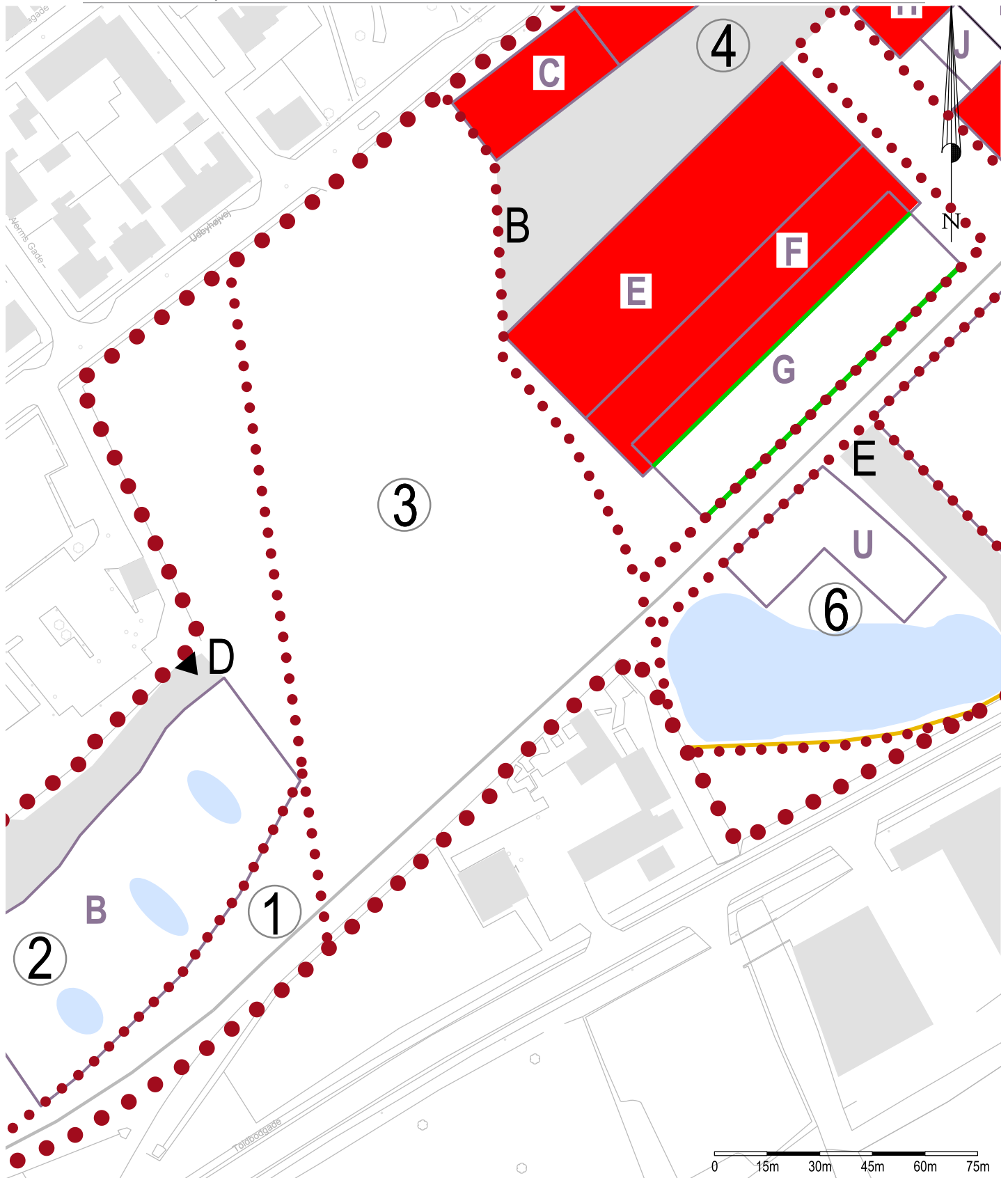
- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-----------------|
| | Lokalplangrænse | | Vejadgang |
| | Delområdegrænse | | Stiådgang |
| | Byggefelt | | Delområdenummer |
| | Regnvandsbassin | | |
| | Stiforløb | | |
| | Vej-, Parkering- og manøvreareal | | |

Scandia grunden Randers
Fremtidige forhold
Delområde 2

LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

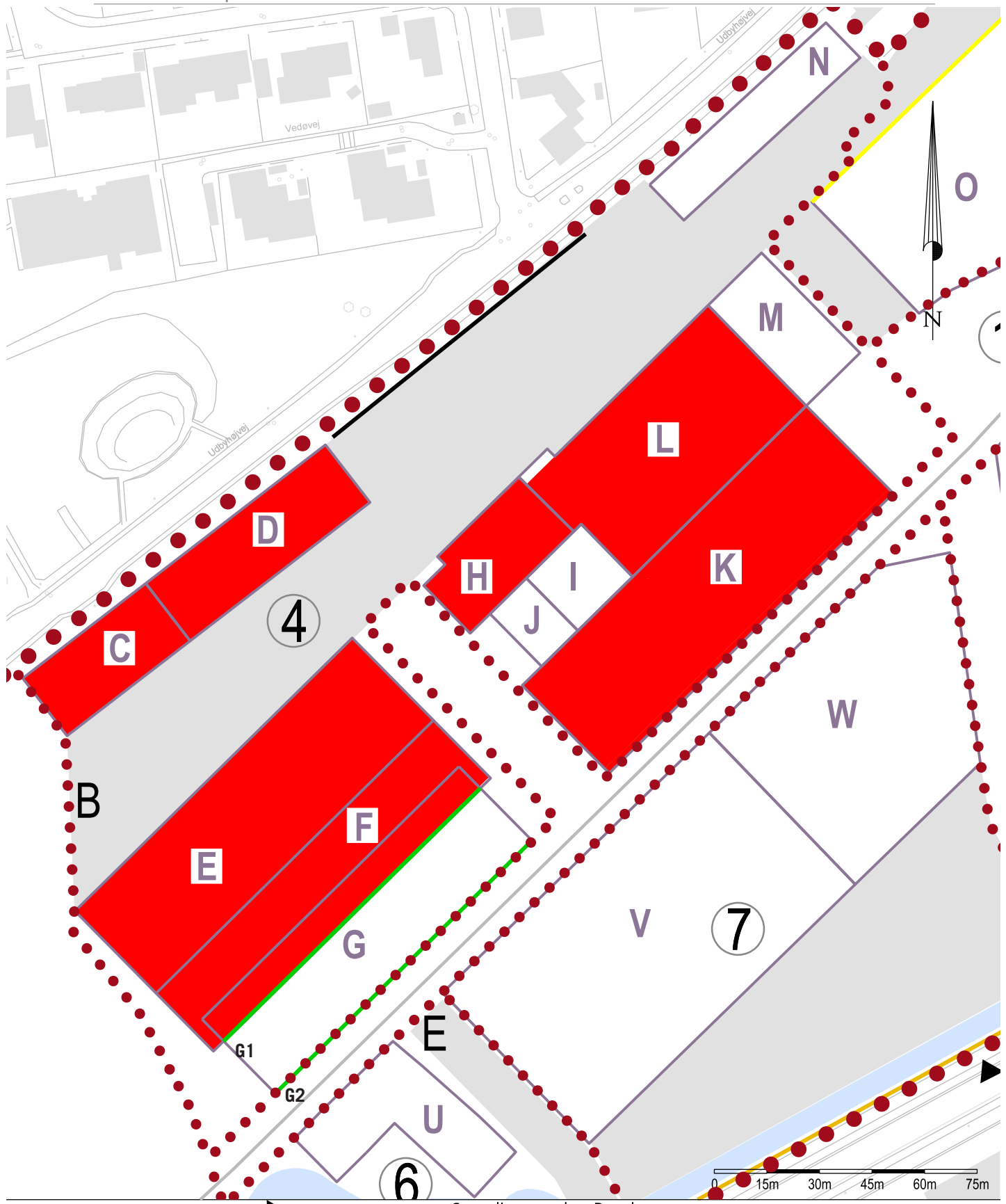
- | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------|
| | Lokalplangrænse | | Vejadgang |
| | Delområdegrænse | | Stadgang |
| | Byggefelt | | Delområdenummer |
| | Regnvandsbassin | | |
| | Stiforløb | | |
| | Bevaringsværdig bygning | | |
| | Klimasikring | | |
| | Byggelinje | | |

Scandia grunden Randers
Fremtidige forhold
Delområde 3

LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



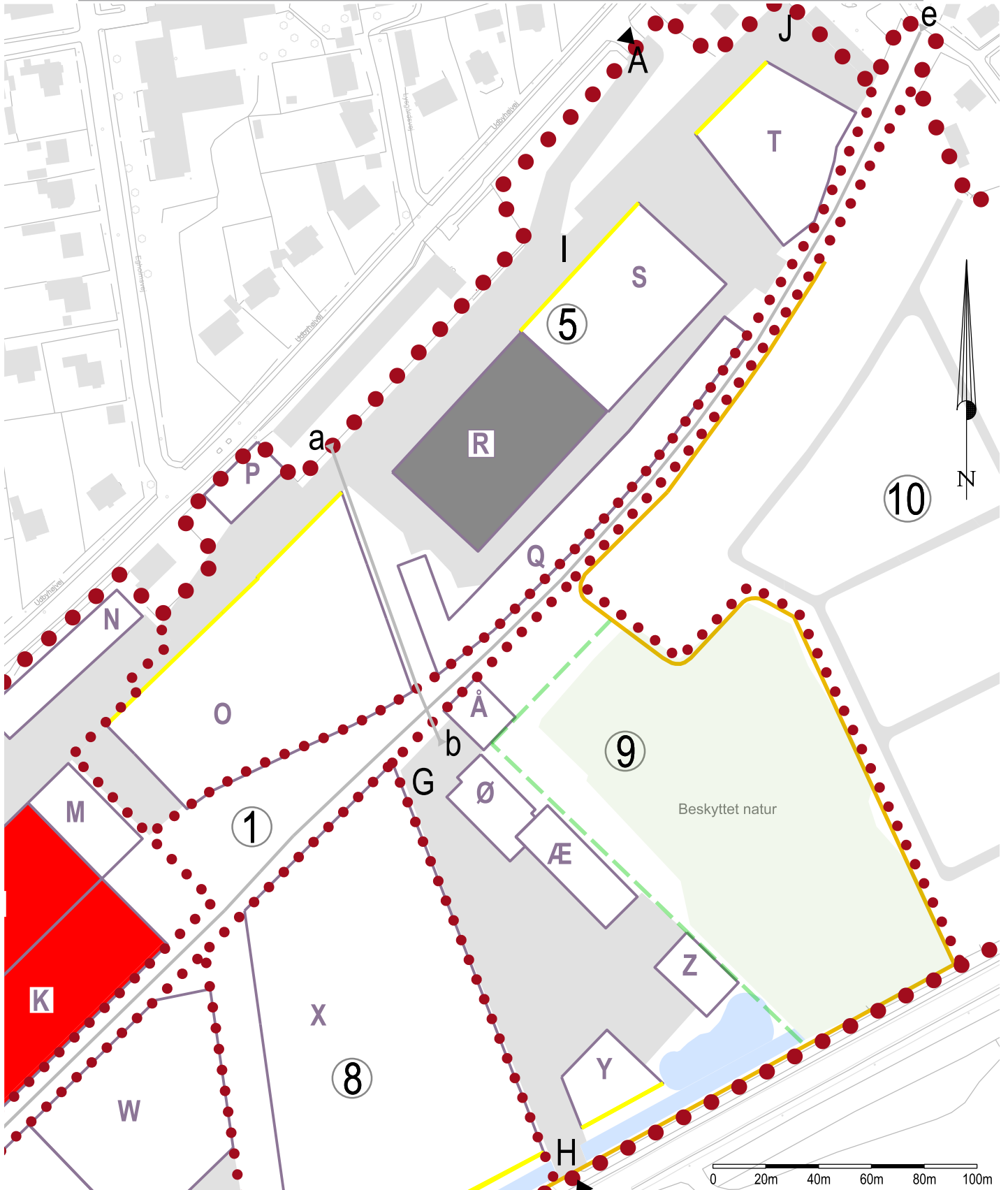
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Regnvandsbassin
- Stiforløb
- Støttemur
- Klimaskrøng
- Byggelinje
- Vej-, Parkering- og manøvreareal
- Vejadgang
- Stiadgang
- Delområdenummer
- Facadebyggelinje
- Bevaringsværdig bygning

Scandia grunden Randers
Fremtidige forhold
Delområde 4

LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

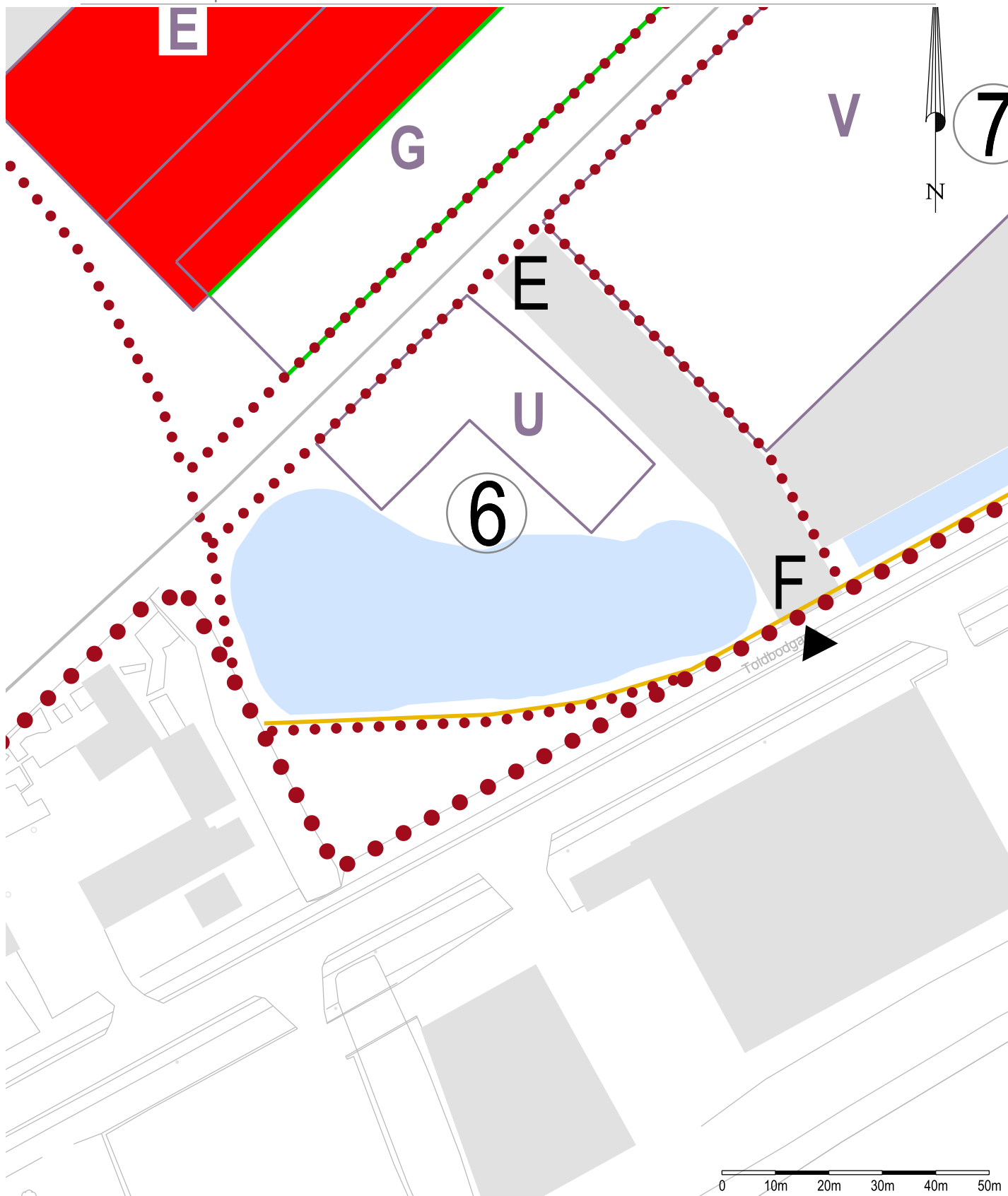
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Regnvandsbassin
- Stiforløb
- Bygning som bevares
- Klimasikring
- Facadebyggelinje
- Vej-, Parkering- og manøvreareal
- Vejadgang
- Stiadgang
- Delområdenummer
- Bufferzone til §3 beskyttet natur

Scandia grunden Randers
Fremtidige forhold
Delområde 5












LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

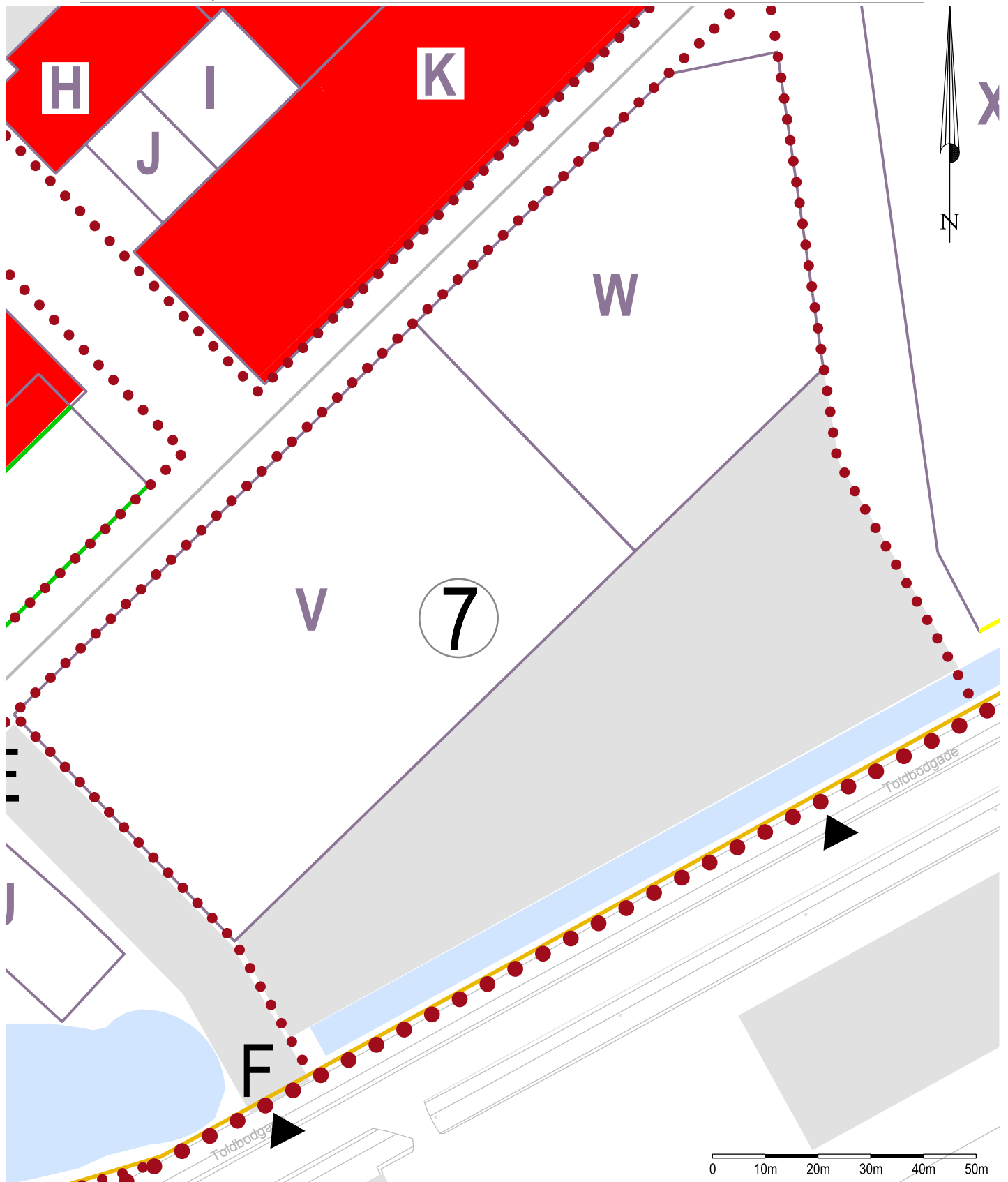
-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggefelt
-  Regnvandsbassin
-  Stiforløb
-  Klimasikring
-  Byggelinje
-  Vej-, Parkering- og manøvreareal
-  Vejadgang
-  Stiadgang
-  Delområdenummer

Scandia grunden Randers
 Fremtidige forhold
 Delområde 6

LOKALPLAN NR 640
 KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
 PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

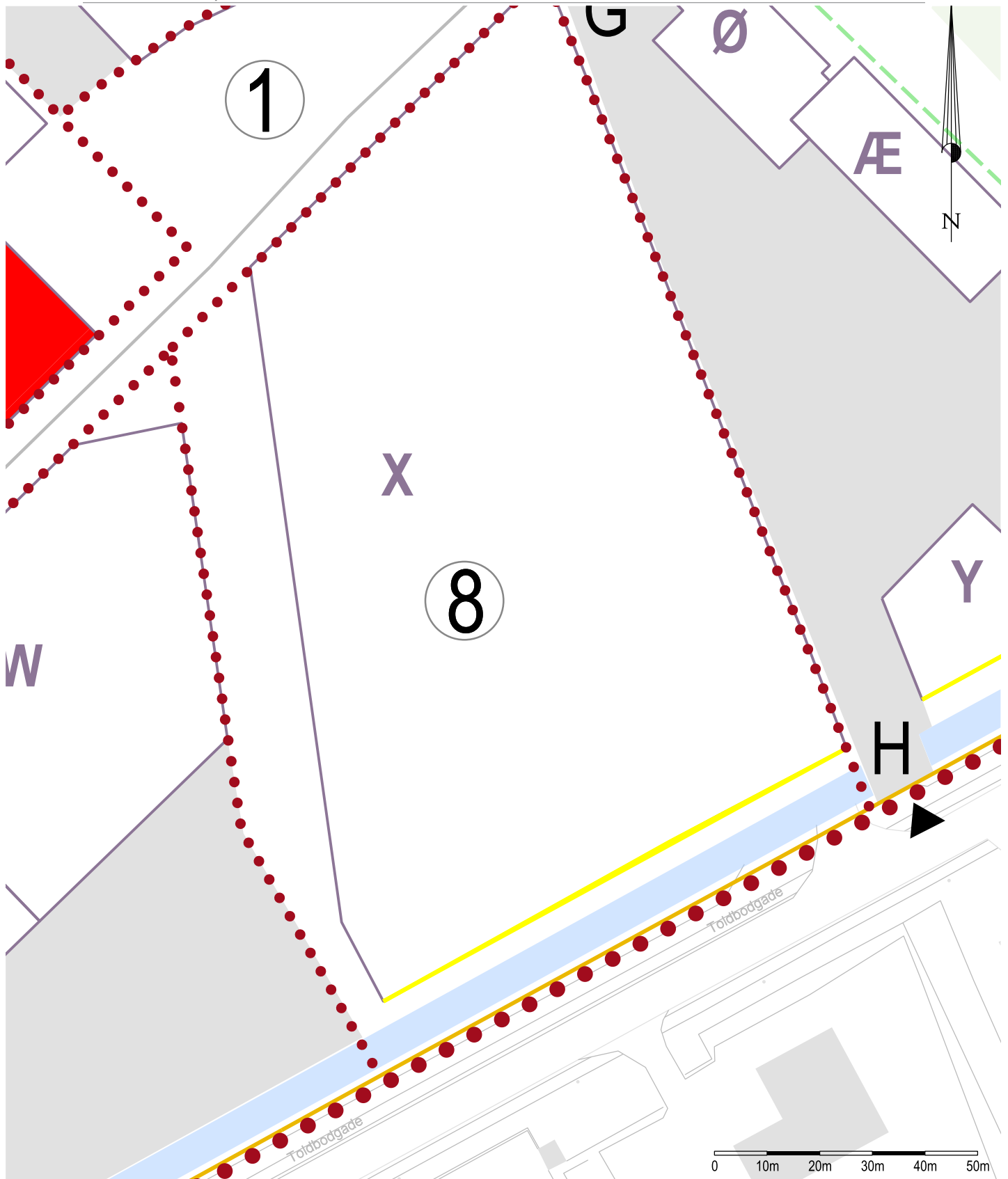
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Regnvandsbassin
- Stiforløb
- Klimasikring
- Byggelinje
- Vej-, Parkering- og manøvreareal
- Vejadgang
- Stiadgang
- Delområdenummer

Scandia grunden Randers
 Fremtidige forhold
 Delområde 7

LOKALPLAN NR 640
 KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
 PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

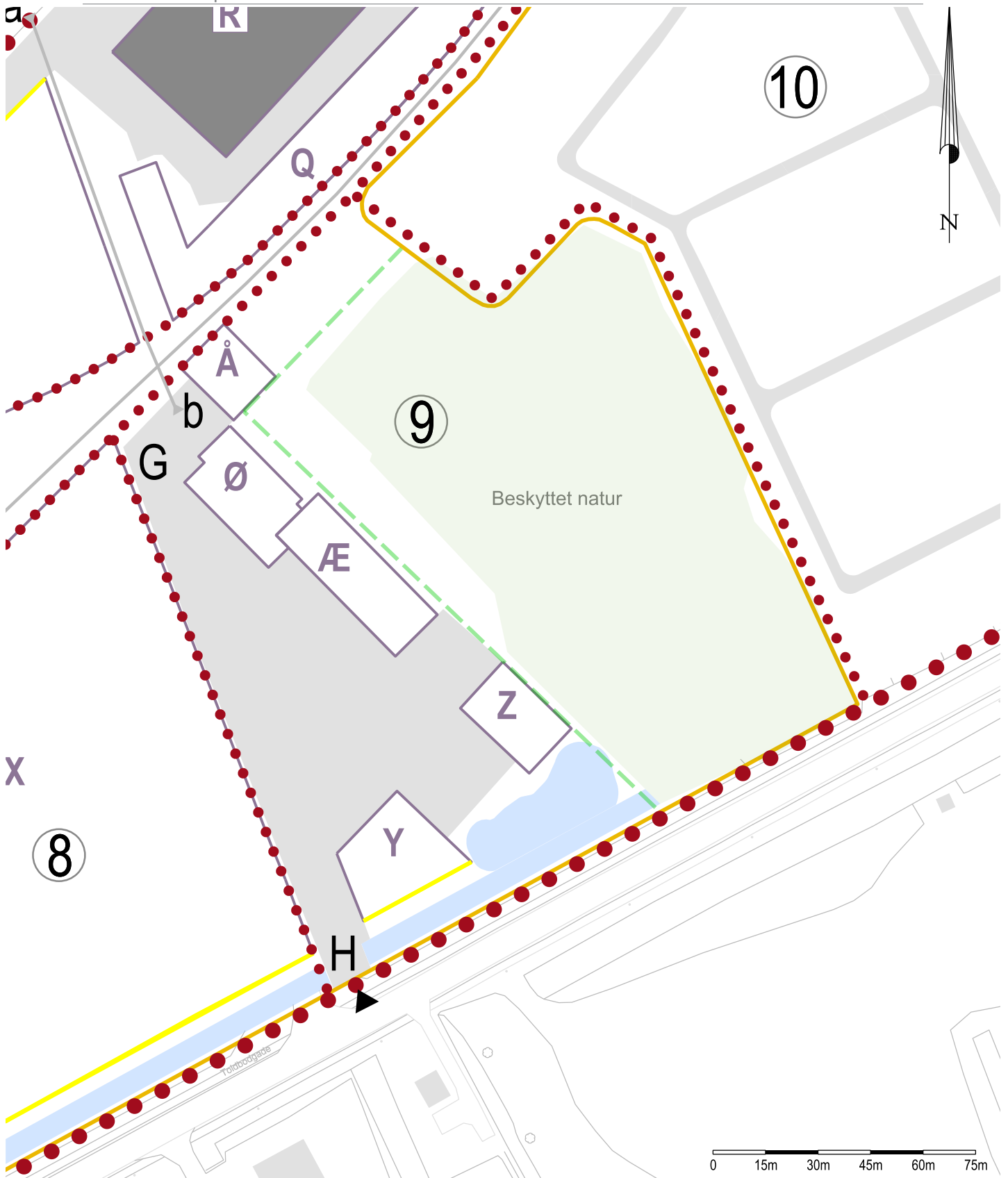
- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Lokalplangrænse | | Vejadgang |
| | Delområdegrænse | | Stiadgang |
| | Byggefelt | | Delområdenummer |
| | Regnvandsbassin | | Facadebyggelinje |
| | Stiforløb | | Bufferzone til §3 beskyttet natur |
| | Klimasikring | | |
| | Vej-, Parkering- og manøvreareal | | |

Scandia grunden Randers
Fremtidige forhold
Delområde 8

LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



SIGNATURFORKLARING:

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|------------------|
| | Lokalplangrænse | | Vejadgang |
| | Delområdegrænse | | Stiadgang |
| | Byggefelt | | Delområdenummer |
| | Regnvandsbassin | | Facadebyggelinje |
| | Stiforløb | | |
| | Bufferzone til §3 beskyttet natur | | |
| | Klimasikring | | |
| | Vej-, Parkering- og manøvreareal | | |

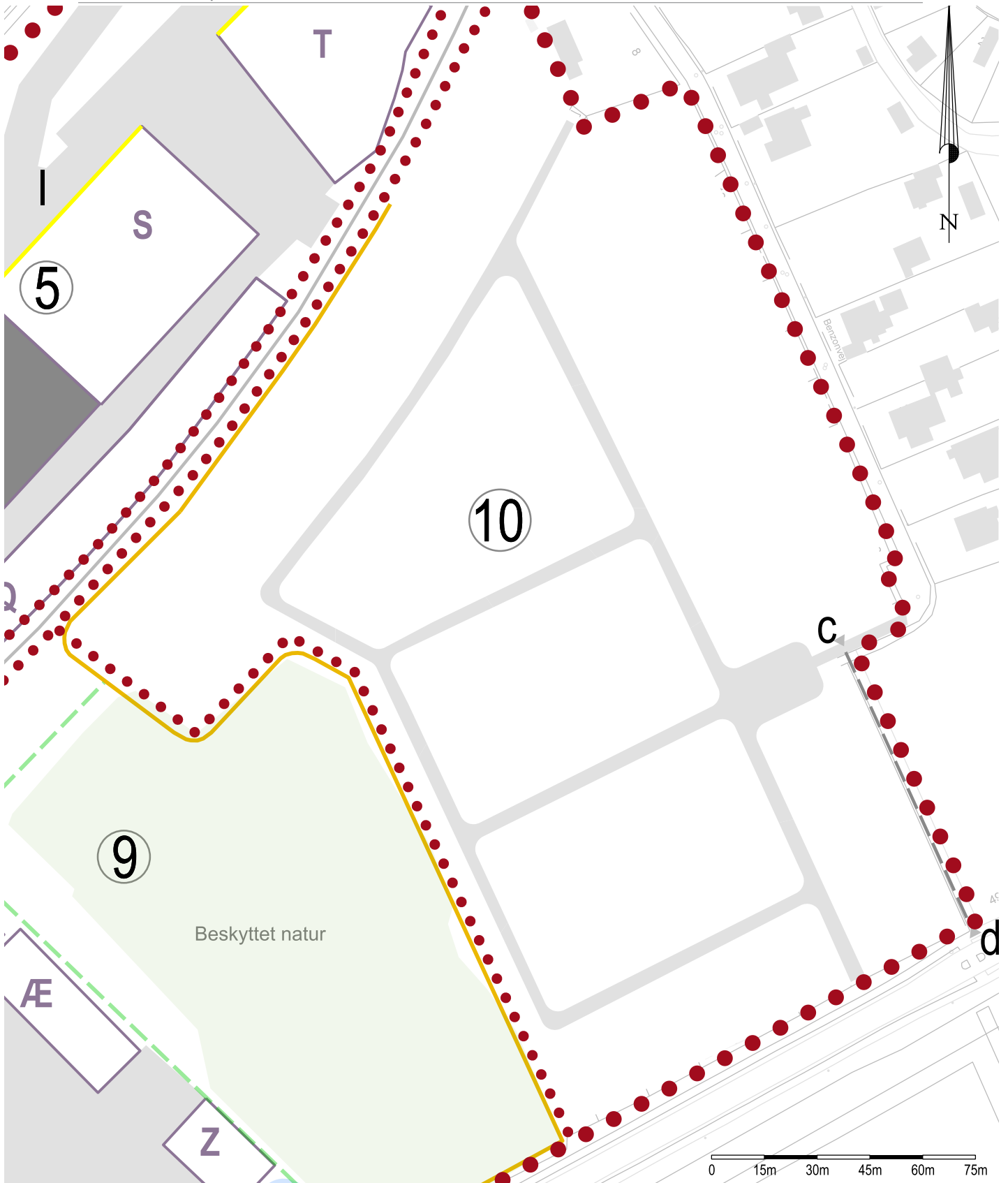
Scandia grunden Randers

Fremtidige forhold
Delområde 9

LOKALPLAN NR 640
KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



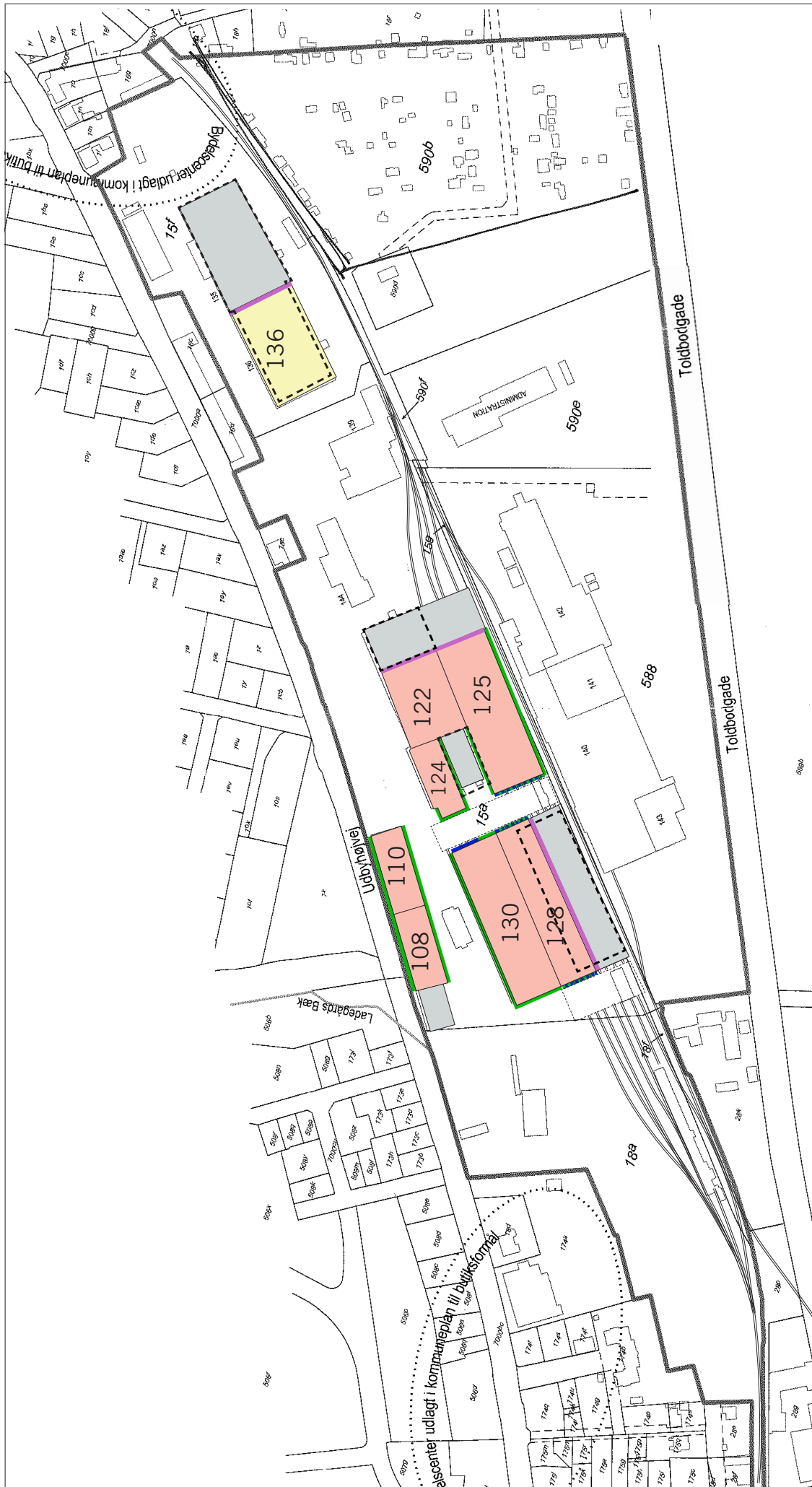
- | | | | |
|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | Lokalplangrænse | | Vejadgang |
| | Deloplandsgænse | | Stiadgang |
| | Byggefelt | | Delområdenummer |
| | Regnvandsbed | | Facadebyggelinje |
| | Stiforløb | | Cykelsti |
| | Klimasikring | | Bufferzone til §3 beskyttet natur |
| | Bevaringsværdig bygning | | |
| | Vej-, Parkering- og manøvreareal | | |

Scandia grunden Randers
 Fremtidige forhold
 Delområde 10

LOKALPLAN NR 640
 KORTBILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
 PLAN, LAKSETORVET

02. MAJ 2017



Signatur

- Frilagte facader ved evt. nedrivning af eksisterende tilbygning.
- Gavle med portmotiv
- Facader med sprossede vinduer
- Gavle med port-motiv og sprossede vinduer
- Bevaringsværdige bygninger
- Bygning uden høj bevaringsværdig som bevares
- Tilbygninger der kan nedrives
- Byggefelt for tilbygninger, som ved bygning 128 og 136 placeres oven i bebyggelsen.

Scandia grunden Randers

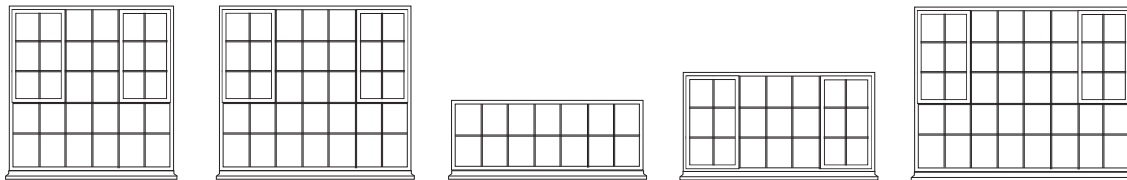
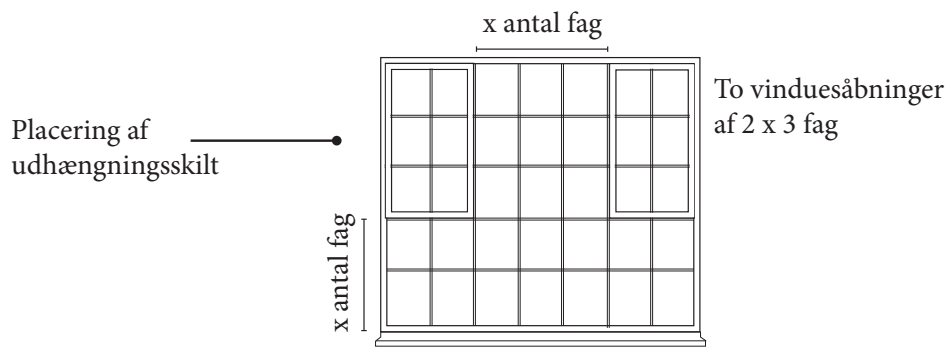
LOKALPLAN NR
KORTBLAGA

RANDERS KOMMUNE TEKNIK OG MILJØ
PLAN, LAKSETYORVET

22. MARTS 2017



Bilag B - Vinduer





FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPANLÆGNING

Vandområdeplaner

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandopland nr. 1.5 Randers Fjord.

Der skal i planperioden 2015-21 etableres vådområder, gennemføres lavbundsprojekter i hovedvandoplandet med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandoplandet til Randers Fjord.

Der forventes en effekt af generelle supplerende kvælstofindsatser i planperioden 2015-21, blandt andet ved etablering af minivådområder og miljøfokusområder, skovrejsning og målrettet regulering med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandoplandet til Randers Fjord.

Der skal i planperioden 2015-21 etableres fosforvådområder i hovedvandoplandet. Vådområderne skal nedbringe den årlige fosforbelastning fra hovedvandoplandet til Randers Fjord.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner. Rensning af overfladevand fra lokalplanområdet vil bidrage til en reduktion af kvælstofudledningen

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Det vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

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.

Natura 2000-områder

Nærmeste 2000-område, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov ligger ca. 8 km sydvest for området. Planområdet ligger ca. 9 km fra habitatområde nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord mod øst. Ca. 9 km vest for planområdet ligger habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk. Ca. 11 km nordøst for planområdet ligger nærmeste Ramsar-område nr. 11 Dele af Randers og Mariager fjerne med tilgrænsende havområde samt Natura 2000 fuglebeskyttelsesområde nr. 15 Randers og Mariager Fjerne og Ålborg Bugt, sydlige del.

Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidige disponering.

Bilag IV-arter

Odder lever langs hovedparten af vandløbene i Randers Kommune. Igennem den østlige del af lokalplanområdet (delområde 3) løber Ladegårds Bækken, som dog er rørlagt 2/3 inden for området.



Illustration af lokalplanområdet set fra syd fra Romalt Bakker på modsatte side af Randers Fjord.

Det er usandsynligt, at odder i dag har yngleområde inden for området, da der er tale om en meget kort strækning med spærringer i hver ende. På den baggrund vurderes det at udlægningen ikke vil påvirke yngle- eller rasteområder for odder. Den øvrige fritlagte del af vandløbet bliver hovedsageligt udlagt som grønt opholdsareal og regnvandsbassin. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke Bilag IV-arter i væsentligt omfang.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre høj bebyggelse. Da lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16. stk. 4 redegøres for påvirkningen. Placeringen tæt ved kysten betyder, at projektet vil ligge som en synlig del af kystlandskabet. Der er ikke udpeget særlige landskabelige værdier i projektområdet.

I området gives mulighed for, at der inden for afgrænsede byggefelter kan opføres byggeri i op til 11 etager/35 meter, hvilket er en større afvigelse fra den eksisterende skala og omfang i området, til trods for de store bygningsvolumener. Der kan i alt etableres/indrettes ca. 150.000 m² bebyggelse i området. Hertil kommer de eksisterende kolonihaver, hvilket samlet set svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 85.

Hensigten med at øge bygningskalkaen i området er, at understøtte området - både visuelt og funktionelt - som et bymæssigt tyngdepunkt og en visuel markør af overgangen mellem midtbyen og byområderne længere mod øst.



Kig mod syd over lokalplanområdet fra Teglvvej.



Det omdannede område vil være synligt i kystlandskabet, dog specielt de højeste bygninger, som tilfører nyt perspektiv/lag. Grundet områdets terrænmæssigt lave placering tæt på fjorden vil den nye bebyggelse som helhed ikke afvige fra det overordnede eksisterende bybillede.

Planforslagene åbner mulighed for terrænregulering i traditionelt omfang svarende til +/- 0,5 m. Dette vurderes ikke, at indvirke væsentligt på kystlandskabet.

Alt i alt vurderes det, at den visuelle påvirkning som følge af Sporbyens realisering ikke vil ændre væsentligt ved helhedsoplevelsen af kystlandskabet. Oplevelsen af Sporbyen vil dog blive en anden, end oplevelsen af fabrikken Scandia, men der er taget bevidst stilling til hvor og hvor meget det eksisterende bybillede ændres. Her er der lagt vægt på at spille op mod landskabet, der er fladt mod kysten og rejser sig markant nord for Sporbyen. Set fra sydsiden af fjorden vil Sporbyen give et billede af, at byen er en sammenhængende helhed fra Randers midtby til Dronningborg og fra de højtliggende dele af det østlige Randers til Toldbodgade, hvilket understøtter planens intentionerne om at skabe bymæssige sammenhænge og integrere det tidligere industriområde i byen.

Lokalplanens bestemmelser om farver, byggefelter og bygningsdybder samt nedtrapping og indrykning er med til at indpasse den nye, lavere bebyggelse i bystrukturen.

Den nye bebyggelse er visualiseret fra modsatte side af fjorden og fra indsejlingen til Randers. Andre standpunkter er fravalgt da fjordens krumning og eksisterende beplantning i høj grad slører indsigten til Sporbyen."

Selv om hovedparten af bebyggelsen lægger sig ind i den eksisterende bystruktur, bryder den afgørende med bydelens højde i to områder; ved foden af Bjellerup Allé centralt i den nye bydel, for at markere et centrum i Sporbyen, samt ved den tidligere administrationsbygning i den østlige del af området. Administrationsbygningen fremstår i stor skala i 6 etager, og tilføjelsen af punkthuse omkring den vil give muligheden for at skabe en klar og markant afslutning af byen på overgangen til det flade kystlandskab. Set fra øst vil Sporbyen stå som en klar indledning på byen med Randers by og de grønne skovbevoksninger bagved.

Tilstødende byområder

Den planlagte bebyggelse fraviger i højde og formsprog fra den eksisterende bebyggelse i området. Visuelt vil lokalplanens muligheder for bebyggelse derfor have en direkte påvirkning af de tilstødende områder eksempelvis Teglvvej og Bjellerup Alle. Dog er der ingen deciderede udsigtlinjer, som omdannelsen vil være i konflikt med, ligesom den synlige ændring vil ske gradvist over en længere årrække.

Omdannelsen til en ny blandet bydel vil bidrage positivt til områdets byarkitektoniske værdi. Ny arkitektur kombineret med bevaring og ombygning af dele af de nuværende industribygninger og andre kulturspor samt indpasning af nye anvendelser vil sikre ny variation og et mere mangfoldigt byliv. Samtidigt disponeres området, så der skabes bedre sammenhæng til de omgivende området – både visuelt og funktionsmæssigt.

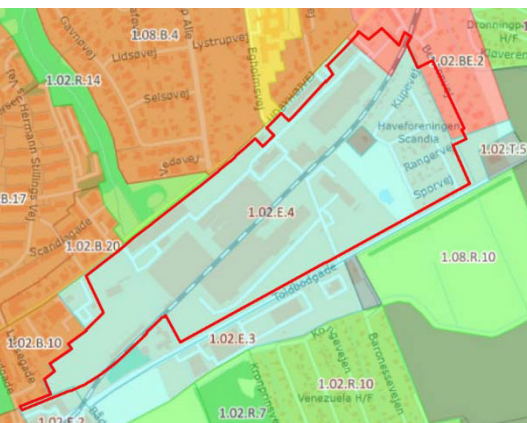
Planernes bestemmelser omkring spunsvæg vil lokalt have en visuel påvirkning,



Kig mod syd over lokalplanområdet fra Egholmsvej.



Kig mod syd over lokalplanområdet fra Bjellerup Allé.



Gældende kommuneplanrammer

KOMMUNEPLAN 2017

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.E.4, 1.02.T.6, 1.02.R.1 og 1.08.C.1 i Kommuneplan 2017 for Randers Kommune. Området er hovedsageligt udlagt til erhverv. En mindre del af området (1.02.T.6) er udlagt til tekniske anlæg. Den østlige del af området (1.02.R.1) er udlagt til rekreative formål. Den nordøstlige del af lokalplanområdet (1.08.C.1) er udlagt til centerformål.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Byomdannelse

Lokalplanområdet er udlagt til byomdannelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byomdannelse og det skal gennem aftaler sikres, at områdets anvendelse til tungere erhverv er ophørt eller ophører inden for en periode på 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse, hvorved området kan omdannes til støjfølsom anvendelse. I byomdannelseområder er der ligeledes mulighed for at sikre drift af områdets af fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om etablering af en grundejerforening for hele lokalplanområdet, som bl.a. skal sikre driften af anlæg og fællesarealer.

Byudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling idet der planlægges for eksisterende jord i byzone, som vil medvirke til at byen fortættes frem for at nye arealer med jomfruelig jord indtages til byformål.

Planlagte stier

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for stier i det lokalplanen fastlægger flere stiforbindelser gennem området, som er med til at binde området sammen med eksisterende stisystem og skabe et sikker system for de bløde trafikanter.

Lavbund

Området syd for banesporene er lavbundsarealer, men er ikke udpeget som potentielle vådområder. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for lavbund, idet den ikke medfører ændringer i det nuværende kolonihaveområde eller i det §3 registrerede naturområde. Planen giver mulighed for ny bebyggelse og regnvandsbassiner inden for lavbundsområdet i eksisterende bebyggede byområder.

Vej og trafik

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for vej og trafik. I kommuneplanen er der udlagt reservationer til hhv en klimabro og en letbane. Lokalplanen friholder et areal omkring klimabroens trace, inden for hvilket der ikke kan opføres ny bebyggelse eller anlæg, der er en forudsætning for bebyggelse inden for lokalplanens område. Reservationen til en mulig letbane til Dronningborg løber i det nuværende banetrace, og planen er ikke til hinder for, at der kan planlægges for en letbane. Begge projekter vil udløse ny planlægning. Såfremt letbanen bliver aktuel, vil vejdgangen til delområde 2 skulle ske fra Udbyhøjvej.

Risikovirksomhed

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for risikovirksomheder. Kolonne 2 virksomheden Yara er beliggende i erhvervsområdet syd for fjorden, og konsekvenszonen omkring virksomheden berører



et mindre areal i lokalplanområdet sydvestlige del. Der er ikke planlagt for ny bebyggelse eller rekreative anlæg inden for konsekvenszonen.

Klima

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klima, idet den fastsætter bestemmelser om klimasikring af lokalplanområdets kommende bebyggelse til kote 3,0. En væsentlig del af lokalplanområdet er beliggende under kote 3, og vil være i fare for oversvømmelse uden en klimasikring.

Landskab

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for landskab. Hele planområdet er beliggende inden for den bynære del af kystnærhedszonen, og der er i planen og den tilhørende miljøvurdering redegjort for påvirkning af kystlandskabet. Der er tale om fastholdelse af eksisterende anvendelse og udformning samt nybyggeri inden for eksisterende bymæssig bebyggelse.

Tekniske anlæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for tekniske anlæg. Den nordøstlige del af planområdet er omfattet af en højdebegrænsning, idet det ligger inden for indflyvningszonen til Randers Flyveplads. Lokalplanens byggemuligheder er i overensstemmelse med retningslinjen, og der er indføjet en bestemmelse om, at der ved høj bebyggelse inden for indflyvningszonen skal søges tilladelse hos Statens Luftfartsvæsen.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017 for så vidt angår anvendelse og bygningshøjde samt bebygget grundareal inden for rammeområde 1.02.E.4 og 1.08.C.1.

Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2017. Med kommuneplantillægget udvides Dronningborg bydelscenter til at omfatte en større del af det nordlige lokalplanområde. Den øvrige del af lokalplanområdet udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål. Kommuneplanrammerne benævnes følgende efter endelig vedtagelse af kommuneplantillægget:

- 1.02.C.4 Bydelscenter Dronningborg, Udbyhøjvej (T1)
- 1.02.BE.20 Sporbyen, Toldbodgade (T1)

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan og er indsat som bilag til denne lokalplan.

Detailhandel

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer for detailhandel, hvorfor disse ændres med kommuneplantillægget.

Lokalplanområdet ligger imellem de to butiksområder Dronningborg Bydelscenter og Lokalcenter Herman Stillingsvej. Rammerne for de to centre er i øjeblikket ikke fuldt udnyttet - for Hermann Stillings Vej gælder det desuden, at der er lokalplanlagt for en dagligvarebutik op til 1.200 m², som ikke er udnyttet.

- Herman Stillingsvej: Samlet ramme: 1.500 m² - størrelser: dagligvarebutik max 1.000 m² / udvalgsvarebutik max 500 m². Restrummelighed 1.450 m².



- Dronningborg: Samlet ramme: 4.000 m² - størrelser: dagligvarebutik max 2.000 m² / udvalgsvarebutik max 1.000 m². Restrummelighed 1.700 m².

Med kommuneplantillægget ændres detailhandelsstrukturen på følgende vis:

- Lokalcenter Herman Stillingsvej nedlægges.
- Dronningborg bydelscenter udvides til at omfatte en del af Sporbyen langs Udbyhøjvej, ligesom arealrammen udvides med 4900 m² til en samlet ramme på 8900 m. Det specificeres i rammerne at detailhandelen koncentrerer omkring den nuværende Dronningborg bymidte, samtidig med at der gives mulighed for at omdanne en bevaringsværdig fabriksdal i Sporbyen til torvehal.

Det vil sige at den samlede mulighed for detailhandel øges med 2500 m² i nærområdet.

I det lokalplanen tillægger butikker, skal der ifølge planlovens § 16 stk. 6 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, opholdsarealer og trafikale forhold.

For at tillægge de nye butikker ønskes det eksisterende bydelscenter i Dronningborg udvidet mod vest ad Udbyhøjvej. Konkret er der ønsket om at etablere op til 6.500 m² ny detailhandel i området. Den nye detailhandel kan bestå af dagligvarebutikker på ca. 2.500 m² samt en række mindre butiksenheder i en tidligere industrihal, der omdannes til en torvehal med et bruttoetageareal til detailhandel på i alt ca. 4.000 m². På baggrund af andre tilsvarende torvehaller vurderes det, at op mod ca. 2.200 m² vil blive udnyttet til dagligvarebutikker og at op mod ca. 1.800 m² vil blive udnyttet til udvalgsvarebutikker. Butiksenhederne vil være op til 100 m² pr. butik.

Det er også muligt, at der etableres restaurations- eller serviceerhverv i torvehallen. I så fald vil bruttoetagearealet til detailhandel være mindre end forudsat. Den tidligere industrihal, som omdannes til en torvehal, ligger centralt i den nye bydel. De dagligvarebutikker, der ønskes etableret ligger mod Udbyhøjvej.

Udvidelsen af Dronningborg bydelscenter vil ske som led i omdannelsen af lokalplanområdet til en ny bydel. Den nye detailhandel i det udvidede bydelscenter vil indgå som en integreret del af den nye bydel og vil ligge i tilknytning til andre funktioner. Det vurderes, at udvidelsen af bydelscentret som led i omdannelsen af lokalplanområdet vil have positive effekter for bymiljøet.

Områder med mulighed for etablering af detailhandel vejbetjenes fra Udbyhøjvej. Det vurderes, at trafikken til og fra det udvidede bydelscenter kan afvikles på en hensigtsmæssig måde, og at området vil være tilgængeligt for alle trafikarter, herunder gående og cyklende samt handlende, der benytter kollektiv transport.

Lokalplanen stiller krav til antallet af parkeringspladser, skiltning mv., i forbindelse med butiksformål. Parkering skal som udgangspunkt løses inden for det enkelte delområde. Såfremt der er ekstra parkeringskapacitet inden for et delområde, kan parkering ske på tværs af delområdeafgrænsningerne, men kun såfremt det er indenfor rimelig gåafstand. Dvs. som udgangspunkt inden for maks. 75 m.



Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger, idet lokalplanen fastlægger en lang række bestemmelser for sikring af den SAVE-registrerede bebyggelse. Samtidig sikrer lokalplanen at områdets historie bevares og synliggøres bla. ved fastlæggelse af bestemmelser omkring sporene og flere af de oprindelige strukturer i området.

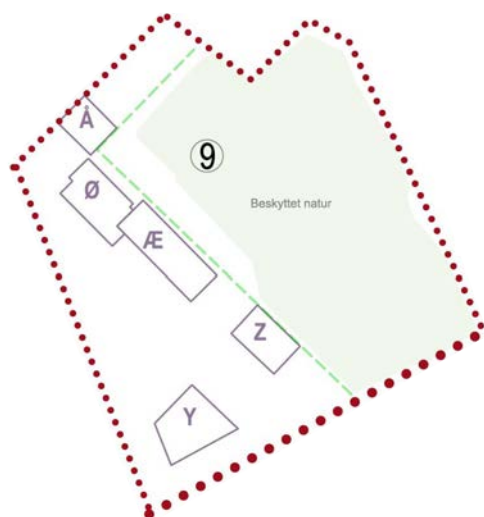
Der er med Kommuneplan 2017 allerede lavet en SAVE-registrering inden for lokalplanområdet. Disse er registreret i 1999. I forbindelse med nærværende lokalplanlægning er denne registrering revurderet.

Hovedsigten med revurderingen er, at der tages udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse på området, da der siden 1999 er blevet nedrevet SAVE-registreret bebyggelse, hvorfor området fremstod anderledes dengang. Den nye registrering tager i højere grad tages stilling til den sammenhæng de enkelte bygninger indgår i dag.

SAVE ændringer og tilføjelser:

Bygning 108 (Byggefelt C) - Bevaringsværdi fra 4 til 3
Bygning 110 (Byggefelt D) - Bevaringsværdi fra 4 til 3
Bygning 130 (Byggefelt E) - Bevaringsværdi 4 (nyoprettet)
Bygning 128 (Byggefelt F) - Bevaringsværdi 4 (nyoprettet)
Bygning 124 (Byggefelt H) - Bevaringsværdi fra 5 til 4
Bygning 122 (Byggefelt L) - Bevaringsværdi 4 (nyoprettet)
Bygning 125 (Byggefelt K) - Bevaringsværdi fra 4 til 3

Ovenstående Save ændringer og tilføjelser er indarbejdet i kommuneplantillægget.



Bufferzone ved beskyttet natur i delområde 9.

Beskyttet natur

Kommuneplan 2017 indeholder retningslinjer for beskyttet natur. Af retningslinje Na. 5 fremgår det, at "Ved lokalplanlægning skal der så vidt muligt planlægges for en bufferzone til § 3 beskyttede naturområder i form af randområder uden bebyggelse. Bufferzonen skal som udgangspunkt have en bredde på 10 meter."

Retningslinjen giver desuden mulighed for en konkret vurdering efter lokale forhold. Det vurderes, at retningslinjen kan fraviges på vestsiden af §3 området, da en del af området er omfattet af en gældende lokalplan, som giver mulighed for bebyggelse i selve § 3 området. Dette er indarbejdet i kommuneplantillægget.

Fordebat

Byrådet har fra den 13. oktober 2016 til den 10. november 2016 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. I løbet af den forudgående offentlige høring er der kommet to høringssvar.

De to bemærkninger omhandler ønsker til områdets fremtidige karakter og disponering – herunder særligt at bydelen får et godt miljø med en vekselvirkning af boliger, grønne områder og blandede byfunktioner og at bebyggelsen disponeres så indkigget fra Toldbodgade til Villa Merkur bevares. Den ene bemærkning henleder desuden opmærksomheden på jordbundsforholdene i Dronningborgområdet og på at detailhandlen i bydelen bør understøttes.

Lokalplanforslaget imødekommer bemærkningerne ved at udlægge en reaktiv rygrad gennem hele området og give mulighed for en bred palet af

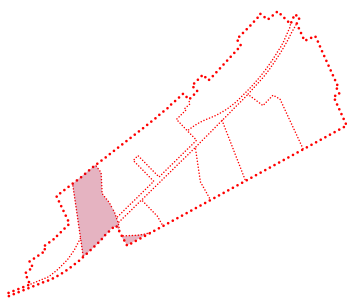


anvendelser. Der gives mulighed for en ny dagligvarebutik til områdets forsyning, som placeres i tilknytning til Dronningborg bymidte, samt en torvehal, der integreres i en af de bevaringsværdige haller midt i området. Indblikket til Villa Merkur sikres gennem friholdelse af en indsigtskile mellem to byggefeltet, samt ved begrænsning af højden på det nye foranliggende byggeri.

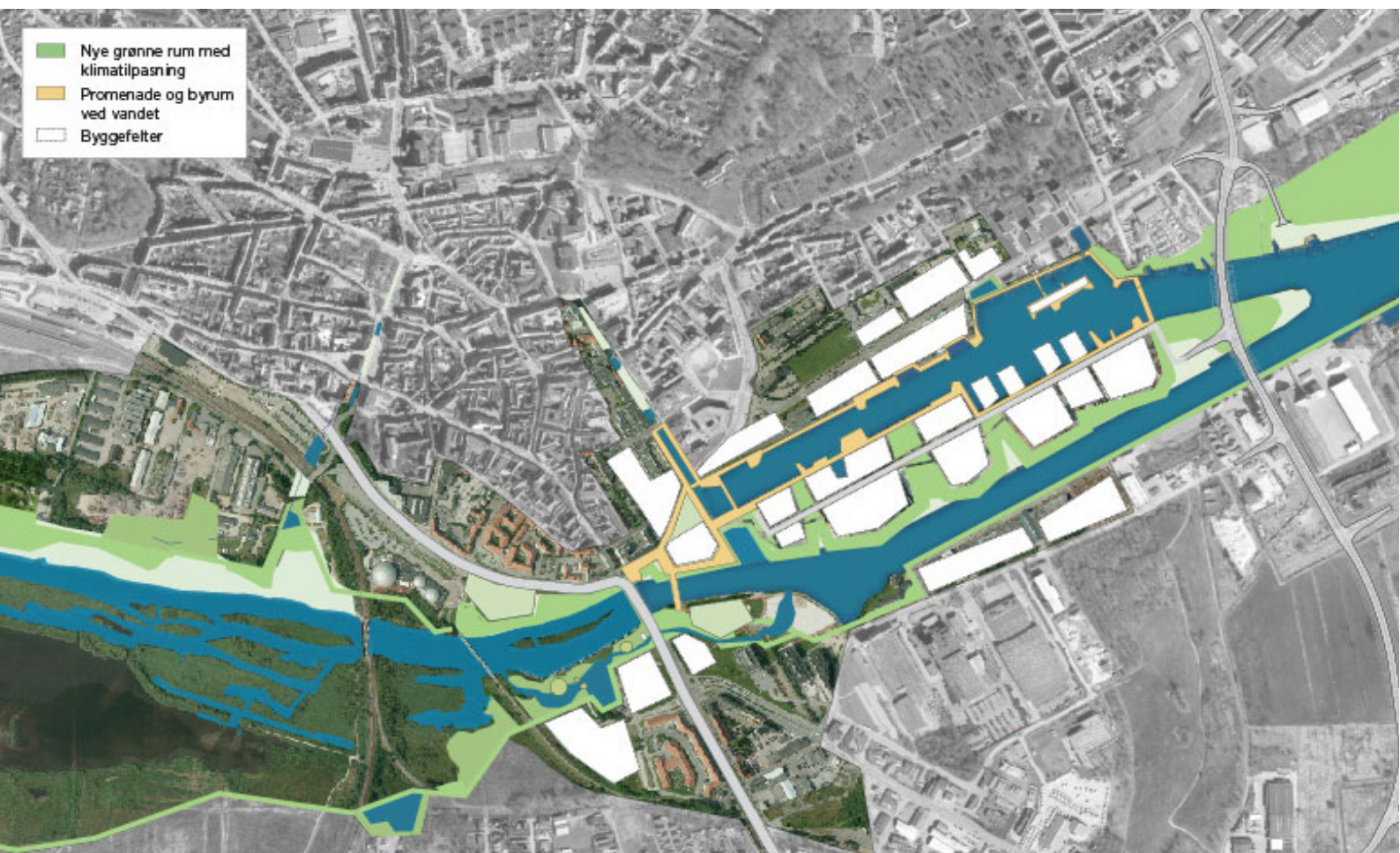
BYEN TIL VANDET

Randers Kommune er i gang med en stor transformation af Randers by, som vil ændre den måde vi ser, bruger og oplever byen på. Den store, samlede vision er Byen til Vandet, som sætter rammerne for nye krydsningsmuligheder over fjorden, nye muligheder for byudvikling, klimasikring og rekreative byrum ved vandet.

Byrådet har i foråret 2017 besluttet, at den fjordkrydsende trafik skal fordeles mellem Randers Bro og en ny østlig forbindelse kaldet Klimabroen. Klimabroens trace er ikke endeligt fastlagt, men der er reserveret et trace i kommuneplanen, som skærer ind gennem lokalplanens område og påvirker mulighederne for disponering, klimasikring og vejbetjening af Sporbyen Scandia. Derfor kan der ikke placeres anlæg og funktioner i lokalplanens delområde 3, som vil kunne vanskeliggøre en eventuel etablering af Klimabroen. Området kan i perioden frem til der tages stilling til broens placering og realisering beplantes og anvendes til midlertidige aktiviteter, som ikke er en forudsætning for realiseringen af andre dele af lokalplanen.



Område reserveret til klimabro





ZONESTATUS

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

LOKALPLANER

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 160-R.

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 160-R for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 160-R aflyses for den del som er sammenfaldende med nærværende lokalplanområde med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan. Den resterende del af lokalplan 160-R forventer Randers Kommune ligeledes at aflyse.

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 147-R.

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan 147-R for det område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 147-R bortfalder således for dette areal med byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

SEKTORPLANER

Klimatilpasningsplan

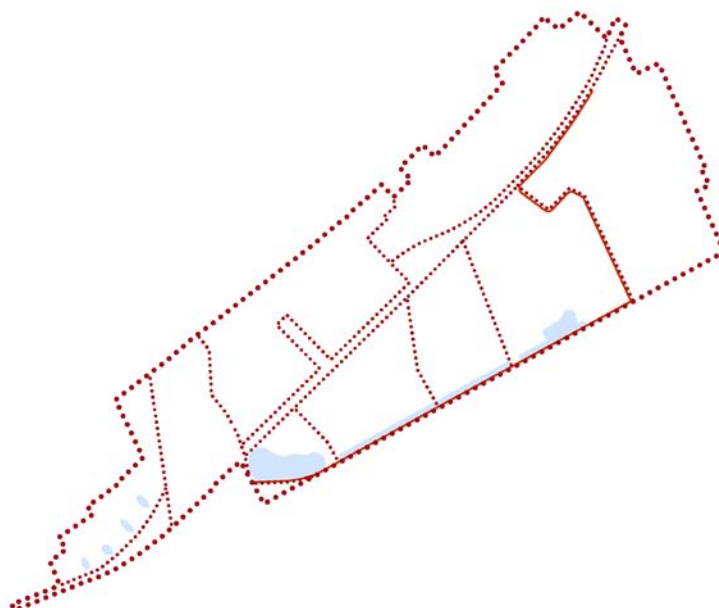
En del af området er beliggende under kote 3,0 m, og det må forventes at der bebygges under kote 3,0 m. I forbindelse med lokalplanen er der undersøgt risiko for oversvømmelser fra Randers Fjord, samt muligheder for en stormflodssikring imod oversvømmelser fra fjorden i forhold til en sikring indtil kote 3,0 m.

På baggrund af denne undersøgelse er der i lokalplanen indarbejdet krav til en klimasikring i form af en spunsvæg langs Toldbodgade med kronekant i kote 3, samt indlagt mulighed for større terrænregulering til klimasikring og regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om placering af flere regnvandsbassiner til forsinkel- se og rensning af regnvand. Endelig udformning og placering af klimasikring fastsættes på baggrund af yderligere undersøgelser.



Gældende lokalplaner inden for området

Regnvandsbassiner og spuns-
væg



**Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område. Den vestlige del af lokalplanområdet er fælleskloakeret. Den østlige del er separatkloakeret. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen som medfører, at hele lokalplanområde separatkloakeres.

Spildevandsplanens bilag 4 fastsætter maksimale afløbskoefficienter for de enkelte delområder. Det er bygherres ansvar at sikre, at bebyggelsen, ubebyggede arealer og tilhørende bassiner udformes på en måde, så de nævnte værdier overholdes.”

Varmeplan

Lokalplanens område er i varmeplanen for Randers Kommune udpeget til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Undtaget er bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger.

Der er generelt forbud mod etablering af elopvarmning som primær varmekilde i bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Vandforsyning

Området ligger i Verdo Vands forsyningsområde.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes ”Regulativ for husholdningsaffald” og ”Regulativ for erhvervsaffald”. Regulativerne fastsætter regler for håndteringen af hhv. husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Randers Kommune og for håndteringen af dagrenovationslignende affald fra alle virksomheder i Kommune. Dette sker med henblik på at forebygge forurening, uhygiejniske forhold for miljø og mennesker og begrænse ressourceanvendelsen ved at fremme genanvendelse af affald.

Ved private husstande indsamler Randers Kommune restaffald, organisk affald, papir og emballage (glas, plast og metal). Derfor skal der afsættes plads til beholdere til opsamling af de 4 fraktioner.

I forbindelse med større samlede byggerier anbefaler Randers Kommune, at der etableres en undergrundsstation til opsamling af de 4 nævnte fraktioner. Ved etablering af undergrundscontainere, skal disse placeres således det er muligt at tømme dem uden renovationsvognen skal foretage bakkemanøvrer.

For erhvervsaffald gælder at affaldsproducenten skal sørge for, at der opstilles tilstrækkeligt indsamlingsmateriel, således at der er tilstrækkelig kapacitet og ellers i øvrigt overholde Affaldsbekendtgørelsens bestemmelser. Herunder ikke mindst at dagrenovationslignende affald ikke må indeholde pap, papir, plast eller andet genanvendeligt affald.

Vintervedligeholdelse

Randers Kommunes regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

**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.

ANDEN PLANLÆGNING OG AREALREGULERING**Vejbetjening**

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Udbyhøjvej, Toldbodgade og Fjordgade.

Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens generelle retningslinjer, som er gengivet i nedenstående tabel. Tabellens værdier repræsenterer minimumskravet for antallet af parkeringspladser.

	Anvendelse	Parkeringskrav
Boliger	Tæt-lav boliger	1½ p-pladser pr. bolig
	Etageboliger	1 p-pladser pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, klubværelser og lign.	½ p-pladser pr. bolig
	Plejehjem, døgninstitutioner og ældreboliger	½ p-pladser pr. bolig
Erhverv	Dagligvarebutikker	1 p-plads pr. 30 m ²
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 50 m ²
	Kontorer etc.	1 p-plads pr. 60 m ²
	Lagervirksomhed	1 p-plads pr. 200 m ²
	Fremstillingsvirksomhed	1 p-plads pr. 50 m ²
	Hoteller	1 p-plads pr. værelse
	Restauranter og lign.	1 p-plads pr. 8 siddepladser
Andet	Skoler og andre uddannelsesinstitutioner for børn	1 p-plads pr. 100 m ²
	Skoler og andre uddannelsesinstitutioner for voksen og videregående uddannelser	1 p-plads pr. 50 m ²
	Daginstitutioner	1 p-plads pr. 50 m ²
	Kultur, teater, biografer, koncertsale og sportsanlæg mv.	1 p-plads pr. 6 siddepladser



Trafikstøj

Anvendelse	Parkeringskrav
Ildrætshaller	1 p-plads pr. 25 m ²



Kørebanekurve i delområde 4



Kørebanekurve i delområde 5

For hver 25 p-plads skal der være minimum 1 handicapparkeringsplads.

Parkering skal som udgangspunkt løses inden for det enkelte delområde. Såfremt der ikke kan tilvejebringes tilstrækkelig med parkeringspladser inden for det enkelte delområde, kan parkering ske på tværs af delområdeafgrænsningerne under forudsætning af at det sker inden for gåafstand - dvs. som udgangspunkt inden for maks. 75 m. Midlertidig parkering etableret i delområde 3 kan ikke medregnes til dækning af parkeringskrav.

I delområde 5 og 7 åbnes der mulighed for opførelse og indretning af i alt to parkeringshuse i henholdsvis eksisterende og ny bebyggelse. Disse parkeringshuse kan også anvendes til dækning af parkeringsbehov i tilstødende bebyggelser uden for delområdet.

Vareindlevering i forbindelse med butikker mv.

Anvendelsen til bl.a. torvehal, hotel og restauranter i delområde 4 og detailhandelsbutikker i delområde 5 medfører, at der skal være mulighed for vareindlevering i området. Der er foretaget en beregning af mulige kørekurver i forbindelse med disse anvendelser. På baggrund af disse beregninger vurderes det, at vareleverancer kan foretages uden bakkemøvrer og at vareindlevering kan afvikles på acceptabel vis inden for lokalplanområdet.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Udbyhøjvej og Toldbodgade. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj:

- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyt-



tehaven): 58 dB

- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

Det skal desuden ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at boliger indendørs trafikstøjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB(A).

Hvis bebyggelsen har støjbelastede facader, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan bebyggelsen indrettes med gennemgående enheder, så hver enhed har minimum én facade som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at butikkers indendørs trafikstøjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 38 dB(A).

Støj fra virksomheder

Jævnfør Miljøstyrelsens vejledende nr. 5/1984 om støj fra eksterne virksomheder, skal aktiviteter inden for lokalplanområdet, herunder butikkers drift, foregå på sådan en måde, at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj bliver overholdt.

Støj i byomdannelsesområde

Lokalplanområdet er udpeget som byomdannelsesområde. Et byomdannelsesområde er et område, hvor anvendelsen til miljøbelastede erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling, jf. Planlovens § 11d.

Planlovens § 15a, stk. 2 åbner mulighed for at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse i områder, der i kommuneplanen er udlagt til byomdannelse. Inden for byomdannelsesområder kan støjgrænserne således overskrides, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter endelig vedtagelse af lokalplan.

Der forventes indgået en aftale om ophør af erhvervene jf. byomdannelse.

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

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen, men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.



Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

NATURBESKYTTELSE

Beskyttet natur

En del af lokalplanområdet er registreret som eng, mose og sø og beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Engen er dog i den konkrete sag undtaget, da den kun er beskyttet i forhold til landbrugsformål.

Regnvandsbassiner i delområde 9 skal udformes med impermeabel bund og bassinerne vil derfor ikke påvirke den hydrologiske tilstand i nærliggende beskyttede naturområder. Ved planlægning og placering af spuns eller tilsvarende anlæg, skal det dokumenteres, at anlæggende ikke vil føre til tilstandsændringer i nærliggende beskyttede naturområder.

Hvor stor afstanden fra bassin/spunsvæggen til mose og sø skal være for at det påvirker naturen afhænger af dimensioner af bassin, dybde, hydrologiske forhold, jordbund etc. Hvis det ikke kan udelukkes, at der vil ske en hydrologisk påvirkning af den beskyttede natur (sø og mose) skal bassinet/spunsvæggen placeres længere væk fra sø og mose.

I forbindelse med anlægs- og byggearbejde må der ikke arbejdes med maskiner eller oplagres materialer inden for den § 3 beskyttede mose og sø.

Den beskyttede natur er ligeledes omfattet af kommuneplanens retningslinje nr. 5, hvoraf det fremgår at ved lokalplanlægning skal der så vidt muligt planlægges for en bufferzone til § 3 beskyttede naturområder i form af randområder uden bebyggelse.

KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE VÆRDIER

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 de udvendige dele af bygningen.

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

Inden for lokalplanområdet er der syv SAVE-registrerede bygninger, af høj eller middel bevaringsværdi. De SAVE-registrerede bygninger 108, 110, 122, 124, 125, 128 og 130 (jf. bilag A), er vist på kortbilag 2.

Arkæologiske interesser

Der er ikke registreret fund af arkæologisk interesse i området. Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Østjylland i Randers underrettes, i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2.



der på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde, jf. Jordforureningslovens § 71.

Vej og stier

Vejprojekter for nyanlæg, herunder tilslutninger til eksisterende vejnet, ændringer osv., skal godkendes af Randers kommune, inden arbejdet kan igangsættes.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Trafiksikkerhed

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vej-anlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. Færdselsloven.

Højdebegrænsning i forhold til Randers Flyveplads

Inden opførelse af bygninger med en bygningshøjde på mere end 25 m inden for delområde 9 skal der indsendes en forespørgsel herom ved Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening af lokalplanen og kommuneplantillægget 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.)

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 skal foretages miljøvurdering af planforslaget, da planen danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan medføre væsentlig påvirkning af miljøet.

Ikke teknisk resumé af miljørapporten

I henhold til § 4 i lov om miljøvurdering af planer og programmer er der truffet afgørelse om, at kommuneplantillæg 01 og lokalplan 640 Scandia er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3, idet planlægningen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Randers Kommune har gennemført en høring af miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at realisering af kommuneplantillæg 1 og lokalplan 640 kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet hvad angår:

- Landskab og visuelle forhold
- Bymiljø og mikroklima
- Forurening og overfladevand
- Trafikafvikling og trafikstøj

Disse emner er derfor behandlet i miljørapporten, der er vedlagt planforslaget som bilag.



Miljørapporten er udarbejdet som en del af den lovpligtige miljøvurdering og fremlægges offentligt i samme periode som forslag til kommuneplantillæg og lokalplan.

Miljøvurderingen foretages ud fra et 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor kommuneplantillæg 01 og lokalplan 640 ikke gennemføres, og det derfor er gældende plangrundlag, der er byggeretgivende for området. 0-alternativet er grundlaget for at sammenligne påvirkningen af omgivelserne med en realisering af de nye planforslag.

Herunder følger et kortfattet resume af de tre undersøgte parametre:

Landskab og visuelle forhold

Selvom den planlagte omdannelse omfatter bygninger i op til 11 etager, vil den nye bebyggelse fra kysten syne som en naturlig og integreret del af det eksisterende bybillede. Dette skyldes bl.a. områdets lave terrænmæssige placering. Altså vil kystlandskabet ikke blive væsentligt påvirket.

Omdannelsen til en ny blandet bydel vil bidrage positivt til områdets byarkitektoniske værdi. Ny arkitektur kombineret med bevaring og ombygning af dele af de nuværende industribygninger og andre kulturspor samt indpasning af nye anvendelser vil sikre ny variation og et mere mangfoldigt byliv. Samtidigt disponeres området, så der skabes bedre sammenhæng til de omgivende området – både visuelt og funktionsmæssigt.

Det planlagte byggeri vil generelt være højere og afvige arkitektonisk fra eksisterende omgivende bebyggelse. Derfor vil nybyggeri i området have en synlig indvirkning på naboområder og vil i forskellig grad påvirke naboområdernes kig til fjorden. Dog er der ingen deciderede udsigtslinjer, som omdannelsen vil være i konflikt med, ligesom den synlige ændring vil ske gradvist over en længere årrække.

Spunsvæg vil lokalt have en visuel påvirkning, men påvirkningen vurderes ikke at være særlig synlig over længere afstande.

Bymiljø og mikroklima

Planforslagene omfatter en ny bydel med op til 1.000 nye boliger og en mangfoldighed af byfunktioner, der dagligt vil tiltrække et stort antal mennesker. Der lægges vægt på at skabe varierende boligformer, som tiltrækker forskellige typer beboere og som udgør et godt supplement til de omgivende boligområder. Sporbyens bebyggelse placeres endvidere med god adgang til opholdsmuligheder, herunder både private arealer og offentlige urbane byrum. Dette styrker den grønne sammenhæng på tværs af byen og giver adgang til mange forskellige opholdstilbud. Overtal søges skabt en spændende dynamik mellem nyt og gammelt, som vil kunne understøtte et kreativt og kulturpræget bymiljø.

Den øgede bygnings skala og disponeringen af Sporbyens bebyggelse vil give anledning til skyggevirksomhed på tilstødende arealer og – i en vis udstrækning – på eksisterende nabobebyggelse. Dog vil der i sommermånederne samt middag og eftermiddag i forår og efterårsmånederne – hvor der er den største efterspørgsel på udeophold - kunne findes solfyldte arealer overalt i området.

I forhold til vindforholdene ved det planlagte byggeri vurderes der ikke at ville forekomme nogen væsentlig forandring af vindforhold og vindkomfort i naboområder som følge af Sporbyens omdannelse.



Jordforurening og overfladevand

I forbindelse med omdannelsen af området vil der i nødvendigt omfang blive fjernet forurenede jord, som vil blive håndteret efter gældende lovgivning. Det betyder også, at der i et vist omfang vil blive efterladt forurenede jord. For at forebygge negative konsekvenser forbundet med direkte kontakt med forurenede jord i grønne områder, på legearealer o.l. vil typiske tiltag være, at forurenede arealer enten dækkes med fast belægning eller at det øverste jordlag udskiftes med ren jord.

I forhold til negative konsekvenser for indeklimaet i nybyggeri sikrer planlægningen, at der ikke kan bygges nye boliger på arealer, som er særligt forurenede ift. dampe/luftbåren forurening. Det vurderes også, at denne forurening ikke vil sprede sig til nærliggende bygninger eller til grundvandet. I alle tilfælde kan byggetekniske tiltag som udluftning under gulve, membraner o.l. afhjælpe eventuelle indeklimaproblemer.

I forhold til en eventuel åbning/omlægning af Ladegårdsbækken i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde vurderes den konkrete forureningsrisiko i det konkrete tilfælde.

Trafik og trafikstøj

Omdannelsen af planområdet fra erhvervsområde til blandet byområde med fortætning vil generelt skabe mere trafik og dermed også et højere støjniiveau fra trafikken. Selvom en øget trafik vil øge uheldsrisikoen, vurderes de planlagte trafikale løsninger at bidrage til, at der samlet set ikke vil være væsentlige forringelser af trafiksikkerheden.

I forhold til trafikens fordeling på de enkelte veje indgår bl.a., hvor der fremover bliver parkeringsmulighed. For at vurdere konsekvenserne af den øgede trafik er der set nærmere på kapaciteten i de nye kryds. Hovedkonklusionen er, at trafikken kan afvikles tilfredsstillende i alle 3 kryds, selvom trafikken vokser. Det nye interne vejnet indrettes generelt med henblik på at fastholde en lav hastighed. Endvidere kan al varekørsel afvikles, så det ikke er nødvendigt at bakke.

Trafikstøjen vil generelt øges i takt med at trafikken vokser. Udbyhøjvej og Toldbodgade er allerede i dag belastet med trafikstøj, som overskrider de gældende grænseværdier. Det er dog muligt at indpasse nye boliger i allerede støjbelastede byområder. I forlængelse heraf er der gennemført en støjberegning for den fulde omdannelse af området. Støjberegningen viser, at de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes ved en stor del af den nye bebyggelse. Benyttes derimod reglerne om 'huludfyldning' kan den planlagte bebyggelse realiseres, såfremt der anvendes særlige vinduesløsninger mod Udbyhøjvej og Toldbodgade. Langs den interne vej vurderes grænseværdierne at kunne overholdes.

Omdannelsen af området – isoleret set - vurderes ikke at give anledning til en hørbar forøgelse af trafikstøjen på Udbyhøjvej. Dog vil støjen gradvist øges over en årrække pga. byudvikling i andre dele af Randers. Derimod forventes en øget støjpåvirkning på 1-2 dB af bl.a. de eksisterende etagebolige vest for Fjordgade.