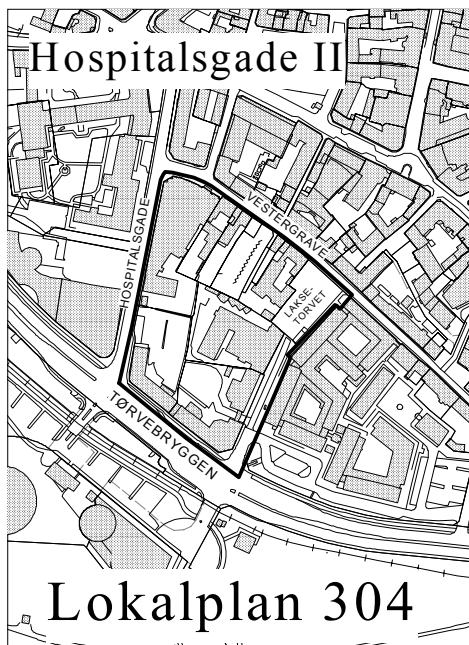


LOKALPLAN NR. 304 HOSPITALSGADE II

EN KORTFATTET BESKRIVELSE



Beliggenhed

Tidligere gældende lokalplan 188

Lokalplanområdet afgrænses af Hospitalsgade, Kereveder / Vestergrave, Laksetorvet / Odinsgade, samt Tørvebryggen. Området har tidligere været omfattet af lokalplan 188 ”Hospitalsgade-karréen”.

Planen går ud på

Dele af erhverv til boliger

Lokalplanens område er på ca. 20.000 m² og er i den tidligere lokalplan 188 udlagt som et erhvervsområde. Bebyggelsen i området anvendes først og fremmest til serviceerhverv, liberale erhverv, kontor m.m., samt en mindre del til boliger.

Flere boliger i bymidten

Lokalplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at bygge flere boliger i bymidten. Derfor foreslås anvendelsen af områdets nordlige del, beliggende mod henholdsvis Vestergrave og Laksetorvet, ændret fra det nuværende erhvervsområde til et boligområde. Hullerne i husrækken mod Vestergrave ønskes lukket med nye bygninger som indrettes til boliger. Mod Laksetorvet ønskes der ligeledes opført boliger og i den forbindelse foreslås der, at Laksetorvet omlægges og ændres i sin nuværende udformning.

Lokalplanens øvrige områder fastholdes til erhverv som lettere industri, værkstedsvirksomhed samt liberal,- og serviceerhverv.

I erhvervsområdet må der ikke opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg som er til gene for det fremtidige boligområde. Eksisterende virksomheder kan dog fortsætte som hidtil.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge 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 en ny lokalplan.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende i Bydel 1, Bykernen og er omfattet af rammeområderne E37 og B109.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanrammer

Af rammebestemmelserne for område E37 fremgår der bl.a. at,

Erhverv og boliger

- anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, butikker, service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portner-bolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Butikker

- I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000m², med mindre, der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 115 pct.

Af rammebestemmelserne for område B109 fremgår der bl.a. at,

- området kun må anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.

Værtshuse, grillbarer og lignende må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.

- Boligetagearealets andel af det samlede etageareal i området skal være mindst 80 pct.
- Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 115 pct.

15-20 boliger

Bygninger til erhverv

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan opføres ca. 1800 m² boligetageareal svarende til ca. 15-20 boliger. Lokalplanen åbner ligeledes mulighed for at der kan opføres bygninger til erhvervsformål svarende til ca. 1500 m² etageareal.

Lokalplanrammer

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer.

Vejadgang

Vejadgang til karréen sker fra henholdsvis Hospitalsgade, Kereveder, Vestergrave, Laksetorvet, Odinsgade, samt nye veje som udlægges ind i området.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet omfattes af områderne E37.1 og E37.3 samt dele af E37.2 i den godkendte spildevandsplan for Randers kommune. Områderne er fuldt kloakeret med fællessystem med en maksimal afledningskoefficient for regnvand på 0,8. De interne kloakanlæg ved nybyggerier, anbefales separeret på egen grund af hensyn til opstuvning i hovedkloakken, samt kommende krav til separering af spildevand og regnvand.

Indenfor lokalplanområdet ligger der en hovedkloakledning. I forbindelse med kommende nybyggeri skal ledningen omlægges og separeres.

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af såvel Randers Kommunes "Regulativ for bortskaffelse af erhvervsaffald" som "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet, hvilke krav, pligter og ansvar, der påhviler den enkelte affaldsproducent eller erhvervsvirksomhed, samt hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Detailhandel

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for detailhandel, hvor der indenfor cityområdet kan etableres udvalgswarebutikker på op til 1.000m².

Udover de eksisterende butikker i området indeholder lokalplanen mulighed for, at der kan etableres et butiksareal på i alt 500 m². Det betyder at butiksarealet på 500m² skal afgang fra den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiks-formål i City. Rammen er ca. 15.500 m² pr. februar 2002.

Den samlede ramme for city vil derefter udgøre 15.000m². Det vurderes, at der er mulighed for at placere omkring 15.000m² butiksareal i bykernen med en mindre del i Vester Altan.

Kommuneatlas

Bevaringsværdige bygninger

En enkelt ejendom beliggende på hjørnet af Vestergrave og Laksetorvet har i Randers Kommuneatlas fået betegnelsen "Høj bevaringsværdi", mens øvrige bygninger på ejendomme matr. nr. 230a, 235a, 236, 237, samt 238a alle Randers bygrunde, beliggende i områdets nordlige del, har fået betegnelsen "Middel bevaringsværdi".

Midtbylokalplan

Reguleringer og bestemmelser for facader & skilte m.m.

Midtbylokalplanen gælder fortsat

Lokalplan 262 indeholder en række bestemmelser og reguleringer for udformning af facader, skilte, vinduesformater, tagmaterialer m.m. Midtbylokalplanens bestemmelser vil fortsat være gældende i området.

El, vand og varme

El- vand og varmforsyningen varetages af Energi Randers A/S. Fra 2003 kan forbrugerne dog selv vælge el producenten.

Byzone

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplan nr. 188 bortfalder

lokalplan 188 "Hospitalsgade Karréen" ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** områdets anvendelse fastlægges til boligformål i delområde I, samt erhvervsformål i delområde II,
- at** karréformen fastholdes og hullerne i husrækken fyldes ud således at der dannes en sluttet randbebyggelse mod de omliggende gader.
- at** de vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder mod boligområdet ikke overskrides,
- at** ny bebyggelse opføres i dimensioner og af materialer, som harmonerer med den omliggende bebyggelse og bybilledet i øvrigt,
- at** Laksetorvets kan reguleres i niveau med Vestergrave og lette køretøjer kan vende i Odinsgade,
- at** eksisterende bevaringsværdige bygninger ikke nedrives eller ændres væsentlig i strid med bebyggelsens oprindelige karakter og udseende,
- at** vejadgang, friarealer og parkeringsarealer disponeres på en hensigtsmæssig måde.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 226a, 226d, 230a, 232, 233a, 234, 235a, 236, 237, 238a, 238c og 1025a alle Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 27. december 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Byzone

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i byzone

Delområder

Stk. 3. Lokalplanområdet deles i delområde I og delområde II, som vist på kortbilag nr. 1

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

Boliger i delområde I

Stk. 1. Delområde I må kun anvendes til boligformål samt fællesfaciliteter for områdets beboere som for eksempel vaskeri, fællesrum, mødelokaler, selskabslokaler m.v.

Erhverv som kan udføres i boligområder

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af :

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke ændres,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkring-boende.

Én butik

Stk. 2. Der må ikke indrettes butikker i området, bortset fra én butik som kan etableres i tilknytning til Randers Handskefabrik. I butikken må der kun sælges egne produkter, som har tilknytning til Randers Handskefabrik. Butikken må have et bruttoetageareal på max. 200 m². Butikken skal nedlægges når Randers Handskefabrik eller deres efterfølger fraflytter området.

Delområde II

Erhverv

Stk. 2. Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, butikker, service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portner-bolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Butikker

Stk. 3. Der må kun indrettes butikker i stueetagen i den del af området, som ligger syd for den nye vej, der omtales i §4 stk. 1 og syd for indkørslen til p-pladserne fra Odinsgade. Den enkelte butik må ikke gives bruttoetageareal på mere end 1000 m².

§ 3

§ 3 UDSTYKNING

Udstykning

Ejendommene udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4**Vej og sti****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje, stier og parkeringspladser med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. *)

Ny vej (privat fællesvej), med adgang fra Hospitalsgade i en bredde af 7.00m og med en placering som vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2.

Nye stier (private fællesstier) i varierende bredde fra 2,50m til 7,50m og med en placering som vist med særlig signatur på kortbilag nr.2

Offentlig adgang til stier

Stk. 2. Der skal være offentlig adgang til de stier og porte, som er markeret med særlige signatur vist på kortbilag nr. 2.

Laksetorvet reguleres

Stk. 3. I forbindelse med at der opføres nye boliger mod Laksetorvet skal terrænet foran boligerne reguleres sådan, at Laksetorvet kan omlægges i niveau med indgangen til kommunens administrationsbygning og med Vestergrave.

Stk. 4. I forbindelse med terrænregulering og omlægningen af Laksetorvet påregnes den nordlige port til ejendommen matr. nr. 226d Randers Bygrunde lukket for kørende trafik. I Odinsgade etableres der samtidigt en vendeplads til person- og varebiler med en placering som vist på kortbilag 2.

Parkering

Stk. 5. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et parkeringsareal på mindst 15 pct. af etagearealet.

§ 5**§ 5 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. Elledninger skal fremføres som jordkabler.

Transformerstation

Stk. 2. Den eksisterende transformerstation ved Hospitalsgade forudsættes flyttet og erstattet af en ny. *)

*) Parkerings- og vejarealet forudsættes anlagt som private fællesarealer, med renholdelse og vedligeholdelsespligt for brugerne.

*) Den fremtidige placering af den ny transformerstation aftales mellem Energi Randers, Randers kommune og de berørte grundejere,

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Facadebebyggelse som sluttet bebyggelse

Byggefelter

Bygningshøjder

Skrå tage

Eksisterende bygninger

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. Facadebebyggelse langs Tørvebryggen, Hospitalsgade, Kereveder, Vestergrave, Laksetorvet og Odinsgade skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i vejskel (nuværende facades afgrænsning mod fortov) og skal holdes indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter type **A** og **B**.

Stk. 2. Al øvrig ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter type **C**, **D** og **E**

Stk. 3. Bygninger indenfor byggefelter type **A**, **B** & **C** skal opføres i 2 ½ etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 12 m målt fra terræn.

Stk. 4. Den østlige tilkørsel og adgang til bygningen indenfor byggefelt **B** skal holdes i niveau med den kommunale administrationsbygning indgang og Vestergrave.

Stk. 5. Bygninger indenfor byggefelter type **D** må opføres i 2 etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 10 m målt fra terræn.

Stk. 6. Bygninger indenfor byggefelter type **E** må opføres i 1 etage med en bygningshøjde, der ikke overstiger 6 m målt fra terræn.

Stk. 7. Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueplan under kote 2,0 (DNN)

Stk. 8. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°. Indenfor byggefelt type **E** må vinklen være mindre end 40°.

Eksisterende Bebyggelse

Stk. 9. Eksisterende bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dog forudsættes de på kortbilag 1 med særlig signatur viste bygninger nedrevet. Andre bygninger kan eventuelt nedrives, hvis den bygningsmæssige kvalitet er for ringe.

Stk. 10. Byrådet vil i forbindelse med en eventuel nedrivningstilladelse stille krav om retablering af tomten. Retableringsformen vil i hvert enkelt tilfælde blive vurderet i forhold til tomtens omgivelser.

Stk. 11. Bygninger til erstatning for bebyggelse som nedrives efter stk. 9 og som ligger uden for byggefelterne **A-E**, må ikke

gives større højde eller etageareal end de bygninger, som de erstatter.

§ 7

Bestemmelser fra lokalplan 262 "Midtbyen"

"Købstaden"

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN^{*)}

Delområde I

Stk. 1. Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 262 "Midtbyen". Bestemmelserne fremgår af lokalplanens § 3 stk. 1-24, stk. 35-43, stk. 63-71 og stk. 77-82. Disse bestemmelser er dels generelle for hele lokalplanområdet, og dels gældende for området benævnt "Købstaden".

Delområde II

Stk. 2. Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 262 "Midtbyen". Bestemmelserne fremgår af lokalplanens § 3 stk. 1-24, stk. 54-62, stk. 63-71 og stk. 77-82. Disse bestemmelser er dels generelle for hele lokalplanområdet, og dels gældende for området benævnt "Erhvervsbyen"

"Erhvervsbyen"

§ 8

Ubebyggede arealer

Eksisterende træ bevares

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I

Stk. 1. De på kortbilag 2 med særlig signatur viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Det på kortbilag 1, med særlig signatur viste træ, skal bevares og vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende efter aftale med teknisk forvaltning, park og natur.

Delområde II

Stk. 3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelser eller lignende gives et ordentligt udseende.

Stk. 4. Udendørs oplæg må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse og kun, såfremt der etableres de fornødne afskærmninger i form af tæt beplantning, mur, plankeværk eller lignende.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF

^{*)} Det gøres opmærksom på at bestemmelser i lokalplan 262 fortsat er gældende.

NY BEBYGGELSE

Stk. 1. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 1 nævnte veje, stier og parkeringsanlæg samt de i § 8 stk. 1. nævnte friarealer.

Stk. 2. Nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Energi Randers. Eksisterende bygninger, som udsættes for større ombygninger skal ligeledes tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Energi Randers. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10

§ 10 SERVITUTTER

Den under 30. juli 1929 tinglyste servitut, på matr. nr. 238a og 238c, Randers Bygrunde, vedrørende forbud mod automobilforretning og forbud mod virksomheder der ved støj, lugt og lignende virker generende for Randers Kloster, ophæves.

§ 11

§ 11 LOKALPLAN NR. 188 OPHÆVES

Lokalplan 188 bortfalder

Nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 188. Lokalplan 188 bortfalder således.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 25. februar 2002 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Michael Aastrup Jensen

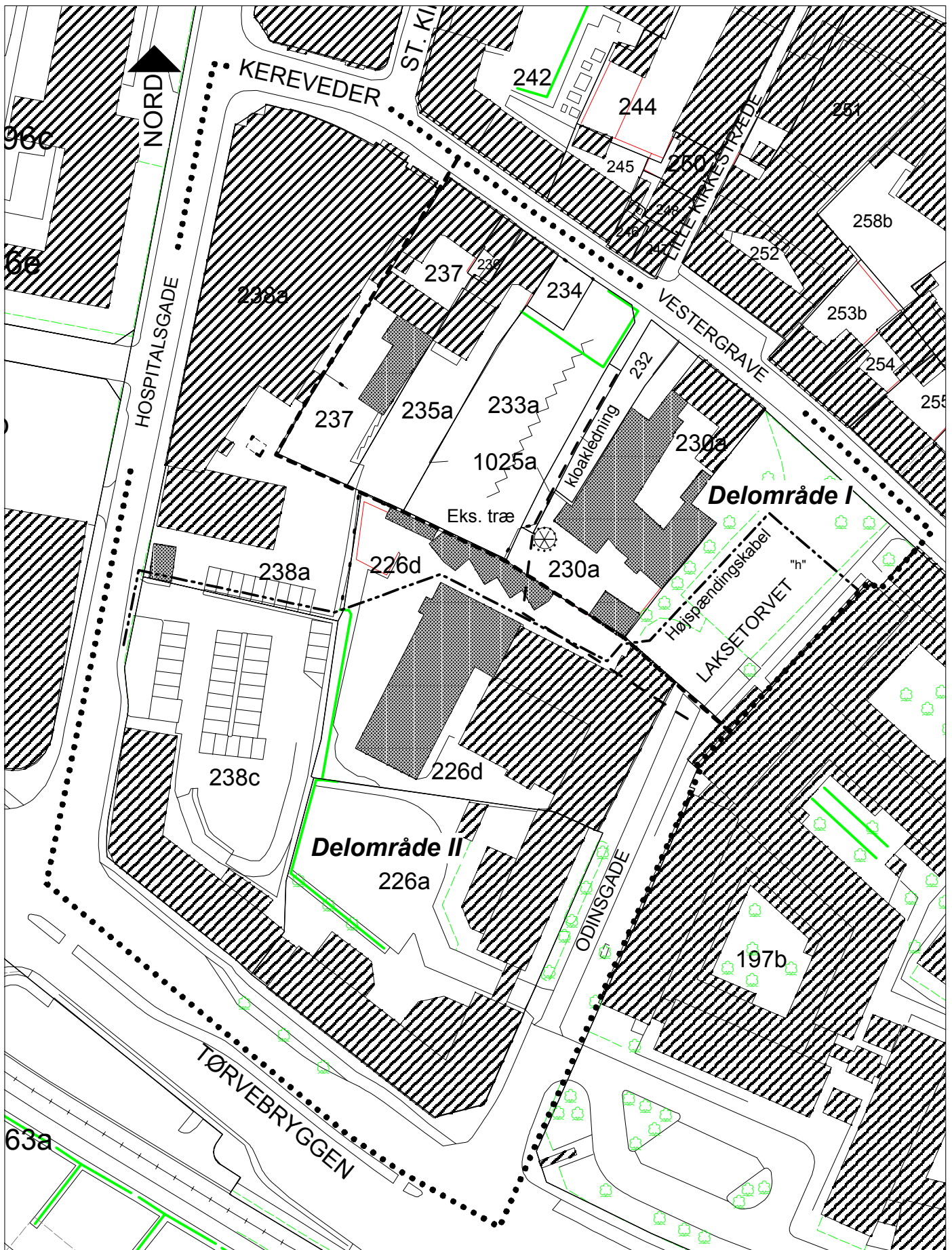
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 27. maj 2002

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



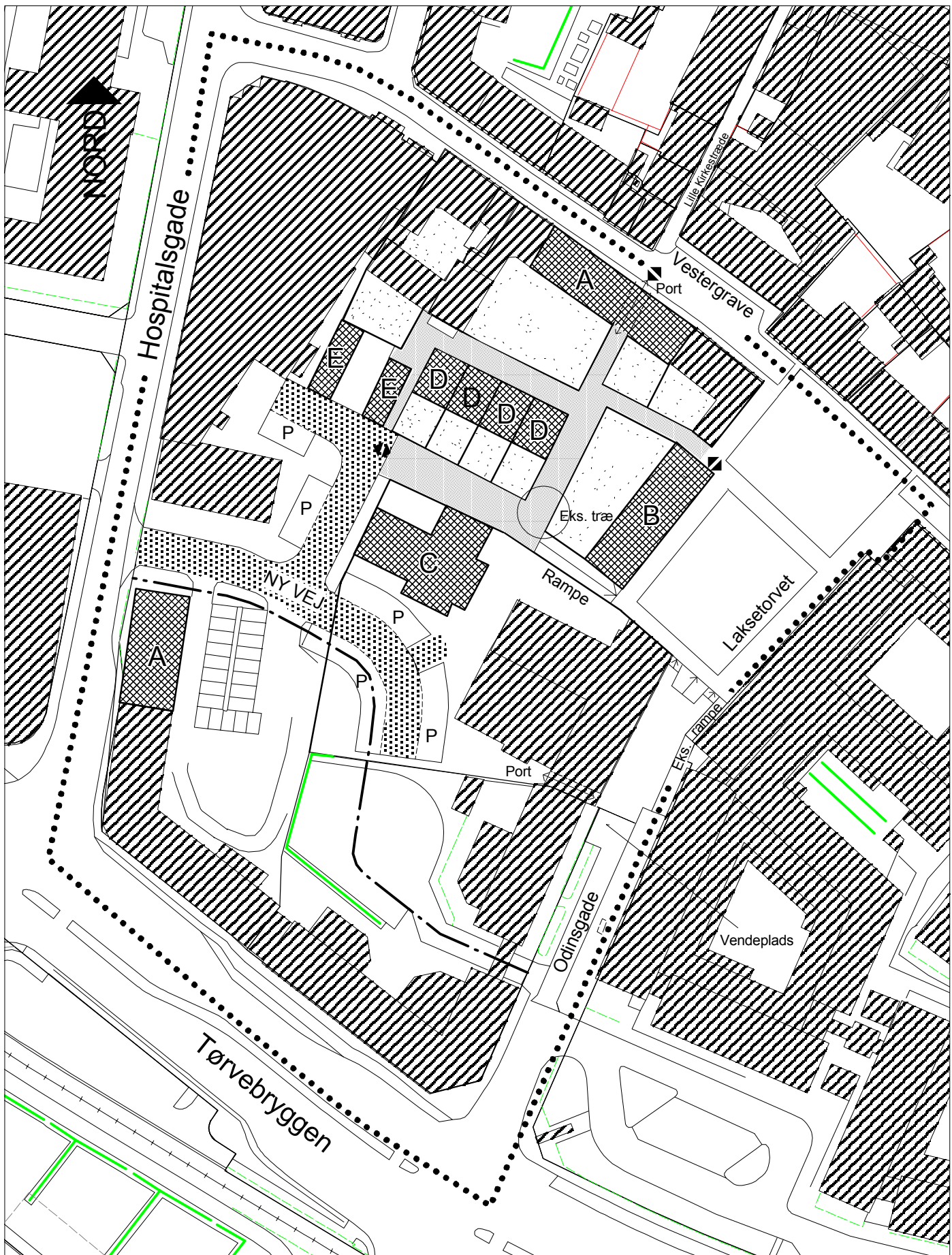
- Lokalplangrænse
- Matr. skel
- Eks. bebyggelse
- Bygninger, som nedrives
- Delområdegrænse

**HOSPITALSGADE
EKSISTERENDE FORHOLD**

**LOKALPLAN 304
BILAG 1**

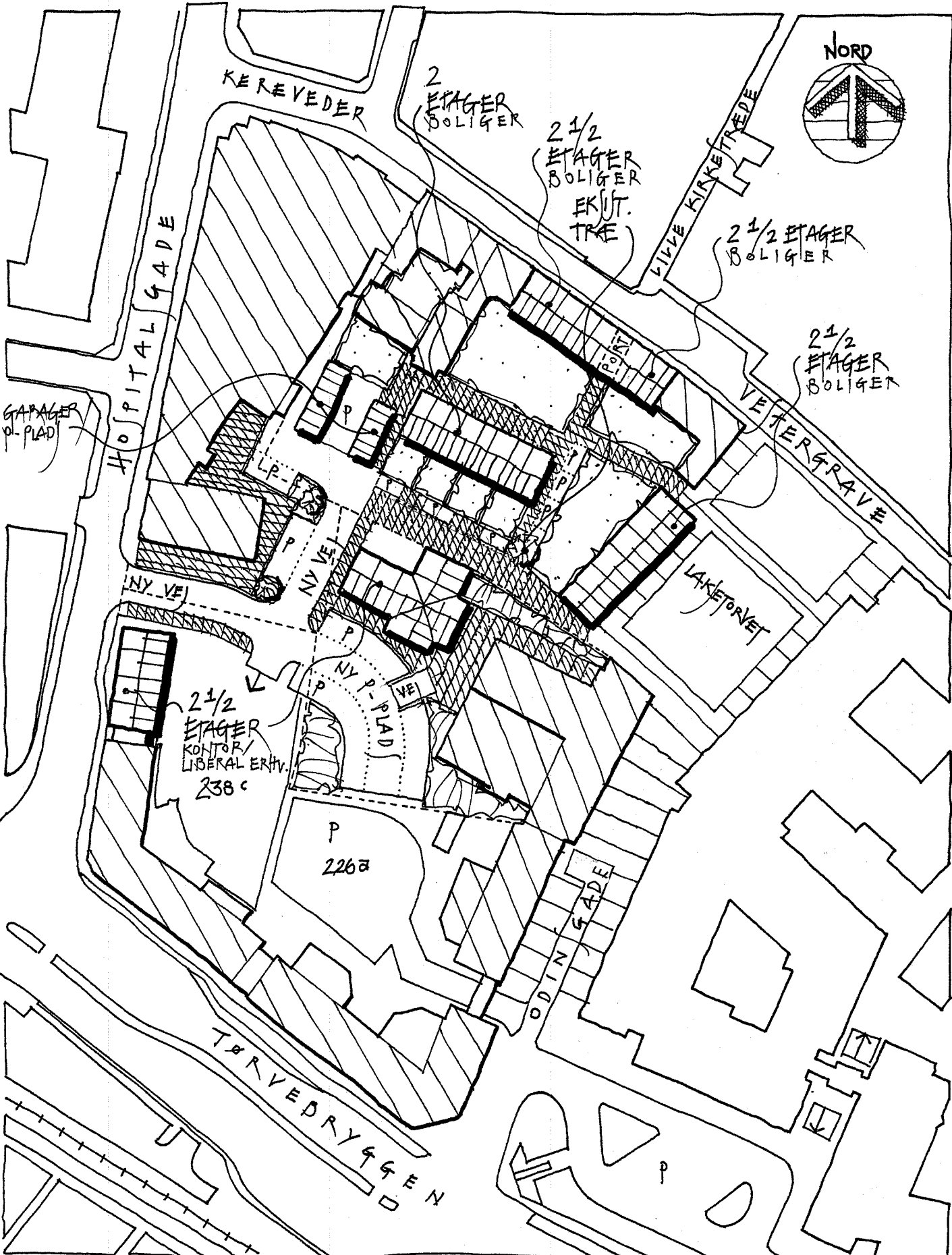
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/B
MÅL 1:1000






JAN. 02



- Lokalplangrænse
- Matr. skel
- ▨ Eks. bebyggelse
- Nyt skel
- ▩ Sti/Befæstet areal
- ◀▶ Offentlig adgang
- Friareal
- Syd for denne linie kan indrettes butikker
- ▨ Byggefelt

HOSPITALSGADE **LOKALPLAN 304**
FREMTIDIGE FORHOLD **BILAG 2**
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET JAN. 02
 MÅL 1:1000



-  SH/BEFÆLTET AREAL
-  NY BYGNINGER
-  EKST. BYGNINGER
- 
- 

HOSPITALGADE II
 ILLUSTRATIONSPÅN
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKETORVET
 MÅL 1:1000

LOKALPLAN 304
 BILAG 3 6024AM
 3024AM