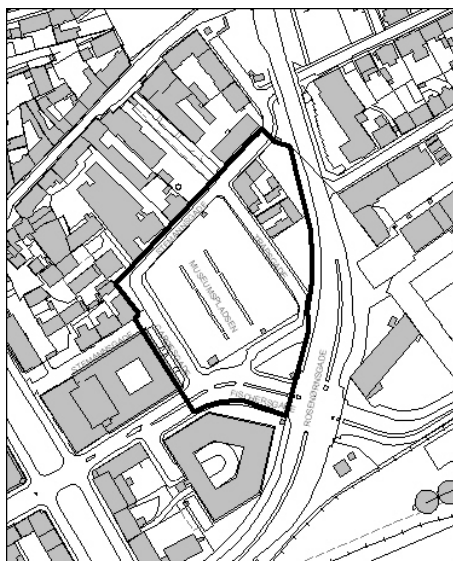


# LOKALPLAN NR. 352 MUSEUMSPLADSEN



## EN KORTFATTET BESKRIVELSE

### Beliggenhed

*Området afgrænses af Carøesgade, Stemannsgade, Rosenørnsgade og Fischersgade.*

Lokalplanområdet omfatter den nuværende Museumsplads og afgrænses af henholdsvis Carøesgade, Stemannsgade, Rosenørnsgade og Fischersgade.

Museumspladsen anvendes i dag til parkering hvor der findes ca. 180 offentlige P-pladser.

Mellem Trapsgade og Rosenørnsgade ligger to boligejendomme samt en ejendom som benyttes til erhverv. Disse tre ejendomme forudsættes nedrevet.

### Planen går ud på

*Ny byfunktioner*

I Kommuneplan 2001 og forslag til Kommuneplan 2005, bydel 1 Bykernen beskrives der en række nye projekter, som kommunen ønsker at sætte i gang indenfor en årrække.

Museumspladsen er her nævnt som en mulighed, hvor der kan placeres ny bebyggelse som for eksempel biografcenter, service-erhverv, specielle butikker, gallerier, caféer, spisesteder, fitness-center, danseskole, hotel, institutioner, uddannelsesfaciliteter, kontorer, boliger, samt en mulig udvidelse af de eksisterende museer. Hensigten er at skabe rammerne for en ny attraktiv kulturplads i hjertet af Randers.

*Museumspladsen rummer mulighed for ny byvækst*

Udbygning af Museumspladsen indgår som en naturlig udvidelse af bykernen mod øst og er således tæt knyttet til "Østervold-Projektet" - et nyt byrum i Randers.

*Østervold et nyt og moderne byrum i Randers*

Anlægsarbejdet med Østervold, et nyt byrum i Randers, begyndte i maj 2005. Intentionen med projektet er at skabe et moderne byrum, der fremstår trafikalt og arkitektonisk roligt. Et

moderne byrum, der fremstår trafikalt og arkitektonisk roligt. Et byrum, som knytter bykernen sammen med byens østlige beliggende byområder herunder Museumspladsen.

*Ny bebyggelse langs Fischersgade og Rosenørnsgade*

Den ny bebyggelse på Museumspladsen foreslås placeret langs henholdsvis Fischersgade og Rosenørnsgade.

Bygningerne placeres som en skærm mod den trafikerede Rosenørnsgade og Fischersgade der åbner sig omkring et attraktivt nyt torv ud mod Underværket og Kulturhuset. Den vestlige del af Stemannsgade danner den direkte fodgængerforbindelse til Østervold. Bygningerne foreslås placeret på en hævet plint. Under plinten indrettes der parkeringskælder med adgang fra henholdsvis Fischersgade og Stemannsgade. Inden for området kan der opføres ny bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 20.000 m<sup>2</sup> fordelt på 4 byggefelter.

*Ca. 19.000 m<sup>2</sup> etageareal*

*Ny plads til kultur og fysiske aktiviteter*

Mellem den kommende ny bebyggelse og Underværket foreslås der anlagt en ny plads, kulturpladsen, der åbner mulighed for mange forskellige aktiviteter med kultur og fysisk udfoldelse som det gennemgående tema. Som eksempel kan nævnes skøjtebane, "beach" volley, gymnastik, dans, skaterbane, rulleskøjter m.m. samt kulturelle arrangementer som koncerter, performance, teater m.m.

*Områdets karakter*

Kulturhuset, Underværket og Parkeringshuset er med deres arkitektur og størrelser de dominerende bygninger i området. Den arkitektoniske udformning af de fremtidige bygninger må derfor gerne spille op til disse bygninger. De nye bygninger må også gerne have et moderne og spektakulært udtryk der i kraft af sin fremtoning tilfører området ny identitet og være omdrejningspunktet for den ny kulturplads.

## **Forurening**

Der er konstateret forurening i området. Omfanget af forureningen er i øjeblikket til vurdering i Århus Amt. Forureningen kan betyde at inden der må bygges boliger i området skal Århus Amt meddele tilladelse hertil i henhold til § 8 i lov om forurennet jord.

## **Miljøvurdering**

Der er med baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af lokalplanforslaget vedrørende opførelse af bygninger til biografcenter, serviceerhverv, specielle butikker, gallerier, caféer, spisesteder, fitnesscenter, danseskole, hotel, institutioner, uddannelsesfaciliteter, kontorer, boliger, samt anlæggelse af en ny kulturplads.

På baggrund af denne screening har byrådet vurderet, at der ikke skal ske en strategisk miljøvurdering forinden denne lokalplan realiseres.

Screeningen er nærmere beskrevet i lokalplanens afsnit om forhold til anden planlægning.

## 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 2001

*Kommuneplan 2005 er endnu ikke godkendt*

Lokalplanen er omfattet af rammeområderne BE 35 og O 60. For område BE 35 fastlægges anvendelse til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser m.v.) samt til offentlige formål.

*Butikker på max. 1000m<sup>2</sup>*

I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 14.250 m<sup>2</sup> pr. april 2005.

Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m<sup>2</sup> butikksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.

Der kan etableres et samlet butikksareal på 3.500 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet, heraf 1.000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 2.500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City, bortset fra området BE45 opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> samt udvalgsvarebutikker på indtil 1.500 m<sup>2</sup>.

*Bygningshøjde*

Bebyggelsens højde må ikke overstige 4½ etage og bygningshøjde må ikke overstige 15 m.

Bebyggelsens højde langs Rosenørnsgade skal aftrappes fra 4½ etage ved Stemannsgade til 3 etager på hjørnet af Fischersgade og Rosenørnsgade.

*Område O 60*

For område O 60 fastlægges anvendelse til offentlige formål som kulturelle institutioner, torv, parkering og parkeringshus.

### **Tillæg til Kommuneplan 2001**

*Bygningshøjder*

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af bygninger i 4 etager med en underetage indrettet til parkering. Underetager / kældre som er beliggende højere end 1.25 m over terræn skal ifølge bygningsreglementet regnes med som en fuld etage. Bygningerne betragtes derfor som bygninger i 5 etager. Den samlede bygningshøjde er på 18.00 m målt fra plinten, et fastlagt niveauplan i kote 3,70 (DNN).

*Opholdsarealer*

I de gældende rammer stilles der krav om etablering af 50 pct. af boligetagearealet til opholdsareal. I lokalplanen sikres der et større bilfrit torv med siddebarer og opholdsarealer m.m. beliggende tæt på de kommende boliger.

På denne baggrund foreslås der, at opholdsarealkravet til boligerne reduceres fra de gældende 50 pct. til 37 pct.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, som følge heraf er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 63, der muliggør at opføre bygninger i 5 etager med en max. bygningshøjde på 18.00 m målt fra et fastlagt niveauplan i kote 3,70 (DNN), samt en reducere af opholdsarealkravene fra de gældende 50 pct. til 37 pct.

I tillægget indarbejdes der samtidigt de redaktionelle rettelser som er foreslået i Kommuneplan 2005.

### **Vejadgang**

*Carøesgade og Stemannsgade som kørespor*

Vejadgang til området sker via Fischersgade. De eksisterende vejbaner for henholdsvis Carøesgade og Stemannsgade ændres og udlægges i fremtiden som torveareal, enten som gågade eller sivegade, med mulighed for kørende adgang til varetransport og kørsel til og fra de tilstødende ejendomme.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanens område er beliggende i spildevandsplanområde B35 og O60.1. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er 0,8.

I spildevandsplanen er begge områder udlagt som fælleskloakeret område. Dog er det gældende, at interne kloaksystemer på grundene skal separeres, hvilket i praksis vil sige, at kloaksystemer i hele lokalplanens område skal udføres med separatsystem frem til tilslutning til den offentlige stikledning ved skel.

## Kloakering

Spildevand fra hele lokalplanens område og/eller de enkelte parceller skal tilsluttes til det offentlige kloaksystem efter nærmere aftale med kloakforsyningen. Spildevandssystemer skal være sikrede mod opstuvning til kote 2,00 m i hovedkloakken.

Regnvand fra hele lokalplanens område og/eller de enkelte parceller skal tilsluttes til det offentlige kloaksystem efter nærmere aftale med kloakforsyningen. Tilladelig afløbskoefficient for regnvand er 0,8. Om nødvendigt skal der etableres forsinkelsesbassin og afløbsstyring på egen grund indenfor lokalplanens område inden tilslutning til det offentlige system. I regnvandssystemer kan forekomme opstuvning til kote 2,00 m.

Der skal ikke betales tilslutningsafgift, idet lokalplanens område betragtes som tidligere kloakforsynet.

Over byggefelt 1 er beliggende en eksisterende hovedkloakledning, som kloakforsyningen skal have lejlighed til at omlægge i Carøesgade inden byggefeltet kan udnyttes til nyt byggeri.

Byggefelterne 2, 3 og 4 kan først udnyttes til nyt byggeri når den eksisterende ledning i Trapsgade er sløjfet, hvilket vil ske før eller samtidig med nyt byggeri.

## Gastank under P-plads

I området, beliggende lige syd for Underværket findes der et 1.200 kg. F-gastankanlæg nedgravet under den eksisterende P-plads. I forbindelse med etableringen af det nye torv skal der tages stilling til om det omtalte anlæg skal bibeholdes eller fjernes. Gas-tanken er for tiden ikke i brug.

I følge tilladelsen af 4. september 2000 fra Randers Kommune er der stillet en række betingelser for nedgravning af omtalte gastank. Blandt andet nævnes der, at gastanken og de øvrige installationer skal fjernes uden udgift for kommunen, såfremt det viser sig, at arealet overgår til anden anvendelse.

## Forurening

I forbindelse med et tidligere udbud af Museumsgrunden, er der foretaget undersøgelser for at afklare, om der findes forurening i området. I undersøgelserne har man taget udgangspunkt i de aktiviteter, der har foregået på grunden og udtaget prøver til analyse de steder, hvor man vidste, der havde foregået aktiviteter, som erfaringsmæssigt kan give anledning til problemer. Undersøgelserne viser, at grunden er forurenede. Der er ikke foretaget en nærmere afgrænsning af de forskellige konstaterede forureninger. Rapporten er sendt til Århus Amt til en nærmere kortlægning og vurdering af forureningen.

## Miljøvurdering

Teknisk Forvaltning har fortaget en sceening med henblik på at vurdere, om lokalplanen vil komme til at påvirke miljøet i væsentlig grad. Forvaltningen vurderer, at det ikke er tilfældet, og at der derfor ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

*Byrådets skøn*

Baggrunden for denne vurdering er at byrådet skønner, at den bebyggelse lokalplanen åbner mulighed for, indgår som naturlig udbygning af centerfunktionerne i bykernen. I kommuneplanen nævnes Museumspladsen som én af 7 udbygningsmuligheder inden for bykernen.

*P-plads i dag*

Området benyttes i dag som offentlig parkeringsplads med 180 pladser. Det betyder at pladsen i dag genererer en del trafik til og fra området. Det skønnes at den fremtidige bebyggelse som lokalplanen åbner mulighed for, ikke genererer mere trafik. I det nye projekt regnes der med at parkeringskælderens kan rumme ca. 150 p-pladser.

## Renovation og genbrug

Lokalplanområdet er omfattet af "Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald og erhvervsaffald i Randers Kommune". Af regulativerne fremgår det blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt mini-containere.

## Renholdelse og vintervedligeholdelse

Regulativet for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

## Handicappolitik

Randers kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FN's 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.

I lokalplanen er der sikret niveaufri adgang for kørestolsbrugere.

## Bogbussernes holdeplads

*i Carøesgade*

Bibliotekets bogbusser har i dag holdeplads i Carøesgade med adgang fra Stemannsgade via Fischersgade og Trapsgade. Ser man bort fra de ændrede adgangsforhold, berøres disse holdepladser i princippet ikke direkte af projektet. Adgangen til holdepladserne i Carøesgade vil fremover ske fra Stemannsgade via Fischersgade og Østervold.

*En alternativ mulighed*

I forbindelse med projektet har der været overvejet en alternativ placering af bogbusholdepladser langs Fischersgade. Trafikmæssigt en god løsning der samtidigt åbner mulighed for en bedre intern afvikling uden om kundeområdet i selve biblioteket. På længere sigt vil det samtidigt være muligt at skabe en åbning / forbindelse fra læsesalen via en hævet

terrasse ud mod den nye Kulturplads.

**Fjernvarme og elektricitet**

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Randers Kommune og er udlagt som fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal forsynes med fjernvarme fra Energi Randers. Lokalplanområdet elforsynes fra Energi Randers.

Forbrugerne kan i dag dog selv vælge elproducenter.

**Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Energi Randers.

**Byzone**

Lokalplanområde ligger i byzone

**TILLÆG NR. 63 TIL KOMMUNEPLAN 2001 RANDERS KOMMUNE** (Område BE 35)

Museumspladsen er i kommuneplanen nævnt som en mulighed, hvor der kan placeres ny bebyggelse som for eksempel biografcenter, serviceerhverv, specielle butikker, gallerier, caféer, spisesteder, fitnesscenter, danseskole, hotel, institutioner, uddannelsesfaciliteter, kontorer, boliger, samt en mulig udvidelse af de eksisterende museer. Hensigten er at skabe rammerne for en ny attraktiv kulturplads i hjertet af Randers.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af bygninger i 4 etager med en underetage indrettet til parkering. Underetager / kældre som er beliggende højere end 1.25 m over terræn skal ifølge bygningsreglementet regnes med som en fuld etage. Bygningerne betragtes derfor som 5 etagers bygninger. Den maximale bygningshøjde er på 18.00 m målt fra plinten, et fastlagt niveauplan i kote 3,70 (DNN).

I de gældende rammer stilles der krav om etablering af 50 pct. af boligetagearealet til opholdsareal. I lokalplanen sikres der et større bilfrit torv med siddetrupper og opholdsarealer m.m. beliggende tæt på de kommende boliger. På denne baggrund foreslås der, at kravet om 50 pct. af boligetagearealet til opholdsareal, reduceres fra de gældende 50 pct. til 37 pct. Det foreslås ligeledes at reducere parkeringsarealkravene fra de nævnte 10 pct. af boligetageareal, 25 pct. kontoretageareal samt 50 pct. af butiksetageareal til 15 pct. af det samlede etageareal. Denne reduktion begrundes med at det eksisterende parkeringshus beliggende ved Fischersgade har ledig kapacitet på mindst 200 parkeringspladser.

Lokalplanforslaget er således ikke i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser i Kommuneplan 2001, som følge heraf er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 63, der muliggør at opføre bygninger i 5 etager med en max. bygningshøjde på 18.00 m målt fra et fastlagt niveauplan i kote 3,70 (DNN), samt en reduktion af opholdsarealkravene fra de gældende 50 pct. til 37 pct..

I tillægget indarbejdes desuden de redaktionelle rettelser som er forslået i Kommuneplan 2005.

For område BE 35 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse for nærmere angivne erhvervstyper (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser m.v.) samt til offentlige formål.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>, medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiks-formål i City er ca. 14.250 m<sup>2</sup> pr. april 2005. Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m<sup>2</sup> butiksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan. Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City, bortset fra området BE45 opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> samt udvalgsvarebutikker på indtil 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må i henhold til Restaurationsplanen for Randers Kommune kun etableres med bevillingsnævnets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Værtshuse og restauranter skal fortrinsvis placeres langs strøggaderne og på egnede lokaliteter i karreerne uden



om, se figur 4 i beskrivelsen af Bykernen. Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.

- d. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst 10 pct.
- e. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 190 %.
- f. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager og 20 m
- g. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 37 pct. af boligetagearealet. I området skal der tilvejebringes et parkeringsareal på mindst 15 pct. af det samlede etageareale. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- h. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger. Bygningsændringer på bygninger med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4, må ikke foretages uden godkendelse.
- i. En lokalplan skal - hvor en sådan ikke allerede findes - fastsætte vejledende retningslinjer for ændringer af facader, opsætning af skilte og baldakiner, udskiftning af tage, vinduer m.v. med henblik på at fastholde eller genskabe et harmonisk bybillede, gade- og gårdmiljø.
- j. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- k. I området må der kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- l. I området må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- m. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommen tilsluttes fjernvarmenettet.
- n. Ved bebyggelse i området skal der tages hensyn til transmissionsledningen for fjernvarme.
- o. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- at** der kan opføres bebyggelse i henholdsvis 4 og 5 etager langs Rosenørnsgade og Fischersgade. Bebyggelsen kan indrettes til biografcenter, serviceerhverv, specielle butikker, gallerier, caféer, spisesteder, fitnesscenter, danseskole, hotel, institutioner, uddannelsesfaciliteter, kontorer, boliger, samt bygninger til offentlige formål herunder mulig udvidelse af de eksisterende museer.
- at** bygningerne placeres som en skærm mod den trafikerede Rosenørnsgade samt Fischersgade der åbner sig omkring et attraktivt nyt torv ud til Underværket og Kulturhuset.
- at** den arkitektoniske udformning og bygningsvolumen af den fremtidige bebyggelse spiller op til områdets øvrige store bygninger som Kulturhuset, Underværket og Parkeringshuset.
- at** de nye bygninger gives et moderne og spektakulært udtryk der i kraft af sin fremtoning tilfører området ny identitet og bliver omdrejningspunktet for den ny kulturplads.
- at** den fremtidige bebyggelse hæves på en plint på et nærmere angivet niveauplan.
- at** der skabes rammer for en ny attraktiv kulturplads.
- at** pladsen gives en udformning der kan tåle mange forskellige aktiviteter indenfor kultur og fysisk udfoldelse som for eksempel skøjtebane, "beach" volley, gymnastik, dans, skaterbane, rulleskøjter m.m. samt kulturelle arrangementer som koncerter, performance, teater m.m.
- at** der sikres god sammenhæng i form af ramper / trapper mellem fodgængerplateauet / plinten og den nye kulturplads.

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Matrikelnumre

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 170 a, 174 a, 174 e, 174 n, 174 æ,

181 c, 183 b samt dele af 182 c alle Randers Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 7. november 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Delområder*

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområde I, og II, som vist på kortbilag 1.

*Område i byzone*

Stk. 3. Lokalplanområdet ligger i byzone.

## § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Delområde I

*Offentlige formål, torv*

Stk. 1. Området må kun anvendes til offentlige formål til torv (kulturplads) og torveformål.

*Kun enkelte mindre bygninger*

Stk. 2. Området må ikke bebygges bortset fra enkelte mindre bygninger i relation til kulturpladsens fremtidige anvendelse så som toilet, kiosk o.l.

### Delområde II

*Blandet bolig- og erhverv*

Stk. 3. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse så som biografcenter, serviceerhverv, specielle butikker, gallerier, caféer, spisesteder, fitnesscenter, danseskole, hotel, institutioner, uddannelsesfaciliteter, kontorer, boliger samt bygninger til offentlige formål.

*Ingen boliger i byggefelterne 1 og 2*

Stk. 4. Indenfor byggefelterne 1 og 2 må der ikke opføres boliger.

*Butiksareal*

Stk. 5. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Den samlede ramme for butikkernes bruttoetageareal i området er på 3.500 m<sup>2</sup>.

*Arealerne mellem byggefelterne*

Stk. 6. Arealerne beliggende mellem byggefelterne 1 og 2 samt 3 og 4, vist med særlig signatur på kortbilag 2, udlægges som private fællesarealer til adgangszone for bebyggelsen herunder trappe,- og rampeanlæg.

## § 3

### Udstykning

*Retningsgivende udstykningsplan*

## § 3 UDS TYKNING

Stk. 1. Ejendommene må kun udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan (afgrænsning af byggefelterne).

*Endelig udstykningsplan*

Stk. 2. Den endelige udstykningsplan fastsættes under hensyn til de 4 byggefelter.

I forbindelse med behandling af de konkrete projekter indenfor de enkelte byggefeltet kan der gives mindre betydende dispensationer fra den under stk. 1. nævnte udstykningsplan.

*Yderligere udstykning*

Stk. 3. Yderligere udstykninger indenfor de enkelte byggefeltet kan kun ske som ejerlejlighedsopdeling efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Byggefelterne 1 og 2 samt byggefelterne 3 og 4 kan efter byrådets tilladelse lægges sammen og udstykkes samlet.

## § 4

### Vej og sti

*Torveareal*

*Fodgængerzone som gågade*

*Private fællesarealer mellem byggefelterne*

*Kørespor til varetransport*

*Vejadgang til byggefelterne 3 & 4*

*Offentlig sti langs Rosenørnsgade*

*Parkeringareal*

*Nedlæggelse af Trapsgade*

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

### Delområde I

Stk. 1. Der udlægges areal til torv (kulturplads) med tilhørende trappeanlæg og handicaprampe, som vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2 samt illustrationsplanen kortbilag 3.<sup>1</sup>

Stk. 2. Der udlægges areal til fodgængerzone, et plateau (hævet plint) i kote ca. 3,70 (DNN), som vist med særlig signatur på kortbilag 2.<sup>2</sup>

Stk. 3. Mellem byggefelterne 1 og 2 samt byggefelterne 3 og 4 udlægges der private fællesarealer som adgangszone for bebyggelsen samt trappe,- og rampeanlæg m.m., som vist på kortbilag 2. Det er muligt at overdække disse arealer.<sup>3</sup>

Stk. 4. Inden for torvearealet (kulturplads) udlægges der en kørebane i en bredde af 5.00 m, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. Kørebanen reserveres til kørende adgang for de tilstødende ejendomme herunder byggefelt 3 og 4 samt til varetransport.

Stk. 5. Vejadgang til byggefelterne 3 og 4 sker fra Fischersgade via Stemannsgade, som vist med særlig signatur på kortbilag 2.

### Delområde II

Stk. 6. Der udlægges areal til stien a-b<sup>4</sup> i en bredde af 3.00 m med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Stk. 7. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et parkeringsareal på mindst 20 pct. af etagearealet. Parkerings-arealet indrettes i underetagen som p-kælder under bygge-felterne 1, 2 og 4 med vejadgang fra henholdsvis Fischersgade og Stemannsgade, som vist på kortbilag 2.

### Delområde I og II

Stk. 8. Trapsgade beliggende indenfor lokalplanområdet forudsættes nedlagt som vej.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Torvearealet med tilhørende trappeanlæg og handicaprampe, forudsættes anlagt som offentligt vejareal som gågade eller sivegade.

<sup>2</sup> Fodgængerzonen, det hævede plateau forudsættes anlagt som offentligt vejareal som gågade.

<sup>3</sup> Arealerne mellem byggefelterne udlægges som privat vejareal, med renholdelse og vedligeholdelsespligt for brugerne.

## § 5

*El-ledninger*

*Fjernvarmetransmissionsledning*

*Tekniske anlæg integreres i bebyggelsen*

## § 6

**Bebyggelsesprocent og højde**

*Minimum 15 % boliger*

*Bygninger i 4 etager*

*Etageareal*

*Ny bebyggelse skal følge byggefeltet*

## § 5 LEDNINGSANLÆG

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

Stk. 2. Gennem lokalplanområdet forløber der en fjernvarmetransmissionsledning som vist på kortbilag 1. Ved opførelse af ny bebyggelse skal denne ledning sikres og der stilles i denne forbindelse derfor en række krav.<sup>6</sup>

Stk. 3. Eventuelle tekniske anlæg i forbindelse med skøjtebane m.m. skal integreres i bebyggelsen og må således ikke være synligt på torvearealet.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

Stk. 1. Indenfor delområde I må der kun opføres enkelte mindre bygninger, så som toilet, kiosk o.l. som har tilknytning til kulturpladsen og dennes fremtidige anvendelse.

### Delområde II

Stk. 2. Boligetagearealets andel indenfor delområde II, skal være min. 15 pct. af det samlede etageareal.

### Byggefelt 1

Stk. 3. Indenfor byggefelt 1, må bebyggelse ikke opføres i mere end 4 etager inkl. underetagen (etage 0). Bygningshøjden skal være min. 12.50m og må max. være 15.50m, målt fra plinten i kote 3,70 (DNN).

Stk. 4. Det samlede etageareal inden for byggefelt 1, må max. være 2.760 m<sup>2</sup> (se kortbilag 2).

Stk. 5. Ny bebyggelse indenfor byggefelt 1, skal, bortset fra stueetagen (etage 1), placeres med facade i byggefeltets afgrænsning som vist på kortbilag 2. Afgrænsning af bebyggelsen i stueetagen kan gøres mere varieret i form af nicher, tilbagerkninger, m.m.

<sup>4</sup> Stien a-b forudsættes anlagt som offentlig sti.

<sup>5</sup> Nedlæggelsen af Trapsgade vil ske efter reglerne herom i vejlovgivningen.

<sup>6</sup> De nærmere krav kan læses i "Krav til sikring af transmissionsledning" som kan fås ved henvendelse til Energi Randers.

## Byggefelt 2

*Bygninger i 5 etager*

Stk. 6. Indenfor byggefelt **2**, må bebyggelse ikke opføres i mere end 5 etager inkl. underetagen (etage 0). Bygningshøjden skal være min. 15.00m og må max. være 18.00m, målt fra plinten i kote 3,70 (DNN).

*Ny bebyggelse skal følge byggefeltet*

Stk. 7. Ny bebyggelse indenfor byggefelt **2**, skal, bortset fra stueetagen (etage 1), placeres med facade i byggefeltets afgrænsning som vist på kortbilag 2. Afgrænsning af bebyggelsen i stueetagen kan gøres mere varieret i form af nicher, tilbagerykninger, m.m.

*Bygninger i 5 etager*

Stk. 8. På øverste etage (etage 4), i byggefelt **2**, skal facade-linien mod henholdsvis nord og vest rykkes tilbage som vist med særlig signatur på kortbilag 2.

*Etageareal*

Stk. 9. Det samlede etageareal inden for byggefelt **2** må max. være 11.4200 m<sup>2</sup> (se kortbilag 2).

## Byggefelt 3

*Bygninger i 4 etager*

Stk. 10. Indenfor byggefelt **3**, må bebyggelse ikke opføres i mere end 4 etager. Bygningshøjden skal være min. 12.50m og må max. være 15.50m, målt fra plinten i kote 3,70 (DNN).

*Ny bebyggelse skal følge byggefeltet*

Stk. 11. Ny bebyggelse indenfor byggefelt **3**, skal, bortset fra stueetagen (etage 1), placeres med facade i byggefeltets afgrænsning som vist på kortbilag 2. Afgrænsning af bebyggelsen i stueetagen kan gøres mere varieret i form af nicher, tilbagerykninger, m.m.

*Etageareal*

Stk. 12. Det samlede etageareal inden for byggefelt **3**, må max. være 2.220 m<sup>2</sup> (se kortbilag 2).

## Byggefelt 4

*Bygninger i 4 etager*

Stk. 13. Indenfor byggefelt **4**, må bebyggelse ikke opføres i mere end 4 etager. Bygningshøjden skal være min. 12.50m og må max. være 15.50m, målt fra plinten i kote 3,70 (DNN).

*Ny bebyggelse skal følge byggefeltet*

Stk. 14. Ny bebyggelse indenfor byggefelt **4**, skal, bortset fra stueetagen (etage 1), placeres med facade i byggefeltets afgrænsning som vist på kortbilag 2. Afgrænsning af bebyggelsen i stueetagen kan gøres mere varieret i form af nicher, tilbagerykninger, m.m.

*Etageareal*

Stk. 15. Det samlede etageareal inden for byggefelt **4** må max. være 4.020 m<sup>2</sup> (se kortbilag 2).

*Arealer mellem byggefelterne*

### **Byggefelterne 1 - 4**

Stk. 16. Arealerne beliggende mellem byggefelterne **1** og **2** samt **3** og **4**, vist med særlig signatur på kortbilag 2 udlægges som private fællesarealer til adgangszone for bebyggelsen herunder trappe,- og rampeanlæg. Arealerne kan overdækkes, men skal ikke medregnes i det samlede etageareal.

*Stueplan ikke under kote 2,00 (DNN)*

### **Delområde I og II**

Stk. 17. Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueplan under kote 2,00 (DNN).

*Højvandssikring*

Stk. 18. Eventuelle kælderetager der er beliggende under kote 2,00 (DNN) skal højvandssikres.

## **§ 7**

## **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN <sup>7</sup>**

*Arkitektur og volumen*

### **Delområde I og II**

Stk. 1. Det arkitektoniske udtryk og bygningernes volumen af den nye bebyggelse skal spille op til områdets øvrige større bygninger som Kulturhuset, Underværket og Parkeringshuset.

*Moderne arkitektur*

Stk. 2. Den ny bebyggelse skal gives et moderne udtryk der i kraft af sin fremtoning tilfører området ny identitet og danner en spændende og attraktiv afgrænsning af den ny kulturplads.

*Midtbylokalplan*

Stk. 3. Bestemmelserne i lokalplan 309 "Midtbyen" er fortsat gældende. Der henvises til bestemmelserne i § 3 "Ansøgning" og § 4, "Bebyggelsens ydre fremtræden" stk. 1 – 21, samt stk. 50 – 59.

## **§ 8**

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

*Nyt torv*

### **Delområde I**

Stk. 1. Der udlægges et torv (kulturplads) med tilhørende trappeanlæg og handicaprampe samt et hævet plateau (plint) som fodgængerzone, i en størrelse og udformning i princippet som vist på kortbilag 2 og illustrationsplanen kortbilag 3 og 4.

*Robust udformning*

Stk. 2. Kulturpladsens udformning og materialevalg skal være robust og være i stand til at tåle mange forskellige aktiviteter indenfor kulturelle og fysiske arrangementer.

---

<sup>7</sup> Der gøres opmærksom på at bestemmelserne i lokalplan 309 Midtbyen fortsat er gældende



<i>Kun enkelte mindre bygninger</i>	Stk. 3. Området må ikke udstykkes til bebyggelse bortset fra enkelte mindre bygninger så som, toilet, kiosk o.l. som har tilknytning til kulturpladsens fremtidige anvendelse.
	<b>Delområde II</b>
	<b>Byggefelt 3 og 4</b>
<i>Mindst pct. til opholdsareal</i>	Stk. 4. Der skal i forbindelse med opførelse af nyt boligbyggeri udlægges 37 pct. af boligetagearealet til opholdsareal.
<i>Opholdsarealer til boliger</i>	Stk. 5. Af det under stk. 4 nævnte opholdsareal, skal min. 20 pct. udlægges til private ude opholdsarealer i form af altaner, terrasser, loggia o.l. i direkte tilknytning til boligen. Altaner skal have en størrelse på min. 15 m <sup>2</sup> .
	<b>§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE</b>
	<b>Delområde I og II</b>
<i>Fjernvarmetilslutning</i>	Stk. 1. Nye bygninger skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Energi Randers. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
	<b>Delområde II</b>
<i>Trappeanlæg, handicaprampe og plateau</i>	Stk. 2. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 1 nævnte trappeanlæg og handicaprampe samt det i stk. 2 nævnte plateau (plint) til fodgængerzone.
	<b>Byggefelt 3 og 4</b>
<i>Opholdsarealer</i>	Stk. 3. Ny bebyggelse indenfor byggefelt <b>3</b> og <b>4</b> må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 8 stk. 4 og 5 nævnte opholdsarealer.

**§ 10**

**§ 10 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd mandag den 12. december 2005 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

**Michael Aastrup Jensen**

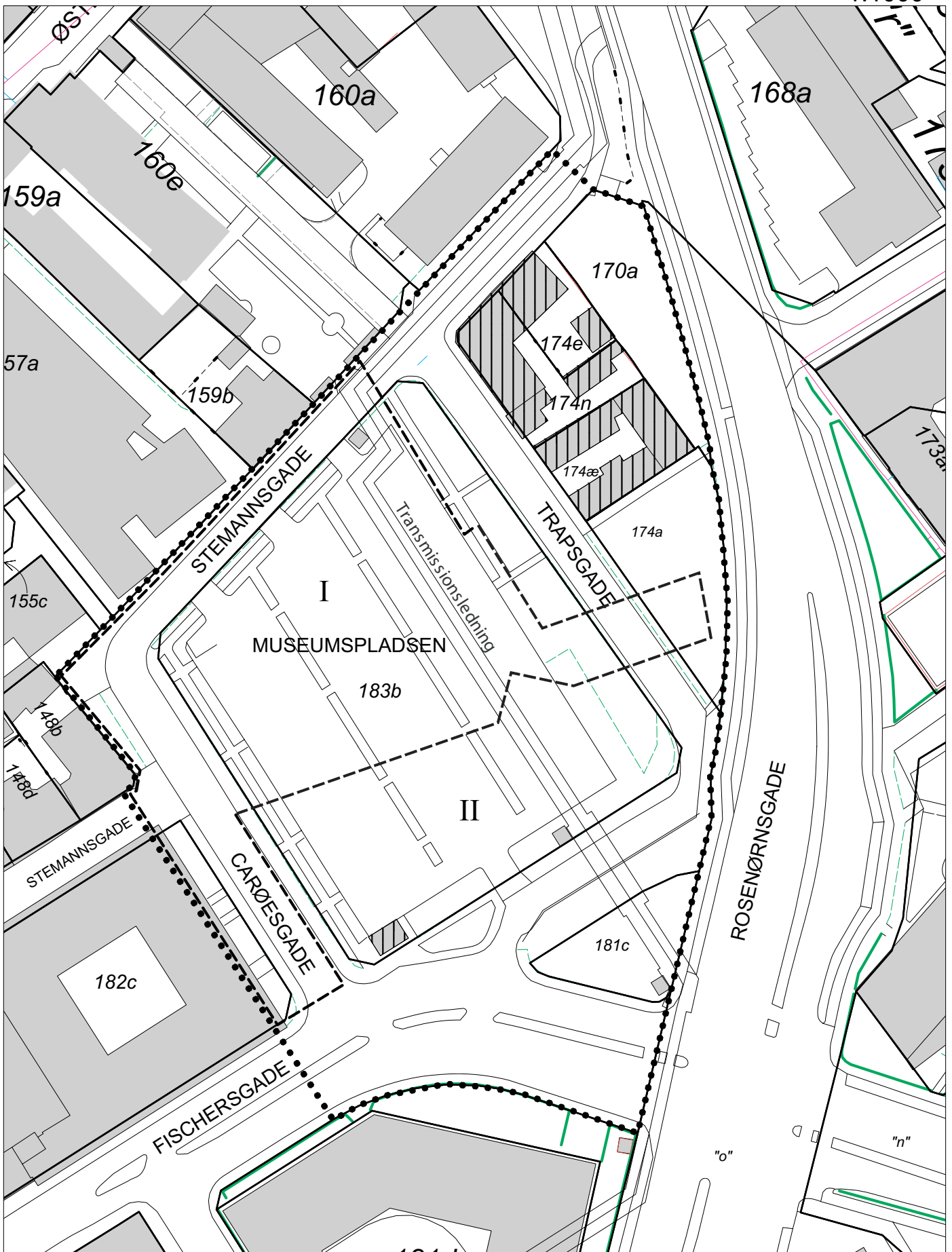
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers byråd den 24. april 2006

**Michael Aastrup Jensen**

Borgmester



- LOKALPLANGRÆNSE
- MATR.SKEL
- EKS. BEBYGGELSE
- ▨ BYGNINGER DER NEDRIVES
- - - DELOMRÅDEGRÆNSE
- I DELOMRÅDENUMMER

## MUSEUMSPLADSEN

### EKSISTERENDE FORHOLD

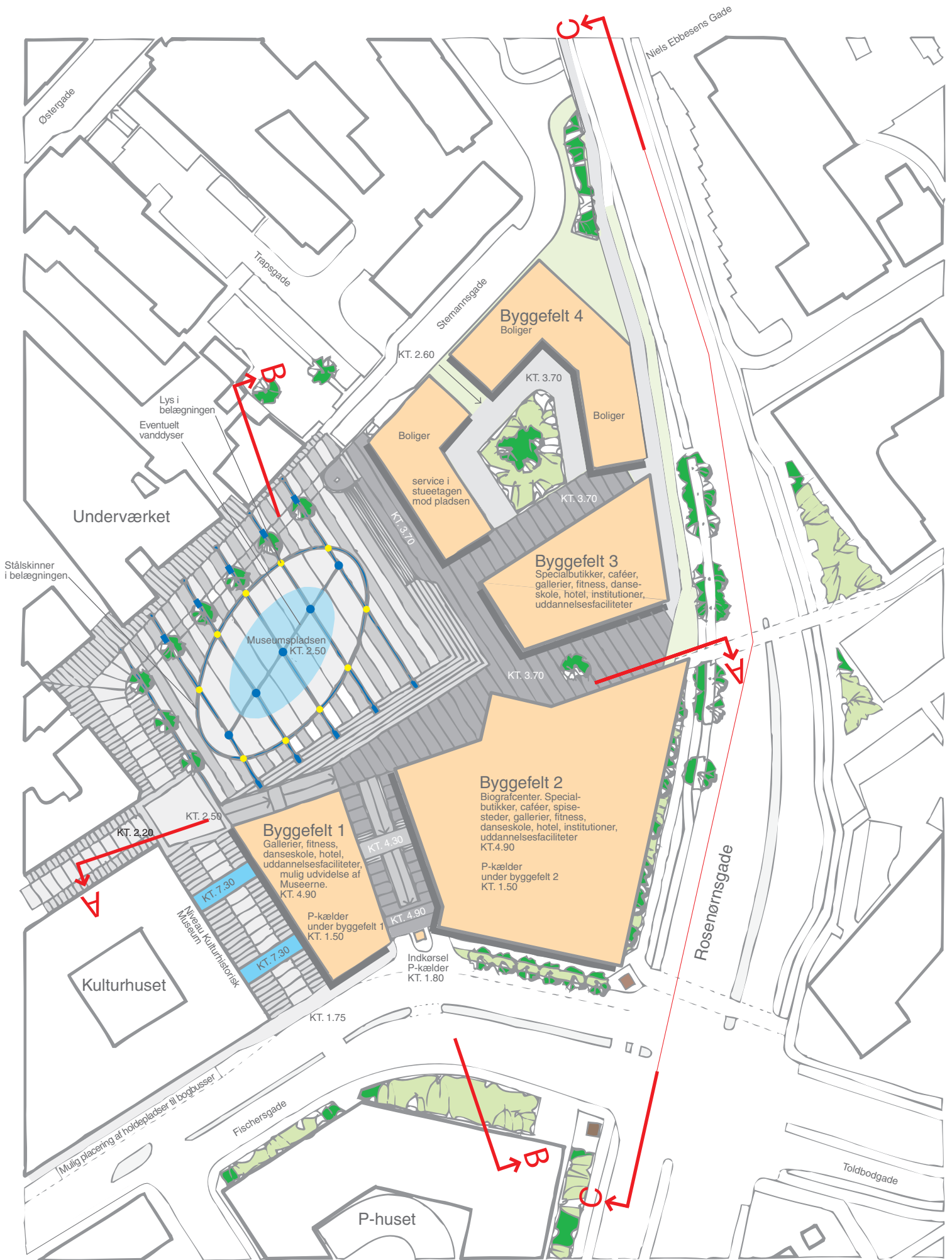
RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LAKSETORVET/b OKT. 05

MÅL 1:1000

## LOKALPLAN 352

### BILAG 1





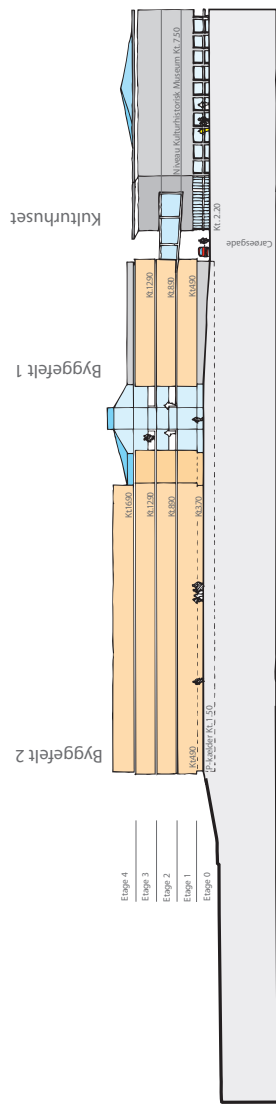
# Forslag til disponering af Museumspladsen

Randers Kommune, teknisk forvaltning, byplankontoret

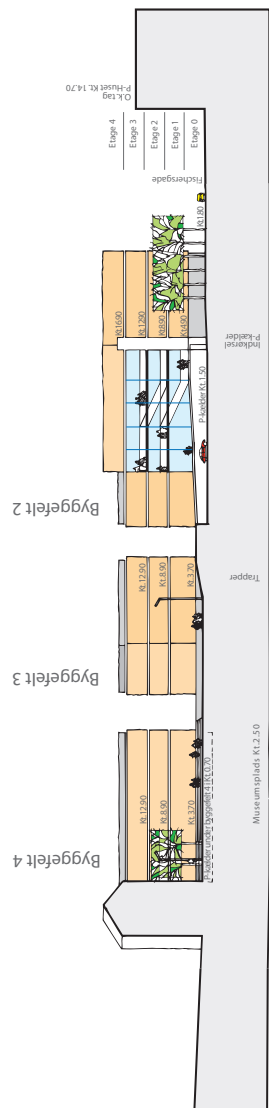
mål 1:1000

4. oktober 2005 ham.

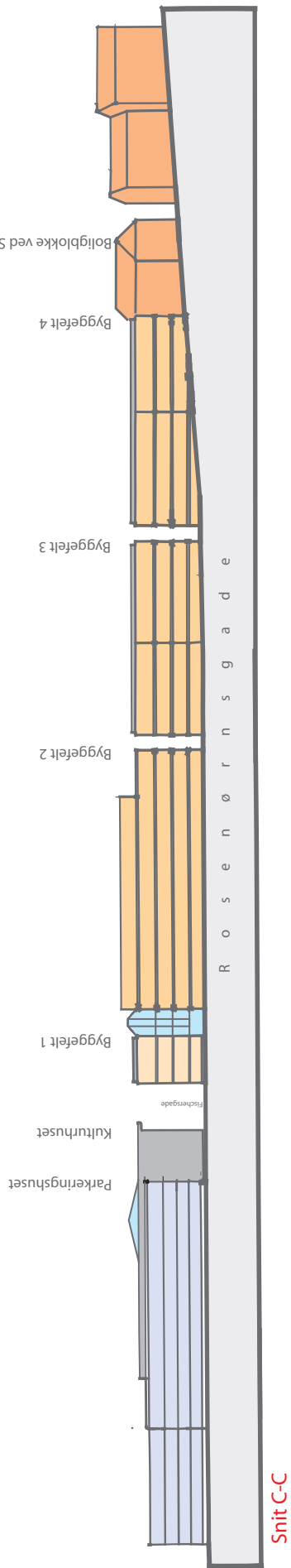
Rev. Marts 2006



Snit A-A



Snit B-B



Snit C-C