



Randers Kommune

Bydel 1
Bykernen
2005
Kommuneplan

Kommuneplan Randers 2005 - 2017

Bykernen

Kommuneplan 2005, Bydel 1 - Bykernen.
Trykt oktober 2006.

Udgivet af Randers Kommune, Laksetorvet 8900 Randers, tlf. 89 15 15 15

Topografiske kort er gengivet med tilladelse fra KMS

Kommuneplan 2005

Dette er den sjette kommuneplan for Randers Kommune. Kommuneplanen er blevet revideret hvert 4. år siden den første plan blev lavet i 1985.

Hvad er en kommuneplan.

Kommuneplanen har en central rolle i planlægningen. Den fungerer som bindeled mellem Regionplanen, som amtet udarbejder - og lokalplanerne, som kommunen udarbejder. Lokalplanerne udarbejdes for en eller flere ejendomme f. eks. i forbindelse med større projekter.

Kommuneplanen er samtidig Byrådets udmelding om målene for kommunens udvikling og arealanvendelse. I kommuneplanen sammenfattes den fysiske side af byrådets uddannelsespolitik, erhvervs politik, turistspolitik, bosætnings- og integrationspolitik.

Kommuneplanen skal indeholde en hovedstruktur, rammer for lokalplanlægningen og en beretning, som redegør for planens forudsætninger.

Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

Kommuneplan 2005 for Randers Kommune består af følgende hæfter:

Planstrategi 2003 blev hustandsomdelt i maj 2003. Strategien beskriver Byrådets visioner og målsætninger for kommuneplanlægningen.

Hovedstruktur, som i brede træk beskriver planlægningen for hele kommunen. Det er dels fastlæggelse af bymønstre og centerstruktur. Dels er det fastlæggelse af den overordnede arealanvendelse - hvor der skal være erhverv, boliger eller grønne områder mv. Hovedstrukturen er inddelt efter emner.

Rammer for lokalplanlægningen, som indeholder en beskrivelse af hver enkelt bydel og viser, hvad der skal ske i fremtiden.

Hver bydel er kort beskrevet. I beskrivelsen bliver de vigtigste potentialer og problemer i bydelen kort behandlet.

Rammerne angiver grænser for hvilket indhold en lokalplan kan have. Lokalplanen vil ofte indeholde mere detaljerede bestemmelser end lokalplanrammerne. Det kan for eksempel være mht. bebyggelsesprocent, etageareal eller bygningshøjder.

Lokalplanrammerne er inddelt efter bydele.

Rækkefølgeplan for byfornyelse 2005.

Rækkefølgeplanen er blevet revideret i forbindelse med dette års kommuneplanrevision. En del af projekterne fra den tidligere rækkefølgeplan fra maj 2002 er medtaget, idet disse stadig er aktuelle men ikke gennemførte.

Planen skal søges virkeliggjort - dele kan ændres.

Byrådet skal igennem det daglige arbejde forsøge at virkeliggøre kommuneplanen. Dele af planen kan dog ændres inden næste kommuneplanrevision om senest 4 år, hvis der viser sig et behov derfor. En sådan ændring kan kun ske ved, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Et kommuneplantillæg skal i offentlig høring på samme måde som lokalplaner.

Kommuneplanen er ikke retligt bindende.

Kommuneplanen kan ikke i sig selv forhindre eller tillade en bestemt anvendelse af et areal. Kommuneplanen giver derfor heller ikke en grundejer hverken ret eller lov til at udnytte sin ejendom i henhold til rammebestemmelserne. Det kan for eksempel ofte være nødvendigt at udarbejde en lokalplan, før et projekt kan gennemføres.

Byrådet kan give tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med kommuneplanen, hvis udnyttelsen/projektet ikke er lokalplanpligtigt.

Byrådet kan imidlertid også nedlægge forbud mod en bestemt udnyttelse af en ejendom, hvis udnyttelsen er i strid med kommuneplanen og samtidigt kan forhindres med en lokalplan. Forbudet gælder i et år, eller indtil lokalplanen er trådt i kraft.

At spare tid og penge ved at spørge.

Det kan spare både tid og penge at henvende sig til kommunen tidligt i forløbet, når man vil ændre anvendelsen af en ejendom eller er i gang med et større projekt. - Og vi svarer gerne på Deres spørgsmål.

Randers byråd, den 16. februar 2006

Michael Aastrup Jensen

Borgmester



Afgrænsning og opdeling af bydelen

Kommuneplan for Randers 2005 - 2017

2	Kvarterbetegnelse	
	Arealer i byzone	

Hovedlinier for planlægningen

Bykernen er det befolkningsmæssige og trafikale centrum i kommunen. Bykernen og de omgivende kvarterer rummer den helt overvejende part af arbejdspladser samt offentlig og privat service.

Bykernen er samtidig det koncentrerede udtryk for byens identitet. Den er det vigtigste mødested i byen, et brændpunkt for byens kultur, detailhandel og service. Herfra er byen vokset. I bykernens forskellige kvarterer findes utallige spor til forståelse af byens historie og nuværende situation i form af gader, torve, bygninger, institutioner og virksomheder.

Bykernen er derfor et af kommunens største aktiver, som det er vigtigt at tage vare på.

Byrådet er opmærksomt på, at kommuneplanens målsætning om at fastholde og udbygge kommunens handelsopland kan være i konflikt med hensynet til bykernens arkitektoniske og historiske særpræg.

I det omfang, det ikke kan lade sig gøre at kombinere disse målsætninger, vil hensynet til bykernens helt afgørende betydning for byen have forrang.

I. Overordnede målsætninger

Bykernen med omliggende cityområder opretholdes og udbygges som kommunens overordnede butiks- og servicecenter med hovedvægten inden for specialiserede varer og ydelser.

Bykernens særlige arkitektoniske kvaliteter og oplevelsesmuligheder skal bevares og forstærkes. Bykernens nære beliggenhed ved havn og å skal udnyttes og tydeliggøres i langt højere grad end i dag. Her kan nævnes Østervold-projektet som et eksempel på disse bestræbelser.

Gudenåen skal fremhæves som skillelinie og mødested mellem den grønne og ubebyggede ådal og den tæt bebyggede og stramt regulerede by.

Det samlede etageareal i bykernen skal ikke øges væsentligt. Der føres en tilbageholdende politik med hensyn til nyetablering af store dagligvarebutikker. Udvalgswarebutikker sikres mulighed for at øge etagearealet. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er 14.250 m² pr. april 2005.

Boligarealet skal opretholdes eller øges, mens kontorarealet kan reduceres. Fremstillingserhvervene må på længere sigt forventes at forsvinde helt fra bykernen, men der satses ikke på en bevidst reduktion af disse arealer. Trafikforhold og byggemuligheder skal tilrettelægges under hensyn hertil.

Bykernens stærke og svage sider

Bykernens attraktion er det store udbud af butik-

ker og private og offentlige serviceydelser kombineret med arkitektoniske kvaliteter, atmosfære og forskellige oplevelsesmuligheder, samt byens beliggenhed ved Gudenåen.

Bykernens handicap er, at bygningerne er svære at udvide og modernisere, fordi der er meget lidt plads, vanskelige funderingsforhold, høje grundpriser og særlige arkitektoniske hensyn. Det er specielt vanskeligt at indpasse store bygningsenheder med de dertil hørende parkeringspladser og at skaffe adgang for kunde- og varetrafikken.

Derfor føres en tilbageholdende politik med hensyn til nyetablering af større butikker i dagligvaresektoren. Hermed tilgodeses også ønsket om at fastholde dagligvarebutikker i boligområderne.

Strukturtilpasning i detailhandelen

Samtidig må der dog i bykernen være mulighed for en gradvis tilpasning, omdannelse eller udskiftning af de mindre rentable butiks- og serviceenheder, så bykernen kan følge med i strukturudviklingen i detailhandelen.

Særpræg og sammenhæng

Bykernen opdeles i forskellige kvarterer, og kommuneplanen tager sigte på, at bevare og udbygge hvert enkelt kvarter i overensstemmelse med dets særpræg og muligheder. Bykernen opdeles naturligt i 6 delområder, som også er anvendt i lokalplan nr. 309 for midtbyen. Bykernen omfatter desuden område 7 Randers Regnskov og Justesens plæne.

Samtidigt lægges vægt på de gennemgående træk, der kan skabe sammenhæng og struktur i bykernen. Det er fx. et begrænset udvalg af materialer og belægninger, koordineret skiltning, belysning og byudstyr og bevarelse af grønne områder, skulpturer, markante bygninger og pladser.

Trafik

Bykernen er ideelt beliggende for den kollektive trafik, og bykernens nære beliggenhed til tæt befolkede boligkvarterer betyder, at den kan nås til fods eller med cykel af mange af byens borgere. Med hensyn til privatbilisme og varetransport kan bykernen derimod aldrig konkurrere med de nye bydele.

Kommuneplanen bygger derfor videre på centerplanens målsætning om at føre de store trafikmængder ind til kanten af centret, hvor der tilbydes gode parkeringsmuligheder og nem adgang til strøggaderne. Den kollektive trafik er samlet i busterminalen ved Dytmarksken, mens trafikken inde i selve bykernen i øvrigt afvikles på fodgængernes præmisser i et rent og sikkert gå- og sivegademiljø.

Østervold-projektet er sat i gang i maj 2005. I denne

forbindelse lukkes der for kørende trafik til og fra Havnegade og kørebanerne ved Adalgade ud mod Vestervold, indsnævres til to kørespor. I dag kører der ca. 8.000 biler i døgnet på Østervold. Største del af denne trafik ca. 5.000 biler er gennemkørende trafik. Når det ny byrum tages i brug skal den gennemkørende trafik fjernes fra Østervold og flyttes til centerringen, det vil sige til Vestervold, Markedsgade, Dragonvej og Rosenørnsgade.

2. Bebyggelsen

Bebyggelsens omfang og etagearealets fordeling fastsættes som hovedregel i overensstemmelse med den faktiske registrerede brug indenfor delområder på 1-5 karréer ad gangen. Bebyggelsesprocenten fastsættes som et maksimalt gennemsnit for hvert delområde som helhed.

Den nuværende bebyggelsesprocent fastholdes næsten uændret, idet der dog sættes plads af til at gennemføre ny bebyggelse bag Kulturhuset (Museumspladsen), langs Trangstræde og Havnegade samt ved havnen, vest for havnebassinet. Der sættes også plads af til lukninger af huller i facaderækkerne, som er vist på kortbilag. "Facader, byggemuligheder og byporte".

Butiksarealet

Der afsættes plads til en forøgelse af butiksarealet, mens fordelingen mellem de øvrige etagearealer ikke ændres væsentligt. City består af bykernen med en del af Vester Altan og arealerne umiddelbart syd for Randers Bro. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er 14.200 m² pr. april 2005.

I den del af City, der omfatter Bykernen og Vester Altan, kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² med mindre, der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer. Det vurderes, at det er muligt at placere omkring 11.500 m² i bykernen med en mindre del beliggende i bydelen Vester Altan. Bortset fra Thorgrunden er der ikke meget ledigt areal til nybyggeri i bykernen. Yderligere butiksareal skal primært indrettes i lokaler, der i dag anvendes til andet liberalt erhverv. I andre tilfælde kan butikker udvides i egnede gårdum eller i lokaler over gadeplan, som det fx er sket i Rådhustræde/brødregade. Der er i rammerne indregnet mulighed for at indrette ca. 2.500 m² butiksareal i bykernen. Det er dog usikkert om der kan frigøres så stort et areal til butikker i bykernen.

Der arbejdes for tiden med planer for en fremtidig anvendelse af Bryggeriets Thors tidligere arealer. Der er fremsendt flere forslag til arealernes anvendelse,

som blandt andet omfatter nye butikker. Byrådet har besluttet at gennemføre en detailhandelsundersøgelse, inden der træffes beslutning om rammerne for områdets fremtidige anvendelse.

Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City opføres udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m² og dagligvarebutikker på indtil 3.000 m².

Butikker i strøgaderne

Lokalplaner for strøgområderne (C-områderne) skal i overensstemmelse med den overordnede målsætning for detailhandelen i bykernen - sikre mulighed for rationelt udformede og dimensionerede butikslokaler i stueetagerne, hvor der er plads til det, og hvor det ikke skammer bebyggelsen som helhed.

Nogle arealkrævende brancher (fx møbler og tæpper) placerer sig traditionelt langs indfaldsvejene, ofte i erhvervsområder med god trafikal beliggenhed. Byrådet ser hellere, at disse butikker placeres i eller i kanten af bykernen, hvis det kan lade sig gøre.

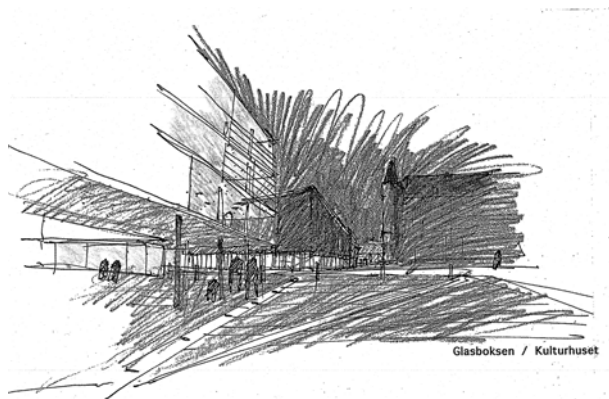


Illustration: Ny bebyggelse på Museumspladsen.

Østervold

En åben idékonkurrence om den fremtidige udformning af Østervold blev afsluttet i december 2000. Det vindende projekt foreslår, at Østervold styrkes som det store, rolige, moderne og unikke byrum. Østervold skal således ikke konkurrere med midtbyens intime middelalderlige pladser og strøg, hverken i form eller funktion, men finde sin egen balance som den store handelsgade. Østervold skal i fremtiden være et smukt multifunktionelt byrum hvor liv og handel mellem byens dele sættes i fokus og hvor biltrafikken bliver et mindre dominerende element i gaden. Anlægsarbejde af Østervold blev sat i gang i maj 2005 og forventes afsluttet til december 2006.

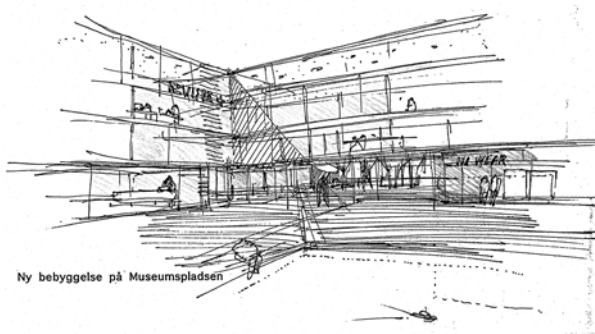


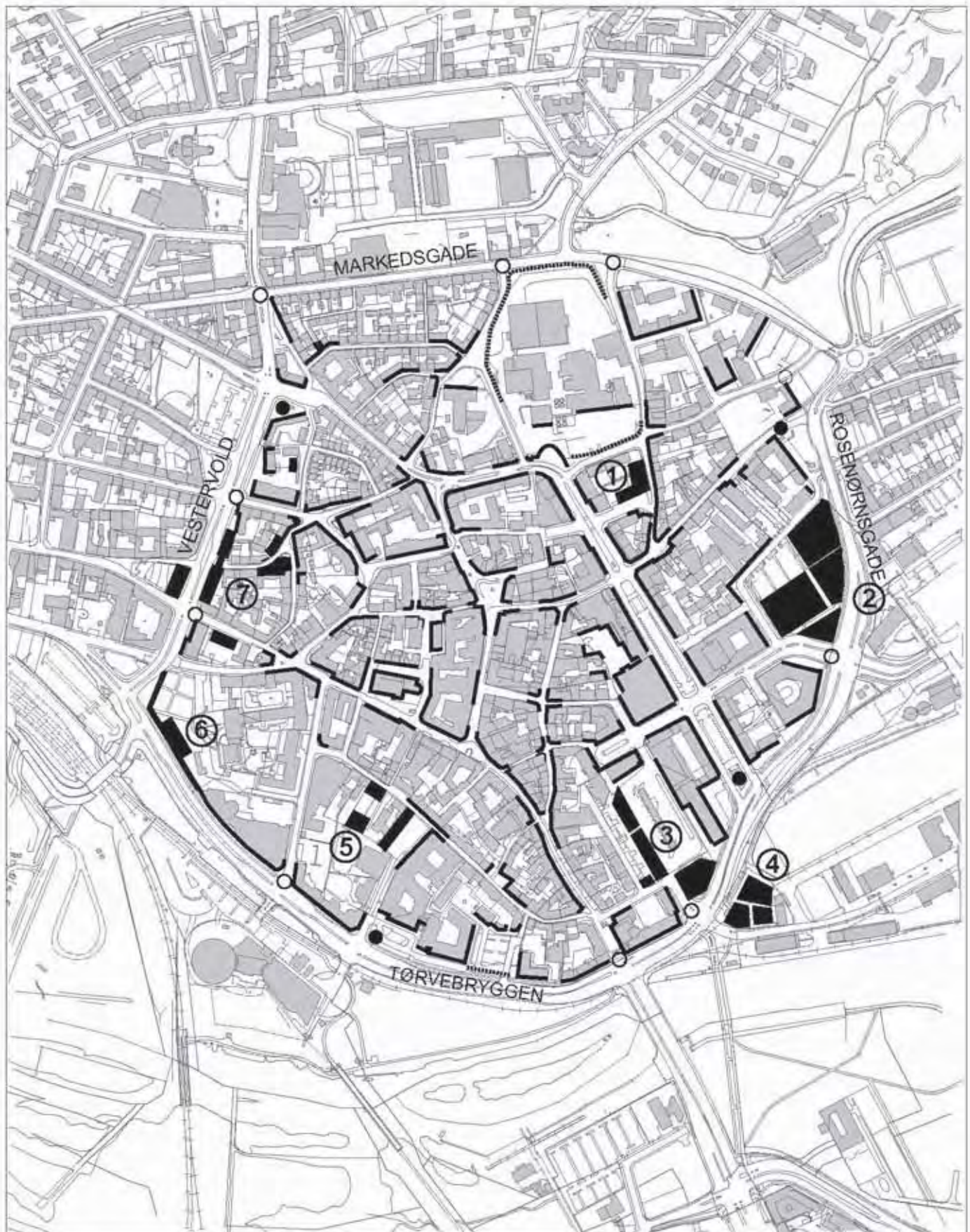
Illustration: Mulig ny bebyggelse ved Museumspladsen

Illustration, Østervold med ny belægning



Områderne på østsiden af Østervold er efter byrådets vurdering særlig velegnet til at rumme nye større butik- og servicelokaler. Et eksempel er karréen syd for Slotsgade-Østergade ved Museumspladsen hvor der er mulighed for større bebyggelse til butik- og serviceerhverv samt bebyggelse til offentlige formål, f. eks. bygninger til offentlige formål, Hoteller, biografcenter og lignende.

Forudsætningen for, at strøgområderne kan ekspandere på østsiden af Østervold er, at intentionen i det vindende konkurrenceforslag gennemføres således at den gennemkørende trafik dæmpes, så gaden bliver et samlet byrum frem for en adskillende trafikåre. Se herom i afsnit 7.



Facader, byggemuligheder og byporte

Bydel nr. 1 Bykernen

Kommuneplan for Randers 2005-2017

- Særlig markant facade
- Ønsket byggeri

- Byport
- Byport - mulighed

Kvarterløft

Tøjhushavekvarteret og kvarteret ved Fjordgade har i årene 1997 til 2004 via kvarterløftprojektet gennemgået en kraftig renovering og fornyelse.

Bortset fra boligprojektet ved Toldbodgade (den gamle Fragtmandsgrund) kan Kvarterløftprojektet i dag betragtes som afsluttet. I alt er der planlagt 7 etageboligblokke omfattende ca. 130 lejligheder. To blokke beliggende syd for Toldbodgade er opført. De sidste 5 forventes opført i planperioden.

Områdefornyelse Østervold

Områdefornyelse er en forholdsvis ny betegnelse der omfatter en kombination af byfornyelses- og forbedringer af friarealer herunder også vejarealer.

Områdefornyelsen Østervold omfatter områderne grupperet omkring Østervold med særlig fokus på karréerne 168, 169, 170 og 177, samt selve Østervold som det nye byrum.

Gennem en årrække er gamle industriforetagender lukkede eller udflyttet fra bymidten, bygningerne nedrevet eller overgået til andre formål. Typisk er der indrettet eller opført boliger, men også serviceerhverv, butikker, offentlige institutioner og kontorer, eller arealerne er anvendt til veje og parkeringspladser.

I de senere år har der været en stigende tendens til at også kontorlejemål i centerområderne, enten de er indrettet i gamle boligejendomme eller er opført som erhvervsjendomme, ønskes omdannet til boligformål. Selvom det er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle målsætning for bykernen, skaber det i praksis ofte problemer i de konkrete tilfælde, fordi det er svært at skaffe rimelige udendørs opholdsarealer til boligerne og/eller tilstrækkelige lysforhold og afskærmning mod trafikstøj i de ofte meget tæt bebyggede karreer.

Det er derfor i stigende grad nødvendigt at føre omdannelsen af bymidtens gader og parkeringspladser videre fra at varetage rene trafikale funktioner til at blive multifunktionelle byrum med vægt på ophold og rekreation, således at bykernens gader og torve også kan fungere som fælles udendørs opholdsarealer i kombination med boligernes beskedne private tagterrasser, altaner og snævre gårdrum.

Omdannelsen af Østervold til et nyt byrum og renoveringen af omliggende gader og pladser skal medvirke til at højne boligkvaliteten i området.

Den endelige ansøgning til Bolig- og erhvervsstyrelsen er sendt i marts 2005 og der forventes en godkendelse af projektet fra ministeriet inden sommerferien 2005.

Museumsplads, busterminal, Havnegade og havnen

Museumsplads

Bag Kulturhuset, ved Museumspladsen, langs Rosenørnsgade og Fischersgade er der plads til ny bebyggelse. Arealet rummer mulighed for indretning af biografcenter, fitnesscenter, butikker, liberalt erhverv, restauranter og enkelte boliger. Den ny bebyggelse vil sammen med Underværket og Kulturhuset danne ramme om en spændende og attraktiv ny kulturplads.

Busterminal

Busterminalen er realiseret, således at rutebiler og bybusser i dag er samlet ved Dytmarksken. Pladsen fremtræder dog som et stort forblæst areal og det foreslås derfor, at der placeres ny bebyggelse langs østsiden af Trangstræde. Bebyggelsen vil være med til at skabe en klar afgrænsning af busterminalen og vil samtidigt være med til at danne et tiltrængt nyt byrum / torv i Trangstræde.

Havnegade

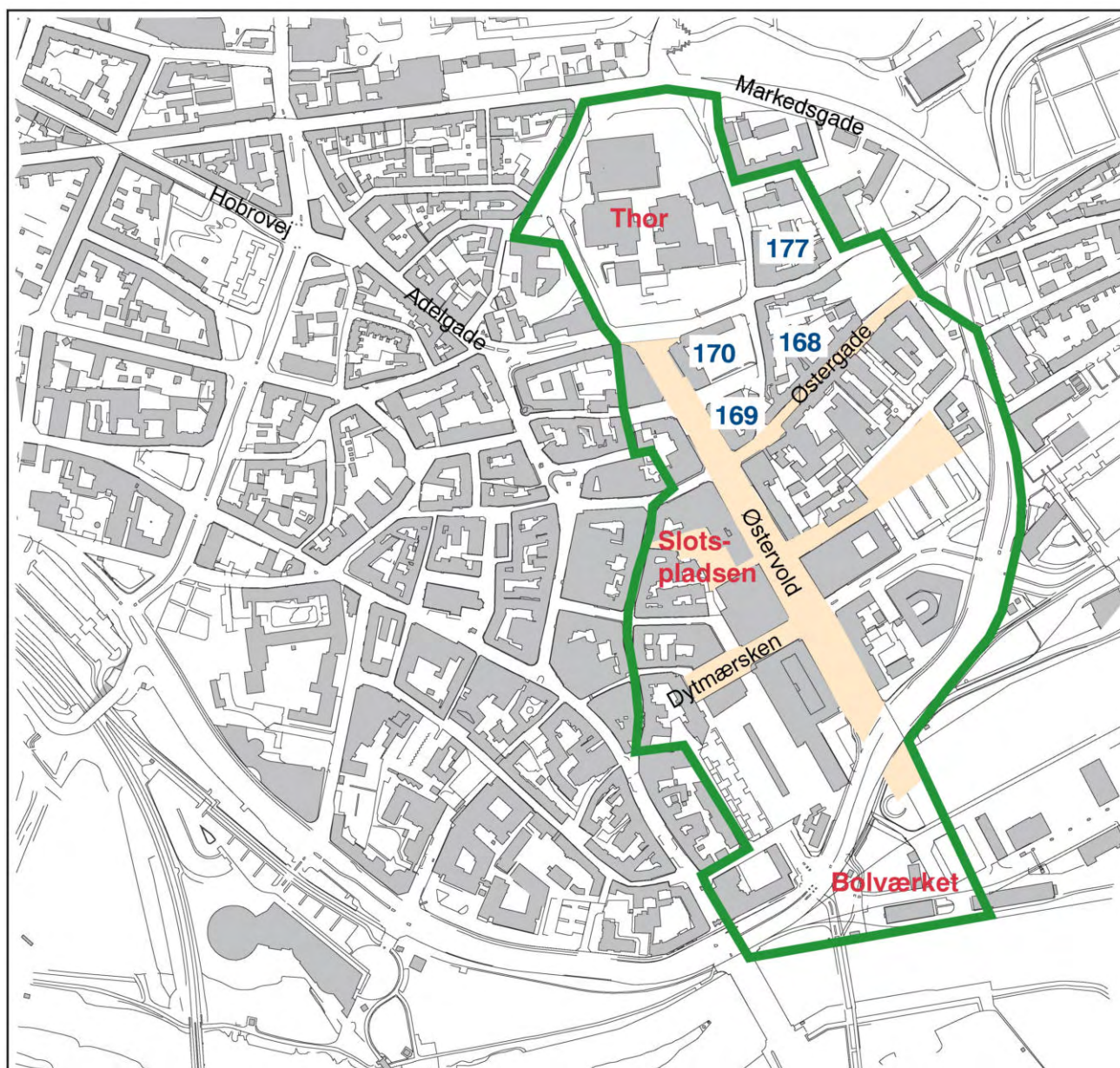
Husrækken mod Havnegade, især strækningen mellem SCS Huset og boligblokken ved Østervold, fremtræder i dag som et stort åbent hul der trænger til at blive lukket. Det foreslås derfor, at der på tankstationens areal placeres en ny bygning med et tilstrækkeligt stort volumen der sikrer at hullet lukkes mod Havnegade. En ny domicil-bygning på dette sted vil samtidig være med til at danne den sydlige afgrænsning af busterminalen

Havnen "Bolværket"

Havnen, arealet vest for havnebassinet rummer store muligheder for at "trække" byen til vandet og skabe et helt nyt og spændende by- og cafémiljø ved åen. Langs de eksisterende pakhuse ved stibroens udmunding på nordsiden af åen, kan der skabes et helt nyt bymiljø. Her kan der placeres caféer med udeservering, scene til underholdning, bådudlejning, kiosker, boder, butikker, m.m.

Nord for den ny promenade og vest for havnekontoret er der mulighed for at opføre ca. 2600 m² til service erhverv, som kan rumme butikker, restauranter, kontorer m.m. samt et overdækket areal på ca. 1200 m² til udendørsaktiviteter i efterårs- og vintersæsonen.

Ydermere kan der i de eksisterende pakhuse indrettes ca. 1300 m² til forskellige formål som for eksempel ungdomshus, musikspillested, lejlighedsvis indrettede restauranter (som fx Base Camp på Holmen i København), indendørs marked m.m.



Kortbilag med afgrænsning af områdefornyelsen med karrenumre.

Boligerne bevares

Boligarealet i bykernen ønskes opretholdt eller forøget. Etagerne over stueetagen bør derfor sikres til boligformål i mindst samme omfang som i dag. Det gøres ved at være tilbageholdende med at nedlægge velegnede boliger, ved at opføre nye boliger på ledige arealer eller ved at indrette overflødige kontorlokaler til boligformål. Kontorlokaler o.l. der omdannes til boliger skal sikres opholdsarealer i et passende omfang.

Sammenlægning af lejligheder

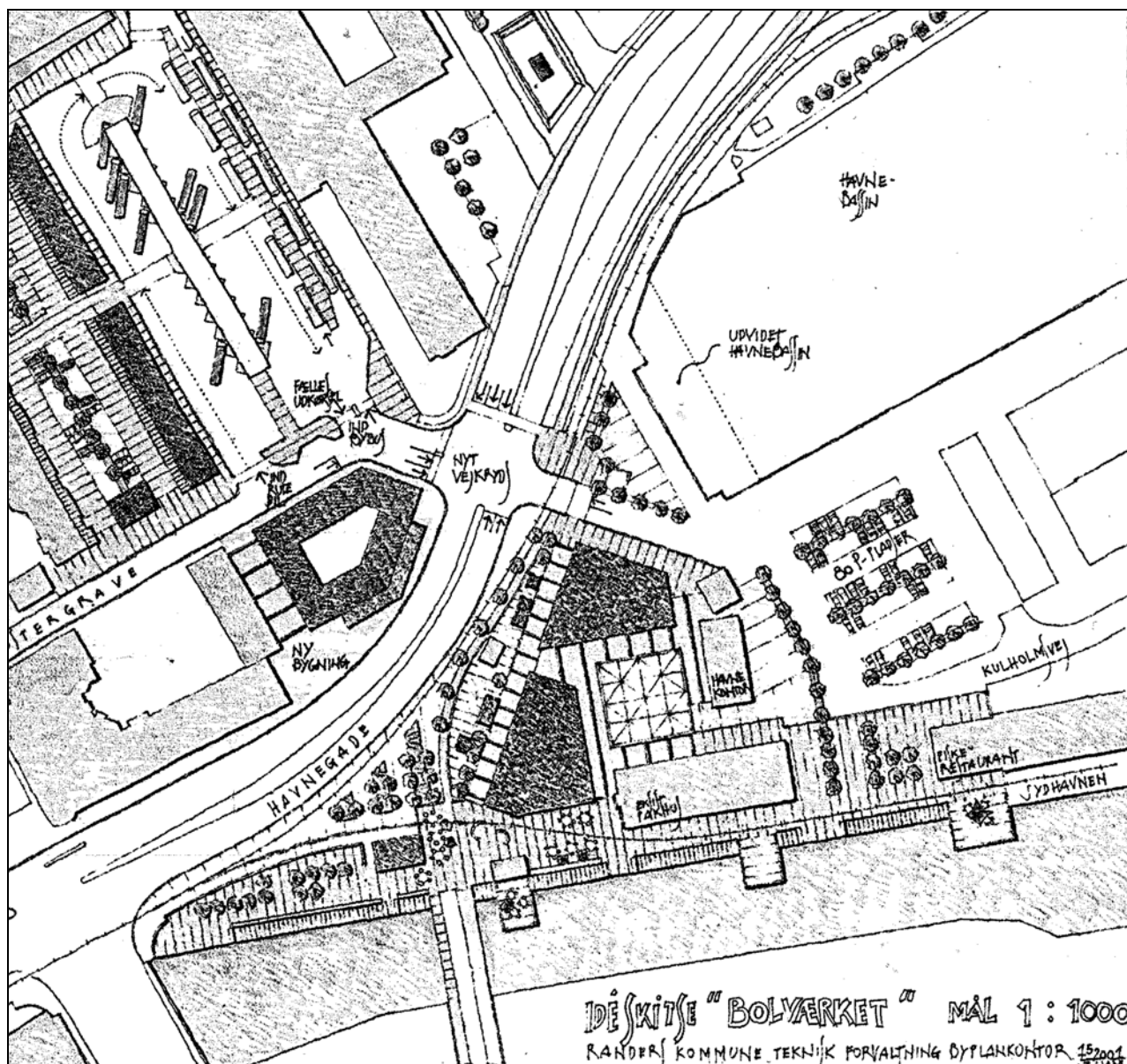
Hvis der ved sammenlægning af lejligheder opstår boligenheder over 175 m², foretager bygningsmyndigheden en særlig vurdering af de eksisterende lejligheder. Sammenlægning kan kun finde sted, hvis det er nødvendigt for at opnå en tidssvarende bolig.

Affaldshåndtering

Det er hensigten, at områder med tæt bebyggelse skal tilbydes nedgravede affaldsløsninger som eksempelvis molokbeholdere. Disse løsninger kombinerer hensynet til skraldemændenes arbejdsmiljø med hensynet til det fysiske miljø og muligheden for at indpasse affaldsmateriel i tætte bebyggelser. Teknisk forvaltning vil give information og rådgivning omkring nedgravede affaldsløsninger, hvor der er behov for - eller ønske om det.

Nye boliger eller service

Hvis en erhvervsvirksomhed flytter og ikke kan afhænde sine lokaler til en ny virksomhed, skal der - hvis lokalerne er egnede til det og der kan etableres opholdsarealer i passende omfang - være mulighed for at omdanne dem til boligformål eller evt. til ikke særligt trafikskabende serviceformål.



Denne udvikling forventes især at finde sted i vestenden af Houmeden og kvarteret omkring Von Hatten Stræde, hvor ejendomsstrukturen er særligt fintmasket, og hvor bebyggelsen er velegnet til boliger for ældre og studerende.

Opholds- og parkeringsareal

Bebyggelsesprocenten i boligområderne og i de blandede bolig- og erhvervsområder er fastlagt, så der i de enkelte delområder kan tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet. I erhvervsområder og i offentlige områder uden boliger er der ikke fastlagt noget krav til opholdsareal.

Bebyggelsesprocenten i C-områderne (strøggaderne) er fastlagt, så der i de enkelte delområder kan tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25 pct. af boligetagearealet. I nogle af de tætte karréer i midtbyen kan det være vanskeligt at opfylde kravene til opholdsarealer. I disse tilfælde vurderes projekterne enkeltvis

med eventuelle krav om alternative opholdsmulighed som for eksempel altaner i en anvendelig størrelse eller tagterrasser. Der er ved fastlæggelse af bebyggelsesprocenten taget hensyn til, at der kan opretholdes et antal parkeringspladser på de private arealer, der svarer til det nuværende antal.

Huludfyldning og nybyggeri

Der afsættes plads i rammerne til at lukke huller i facaderækkerne for eksempel mod Havnegade og Tørvebyggen, som vist på kortbilag "Facader, byggemuligheder og byporte".

Der er ikke hermed taget stilling til, om der i alle tilfælde skal bygges huse de pågældende steder, hvordan eller til hvilke formål. Nogle steder kan lukningen klares med andre midler (mure, beplantning). Dette afklares i den konkrete sagsbehandling eller i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan.

Der er dog forudsat behov for byggeri på følgende lokaliteter (se kortbilag facader, byggemuligheder og facader).

1. Nye Boliger langs Thorsgade med mulighed for indretning af butikker langs "Ved Volden". Karréen er i forvejen meget hårdt udnyttet og bebyggelsens omfang skal begrænses til det absolut mindst nødvendige for at lukke hullet. En forudsætning for byggeri er også, at hele karréens indre reserveres til opholdsareal for såvel eksisterende som nye boliger.



Illustration: Eksempel på huludfyldning i Staldgårdsgade.

2. Ny bebyggelse til offentlig- og privat service, samt en mindre andel boliger. Bebyggelsen skal danne en markant og sammenhængende grænse langs Rosenørnsgade - Havnegade og arkitektonisk formidle overgangen mellem østfacaden af boligbebyggelsen ved Trapsgade og P-huset. En ny bebyggelse mod Museumspladsen og Fischersgade må gerne afspejle Kulturhusets bygningsvolumen. I bebyggelsen vil der være mulighed for at indrette for eksempel biografcenter, fitnesscenter, butikker, liberalt erhverv, restauranter, hoteller samt enkelte boliger. Grunden bag Kulturhuset (Museumspladsen) hvor der kan bygges biografcenter samt serviceerhverv m.m. er sendt i udbud i november 2005. Der skal udarbejdes en lokalplan for hele området. Lokalplanen forventes fremlagt til december 2005.

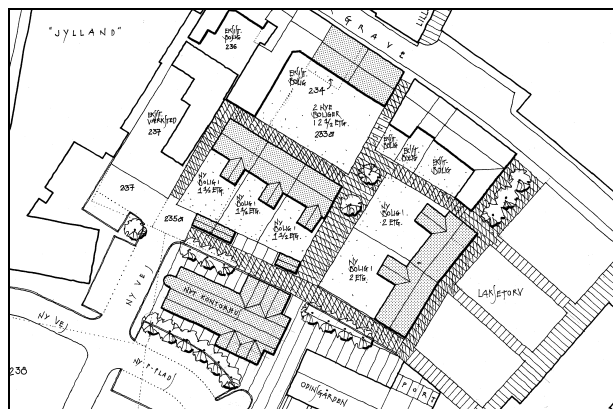


Illustration: Eksempel på nye boliger Vestergrave / Hospitalsgadekarré.

3. Ny bebyggelse til offentlig- og privat service, samt en lille andel boliger. Bebyggelsen skal dels være med til at danne et nyt "Arkadetorv" i Trangstræde og samtidigt afgrænse busterminalen mod vest. Mod Havnegade ved tankstationen åbnes der mulighed for opførelse af en domicilbygning således at hullet i husrækken mod Havnegade kan fyldes ud.

4. Ny bebyggelse vest for havnebassinet "Bolværket" til offentlig- og privat service erhverv. Bebyggelsen skal "trække" byen tættere til vandet og sammen med de eksisterende pakhuse skabe et nyt og spændende bymiljø ved åen.

5. Ny bebyggelse på vestsiden af Laksetorvet med mulighed for indretning af boliger, liberalt erhverv og butikker. Den nordlige del af Hospitalsgadekarréen ændres fra et erhvervsområde til et boligområde. I området åbnes der mulighed for opførelse af nye boliger i form af byhuse, rækkehuse og lignende. Mod Vestergrave fyldes et hul i husrækken med ny bygning til boliger.

6. Ny bebyggelse til offentlig- og privat service samt boliger. Bebyggelsen skal danne en markant afgrænsning mod Tørvebyggen, mellem Nellen's bilhus og frem til krydset ved Vestervold. Mod Vestervold suppleres afgrænsningen med en mur.



Illustration: Eksempel på ny boligbebyggelse i Von Hattenstræde.

7. Nyt erhvervsbyggeri langs Vestervold, boliger mod Von Hattenstræde / Staldgårdsgade samt boliger, butikker, liberalt erhverv mod Vestergade ved det gamle Politortorv.

Desuden er der en byggemulighed i henhold til lokalplan 267- boliger ved Det Jyske Pædagogseminarium.

3. Rundt om bykernen

Ankomsten og grænsen til bykernen skal markeres tydeligere. Bykernen skal opfattes som en helhed og ikke som en tilfældig mængde af bygninger, der er omgivet af trafik anlæg.

Randers Bro

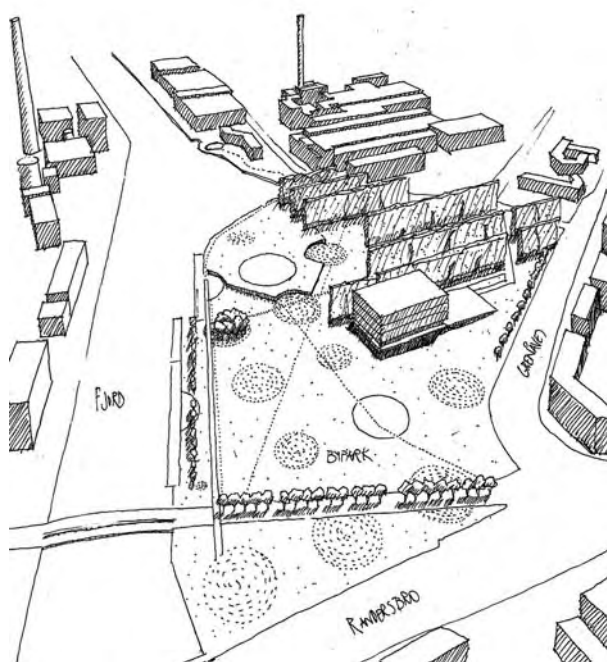
Randers Bro er et vigtigt sted i byen, ikke alene som trafikåre og som det første sikre tegn på, at man er ankommet til byen for den besøgende fra syd, men også fordi den er et symbol på byens historie: Byen ved vadestedet over Gudenåen. Broen skal markeres tydeligere i bybilledet som andet end en vejbane.

Gudenåen og havnebassinet

Gudenåen og Randers Fjord skal opleves tydeligere. Der skal være frit syn fra Randers bro op langs åen og ud ad fjorden. På hver side af Randers bro må arealerne derfor frilægges og i det væsentlige friholdes for bygninger og høj beplantning (se figur 2).

Frilægningen er godt i gang dels er anlæg af byparken mod øst i Fjord-siden påbegyndt og dels er nedrivningerne af bygningerne langs Randers Bro mod vest i Gudenå-siden gennemført. Der er enkelte bygninger tilbage i Gudenå-siden som på sigt vil blive fjernet. Byparken mod øst forventes færdig anlagt i 2007.

Søndergade er den første port til bykernen. Skilte, beplantning og byudstyr ved Søndergade må derfor ikke hindre indkik for den ankommende.



Figur 2: Gudenåen og havnebassinet skal opleves tydeligere. Arealerne på hver side af broen må derfor frilægges. Illustrationen viser den nye bypark med Sparekassens nye hovedsæde syd for Fjorden.

Justesens plæne

Justesens plæne er et væsentligt friareal i byen og skal forblive et disponibelt grønt område. Arealet skal fremfor alt friholdes for parkering.

Eventuelle småbygninger og andre anlæg må kun etableres til midlertidige anvendelser. Det kan fx. være telte eller sammenklappelige pavilloner til festivals, sommerrestauration, musik og dans. Pavilloner til både og kanoer m.m. En enkelt mindre og omhyggeligt udvalgt bygning, der kan støtte sådanne funktioner kan evt. komme på tale som permanent bygværk.

Der skal i samarbejde med Begivenheds-sekretariat laves en kortlægning af aktiviteterne på plænen, herunder en undersøgelse af eventuelle tekniske eller bygningsmæssige krav der stilles af arrangørerne. Efterfølgende skal der udarbejdes en samlet plan for den fremtidige anvendelse af Justesens Plæne.

Stien over den gl. jernbanebro

Stien over den gamle jernbanebro til bykernen og mod vest til banegården er en af kommunens vigtigste stiforbindelser og skal til stadighed have l. prioritet med hensyn til fremkommelighed, belysning og sikkerhed. Belysningen af den gamle jernbanebro trænger til at blive skiftet ud og fornyet med en type belysning der tager hensyn til broens karakteristiske udformning og beliggenhed.

P-anlæggene ved Randers Regnskov skal være belyste og grønne (opstammede træer og lav beplantning), og der skal være gode stiforbindelser fra dem. Der kan eventuelt etableres flere p-pladser ved at lægge et ekstra parkeringsdæk over den gamle gasværksgrund se afsnit 6.

Vestervold

Vestervold skal gøres færdig, se afsnit 2. Opførelse af et nyt sundhedshus indeholdende klinikker og apotek er påbegyndt i august 2005. Byggeriet forventes afsluttet til forår 2006.



Illustration: Eksempel på nyt hus mod Vestervold mellem Vestergade & Staldgårdsgade.

Også på modsatte side af Vestervold - nord og syd for Staldgårdsgade - er der plads til at hullerne i husrækken kan udfyldes.

Det grønne område ved den gamle hospitalsgrund ved Vestervold bibeholdes som park og p-plads. Kommuneplanen åbner mulighed for at indlægge et ekstra parkeringsdæk over en del af p-pladsen. Dette kan gøres meget skånsomt.

Adelgade

Adelgade er en gade belastet af gennemkørende trafik. I forbindelse med Østervold-projektet dæmpes den gennemkørende trafik. Adelgades udmunding til Vestervold indsnævres og reduceres til to kørespor.

I selve gaden kan der i lighed med planerne for Vestergade arbejdes med et "bil-strøg"-profil: en kombination af lidt bredere fortove og p-lommer med mulighed for at holde, af-, og pålæsning af varer. Dette vil øge tilgængeligheden til de enkelte butikker, men besværliggøre gennemkørsel.

Flere ejendomme i kvarteret er blevet renoveret og nye butikker har etableret sig i gaden. Byrådet håber at denne udvikling fortsætter således at gaden som helhed igen fremtræder indbydende og attraktiv.

Nørreport - Værket

Gaden Nørreport skal afskærmes mod Vestervold. Afskærmningen og en istandsættelse af Nørreport og Adelgade vil samtidig skabe en bedre og mere attraktiv forbindelse mellem teater- og musikhuset Værket og bykernen.

Markedsgade

Efterhånden som Markedsgade, der udgør den nordlige del af centerringen, skal tage en del af Adelgades trafik, skal bebyggelsen langs gaden støjdæmpes.

Fornyelsen af Markedsgade nordlige side er sat i gang med indretning af Fakta butikken i det tidligere dampvaskeri. Der er ligeledes planer om at bygge boliger på østsiden af Fakta butikken. I denne forbindelse skal der sikres en stilforbindelse forløbende fra Møllegade tværs over Markedsgade til Værket.

Østervolds sydlige del

Som tidligere nævnt anlægges Østervold – et nyt byrum i Randers - strækningen fra Havnegade til Nordens Plads i perioden maj 2005 til december 2006. Projektet omfatter også en "forlængelse" af Østervold strækningen fra Cronhammars skulptur "Red Fall" til Havnebassinet. I budgettet er der ikke plads til at gennemføre denne del af projektet. Det er dog en væsentlig del af Østervold-projektet der skal

danne den visuelle forbindelse mellem byen og vandet. Det er derfor vigtigt at også denne del af projektet gennemføres og kædes sammen med udviklingsplanerne for "Bolværket" ved havnen.

Byport 91

"Byport 91" er et sponsorfinansieret kunst- og byplanprojekt, som er sat i gang på initiativ af Randers Kommune. Projektets formål er at skabe en markant grænse mellem bykernen og de omliggende kvarterer ved hjælp af 13 monumentale skulpturer - byportene - og en sammenhængende kunstnerisk udsmykning af facaderne langs centerringen. Der er indtil nu etableret 4 byporte. Placeringen af byportene fremgår af kortbilag "Facader, byggemuligheder og byporte".

4. Arkitektur og miljø

Retningslinierne for arkitektur og miljø i bykernens kvarterer differentieres fra kvarter til kvarter.

Bykernen kan opleves som et sammenhængende hele med en række fælles træk af ældre eller nyere dato. Men bykernen er også et varieret byområde med flere forskellige småkvarterer. Bykernens arkitektoniske kvalitet balancerer med andre ord mellem sammenhæng og variation.

Det er kommuneplanens målsætning at kombinere de to hensyn - ikke mekanisk ved at blande lige dele rod og orden, men ved at de mange enkelte detaljer holdes sammen af en vis naturlig orden og struktur, der kan fastholde og genskabe et harmonisk bybillede, gade- og gårdmiljø i Randers bykerne.

Kommuneatlas for Randers Kommune, som er udarbejdet i år 2000, indeholder blandt andet en beskrivelse af byens bygninger, gadeforløb, torve og pladser, en kortlægning af byens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Kommuneatlasset er således et supplement til, og et praktisk redskab i byrådets arkitektur- og miljøpolitik. En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi) 1 til 4 findes bagerst i hæftet. I registreringen vises de berørte ejendomme opdelt efter vejnavnene beliggende i bydelen



Figur 3 Bykernen opdeles i 6 kvarterer.

6 kvarterer

Bykernen opdeles i 6 kvarterer, som vist på figur 3. Områderne 1 - 6 er omfattet af og opdelt efter samme princip som i lokalplan nr. 309 for midtbyen:

1. "Midtbyen" Strøggaderne og de ældre byområder)
2. "Storbyen øst", dele af Østervold og bydelene langs Rosenørnsgade, Havnegade og Tørvebryggen samt havnen, arealet vest for havnebassinet
3. "Storbyen vest", området langs Tørvebryggen.
4. Boligkvarteret Vognmandsgade / Vinkelstræde og Von Hattensgade / Staldgårdsgade.
5. Boligkvarteret Schousgade.
6. Thor grunden.

I "Midtbyen" og "Boligbyen" er det vigtigt at bevare kvarterenes særpræg og skala. I "Storbyen" og "Thor-gunden" er skalaen større og det er derfor mulighed for at anlægge en mere uhøjtidelig linie i forhold til skiltning, farver og lys.

Midtbylokalplan 309 og facadevejledning

Som led i disse bestræbelser på at bevare bykernens særpræg der udarbejdet lokalplan nr. 309 med retningslinier for ændringer af facader, opsætning af

skilte og baldakiner, udskiftning af tage og vinduer m.m. Lokalplanen fastsætter desuden retningslinier for indretning af pengeinstitutter, kontorer, restauranter og lignende i bygningers stueetage. Lokalplanen er suppleret af en vejledning for facader og skilte.

Lokalplanen og vejledningen betyder ikke, at bykernen i fremtiden skal ligne en "museumsby", hvor der ikke må ske ændringer, eller hvor ændringer kun må ske på en bestemt måde. Tværtimod er der inden for lokalplanens rammer mulighed for variation i udformning og detaljeringsgrad, så der på den måde kan skabes et afvekslende, men harmonisk bymiljø. Derfor er bymidten inden for centerringen delt op i 6 områder hvor der hver for sig gælder forskellige bestemmelser. Det 7. område (Regnskoven) ligger uden for centerringen.

De gennemgående træk

De gennemgående træk, som skal skabe struktur og sammenhæng inden for bykernen omfatter:

- Område- eller kvartervis ensartede proportioner på bygninger og ensartede facade- og tagmaterialer.
- Et begrænset sortiment af bydstyr og retningslinier for placering af elementer som træer, skulpturer, kiosker, borde og bænke, salgsstativer mv. gerne med en vis variation fra kvarter til kvarter.
- En koordineret udformning af såvel offentlig som privat skiltning og belysning.
- Et begrænset udvalg af materialer og overflader i byens gågader, sivegader, trafikgader og på torve og pladser.

En koordineret udformning af små bygninger i det offentlige rum, plakatsøjler, bænke, papirkurve m.v. behøver ikke nødvendigvis at være unikke "Randers-løsninger", men må gerne opleves som et sammenhængende design fx gennem farve- og materialevalg.

Nedrivning og ombygning

Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de bevaringsværdige bygninger og til de særligt markant beliggende bygninger med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4, hvorfor sådanne bygningsskiftninger ikke må foretages uden godkendelse.

Bevaringsværdige bygninger er markeret i Kommuneatlasset for Randers, såfremt disse er opført før 1940. Oplysninger om den enkelte ejendoms bevaringsværdi (save-værdi) kan findes bagerst i hæftet.

Der er ikke tale om egentlige bevaringsforanstaltninger, kun om at gøre ejere og projekterende opmærksomme på de pågældende bygningers rolle i bybilledet, når ombygninger og nybygninger kommer på

tale. Se også Kommuneatlas for Randers kommune.

Bevaringsværdige træk i byen

Randers' historisk betingede særegne træk er ved at forsvinde. Denne udvikling er måske naturlig, men ikke altid lige ønskelig. Både af hensyn til den konkurrence, der består mellem byerne, og fordi det er vigtigt at fastholde sin identitet og fornemmelse af "at høre til", er det nødvendigt for byen at bevare og udvikle sin egen karakter, sit særpræg.

Det kan for eksempel ved at bevare historiske bygninger og miljøer eller lade dem være inspiration for nye byggerier og anlæg. Dette kan også kombineres med en tidssvarende arkitektur, en "ærlig" bygning, som man kan se er ny.

Historisk kvalitet behøver ikke kun at være arkitektur. Også de mere ydmyge områder eller diskrete træk i byen kan have stor værdi. Det kan fx være en bygning hvortil der knytter sig vigtige begivenheder, en speciel skulptur eller et særlig smukt eller traditionsrigt grønt område eller gårdrum.

Det er ikke hensigten at bevare alt eller genskabe mindre gode bygninger eller anlæg, blot fordi de er gamle. Historiske hensyn kan godt bestå i blot at bevare diskrete spor af fortiden.

Kvalitet og konsekvens

I valget mellem nyt og gammelt finder Byrådet, at hensynet til kvalitet skal være vejledende. Der skal være kvalitet i både oplevelse, funktion, form og materialer. Det kræver tid, penge, mod og tålmodighed. Vi kan ikke tilføre byen nye værdier ved i hast at efterligne "de andre".

Også til nye bygninger og anlæg bør der lægges vægt på kvalitet i materialer og detaljer. Det gælder også opstilling af skilte, salgsover, bænke, armaturer, skulpturer m.v. Som hovedregel bør enhver ændring være til det bedre - ellers må man hellere bevare det eksisterende lidt endnu. Når der er truffet beslutning om at bevare en ældre bygning eller lignende, skal hensynet til den pågældende bygning være ledende for, hvad der kan tillades i, på og omkring bygningen.

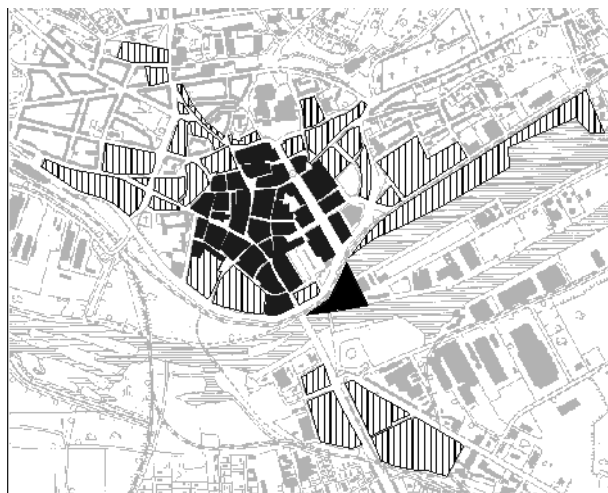
Præmiering af god arkitektur

I foråret 2000 har byrådet vedtaget en ny præmieringsordning for god arkitektur. Ordningen begrænser sig ikke kun til bygninger men omfatter også andre arkitekturområder som for eksempel gode bebyggelsesplaner, god landskabsarkitektur, godt byinventar eller en smagfuld skiltning. Præmieringsordningen suppleres hvert år med udgivelsen af et hæfte med eksempler på årets gode arkitektur.

5. Værtshuse

Byrådet har i 2004 vedtaget en restaurationsplan. Ifølge planen skal værtshuse og restauranter med alkoholbevilling som hovedregel placeres i bykernens strøggader, i enkle kvarterer rundt om bykernen og i Paderup. Efter en konkret vurdering kan der placeres værtshuse andre steder, hvor de naturligt kan indpasses, som for eksempel bydelscentrene. (se figur 4).

Restauranter med natbevilling må ikke placeres i eller umiddelbart op til rene boligejendomme.



Figur 4 Værtshuse placeres fortrinsvis i de sorte områder. Efter en nærmere vurdering kan de evt. placeres i de skraverede områder.

Restaurationsplanen skal sikre et fælles grundlag for bygningsmyndighedens, miljømyndighedens, bevillingsnævnets og politiets administration af lovgivningen på området. Etablering af værtshuse og restauranter med alkoholbevilling kræver bevillingsnævnets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Retningslinierne gælder med følgende undtagelser og begrænsninger:

- Hoteller, kroer med overnatning og pensionater:
- Ingen specielle begrænsninger. Butiksentrene, handelscentre o.l. med betydelig afstand til omkringliggende beboelse:

Ingen specielle begrænsninger.

- Restauranter, kantiner o.l. på kursussteder, skoler m.m. med betydelig afstand til omkringliggende beboelse:

Ingen begrænsninger. Til kursussteder, skoler o.l. kan alkoholbevilling begrænses til udskænkning af øl, skatteklasse I og bordvin for medarbejdere og elever på institutionen. Drives institutionen af Randers Kommune, stiller der som udgangspunkt krav om, at alkoholbevillingen tildeles en forpagter på markedsmessige vilkår.

- Sportshaller samt klubhuse i tilknytning til idræts-

faciliteter.

Det er udgangspunktet, at alkoholbevilling begrænses til udskænkning af øl, skattekasse I og bordvin for medlemmer, gæster og tilskuere under afvikling af sportsarrangementer bortset fra egentlige restaurationsvirksomheder i tilknytning til idrætsfaciliteter.

- Restauranter med betydelig afstand til omkringliggende beboelse:

Ingen specielle betingelser.

- Restauranter der ligger tæt på beboelsesejendomme:

Der kan kun gives alkoholbevilling til restauranter i beboelsesejendomme, der ligger tæt på beboelsesejendomme, hvis der er truffet foranstaltninger i og omkring restauranten, så de omkringboende ikke udsættes for væsentlige gener vedrørende støj, lugt smat trafik- og parkeringsforhold.

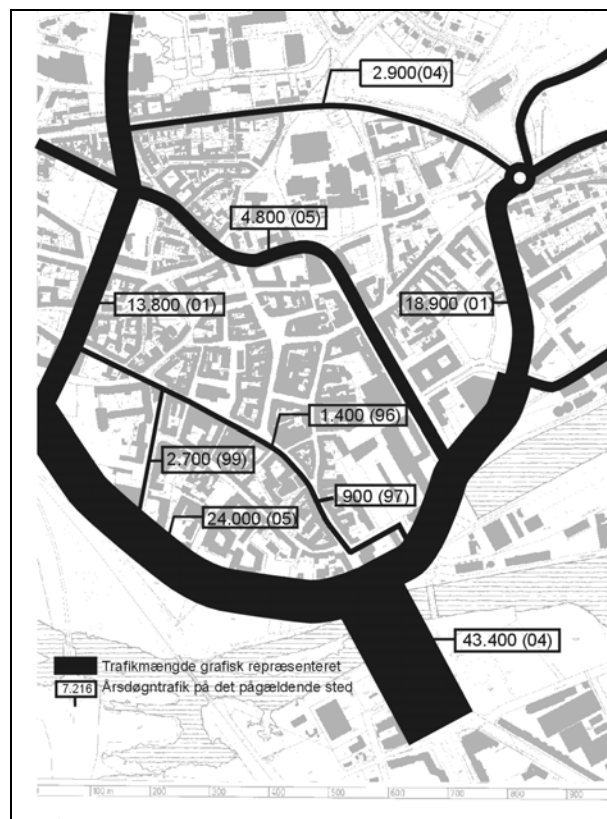
6. Veje og trafik

I overensstemmelse med målsætningen på det trafikale område er det hensigten at nedbringe og på længere sigt helt fjerne den gennemkørende biltrafik fra bykernen og forbedre forholdene for cyklister og fodgængere.

Luftforureningen i gaderne skal holdes inden for grænseværdierne, og støjbelastningen skal reduceres mest muligt. Man skal kunne færdes trygt og sikkert, og forholdene for ældre og handicappede skal forbedres. Gader og pladser skal være smukkere og lettere at orientere sig i for trafikanterne.

Sammenlignet med andre danske byer er gaderne i og omkring bykernen i Randers hårdt belastet, (se figur 5). Med mere end 40.000 biler i døgnet er Randers Bro en af landets mest belastede vejstrækninger.

Dette hænger naturligvis sammen med vejnettets struktur og Randers Bro som knudepunkt for den åkrydsende trafik. Desværre kan motorvejen kun aflaste i beskedent omfang.

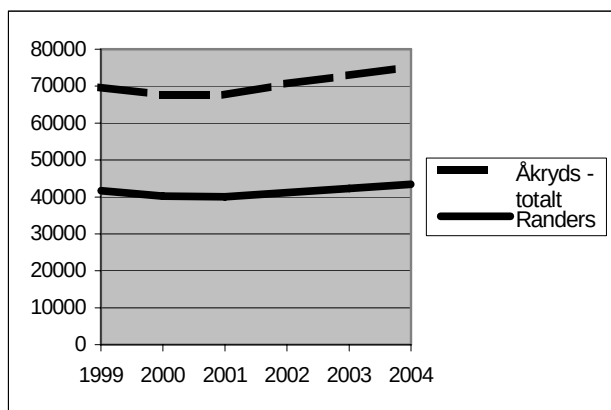


Figur 5 Trafikken omkring bykernen (registreringen er fra 2005)

I planerne er der reserveret areal til en aflastende broforbindelse øst for Randers Bro. For tiden undersøges der også alternative placeringer længere mod øst. På selve centerringen er trafikken meget skævt fordelt med 24.000 biler på Tørvebryggen og kun godt 2.900 på Markedsgade. Årsagerne hertil er først og fremmest den før omtalte åkrydsende trafik, men også topografien, den dårlige forbindelse fra Hobrovej til Markedsgade, færre p-pladser ved den nordlige del af centret og dårlige vejforbindelser i kvartererne uden for bykernen for den øst-vestgående trafik nord om centret. Realiseringen af Østervold-Projektet vil være med til at ændre lidt på fordelingen af trafikken på centerringen. Udviklingen i trafikken gennem de seneste år ses på figur 6.

Tæt på kapacitetsgrænsen

Der er næsten ikke kapacitet til mere trafik over Randers Bro og specielt ikke gennem krydsene på Havnegade-Tørvebryggen. Lukningen af Østervold og en forlægning af krydset Østergrave / Havnegade nord-øst for tankstationen vil dog bidrage til en bedre afvikling af trafikken på Havnegade.



Figur 6 Trafik over Randers Bro og Gudenaåen totalt (Registreringen er fra 2004).

En fortsat stigning i trafikken vil give alvorlige problemer omkring bykernen. Udviklingen i trafikken er vanskelig at forudse og afhængig af mange faktorer, herunder generelle samfundsforhold som den økonomiske udvikling, beskæftigelsen, afgiftsændringer og priserne på brændstof. Lokalt betyder det meget, hvilke trafikskabende funktioner, der placeres i bykernen samt hvilke alternative rutevalg, der findes for den gennemkørende trafik (uden ærinde i bykernen).

Trafiksikkerhed

Centret er samtidig et af de mest uheldsbelastede områder i kommunen (se figur 8). Næsten en tredjedel af alle sortpletter med 29 % af uheldene, registreret i perioden 1999- 2003, er placeret i bykernen eller på centerringen.

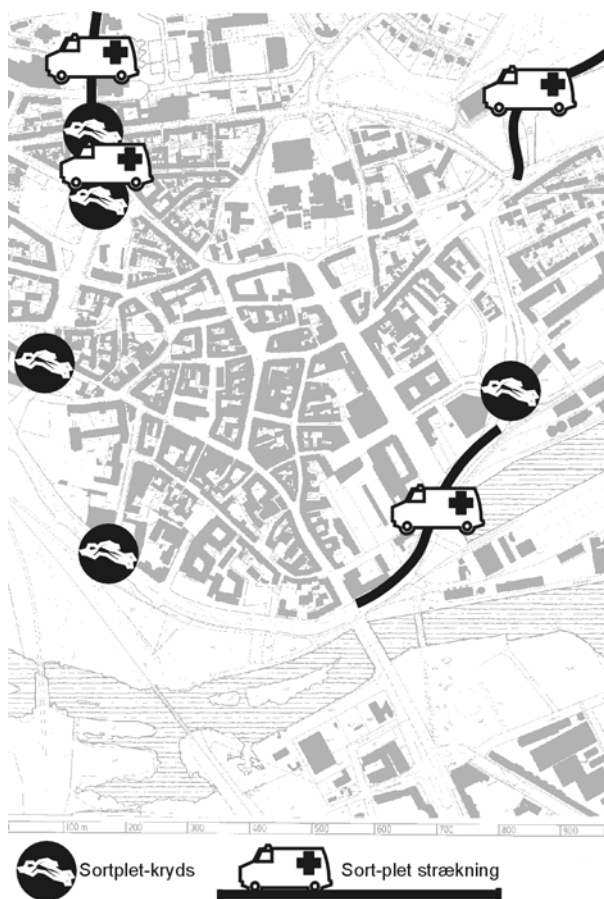
Bykernen rummer 5 ud af 10 sortpletkryds i perioden fra 1999-2003 med 54 % af uheldene. Erfaringen viser, at fodgængere og cyklister er særligt udsatte for alvorlige uheld med personskader.

Forudsætningen for at kunne opretholde en rimelig afvikling af privatbilkørslen og varekørslen til bykernen er blandt andet, at så mange som muligt går, cykler eller tager bussen til bykernen. Her er det nok især pendlerne, der skal sættes på.

	Cykle/Bybus	Yder/landomr	Udenbys	Total
1360	2818	117	2138	6433
21%	44%	2%	33%	100%

Figur 7 Pendleres afstand fra bykernen (registreringen er fra 1995).

Som det fremgår af figur 7, bor 65 % af alle indpendlere til bykernen inden for en afstand fra centrum, hvor det er muligt at gå, cykle eller bruge bybus. Af de udenbys kommer ca. 85 % fra områder, hvorfra der er gode forbindelser med rutebil.

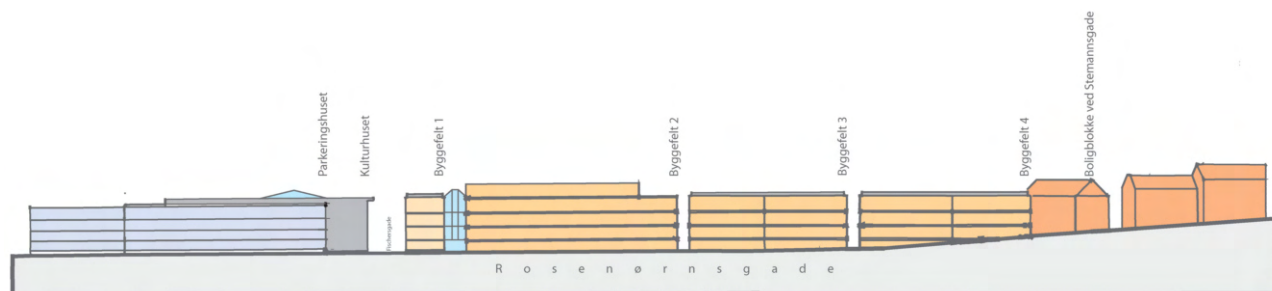


Figur 8 Lokalisering af trafikuheld i bykernen 1999-2003.

For at opnå at pendlerne kun vælger bilen, når det er nødvendigt, må forholdene for busser, cyklende og gående være så gode som muligt. Samtidig er det nødvendigt at tilpasse antallet af gratis langtidsp-pladser til behovet. Der er i dag ca. 760 gratis offentlige langtidsparkeringspladser, 160 gratis tidsbegrænsede p-pladser og mindst 950 private p-pladser til boliger eller virksomheder. Det burde være tilstrækkeligt for de pendlere, der har behov for at tage bilen med på arbejde. Til bykernens kunder er der desuden ca. 970 betalings p-pladser. I og omkring bykernen er der i alt ca. 1890 offentlige p-pladser.

Mulige trafikløsninger

Der findes ingen enkle løsninger på trafikproblemerne. Kommuneplanen opretholder en mulighed for at bygge en østbro fra Clausholmvej i Kristrup til Dronningborg og herfra videre til Ringboulevarden. Denne ny vejforbindelse kan gennemføres i etaper med for eksempel strækningen fra Clausholmvej til Toldbodgade som en 1. etape. Denne forbindelse vil kun i mindre grad aflaste Randers Bro, men vil til gengæld forbedre den direkte adgang til havnen og fjerne gennemkørende trafik og en del af den tunge erhvervstrafik fra centerringen. Der undersøges fortsat også en placering af en ny broforbindelse længere mod øst.



Museumspladsen – Opstalt af byggeriet mod Rosenørns gade

gade) Løbende tilpasning af p-takster og en lidt ændret lokalisering af p-pladserne med færre på sydøstsiden af bykernen og flere mod sydvest, nordvest og nord.

- Færre små p-pladser i strøgområderne. Til gengæld 15-min. holdepladser og lasteplads for varekørsel. Elektronisk styret p-henvisningssystem til de store p-pladser.
- Lukning af Østervold og flytning af krydset Østergade / Havnegade med ny placering nord for tankstationen.
- Bedre fremkommelighed og mere trafiksikkerhed for fodgængere og cyklister ved hjælp af cykelstier frem til bykernen og ved hjælp af gå- og sivegader i bykernen. Fortsat udbygning af cykelparkering.
- Bedre fremkommelighed (prioritering) for bybusser og rutebiler. Bedre omstignings- og ventefaciliteter for passagererne.

Centerringen bedre udnyttet

Markedsgade skal forbindes bedre til Centerringen, så trafikken ned ad Hobrovej ledes nord om bykernen i stedet for ned gennem Adelgade-Østervold eller ned ad Vestervold og på tværs af krydset ved Randers Bro, hvor der er meget ringe kapacitet. Lukning af Østervold og flytning af krydset Østergade / Havnegade som omtalt vil forbedre afvikling af trafikken på Havnegade.

Parkeringspladser

Der udlægges ikke areal til nye større offentlige parkeringspladser i bykernen, men der åbnes mulighed for at etablere et ekstra parkeringsdæk over gasværksgrunden ved Hvidemøllevej og for at indbygge et parkeringsdæk over halvdelen af pladsen ved Slynghorggade.

De eksisterende parkeringsanlæg skal holdes så grønne som muligt og velbelyste. Etablering af det elektroniske P-henvisningsanlæg hvor der er oplysninger om, hvor mange ledige pladser, der findes vil bidrage til at mindske, forgæves søgende parkerings-

trafik i bymidten. Nedlæggelsen af mindre P-pladser vil ligeledes bidrage til at mindske denne trafik. De kan i stedet anvendes til lastezoner for godstrafik, som holdeplads for korte ærinder (15-min.), som plads eller fortov, eller de kan anvendes til bebyggelse.

Parkering i bykernen skal forbeholdes til bykernens beboere og de kunder, som bruger bykernens service, butikker og kontorer - de skal ikke bruges af de ansatte. Dette kan blandt andet ske ved en yderligere differentiering af p-afgifterne og ved særlige p-ordninger (kort el. lign.) for beboerne.

Cykelstier og cykelparkering

Der skal være gode forhold for cyklisterne i bykernen både med hensyn til fremkommelighed og til parkering af cyklerne. Jo flere, der vil tage cyklen, desto mere plads bliver der til dem, der har behov for at bruge bilen, og jo bedre bliver miljøet i bykernen. Cykelstier og -ruter skal anlægges under hensyn til både cyklisternes og fodgængernes sikkerhed.

Gågade og sivegader

Ser man bort fra Østervold, er der ingen oplagte muligheder for at udvide det nuværende gågadenet. Hospitalsgade bør dog gøres mere indbydende og være den "gående" hovedadgang fra Regnskoven direkte til centrum via Kirketorvet. Som led i at vejlede turisterne rundt i byen blev der i 2004 etableret "Stjerneruten" et vejvisnings og turistoplysnings projekt. Ligeledes skal der gøres noget ved Østergade og Stemannsgade sidst nævnte ikke mindst i forbindelse med anlæggelse af Østervold "et nyt byrum i Randers" og placering af biografcenter m.m. på Museumspladsen.

Østervold som strøggade

Som tidligere omtalt skal Østervolds betydning som strøg, aktivitetsområde og adgangsgade styrkes til gengæld for en nedtoning af dens rolle som gennemfartsvej. Det kan ske ved:

- at selve Østervold fredeliggøres med omprofile-

ring og ændrede belægninger, så områderne på den østlige side - især Kulturhuset, Underværket og parkeringshuset kommer til at hænge sammen med bymidten.

- at krydset Østervold /Havnegade lukkes.

Adelgade

Adelgade skal fredeliggøres for gennemkørende trafik. I første omgang skal indkørslen til Adelgade

indsnævres så kraftigt, at man ikke naturligt ledes fra Hobrovej over til Adelgade. Senere skal selve gadeprofilen bearbejdes.

Udkant-gaderne, trafik og handel

Forholdene i udkant-handelsgaderne Adelgade, Østergade og Vestergade skal forbedres, efterhånden som den gennemkørende biltrafik reduceres.

Det kan ske ved at arbejde med et "bilstrøg"-profil: en kombination af lidt bredere fortove og p-lommer med mulighed for at holde kortvarigt, fx. 15 min. Herved øges tilgængeligheden til de enkelte butikker, og forholdene for fodgængerne forbedres, mens gennemkørsel besværliggøres.

Godstrafik

Godstrafikken til bykernens handlende og de få fremstillingsvirksomheder, der er tilbage, skal primært afvikles i formiddagstimerne (10.00-12.00). I de centrale strøggader med gågadebelægningerne er der ikke samtidigt plads til fri privatvognskørsel, og den må derfor begrænses i dette tidsrum. Det kan for eksempel ske ved forbud mod parkering af privatbiler i strøggaderne før kl. 12.00. Der skal ligeledes arbejdes med en vægtbegrænsning af lastbiler der kører in til midtbyen.

7. Trafiksikkerhed

Der skal tilstræbes størst mulig sikkerhed for cyklister og fodgængere på centerringen og i bykernen.

Sikkerheden kan forøges ved anlæg af cykelstier eller ved påmaling af cykelbaner. Særlig opmærksomhed bør iagttages ved omlægning af kryds, herunder signalregulerede kryds.

Den nederste del af Torvegade omprofileres til sivegade. Gågader, sivegader og trafikgader skal have hver sit profil og belægning, så man umiddelbart og sikkert kan skelne mellem de forskellige vejtyper med minimal brug af skilte.

8. Kollektiv trafik

Bybusser og rutebiler er i dag samlet ved den kollektive busterminal ved Dytmærskens / Trangstræde. Pladsen fremtræder i dag som et stort forblæst areal. En klar bygningsmæssig afgrænsning vil være med til at forbedre forholdene væsentlig og samtidigt vil det åbne muligheden for dannelsen af et smukt torv i Trangstræde. Et elektronisk oplysningssystem ville øge passagerernes orienteringsevne og samtidigt sikre en mere rationel busdrift.

9. Gældende lokalplaner

De gældende lokalplaner og byplanvedtægter oprettholdes som en forudsætning for kommuneplanen bortset fra byplanvedtægterne 2, 12 og 15.

De nævnte byplanvedtægter bortfalder, efterhånden som der vedtages lokalplaner, der er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for de pågældende områder.

10. Bevaringsværdige bygninger

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.

Oversigt over bevaringsværdige bygninger save-værdi: 1 – 4 i bydel 1 - Bykernen:

Adelgade 1
Adelgade 10
Adelgade 19
Adelgade 2
Adelgade 4
Adelgade 5

Blegdammen 1
Blegdammen 2
Borgergade 2
Brødregade 11
Brødregade 15
Brødregade 23
Brødregade 24
Brødregade 25
Brødregade 26
Brødregade 34
Burschesgade 5

Dytmærskens 1c

Erik Menveds Plads 1

Grønnegade 1
Grønnegade 5

Houmeden 10	Møllestræde 6
Houmeden 12	Møllestræde 7
Houmeden 13	Møllestræde 8
Houmeden 14	Møllestræde 9b
Houmeden 15	Nygade 1
Houmeden 17	Nygade 2
Houmeden 21	Nørregade 1
Houmeden 5	Nørregade 7
Houmeden 6	Nørreport 20
Houmeden 8	Nørreport 2A
Kirkegade 1	Provstegade 4
Kirkegade 13	Rosengade 1
Kirkegade 17	Rosengade 1
Kirkegade 7	Rådhusstræde 1
Kirketorvet 15	Rådhusstræde 15
Kirketorvet 8	
Kulholmsvej 4	
Laurentiigade 12	Sandgade 11
Laurentiigade 1C	Sandgade 3
Laurentiigade 1C	Sandgade 3
Laurentiigade 1D	Sandgade 4
Lille Rosengård 16	Sandgade 6
Lille Voldgade 10	Sandgade 8
Lille Voldgade 11	Schousgade 10
Lille Voldgade 20	Schousgade 13
Lille Voldgade 22	Schousgade 14
Lille Voldgade 5	Schousgade 15
Lille Voldgade 7	Schousgade 22
Løvstræde 8b	Schousgade 24
Markedsgade 11a	Schousgade 2B
Markedsgade 14	Schousgade 4
Markedsgade 16a	Schousgade 5
Markedsgade 16b	Schousgade 7
Markedsgade 19	Sct. Mortens Gade 4
Markedsgade 21	Sct. Mortens Gade 6
Markedsgade 25	Skolestræde 5B
Markedsgade 29	Slotsgade 20
Markedsgade 2c	Slotsgården 3
Markedsgade 3	St. Kirkestræde 3
Markedsgade 33	St. Voldgade 10
Markedsgade 35	St. Voldgade 16
Markedsgade 36	St. Voldgade 18
Markedsgade 6a	St. Voldgade 4
Markedsgade 7	St. Voldgade 8
Markedsgade 7a	Staldgårdsgade 2A
Markedsgade 9b	Staldgårdsgade 3A
Middelgade 1	Staldgårdsgade 3B
Middelgade 2	Staldgårdsgade 4A
Middelgade 6	Staldgårdsgade 4C
Møllegade 5a	Stemannsgade 11
Møllegade 9	Stemannsgade 17
Møllestræde 11a	Stemannsgade 2
Møllestræde 11b	Stemannsgade 3
Møllestræde 4	Stemannsgade 5
Møllestræde 5b	Stemannsgade 7
	Storegade 10
	Storegade 11

Storegade 12	Vestergrave 4B
Storegade 13	Von Hattenstræde 10A
Storegade 14	Von Hattenstræde 18
Storegade 15	Von Hattenstræde 22
Storegade 5	Von Hattenstræde 7
Storegade 7	Von Hattenstræde 9A
Storegade 7	Von Hattenstræde 9C
Storegade 8a	
Storegade 9	Østergade 1
Søren Møllers Gade 1	Østergade 11
Søren Møllers Gade 2A	Østergade 11A
Søren Møllers Gade 2A	Østergade 12
Søren Møllers Gade 3	Østergade 15
Søren Møllers Gade 5A	Østergade 17
Søren Møllers Gade 5B	Østergade 19
	Østergade 3
Thorsgade 1	Østergade 5
Thorsgade 22	Østergade 5A
Thorsgade 24	Østergade 5A
Thorsgade 25	Østergade 5A
Thorsgade 26	Østergade 6
Thorsgade 3	Østergade 7
Thorsgade 34	Østergade 9
Thorsgade 36	Østergade 4
Thorsgade 6	Østervold 24
Torvegade 10	Østervold 3B
Torvegade 10A	
Torvegade 11	
Torvegade 12A	
Torvegade 14	
Torvegade 14	
Torvegade 2	
Torvegade 6	
Torvegade 8	
Vester Kirkestræde 14	
Vester Kirkestræde 7	
Vestergade 2	
Vestergade 4	
Vestergade 6	
Vestergade 8	
Vestergade 8	
Vestergade 8A	
Vestergrave 11	
Vestergrave 15	
Vestergrave 17	
Vestergrave 18	
Vestergrave 19	
Vestergrave 21	
vestergrave 23	
Vestergrave 25	
Vestergrave 26	
Vestergrave 32	
Vestergrave 34	
Vestergrave 37a	
Vestergrave 42	
Vestergrave 44	
Vestergrave 48	
Vestergrave 4A	



Rammekort

Bydel nr. 1 Bykernen

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

F15	Områdeafgrænsning
	Afgrænsning af bydelscenter

	Vandboring m. 300 m beskyttelses-
	zone

Bydel nr. 1 Bykernen

Rammerne for lokalplanlægningen er en del af kommuneplanen og tjener som grundlag for den løbende administration af bygge- og planlovgivningen og som retningslinje for eventuelle fremtidige lokalplaner.

De allerede vedtagne byplanvedtægter og lokalplaner opretholdes bortset fra byplanvedtægt nr. 2, 12, 15 og 28 (for så vidt angår Søren Møllers Gades skole),. De nævnte byplanvedtægter bortfalder dog først, når der er vedtaget en ny lokalplan for området.

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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

Boligområder.

For område

B57	(bydel 1)
B58	(bydel 1)
B59	(bydel 1)
B109	(bydel 1)

gælder følgende:

- a. Området må kun 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.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², med mindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 14.250 pr. april 2005.
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m² butikksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City, bortset fra områderne B57 og B109 opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m² samt udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m².
- c. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal i området skal være mindst:

B57:	85 pct.
B58:	70 pct.
B59:	80 pct.
B109:	80 pct.
- d. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige:

B57:	115 pct.
B58:	130 pct.
B59:	150 pct.
B109:	115 pct.

- e. Bebyggelsen må ikke være højere end:
- | | |
|-------|---|
| B57: | 2½ etage og 12 m. |
| B58: | 2½ etage og 12 m, (3½ etage og 15 m mod Vestervold) |
| B59: | 5½ etage og 21 m. |
| B109: | 2½ etage og 12m. |
- f. Bebyggelsen skal have et udendørs opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes inden for den enkelte ejendom eller i/ umiddelbar nærhed af den. Tagterrasser og store altaner kan i visse tilfælde indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- g. 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.
- En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.
- h. Sammenlægning af lejligheder, der medfører boliger over 175 m² kan kun finde sted, hvis det er nødvendigt for at opnå en tidssvarende bolig.
- i. Der må kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter tilpasses det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- j. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- k. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.

For område

B100 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Området må kun 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.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
- Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er ca. 14.250 m² pr. april 2005.
- Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring

11.250m² butiksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.

- c. Boligetagearealets andel af det samlede etageareal skal være mindst 90 pct.
- d. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 115 pct.
- e. Bebyggelsen må ikke være højere end 2½ etage og 12 m.
- f. Bebyggelsen skal have et udendørs opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed af den. Tagterrasser og store altaner kan i visse tilfælde indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- g. 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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

- h. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- i. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.

Blandet bolig og erhverv.

For område

BE11	(bydel 1)
BE32	(bydel 1)
BE33	(bydel 1)
BE34	(bydel 1)
BE36	(bydel 1)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til erhverv som butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt til offentlige formål.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i City er ca. 14.250 m² pr. april 2005.
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m² 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 område BE36 opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m² samt udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m².

- c. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres i henhold til Restaurationsplanen for Randers Kommune med bevillingsnævnets særlige tilladelse. 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. De eksisterende fremstillingsvirksomheder skal så vidt muligt opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.
- e. Industribebyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.
- f. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst:

BE11:	60 pct.
BE32:	55 pct.
BE33:	55 pct.
BE34:	45 pct.
BE36:	45 pct.
- g. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige:

BE11:	155 pct.
BE32:	160 pct.
BE33:	150 pct.
BE34:	150 pct.
BE36:	170 pct.
- h. Bebyggelsens højde må ikke overstige:

BE11:	3½ etage og 15 m.
BE32:	4½ etage og 18 m.
BE33:	3½ etage og 15 m.
BE34:	3½ etage og 15 m.
BE36:	4 etager og 15 m.
- i. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15 pct. af erhvervsetagearealet og 10 pct. af boligetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Tagterasser og store altaner kan i visse tilfælde indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- j. 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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1

til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

- k. 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.
- l. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- m. 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.
- n. I område
BE32
BE34
BE36
må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- o. Ved bebyggelse i område BE11 skal der tages hensyn til transmissionsledningen for fjernvarme.
- p. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- q. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.

For område

BE35 (bydel 1)
BE45 (bydel 1)

gælder følgende:

- 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 m², medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 14.250 m² pr. april 2005.
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m² butikksareal 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 m² samt udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m².
- 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 strøg-

gaderne og på egnede lokaliteter i karreeerne 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 i område:

BE35: 10 pct.

BE45: 15 pct.

- e. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 190 %.

- f. Bebyggelsens højde må ikke overstige i område:

BE35: 4½ etage og 15 m

BE45: 4 etager og 15 m

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

- g. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal på 15 pct. af erhvervsetagearealet. Tagterrasser og store altaner kan i visse tilfælde indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal

I område BE35 skal der tilvejebringes et parkeringsareal på mindst 10 pct. af boligetagearealet, 25 pct. af kontoretagearealet og 50 pct. af butiksetagearealet.

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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

- 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 område BE35 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.

Centerområder.

For område

C1	(bydel 1)
C2	(bydel 1)
C3	(bydel 1)
C4	(bydel 1)
C5	(bydel 1)
C6	(bydel 1)
C7	(bydel 1)
C8	(bydel 1)
C9	(bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, administration, liberale erhverv, forlystelser, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder m.v.), boligbebyggelse og offentlige formål samt andre formål, som efter byrådets skøn hører naturligt til i strøggaderne.

Det bør tilstræbes, at bebyggelsens stueetage fortrinsvis anvendes til butikformål.

- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikformål i City er ca. 14.250m² pr. april 2005.
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m² butiksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m² samt udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m².
- c. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres i henhold til Restaurationsplanen for Randers Kommune med bevillingsnævnets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Værtshuse og restauranter skal fortrinsvis placeres langs strøgaderne 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 de eksisterende fremstillingsvirksomheder kan opretholdes, hvis det kan ske uden væsentlige gener eller risici for bykernen som helhed.

- e. Industriebegyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede miljømæssige og trafikale ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.
- f. Det skal tilstræbes, at boligetagearealets andel af det samlede etageareal udgør mindst i område:

C1:	35 pct.
C2:	30 pct.
C3:	65 pct.
C4:	10 pct.
C5:	30 pct.
C6:	10 pct.
C7:	20 pct.
C8:	55 pct.
C9:	Ingen bestemmelse.
- g. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige i område:

C1:	185 pct.
C2:	185 pct.
C3:	240 pct.
C4:	280 pct.
C5:	260 pct.
C6:	295 pct.
C7:	165 pct.
C8:	250 pct.
C9:	275 pct.
- h. Bebyggelsens højde må ikke overstige i område:

C1:	3½ etage og 15 m med undtagelse af enkelte tårnlignende bygninger, som må opføres i 4½ etage i maks. 18 m højde.
C2:	3½ etage og 15 m.
C3:	4½ etage og 18 m.
C4:	3½ etage og 15 m.
C5:	4½ etage og 18 m.
C6:	4½ etage og 18 m.
C7:	3½ etage og 15 m.
C8:	4½ etage og 18 m.
C9:	4 etager og 15 m.
- i. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 25 pct. af boligetagearealet og så vidt muligt et parkeringsareal på 10 pct. af erhvervsetagearealet. Opholdsarealet skal tilvejebringes inden for den enkelte ejendom eller i umiddelbar nærhed heraf. Tagterrasser og store altaner kan i visse tilfælde indgå i beregningen af det samlede udendørs opholdsareal. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.
- j. 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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

- k. 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.
- l. 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.
- m. I område C9 må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- n. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- o. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.

Erhvervsområder.

For område

E37	(bydel 1)
E45	(bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lette industri, lager- og værkstedsvirksomhed, butikker, service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig 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.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 14.250m² pr. april 2005.
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250m² butikssareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m² samt udvalgsvarebutikker på indtil 1.500 m².
- c. I område E37 skal værtshuse og restauranter med alkoholbevilling 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. Etablering af værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun ske med bevillingsnævnets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- d. I område E45 må der ikke etableres virksomheder eller nye produktioner med nedsivningsrisiko i beskyttelseszonen om-

kring vandværksboringer, der indvinder over 6000m³ om året. Indtil der er fastlagt en beskyttelseszone, skal sådanne virksomheder holdes mindst 300m fra vandværksboringen. Nye virksomheder skal risikovurderes ved miljøgodkendelsen eller ved godkendelsen efter byggeloven.

- e. Industribegyggelse kan kun omdannes til butiks-, kontor- eller institutionsformål, hvis de samlede trafikale og miljømæssige ulemper ikke efter byrådets skøn forøges.
- f. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige i område:
 - E37: 115 pct.
 - E45: 100 pct.
- g. Bebyggelsens højde må ikke overstige i område:
 - E37: 2½ etage og 12 m, dog 13 m mod Tørvebryggen.
 - E45: 17,5 m.
- h. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et parkeringsareal på mindst 15 pct. af etagearealet. Byrådet kan dog anlægge et individuelt skøn ved anlæg af bygninger med meget begrænsede anvendelsesmuligheder.
- i. 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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.
- j. 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.
- k. En lokalplan for området skal redegøre for, hvorledes regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- l. 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.
- m. I område E37 må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- n. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.

Byparker**For område**

F15 (bydel 1)

gælder følgende:

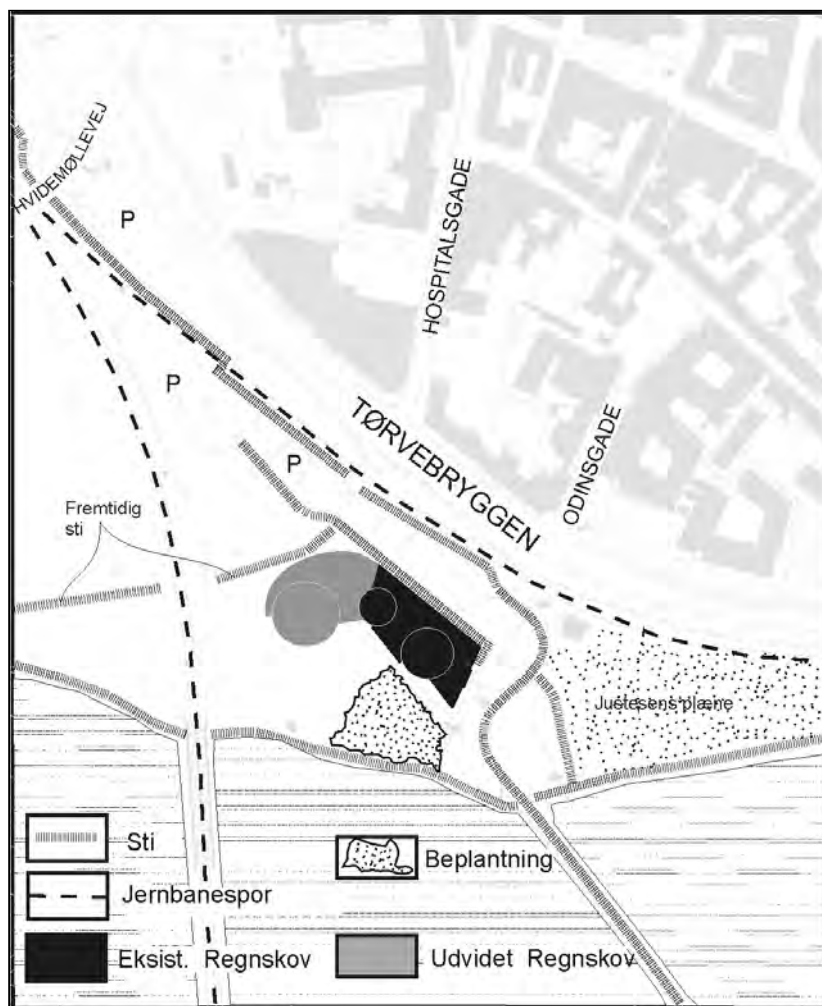
- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål som bypark.
- I området kan der kun opføres enkelte mindre bygninger til serviceformål og publikumsbetjening (kanouddlejning, kiosk og lignende).
- Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.

Naturområde**For område**

N1 (bydel 1)

gælder følgende:

- Områdets anvendelse fastlægges til offentligt naturområde.
- Området er registreret som §3 område og der kan ikke ske nogen form for ændringer uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.



Regnskvsprojektet ligger i område O69 og grænser op til område F15

Offentlige formål.**For område**

O36	(bydel 1)
O37	(bydel 1)
O58	(bydel 1)
O60	(bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål som
 - plejehjem, ældreboliger og administration (O36)
 - kirke, skole, daginstitution, politi og dommerkontor(O37),
 - kommunal administration og boliger (O58),
 - kulturelle institutioner, Torv / parkering og parkeringshus (O60),
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige i område:

O36:	70 pct.
O37:	70 pct.
O58:	130 pct.
O60:	140 pct.
- c. Bebyggelsen må i øvrigt ikke opføres med mere end 4 etage, og højden må ikke overstige 16 m.
- d. I forbindelse med boligbebyggelse skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50 pct. af boligetagearealet. 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.
- e. Antallet af p-pladser skal udgøre mindst i område:

O36:	30
O37:	55
O58:	80
O60:	350
- f. 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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.
- g. 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.
- h. 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.

- i. I område O36 skal ny bebyggelse tilrettelægges, så regionplannens vejledende støjgrænse for jernbaner kan overholdes.
- j. I område
O36
O58
O60
må der ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- k. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- l. Ved bebyggelse i området skal der tages hensyn til transmissionsledningen for fjernvarme.

For område

O 59 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til ungdomsboliger og skole.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 115%.
- c. Antallet af lejligheder/boliger fastlægges til maksimalt 30.
- d. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2½ etage med udnyttelig tagetage og højden må ikke overstige 13,5 m.
- e. I forbindelse med boligbebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 50% af boligetagearealet.
- f. Ungdomsboligerne skal placeres som en randbebyggelse, så der dannes et sammenhængende friareal i bebyggelsens midte, der sammenbinder ungdomsboligerne med skolen.
- g. Det forudsættes, at hovedbygningen og gymnastiksalbygningen ved Søren Møllers Gades Skole bevares. Ved ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne på disse bygninger skal der tages særlige hensyn til den oprindelige arkitekturstil.
- 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.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

- i. En lokalplan skal - hvor en sådan ikke allerede findes - fastsætte vejledende retningslinier 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. I området må der kun gennemføres byggeri, der af hensyn til bevaring af områdets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter er tilpasset det eksisterende byggeris struktur og omfang.
- k. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner, herunder paraboler.
- l. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

For område

O 69 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål som terrarie- og regnskovscenter.
- b. Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.

For område

S13 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til serviceformål. I området må der opføres bebyggelse til butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål og lignende publikumsorienterede funktioner, som efter byrådets skøn med fordel kan placeres i området.
- b. I området kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m², medmindre der er tale om butikker til særligt arealkrævende varer.
Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i City er ca. 14.250 m² pr. april 2005.
Det vurderes, at der heraf er mulighed for at placere omkring 11.250 m² butikksareal i Bykernen samt en mindre del i Vester Altan.
Hvis det kan indpasses i bybilledet, kan byrådet tillade, at der i City opføres dagligvarebutikker på indtil 3.000 m² samt udvalgswarebutikker på indtil 1.500 m².
- c. Værtshuse og restauranter med alkoholbevilling må kun etableres i henhold til Restaurationsplanen for Randers Kommune med bevillingsnævnets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Værtshuse og restauranter skal fortrinsvis placeres langs strøg-gaderne og promenaden langs vandet.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m, med undtagelse af enkelte tårnlignende bygninger, som må opføres i 4 ½ etage i maks. 18 m højde.
- f. Ved nedrivninger, ombygninger og tilbygninger samt ved ændringer i facaderne skal der tages særlige hensyn til de beva-

ringsværdige bygninger og særligt markant beliggende bygninger. Bygningsændringer på bygninger med bevaringsværdi (save-værdi) 1 til 4, må ikke foretages uden godkendelse.

En registrering af bevaringsværdige bygninger (save-værdi: 1 til 4) findes i beskrivelsen for bydelen. I registreringen angives adressen for de berørte ejendomme.

Tekniske anlæg.

For område

T20 (bydel 1)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige tekniske anlæg (bybusterminal for rutebiler og by-busser).
- b. I området kan der opføres de til den kollektive trafik nødvendige bygninger som ventesale, administration, overdækkede perroner m.v.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
- d. Der må ikke opføres bebyggelse med gulv i stueetagen under kote 2,0.
- e. 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.
- f. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 60.
- g. 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.
- h. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.