



Randers Kommune



*I 4 ugers offentlig høring
fra den 23.11. til den 21.12.2021*

Forslag til LOKALPLAN 723

Skolebyggeri ved C. la Cours
Skole i Randers



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST	3
VEJLEDNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
OM LOKALPLANEN	6
BAGGRUND	7
LOKALPLANENS OMRÅDE	8
LOKALPLANENS INDHOLD	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	15
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	16
§ 6 Tekniske anlæg	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Skiltning	20
§ 10 Ubebyggede arealer	20
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	20
§ 12 Ophævelse af lokalplan	20
§ 13 Vedtagelsespåtegninger	21
KORTBILAG 1, Afgrænsning og delområde	22
KORTBILAG 2, Arealanvendelse	23
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	24
OVERORDNET PLANLÆGNING	24
KOMMUNEPLANEN	24
EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER	24
ØVRIG PLANLÆGNING	24
ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	26
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	27
TILLADELSER FRA RANDERS KOMMUNE	27
MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG	27



FREMLÆGGELSE OG HØRINGSFRIST

Den offentlige debat om planforslaget.

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i planforslagets indhold, skal et forslag til lokalplan i offentligt høring. Se videre herom i planlovens § 24.

Planforslaget kan ses på www.plan.randers.dk.

Høringsfrist. Mulighed for indsende evt. skriftlige høringssvar

Høringssvar til planforslaget bedes afgivet via høringsportalen: www.randers.dk/høringer senest torsdag den 23.11.2021.

Der vil blive taget stilling til de indkomne høringssvar i forbindelse med, at politikerne tager stilling til spørgsmålet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Offentliggørelse af afgørelsen om screening for miljøvurdering.

Miljøvurdering

Randers Kommunes beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Begrundelsen herfor fremgår på side xx. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Yderligere oplysninger

Svar på spørgsmål vedrørende planforslagets indhold fås ved henvendelse til Randers Kommune, Plan, på tlf. 8915 6900 eller pr. e-mail til plan@randers.dk.



Hvad er en lokalplan?

*Investeringssikkerhed
og sikkerhed for naboer.*

Hvad er en redegørelse?

*Hvad er bestemmelser
og kortbilag?*

Forhold til anden planlægning.

Der er ikke handlepligt

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

*Byudvikling efter en samlet overvejelse,
hvor borgere og virksomheder
m.fl. inddrages.*

*Hvordan får borgere, virksomheder m.fl.
indflydelse på planlægningen?*

*Hvilken rolle spiller byggeloven
i forhold til lokalplaner?*

VEJLEDNING

Gennem en lokalplan kan byrådet fastlægge juridisk bindende bestemmelser om, hvordan arealer og bygninger må bruges.

En lokalplan kan give ejeren sikkerhed for, hvad der eksempelvis må udstykkes og bygges.

En lokalplan kan samtidig give naboer sikkerhed for, hvad de kan blive naboer til. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i planloven.

Lokalplanen er delt op i tre hovedafsnit:

- *Redegørelse* for lokalplanens baggrund og indhold. Redegørelsen er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag*, som er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.
- *Redegørelse* for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Lokalplanen medfører ikke nogen handlepligt. Det betyder, at byrådet og grundejere i området ikke er forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at udarbejde en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplaner og borgernes indflydelse

Byudvikling skal ske på baggrund af en sammenhængende planlægning, og at borgere, virksomheder, foreninger og andre myndigheder skal inddrages i planlægningen gennem offentlige høringer.

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen først som et forslag, som interesserede får mulighed til at kommentere. Herefter vurderer byrådet eventuelle ændringsforslag, inden planen vedtages endeligt - evt. i en revideret form.

Bygningsreglement og lokalplan

Bygningsreglementet indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. En del af disse bestemmelser kan skærpes eller lempes i en lokalplan hvilket for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt efter bygningsreglementet.

Det betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidigt stop indtil planen er endeligt vedtaget.

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder også selvom udnyttelsen er i overensstemmelse med planforslaget.

Lokalplanforslaget fastlåser den nuværende anvendelse mv., indtil lokalplanen træder i kraft.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af ejendommene. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når lokalplanforslaget har været i offentlig høring, er der visse muligheder for at meddele tilladelser der er i overensstemmelse med planforslaget.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der efter planlovens § 17, stk. 2, meddeles tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget, selvom planen ikke er endeligt vedtaget. Dette forudsætter dog, at udnyttelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at det ansøgte ikke i sig selv er lokalplanpligtigt.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst ét år.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af et planforslag, indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort, dog højst ét år.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Fremtidige forandringer skal følge planen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Ingen handlepligt.

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.

Muligheder for dispensation.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med formål, principper og anvendelsesbestemmelser i planen. Byrådet kan i nogle tilfælde vælge at give tidsbegrænsede dispensationer til midlertidige anvendelser, selv om det strider mod planens formål, principper og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at udarbejde en ny lokalplan.

Berørte parter skal høres ved ansøgninger om dispensation.

Når en eventuel dispensation berører en ejer, en bruger eller nabo i det pågældende område, foreninger og andre, der efter byrådets vurdering kan have interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation med mindst 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet meddele dispensation, jf. planlovens § 19.

Muligheder for ekspropriation af privat ejendom.

EKSPROPRIATION FOR VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

Byrådet kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:



- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for lokalplanens område.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser - her gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

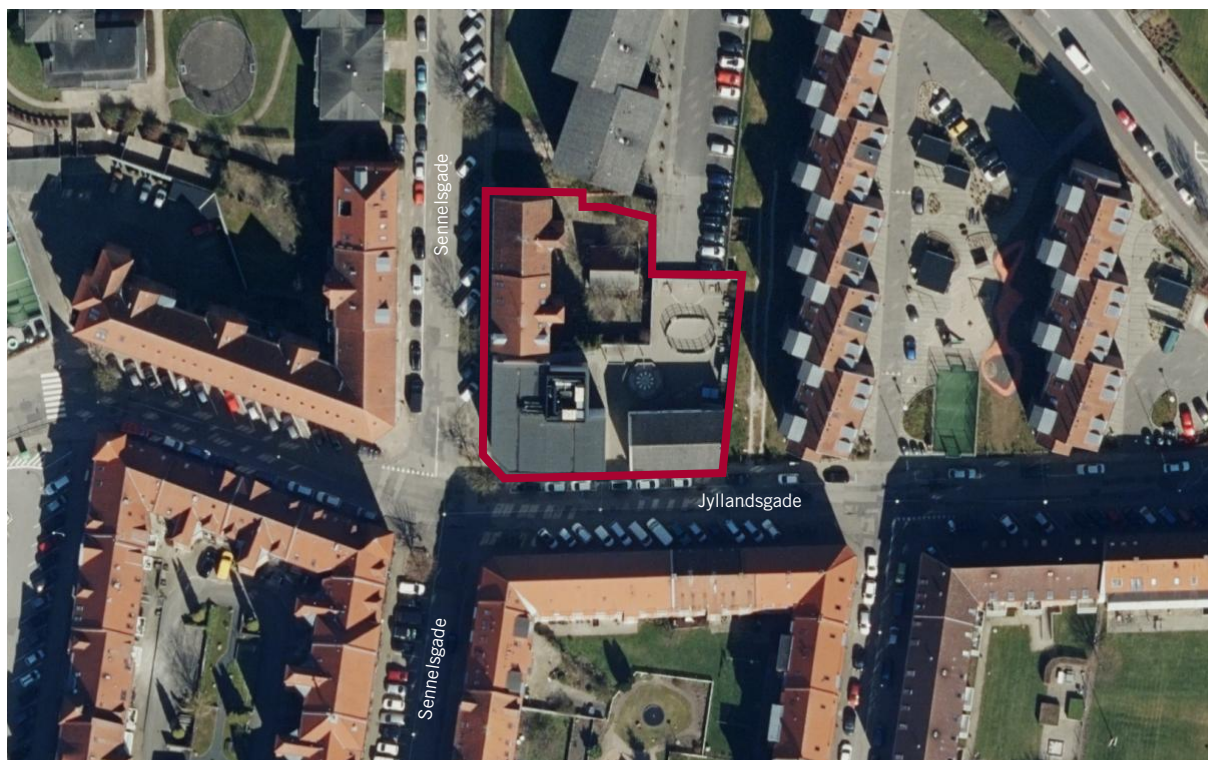
- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

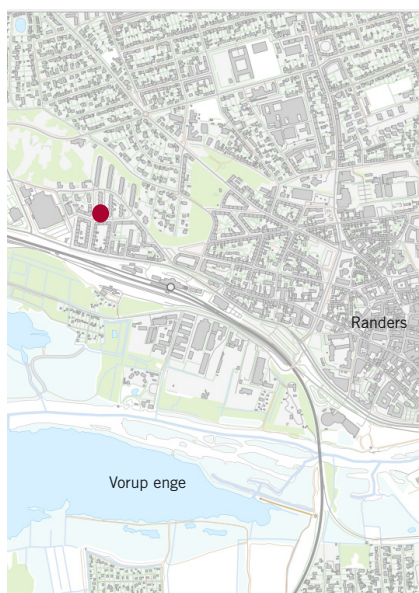


OM LOKALPLANEN

Forslag til Lokalplan 723



Oversigtskort: Lokalplanens afgrænsning



Kort med lokalplanens afgrænsning og placering i forhold til Randers by.

OM LOKALPLANEN

BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give C. la Cours Skole i Randers mulighed for at opføre nyt byggeri til skoleformål på Sennelsgade 16-18.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område ligger i Randers midtby ved Jyllandsgade/Sennelsgade og omfatter et grundareal på ca. 1.733 m².

Lokalplanen omfatter C. la Cour Skolens eksisterende skoleejendom på Jyllandsgade 16 -16A, der indeholder to bygninger i hhv. 3 og 2 etager og skolegård, samt naboejendom Sennelsgade 16-18, der består af en tom byggegrund efter at etageboligbebyggelse i 3 ½ etage er nedrevet.



Sennelsgade 16-18 fremstår idag med tom byggegrund



Foto af tidligere ejendom på sennelsgade 16-18 der er nedrevet



C. la Cour Skolens eksisterende bebyggelse Jyllandsgade 16A-16



Skolebyggeri Jyllandsgade 16



Eksisterende skolegård i baggård.

C. la Cours Skole er grundlagt den 2. april 1876 af frøken Charlotte la Cour og fra 1. januar 1966 etableret som selvejende institution, der i sit virke er uafhængig. C. la Cours skole er en privatskole med to spor i grundskolen og to spor i overbygningen.

Området ved Jyllandsgade og Sennelsgade er kendetegnet ved etagebyggeri med røde blanke mursten og saddeltage med røde teglsten som det gennemgående træk og materialevalg. Skolen er beliggende i et særligt kvarter der opleves som den "røde" gade og området ved Jyllandsgade og Sennelsgade har mange fine bevaringsværdige etageejendomme med en stor detaljering, bl.a. etagebebyggelsen ved Sennelsgade.

Ejendommen Sennelsgade 16-18 omfattede tidligere en beboelsesejendom i 3 etager med blank mur i røde mursten og sadeltag med røde tegl. Ejendommen er nedrevet og grunden fremstår tom, se billede til venstre.

Skolens eksisterende bebyggelse på Jyllandsgade 16A-16 fremstår i hvid pudset facade og skiller sig ud ift. kvarterets omkringliggende ejendomme med facader i røde mursten.



C. la. Cour skolens eksisterende bebyggelse Jyllandsgade 16A-16



Gaden ved Sennelsgade betår af murværk i rød tegl.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 723



Kig fra Sennelsgade.

Tv. eksisterende etagebebyggelse. I baggrund ses eksisterende skolebyggeri på Jyllandsgade 16A med hvid pudset facade.



Kig fra Sennelsgade

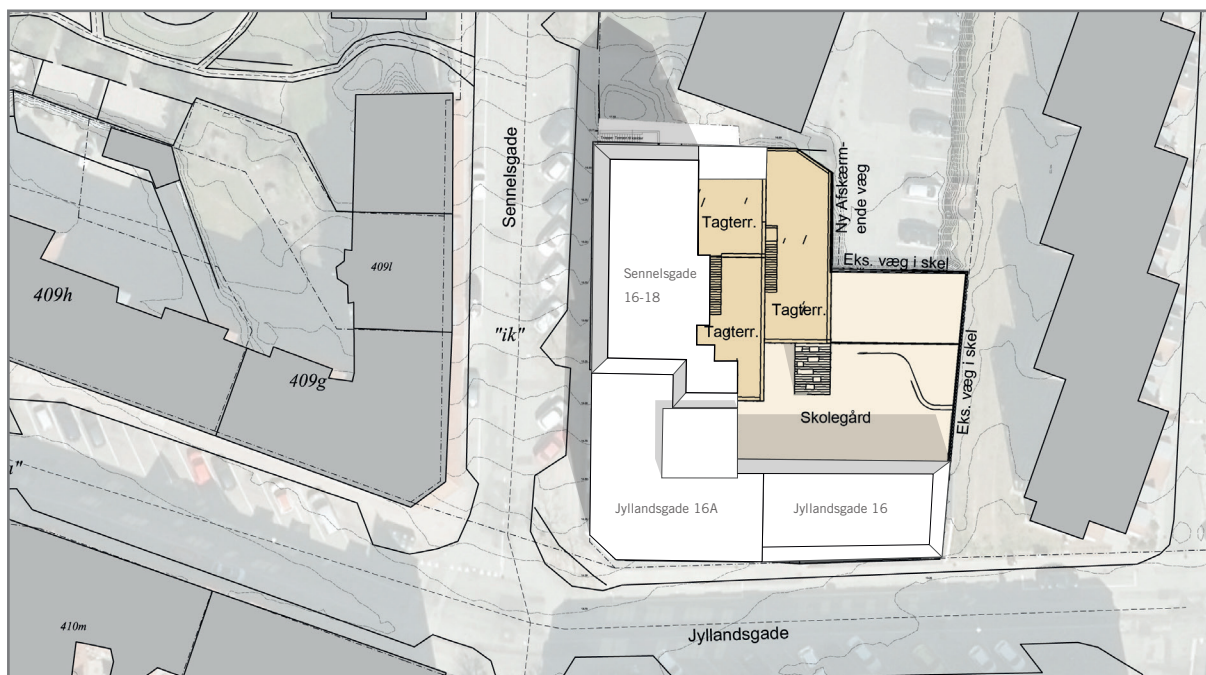


Kig fra Jyllandsgade. I baggrund C. la Cours Skolens eksisterende skolebygning på Jyllandsgade 16A.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 723



Illustrationsplan

Planen viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til skoleformål, samt at fastlægge byggeriets højde, placering og ydre fremtræden, så der sikres et byggeri af høj kvalitet, der tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse i kvarteret.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres ny skolebebyggelse på i alt ca. 3.120 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 180 for området. De nye bygninger skal være med til at sikre bedre pladsforhold for skolens elever og ansatte.

Anvendelse

Nye bebyggelse skal harmonere med kvarterets overordnede arkitektur og materialer

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til skolebyggeri med fælles opholdsareal.

Lokalplanen er beliggende i et særligt kvarter ved Jyllandsgade og Sennelsgade med fine bevaringsværdige byggerier. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser der har til formål at sikre områdets særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper således, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i udtryk, dimensioner og farvenuancer.

Beboelsesbygning

Eksisterende boligbyggeri på ejendommen Sennelsgade 16-18 har forud for lokalplanen fået en nedrivningstilladelse og er blevet nedrevet. Der opføres på ejendommen i stedet nyt skolebyggeri til gavn for helheden i området.

Bygninger mod gaden trapper ned fra 4-3 etager

Byggefelter

Lokalplanen fastlægger byggefelter med angivelse af etageantal og bygningshøjde hvori ny bebyggelse skal placeres. Lokalplanen sikrer, at bygningernes volumen og struktur tilpasses naboejendommene og områdets niveauspring langs henholdsvis Sennelsgade og Jyllandsgade.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 723

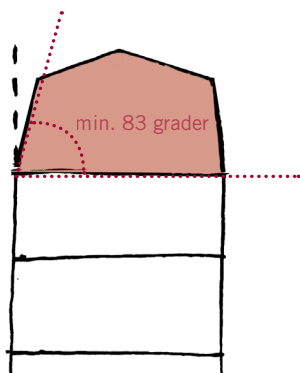
gade. Bygningen langs Sennelsgade må opføres i 4 etager inklusiv kælder og bygningen langs Jyllandsgade må opføres i 3 etager.

Tagform

Tagform skal opføres som saddeltag med røde vingetegl, mansardtag eller nytolkning heraf hvor den øverste etage består af enten røde vingetegl eller i skærmtegl i røde/orange farvenuancer.

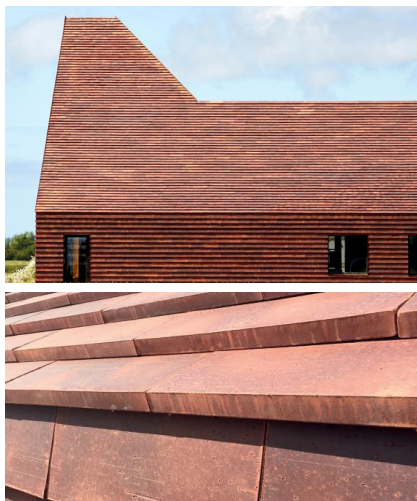
Taghældning

Bebyggelsens tage skal opføres med taghældning på minimum 83 grader - med rygning parallelt med gaden. se nedenstående:



Referenceeksempel:

Tagform beklædt med røde rustikke-skærmtegl



Bebyggelsens ydre fremtræden

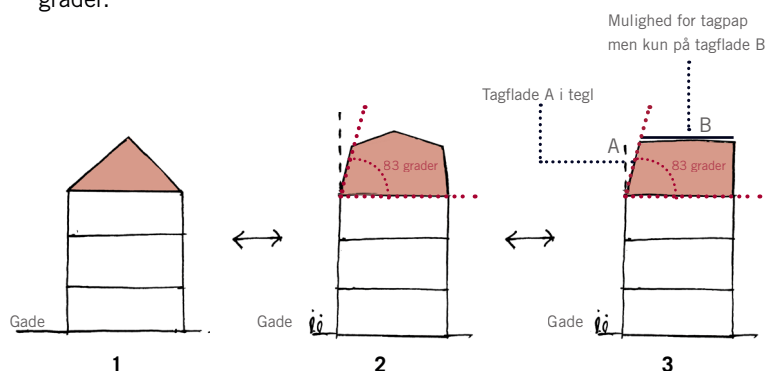
Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der b.l.a. sikrer, at skolens nye bygninger skal harmonere med kvarterets overordnede arkitektur, skala og materialevalg. Nybyggeri skal opføres i røde blødstøgne teglsten der harmonere med gadens eksisterende farvenuancer. Der anvendes i videst muligt omfang genanvendte teglsten, herunder teglsten fra de bygninger i området, der er nedrevet.

Ved nybyggeri skal facademurstenen fremstå i genanvendte tegl fra Sennelsgade 16-18 eller blødstøgne røde mursten i en rustik overflade med forskelligartede strukturer og detaljerigdom, således murstenen harmonerer med områdets stoflighed. facadeudtryk og materialeoversigt fremgår af s. 12 og 13.

Tagform

Lokalplanen fastlægger at tagform for ny bebyggelse skal opføres som enten:

- 1) En tagkonstruktion i klassisk forstand med saddeltag.
- 2) Mansardtag. Taget skal opføres med tagvinkel mod gade og gavl med hældning på min. 83 grader.
- 3) Nyfortolkning af mansardtag. Tagets øverste tagflade (tagflade B) kan opføres med sort tagpap såfremt tagflade B fremstår fladt uden taghældning. Tagflade A skal opføres med tagvinkel mod gade og gavl og opføres i vingetegl eller skærmtegl og hældning på min. 83 grader.



Princip 1-2:

Ved saddeltag og mansardtag skal byggeriets tagform/ øverste etage bestå af vingetegl eller skærmtegl i en rustik ensartet rød eller rødorange farve der harmonerer med områdets øvrige røde mursten og vingetegl.

Princip 3:

Ved nyfortolkning af mansardtag opføres tagets øverste tagflade B med sort tagpap såfremt tagflade B er fladt uden taghældning. Tagflade A skal fortsat opføres med tagvinkel mod gade og gavl med hældning på min. 83 grader, og opføres i vingetegl eller skærmtegl i en rustik ensartet rød eller rødorange farve. Tagflade mod gårdum kan opføres lodret jf. princip 3.



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 723

Materialieralitet - proportioner - farvenuancer



Foto af kvarteret: blank mur i røde tegl - portmotiv - detaljer - facadebånd - gesims og risalit - base - røde vingetegl

Stoflighed - proportioner - materialitet

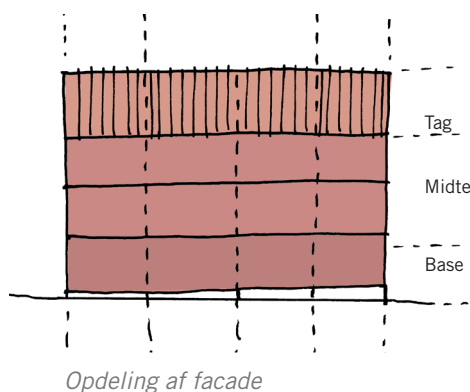
Bebyggelsens ydre fremtræden skal tilpasses kvarteret. Ved nybyg skal materialer i stoflighed, proportioner, forbandt og materialitet harmonere med gadens skala, tekstur og detaljering.

Tilpasning til stedet

Lokalplanen sikrer at bebyggelsens proportioner, skala og farver tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

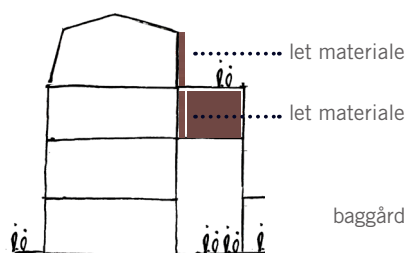
Facadeudtryk:

Byggeriet skal mod gaden have en opdelingen af facader i base, midte og "tag", så der sikres et formsprog, som kendes fra kvarteret og derved undgås bygninger med ens facadeudtryk fra top til bund. Bebyggelsernes facader opføres i blank mur i røde tegl. I facade mod gaden skal udføres i horisontale bånd, hvor basen og "taget" markeres med referencer til kvarterets detaljering. På facadestrækninger skal der arbejdes med vertikale skift i facaden, der markerer indgangspartier. Vertikale skift kan markeres med skift i materialitet eller rytme.



Principdiagram / Byggefelt 4:

Ved nybyg i byggefelt 4 må de 2 øverste etager mod baggården opføres i andre materialer såsom skiffer, stenplade, aluplade og lignende i røde farvenuancer. Den lette facade skal i proportioner, forbandt, opdeling og materialitet fremstå i sammenhæng med teglstenens skala og tekstur. Den lette facadebeklædning kan også opføres i i byggefelt 3 på den øverste sydvendte etage mod baggården.



Mulighed for let facademateriale i baggårdens 2 øverste etager



REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 723

OVERSIGT:

Krav til materialer og farvenuancer

Facade:



Genanvendte røde
rustikke mursten

Blødstrøgne røde
rustikke mursten

Tag:

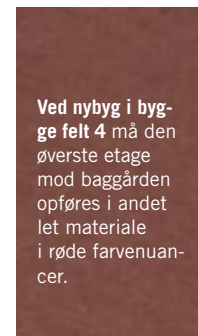


Saddeltag i røde vingetegl



Skærmtegl i orangerød eller oran-
gefarve med rustik detaljering
med varme undertoner.

Let materiale:

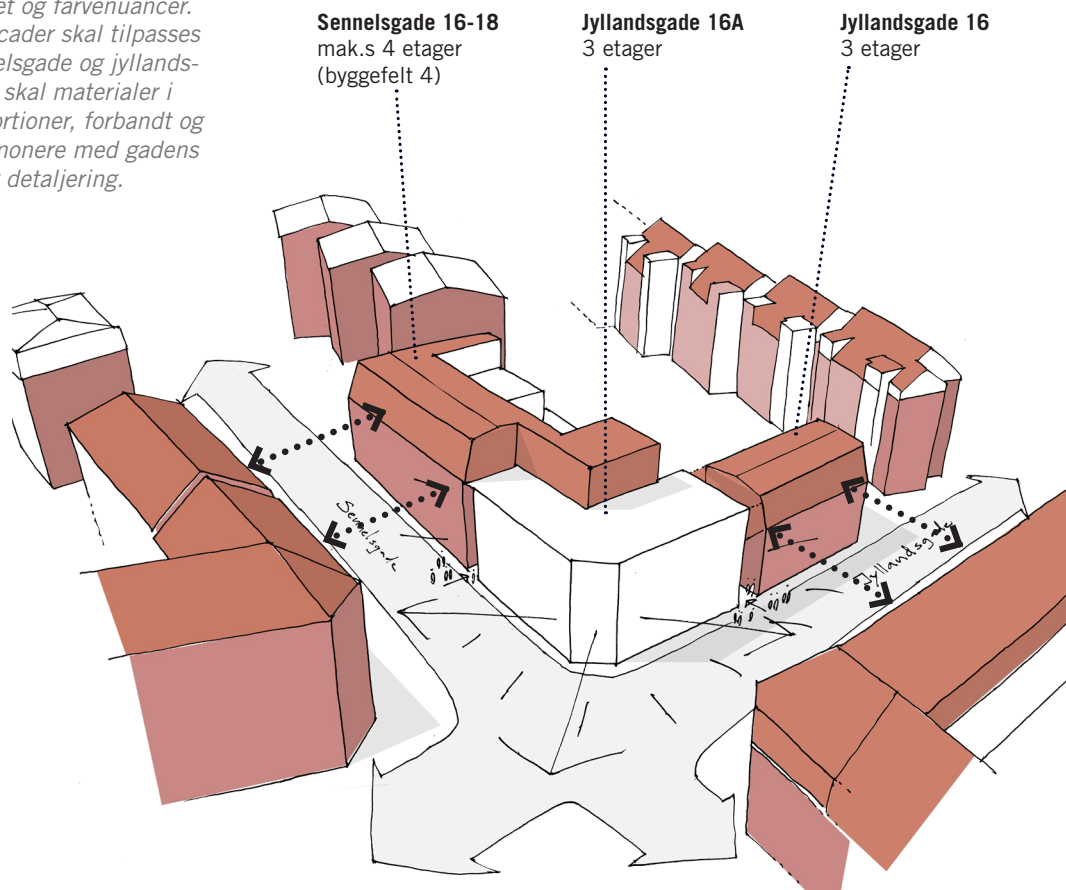


Ved nybyg i byg-
ge felt 4 må den
øverste etage
mod baggården
opføres i andet
let materiale
i røde farvenu-
cer.

Eks med rustik stenplade

Principdiagram / Aksometri

Bebyggelsens skal tilpasses kvar-
terets materialitet og farvenuancer.
Bebyggelsens facader skal tilpasses
kvarteret i Sennelsgade og jyllands-
gade. Ved nybyg skal materialer i
stoflighed, proportioner, forbandt og
materialitet harmonere med gadens
skala, tekstur og detaljering.





REDEGØRELSE

Forslag til Lokalplan 723

opholdasareal i baggård

I baggården trapper bebyggelsen ned så der skabes plads til tagterrasser med opholds- og aktivitetsarealer og læringsmiljøer, der indgår som en del af udearealer for skolen.

Der må ikke opsættes solceller

Der må ikke opsættes solceller, solfangere o. lign. anlæg på bebyggelsen, da solceller på tagflade afviger væsentligt ift. den omkring bebyggelse.

Affald

Det skal sikres, at der er plads til at skolens affaldsproduktion kan udsorteres i relevante fraktioner, både nu og i fremtiden ved nedgravet affaldsmolokker ved Sennelsgade.

Facadelinje

Lokalplanen fastlægger en facadelinje mod gaden der sikre, at ny skolebygning langs Sennelsgade og Jyllandsgade placeres i gadelinjen, så der sikres sammenhæng til nabobebyggelsen.

Trafikale forhold

Der indrettes ingen nye p-muligheder på grunden. Parkering foregår andetsteds fx ved Randers Arena og i Jyllandsgade og Sennelsgade ud for ejendommen.



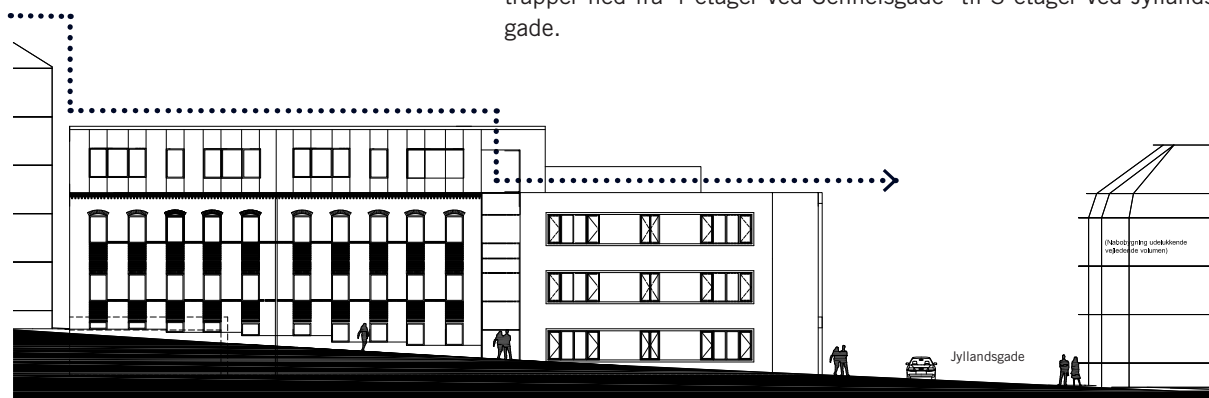
C la. Cour Skolens eksisterende bebyggelse på Jyllandsgade 16A

Lokalplanen sikre at områdets eksisterende bebyggelse på Jyllandsgade 16A kan bevare eksisterende udtryk med hvid pudset facade. Den hvide Hjørnebygningen fremstår som en selvstændig bygning i udtryk, arkitektur og grundform. Bygningens fremtidige anvendelse fastlægges sammen med det øvrige lokalplanområde til offentlige formål, således at bygningens fremtidige anvendelse understøtter placeringen i det nye sammenhængende børne- og ungdomsområde.

Ved nybyggeri skal Sennelsgade 16A opføres med facade i rød blank mur i tegl, så der sikres sammenhæng til områdets øvrige bebyggelse og gadens eksisterende farvenuancer. Ved nybyggeri i 16A skal tag opføres som saddeltag med røde vingetegl, mansardtag eller tolkning heraf hvor den øverste etage bestå af vingetegl eller skærmtegl i en rustik ensartet rød eller rødorange farve. Principp for nybebyggelses tagform, se s. 11-13.

Nedtrapning mod Jyllandsgade

Lokalplanen sikrer, at bygningernes struktur tilpasses naboejendommene og områdets niveauspring langs Sennelsgade, så bebyggelsen trapper ned fra 4 etager ved Sennelsgade til 3 etager ved Jyllandsgade.



Principnit der angiver bebyggelsens volumener og højder ved Sennelsgade



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven fastsættes fig. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at området må anvendes til offentlige formål, herunder skole og daginstitutioner, bibliotek, kultur- og fritidstilbud, medborgerhus, offentlig administration med tilhørende faciliteter.
- 1.2 at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet ved Sennelegade og Jyllandsgade
- 1.3 at ny bebyggelse i form, farve og udtryk harmonerer med kvarterets overordnede arkitektur og materialevalg
- 1.4 Ny- og ombygninger, facadeændringer og renoveringer skal ske under hensyntagen til den enkelte bygnings arkitektur samt helhedsvirkning i gadebilledet.

Ved nybyg, ombygning eller renovering af facaden skal denne fremstå som en konstruktiv helhed fra sokkel til tag og tilpasses bygningens og gadens dimensioner

- 1.5 Bebyggelsen skal opføres som en samlet arkitektonisk enhed.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 411f, 411g, 411h og 411i, Randers Markjorder samt alle parceller, der efter den 24.11. 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i byggefeltet og opholdsareal som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål
- 3.2 Indenfor området må der etableres bebyggelse og anlæg til daginstitution, skole, bibliotek, kultur- og fritidstilbud, medborgerhus, offentlig administration med tilhørende faciliteter.



Der påtænkes cykel-p i kælder i byggefelt 4

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ske udstykning i overensstemmelse med byggefeltene, som vist på kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

- 5.1 Der skal sikres stiforbindelser a-b, som vist på kortbilag nr. 2.

- 5.2 Der skal etableres 0,25 cykelparkeringsplads per elev og ansatte. Pladserne skal etableres i bebyggelsen.

Mindre områder til cykelparkering kan etablere i gårdarealet.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til tv- og radiomodtagelse, eller ligende, der kan ses fra offentlig vej.
- 6.3 Der må ikke etableres solfangere, solceller og lignende anlæg i området.
- 6.4 Tekniske installationer i form af udluftningsriste skal placeres på husets bagside og udføres som en del af bebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Indenfor området må der etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 3.120 m²
- 7.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefeltter og med et maks etageantal indenfor det enkelte byggefelt, som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Den maksimale bygningshøjde, målt fra stueplan gulvkote, må ikke overstige:

Byggefelt 1:

1 etage, bygningshøjde på maks. 4,1 m og maks. højdekote på 18,43 (DVR90).

Byggefelt 2:

2 etager, bygningshøjde på maks. 7,7 m og maks. højdekote på 22,03 (DVR90).



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 723

Byggefelt 3:

3 etager, bygningshøjde på maks. 11,45 m og maks. højdekote på 25,78(DVR90).

Byggefelt 3A:

3 etager, bygningshøjde på maks. 11,35 m og maks. højdekote på 25.68 (DVR90).

Byggefelt 3B:

3 etager, bygningshøjde på maks. 11,35 m og maks. højdekote på 25.68 (DVR90).

Byggefelt 4:

4 etager, bygningshøjde på maks. 16,10 m og maks. højdekote på 30.43 (DVR90).

Byggefelt 4B:

4 etager, bygningshøjde på maks. 16,10 m og maks. højdekote på 30.43 (DVR90).

Opholdsareal

- 7.4 Der skal etableres opholdsareal i baggården som vist på kortbilag 2. Der kan indenfor det anviste opholdsareal etableres adgangsforhold og trappeanlæg til tagterrasse.

Tagterrasser

- 7.5 Der skal etableres tagterrasser til ophold på taget af bebyggelsen i byggefelt 1, 2 og 3
- 7.6 Erstatnings- eller nyt byggeri skal placeres som huludfyldning og tilpasses gadeforløbet mod vej, som angivet på kortbilag 2

Facadebyggelinje

- 7.7 Ny bebyggelse skal opføres med facaden placeret i den på Kortbilag 2 angivne facadebyggelinje.
- 7.8 Facadebyggelinjen skal fraviges med tilbagetrukne facade-partier ved indgangspartie.
- 7.9 Der kan opføres mindre bygninger i baggård på op til 10 m² til idræts-, leg-, redskabs-, cykel- og skolefaciliteter indenfor fælles opholdsareal. Disse bygninger må opføres maksimalt i 1 etage og bygningshøjde på 3 meter

Tage

- 7.10 Bebyggelsens tage må kun opføres som symetrisk saddeltag med hældning på mellem 20 og 50 grader eller mandsardtag eller tolkning heraf med taghældning på minimum 83 grader - med rygning parallelt med gaden. Se principper side 11.
- Taghældning mod gårdrum kan i byggefelt 4 opføres med 90 graders hældning. se principper side 11.

Kviste

- 7.11 Eventuelle kviste skal placeres, så de harmonerer med facadens opdeling og rytme.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksisterende bebyggelse:

- 8.1 Eksisterende bebyggelse i byggefelt 3A og 3B skal fremstå i hvid pudset overflade
- 8.2 Ny bebyggelse i byggefelt 3A og 3B skal opføres jf. § 8.3 -8.24

Ny bebyggelse, ombygninger, facadeændringer og større re-
noveringer skal opføres jf. § 8.3 -8.24

Ny bebyggelse:

Facadesten skal fremstå i genanvendte røde teglen eller blødstøgne røde mursten med en rustik overflade med forskelligartede strukturer og detaljerigdom, således murstenen harmonerer med områdets stoflighed.

*Facade og tagform:
Ved mansardtag skal byggeriets øverste etage fremstå med vingetegl eller som skærmtegl.
Se princip for facadeudformning s. 11-13*

Skærmtegl skal fremstå i røde eller rødorange farver der i udformning, dimensionering, opdeling, og farvesætning tilpasses kvarterets detaljering ved Sennelsgade og Jyllandsgade.

Glanstal 14

Facader

- 8.3 Ydermure skal opføres i blank mur af røde teglsten med rustikt udseende såsom blødstøgne eller genbrugsten. Se fodnote¹

- 8.4 Tage skal udføres som saddeltag eller mansardtag i røde uglaserede vingetegl eller skærmtegl i røde eller orangerøde teglsten med rustikt udseende, som angivet i materialebeskrivelse s. 11

- 8.5 Ved mansardtag skal byggeriets øverste etage udføres i røde teglsten eller skærmtegl i røde eller orangerøde teglsten med rustikt udseende. Se principskitse s. 11

- 8.6 Ved mansardtag eller tolkning heraf kan den øverste tagflade udføres med tagpap i sort farve såfremt den øverste tagflade er flad, som angivet i beskrivelse s. 11

- 8.7 Ved nybyggeri i byggefelt 4 kan de 2 øverste etager mod baggården bestå af andre materialer som fx skiffer, stenplade, aluplade og lignende i røde farvenuancer.

Ved nybyggeri i byggefelt 3 kan den øverste sydvendte etage mod baggården bestå af andre materialer som fx skiffer, stenplade, aluplade og lignende i røde farvenuancer.

Materialer skal i udformning, dimensionering, opdeling, og farvesætning tilpasses den røde mursten jf. 1.3-1.5

- 8.8 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 14

- 8.9 Nye bygninger skal have en detaljeringsgrad, der harmonerer med gadens øvrige bygninger. Facaden skal fremstå med en stram opbygning mod gaden med taktfasthed i fx vindue-rytme og have klare referencer til kvarterets bebyggelse i jyllandsgade og Sennelgade. Se s. 12.

- 8.10 Facader mod gaden skal fremstå med en vandret og lodret

¹ Facade mod sennelsgade skal i videst muligt omfang udføres i genanvendte røde teglsten, med delvis genanvendelse af teglsten fra de eksisterende bygninger i området, som nedrives.



Indgange og porte

- opdeling.
- Facade mod gårdrum kan fremstå mindre taktfast
- 8.11 Ved indgange, porte og åbninger i facaden mod gaden skal indarbejdes detaljering med fx røde tegl.
- 8.12 Mindre bygningsdele omkring indgangspartier og lignende må udføres i zink, stål, glas, beton, kobber jf. 8.11

Vinduer

- 8.13 Vinduers karme og rammer skal være sorte eller hvide
- 8.14 Vinduer må ikke have tonede ruder og må ikke overmales, blændes, påklistres med folie og lignede.
- 8.15 Vinduer og døres udformning, dimensionering, opdeling og farvesætning skal tilpasses bygningens arkitektur og detaljering.

Mur i skolegård

- 8.16 Mur i skel skal opføres som en samlet konstruktiv helhed og tilpasses bygningens arkitektur og baggårdens terrænspring.
- 8.17 Mur i skel til afskærmning af skolegård skal fremstå som blank mur med røde teglsten, beton eller træ i sort farve med maksimal højde på 1,8 meter, se kortbilag 2

Altaner

- 8.18 Der må ikke placeres altaner mod gaden.
- 8.19 Der må ikke etableres altangange.

Tekniske bygningsdele

- 8.20 Tekniske bygningsdele som fx. elevatorer, ventilation, klimaanlæg o.lign, skal indeholdes i bygningen eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Tekniske bygningsdele som er synlige skal placeres på bygningens bagside mod baggården.

- 8.21 Tagrender og -nedløb skal udføres i zink og placeres så de understøtter facadens opdeling.

Gelænder / rækværk

- 8.22 I gårdrum skal gelænder/rækværk opføres i stål med lodrette balustre

Gelænder/rækværk skal i farvesætning have en sammenhæng til den bagvedliggende facade.

Mindre bygninger i gårdrum

- 8.23 Udhuse og mindre bygninger skal udføres i ikke-reflekterende materiale såsom tegl, plademateriale, træ og/eller lignende
- 8.24 Facader og tagflader på udhuse og mindre bygninger kan begrønnes med vegetation.



Skiltning

- § 9 Skiltning**
- 9.1 Skiltning skal placeres i stueetagen, i tilknytning til indgangsdør.
- Skiltning kan opføres andetsteds på bebyggelsens facade såfremt skiltning tilpasses bygningens arkitektur og skala og følger opdeling af vinduer, døre, porte og lign. Skilte må ikke dække døre, vinduer og bygningsdetaljer
- 9.2 Skilte skal udformes som løse ustandset fastgjorte bogstaver og skal tilpasses bygningens arkitektur.
- 9.3 Der må ikke opsættes bannere eller signboards, reklameskilte eller lignende elektronisk skiltning på facaden.
- 9.4 Ved anden type skiltning skal retningslinjer i Randers kommunes skiltepolitik overholdes.

Bannere og digitale skiltning

Anvisninger for skiltning fremgår af Randers Kommunes skiltepolitik

- § 10 Ubebyggede arealer**
- 10.1 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal som angivet på kortbilag 2
- 10.2 Der må ikke være nogen form for oplag af materialer indenfor lokalplanens område.
- 10.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m på de enkelte grunde. Terrænreguleringer skal afvikles indenfor egen grund. Der må ikke terrænreguleres ud mod gaden ved Sennelsgade og Jyllandsgade, terrænet skal her følge det naturlige gadeniveau.
- 10.4 Støttemure i baggård i skel til optagelse af terrænspring skal etableres jf. 8.16-8.17

- § 11 Forudsætninger for ibrugtagning**
- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- At** de i § 10 nævnte fælles opholdsarealer er etableret.
At de i § 5 nævnte cykel p-pladser er etableret.

- § 12 Ophævelse af lokalplan**
- 12.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt 5 for det område lokalplan 723 omfatter.
- 12.3 Lokalplan 612 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.



§ 13 Vedtagelsespåtegninger

Forslag til Lokalplan 723 er vedtaget af Randers udviklingsudvalg den 18.11 2021.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplan 723 er endeligt vedtaget af Randers Byråd den xx.xx 202x.

Torben Hansen
Borgmester

Jesper Kaas Schmidt
Kommunaldirektør



KORTBILAG

Forslag til Lokalplan 723







ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

OVERORDNET PLANLÆGNING

Beskyttelse af grundvandet

Der er ikke grundvandsinteresser indenfor lokalplanens område.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder

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

Bilag IV-arter

Området indeholder ikke raste- og yngleområder for bilag IV-arter og der vurderes ikke at være påvirkning af raste- og yngleområder for bilag IV-arter ved at ændring fra beboelse til skole.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 1.02.B.9-Sjællandsgade i Kommuneplan 2021.

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, men er omkranset af eksisterende by, og planen vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på kystlandskabet/ være væsentligt afvigende fra eksisterende bebyggelse og beplantning.

By-arkitektoniske værdier

Området ved Jyllandsgade og Sennelsgade er kendetegnet ved etagebyggeri med røde blanke mursten og saddeltag med røde teglsten som gennemgående træk. Kvarteret opleves som den "røde" gade. Jyllandsgade og Sennelsgade er kendetegnet med fine bevaringsværdige etageejendomme.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet volumenstudier af ny bebyggelses indpasning i kvarteret ved Sennelsgade og Jyllandsgade, se nedenstående.





EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplan 612 og Byplanvedtægt 5.

Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i Byplanvedtægt 5 for det område, lokalplan 723 omfatter.

lokalplan 612 ophæves med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

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

Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

ØVRIG PLANLÆGNING

Risikostyringsplan

Planområdet ligger inden for en udpegning i risikostyringsplanen og i bestemmelserne er der derfor taget særlige hensyn til sikring i forbindelse med oversvømmelseshændelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes spildevands-



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 723

plan kloakopland B30.3. Lokalplanområdet er en del af spildevandsplanens område som er planlagt separatkloakeret.

Varmeplan

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

MILJØBESKYTTESLOVEN

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden. Området er således ikke kortlagt som jordforurennet.

ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

MILJØVURDERING AF PLANFORSLAG

Der er foretaget en screening af planforslaget efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Ifølge loven skal et planforslag miljøvurderes, hvis det vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, fx i forhold til menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv mv.

Afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommune vurderer, at planforslaget ikke danner grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På denne baggrund er det Randers Kommunes samlede vurdering, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen er truffet efter miljøvurderingslovens § 10.

Begrundelse for afgørelse

Planforslaget giver mulighed for at muliggøre skolebyggeri i form af etagebyggeri i op til 4 etager på Sennelsgade 16-18, samt at opføre skolebyggeri i op til 3 etager på Jyllandsgade 16. Planforslaget giver mulighed for at ombygge og tilføje én ekstra etage på eksisterende skolebyggeri på Jyllandsgade 16A og sammenbygge Jyllandsgade 16A med nyt skolebyggeri på Sennelsgade 16 -18.

Indenfor lokalplanens område findes der ikke udpegninger efter naturbeskyttelseslovens § 3, særlige værdifulde landskaber m.m. Planforslagene vil ikke medføre væsentlig mere trafik, behov for parkering, røg, støj, lugt osv.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forslag til Lokalplan 723

På baggrund af screeningen vurderes planforslaget ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- Planlægningen sikrer en fornuftig helhed og sammenhæng i området med hensyn til anvendelse, etagehøjder og indpasning med eksisterende bebyggelses udtryk og dimensioner.
- Planlægningen sikrer, at nybyggeri i udtryk og dimensioner bearbejdes, så bebyggelsen fremstår med et samlet "greb" fra sokkel til tag. Materialevalg og arkitektonisk udtryk skal monerer med eksisterende bebyggelse i område.
- Der er tale om et område med eksisterende bebyggelse der rives ned, for at give mulighed for ny bebyggelse. Planlægningen sikre, at nyt skolebyggeri på Sennelsgade 16-18 indpasses i kvarteret.

Klagevejledning i forhold til afgørelse vedr. miljøvurdering

Randers Kommunes afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.