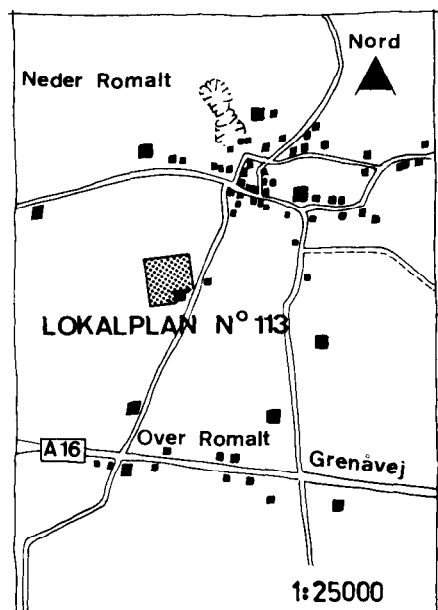


Lokalplan nr. 113 »Christiansminde«



LOKALPLAN NR. 113 – EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed.

Forslaget omfatter et boligområde beliggende ved landsbyen Neder-Romalt.

Byzone.

Området er beliggende i byzone, idet det er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 36 og lokalplan nr. 104.

40 boliger.

Ifølge forslaget opføres der 40 nye boliger i området.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandring er ønsket, skal de følge planen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Ikke handlepligt.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Evt. dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Væsentlige ændringer - ny lokalplan.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispositionsplan 1971.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

I Randers kommunes dispositionsplan fra 1971 indgår området som en del af en større samlet boligbebyggelse omkring landsbyen Neder-Romalt.

Partiel dispositionsplan for Romaltområdet.

I 1976 har Randers kommune udarbejdet en partiel dispositionsplan for Romaltområdet. Planen redegør for hovedtrækkene i vej- og stibetjening, for udstykningsprincipper, for områdets forsyning med institutioner og privat service, for tekniske anlæg og for planlægningen af de rekreative arealer.

Lokalplanen er på alle væsentlige punkter i overensstemmelse med den partielle dispositionsplan.

§ 15-rammerne

Lokalplanen omfatter en del af det område der benævnes V 26 i § 15-rammerne for Randers kommune.

Åben og lav boligbebyggelse.

Området V 26 er udlagt til åben og lav boligbebyggelse i henhold til partiel byplanvedtægt nr. 36 for Randers kommune. Området er beliggende i byzone.

Lokalplan 104.

Området er omfattet af lokalplan nr. 104, som er endeligt vedtaget den 9. januar 1978.

Nærværende lokalplan afløser bestemmelserne i lokalplan nr. 104 for det område, som planen omfatter.

Byplanvedtægt nr. 36.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til bestemmelserne i § 4, stk. 3, i partiel byplanvedtægt nr. 36.

Spildevandsplan.

Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes A 46 i spildevandsplanen for Randers kommune.

Området er hovedkloakeret.

Kollektiv trafik.

Når fuld udbygning af Romaltområdet har fundet sted, og når der dermed er skabt det fornødne trafikunderlag, skal området inddrages i bybusnettet.

LOKALPLANENS FORMÅL

Tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplan nr. 113 har til formål at åbne mulighed for en tæt-lav boligbebyggelse.

Torve.

Områdets vej- og stinet er opbygget med henblik på at opnå den størst mulige trafikikkerhed, især for den gående og cyklende trafik. I tilslutning til boligvejene er anbragt mindre friarealer til leg og ophold for mindre børn, og der er således også ved boligvejenes udformning i øvrigt lagt op til, at den kørende trafik her skal færdes på fodgængernes vilkår.

§ 40 i færdselsloven.

Udformningen af vejene følger derfor de retningslinier der er gældende for opholds- og legeområde i henhold til § 40 i lovebekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976.

Fællesareal.

Et større fællesareal er udlagt til leg og ophold samt eventuel bebyggelse med fælleshus.

**Bebyggelsesprocent
maks. 25 %.**

Lokalplanen giver for området under ét en bebyggelsesprocent på ikke over 25 %.

Hvad angår sigtet med planlægningen af Romaltområdet som helhed henvises til »partiel dispositionsplan for Romaltområdet 1976«.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1.

Matrikelbetegnelse.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4x, Romalt by, Krstrup sogn, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1978 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 2.

Boligformål.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til boligformål (se iøvrigt bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 36 § 2). Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

§ 3.

Friareal.

Fællesareal.

§ 3 UDSTYKNINGER

Der skal udlægges mindre torve- og friarealer som vist på bilag 2.

Stk. 2. Der skal udlægges et større fællesareal som vist på bilag 2.

§ 4.

§ 40-område.

Stier og veje må ikke ændres.

Én overkørsel pr. grund.

§ 4 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Vej A-B i en bredde af 7-8 m.

Sti a-b i en bredde af 4 m.

Stk. 2. Udformningen af vejene skal følge de retningslinier der er gældende for opholds- og legeområder i henhold til § 40 i lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1976.

Stk. 3. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse foretages væsentlige ændringer af de ved byggemodningen godkendte og anlagte private fællesveje og stier og fælles opholdsarealer. Sådanne ændringer må ikke være til hinder for, at områdets veje og torve kan opretholdes som lege og opholdsområde.

Stk. 4. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene fra hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 6 m.

Ingen parkering på fællesarealerne.

Stk. 5. De i byplanvedtægt nr. 36 for Randers kommune og i nærværende lokalplan, § 3 nævnte fællesarealer for bebyggelsen må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

Henstilling på fællesarealer.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 5 skal dog ikke være til hinder for, at det i § 3, stk. 2 nævnte fællesareal, såfremt grundejerforeningen godkender dette, kan benyttes til henstilling af både, campingvogne og lignende i perioden 1. oktober - 1. april.

§ 5.

§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Én etage.

Bygninger må kun opføres med én etage.

Carporte.

Stk. 2. Carporte må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 med streksignatur viste arealer.

Maks. højde.

Stk. 3. Bygningen må uanset bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 3.1.1-3.1.4 opføres med en højde på indtil 5,20 m over terræn.

Gulve 20 cm over terræn.

Stk. 4. Ingen del af et gulv må ligge højere end 0,2 m over terræn.

Bebyggelse i skel.

Stk. 5. Det er tilladt at bygge nærmere skel end 2,5 m.

Tagudhæng.

Stk. 6. Tagudhæng kan tillades placeret maks. 0,4 m ud over naboskel, når tagvand holdes på egen grund, og 0,6 m ud over skel mod vej, sti og fri- og fællesarealer.

Vinduer mod nabo.

Stk. 7. Inden for en afstand af 1,2 m (opmærksomheden henledes på bygningsreglementets kap. 6.4.1 - 1977) fra naboskel må der ikke forefindes vinduer eller andre åbninger i facaden bortset fra ventilationslemme, ledningsgennemføringer og lignende efter reglerne herom i bygningsreglementet af 1977, kap. 6.4.2, stk. 1a og 1d.

Byggefelter.

Stk. 8. Bygninger må kun placeres inden for det på kortbilag nr. 2 angivne byggefelt, stort 9x10 m.

Udvidelse.

Stk. 9. Bygninger kan udvides med maks. 25 m², som vist på bilag 2.

2 m hegn.

Fællesanlæg.

Stk. 10. I skel mod nabogrund, fællesareal og vej- og stiareal skal der opføres et 1-2 m højt plankeværk.

Stk. 11. Inden for det i § 3, stk. 2 nævnte fællesareal må der opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg med formål, der er fælles for området's beboere, for eksempel fælleshus, drivhus, svømmebassin m.m.

§ 7.

**Et mindre skilt
pr. ejendom.**

Materiale.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes i et eksemplar på hver ejendom.

Stk. 2. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8.

Fællesarealer.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

De på kortbilag nr. 2 viste fællesarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen og som stiareal.

§ 9.

**Eksisterende hegn
bevares.**

Beplantning.

§ 9 BEPLANTNING

Den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste beplantning må ikke fjernes eller væsentlig nedskæres uden byrådets godkendelse.

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles opholds- og friarealer må kun ske i overensstemmelse med vedhæftede bebyggelsesplan. (Bilag 2).

§ 10.

§ 11.

Grundejerforening.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i nærværende lokalplan § 8 og § 9 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fri- og fællesarealer og beplantningsbælter eller stillet sikkerhed herfor.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for det område, der er dækket af lokalplan nr. 104, og nærværende lokalplan.

- Stiftelsestidspunkt.** Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 75 % af de udstykkede grunde beliggende inden for lokalplan nr. 104 er solgt, eller når byrådet kræver det.
- Grundejerforeningens opgaver.** Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplan § 3 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fælles fri- og opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet.
- Vedtægter.** Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 104

Den under 9. januar 1978 vedtagne lokalplan 104 ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede område.

§ 13.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd.

R a n d e r s, den 20. november 1978.

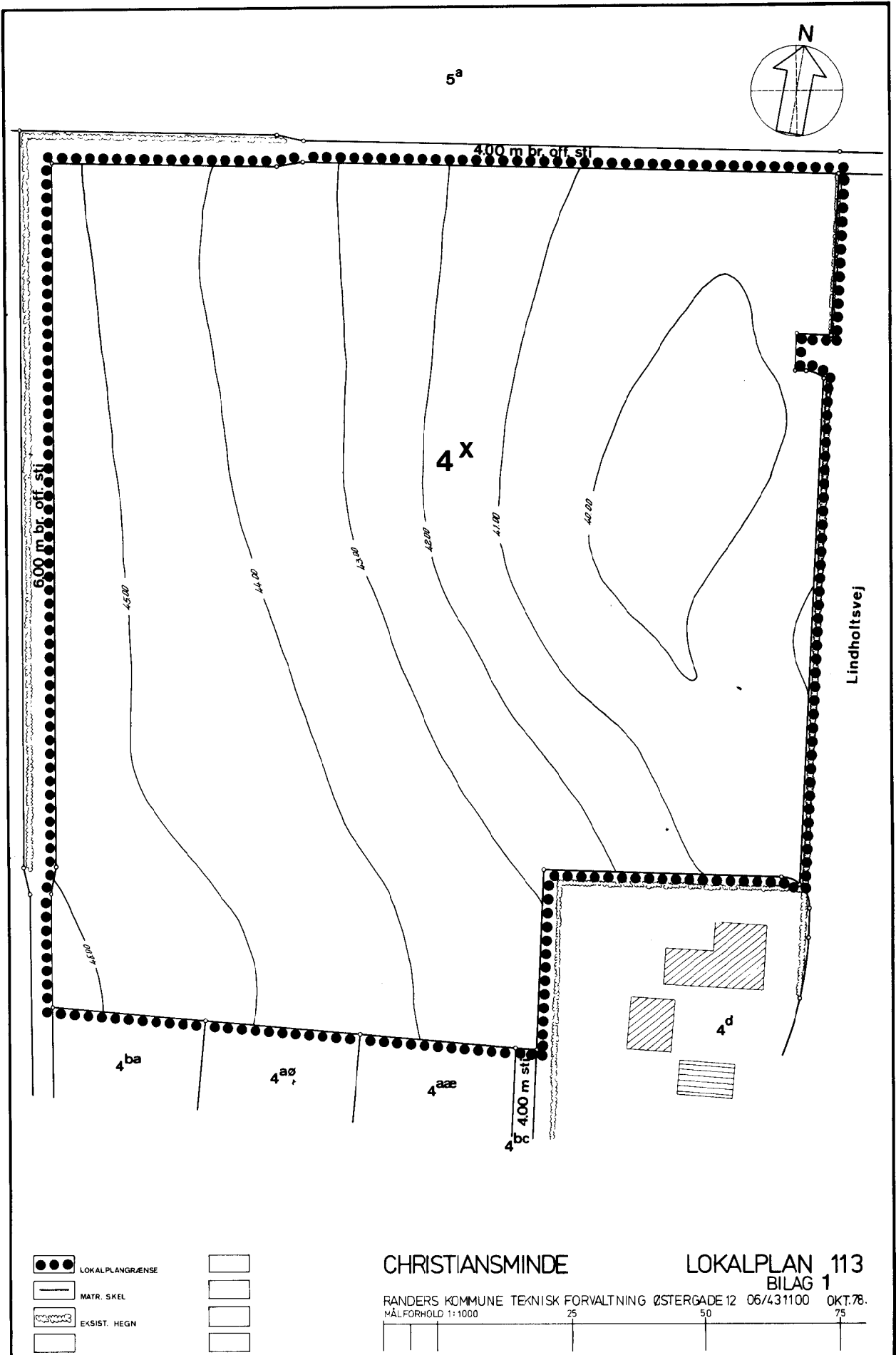
Kr. Gjøtrup
borgmester

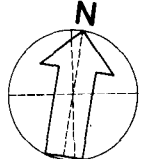
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

R a n d e r s, den 13. februar 1979.

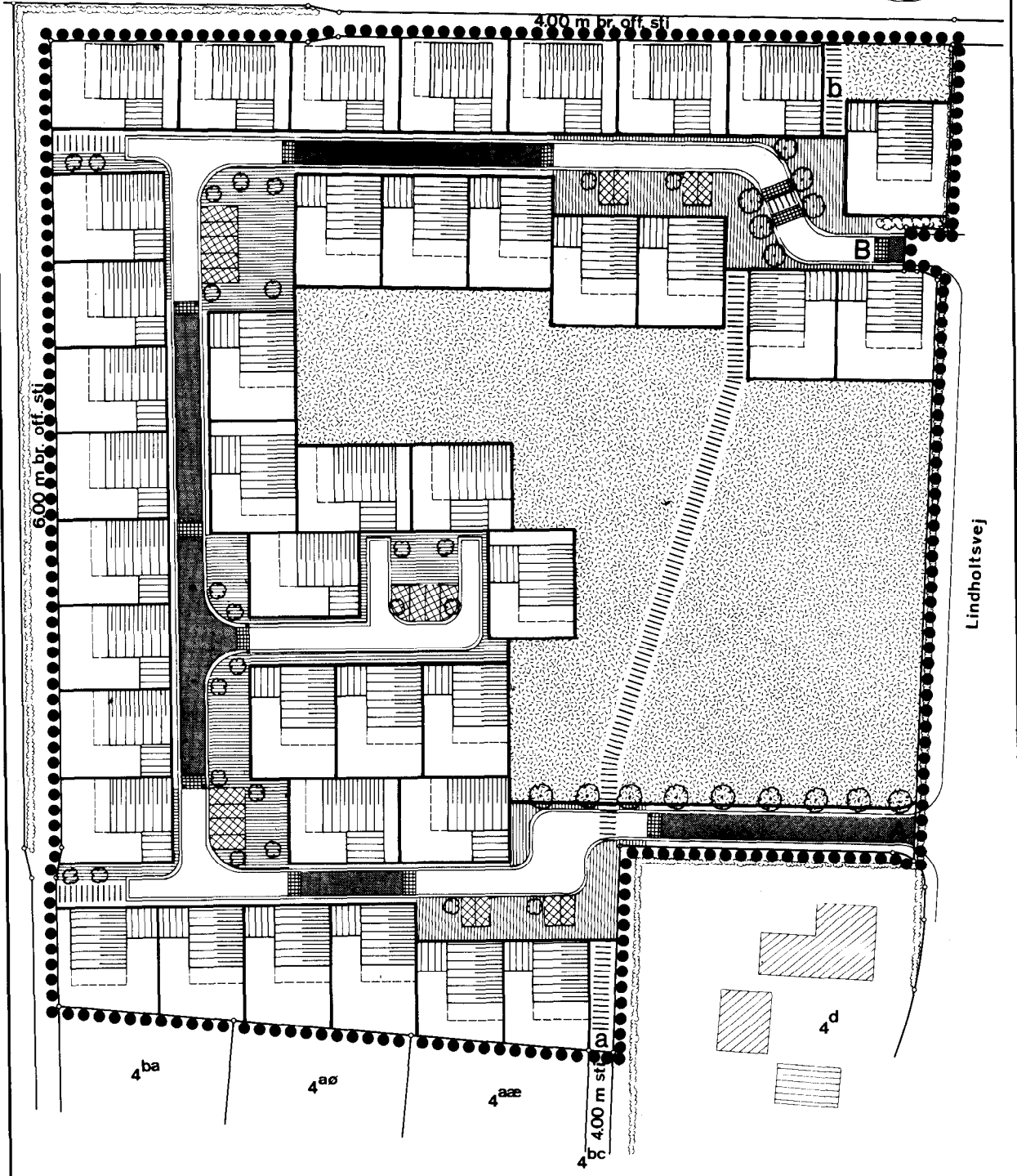
På byrådets vegne

Kr. Gjøtrup
borgmester





5^a



- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| LOKALPLANGRÆNSE | TORV M/ LYST ASFALT-SLIDELAG |
| MATR. SKEL | KØREBANE M/ MØRKT ASFALTSLIDELAG |
| EKSIST. HEGN | OVERFLADEBEHANDLET STI |
| DEBYGGELSE M/ UDVIDELSE OG CARPORT | PARKERINGSMULIGHED |
| FÆLLESAREAL | BROSTENS RAMPE |
| TORVE- OG FRIAREAL | BETONSTELE |
| KØREBANELINIER | LINDETRÆ |

CHRISTIANSMINDE

LOKALPLAN 113
BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/431100 OKT.78.
MÅLFORHOLD 1:1000

