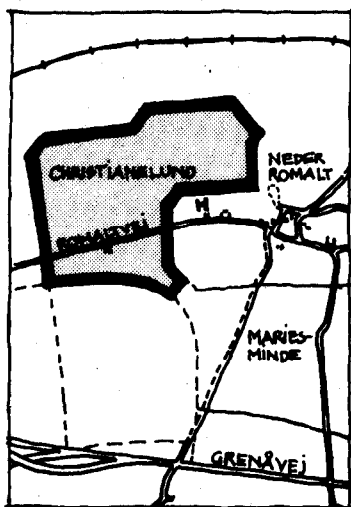


Lokalplan nr. 123 Christianelund



LOKALPLAN 123 - EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Lokalplanforslaget omfatter 3. etape af de nye boligområder ved landsbyen Neder Romalt. Området er beliggende fortrinsvis nord for Romaltvej og vest for landsbyen. Lokalplanen fremkommer på nuværende tidspunkt, fordi den indgår i den etapevise udbygning af Romalt-området, som byrådet sigter på at gennemføre med indflytning i de sidste boliger i 4. etape i løbet af 1983-86.

Området anvendes for øjeblikket til landbrugsformål. Fremover vil der ifølge lokalplanen kunne bygges ca. 223 parcelhuse og ca. 76 tæt-lave boliger (rækkehuse og gårdhavehuse), i alt ca. 299 boliger. Herudover er der reserveret plads til en folkeskole og til et mindre serviceområde. Folkeskole og butiksservice er placeret her som følge af indsigelse fra områdets beboere imod den tidligere foreslåede placering i selve landsbyen.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

§ 15-rammerne.

Lokalplanen omfatter de områder, der benævnes V 41, BE 8 og O 33 i § 15-rammerne for Randers kommune.

V 41 boligformål.

Område V 41 er udlagt til boligformål og tilhørende kollektive anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammerne for langt hovedparten af dette område. Da der, som følge af indsigelser mod forslag til lokalplan nr. 105, er truffet beslutning om at

**Tillæg til
§ 15-rammerne.**

flytte folkeskole og serviceområde til nærværende lokalplans område, forudsætter en vedtagelse af lokalplanen en tilsvarende ændring af § 15-rammerne. Område BE 8 og O 33 får derved en ændret placering

**Partiel
dispositionsplan.**

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

Lokalplanen er med hensyn til udstykningsprincipper, vej- og stibetjening og planlægning af de rekreative arealer i nøje overensstemmelse med den partielle dispositionsplan, når der ses bort fra, at lokalplanen på forhånd reserverer enkelte hovedmoduler til tæt-lav bebyggelse.

Derimod betegner lokalplanen et brud med dispositionsplanens idé med hensyn til placering af folkeskole og butiksservice til støtte for den eksisterende landsby Neder Romalt.

Spildevandsplan.

Lokalplanen omfatter det område, der benævnes A 48 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området forudsættes kloakeret i 1980.

Kollektiv trafik.

Det indgår som en forudsætning for planforslaget, at Romalt-området skal inddrages i det øvrige bybusnet. En forsøgsordning er allerede igangsat, for så vidt angår 1. etape, »Mariesminde«. Busruten følger i første omgang Mariesmindevej og Romaltvej. I en senere etape kan Elkørsvej sammen med en særlig busvej indgå i ruteføringen.

Romaltvej.

Det indgår som en forudsætning for lokalplanen, at Romaltvej lukkes umiddelbart øst for ejendommen Romaltvej nr. 35 og tilsluttes områdets stinet. Romaltvej skal herefter på strækningen ind til Grenåvej fungere som en fredeliggjort vej, idet den både skal anvendes som cykle- og gangsti og som adgangsvej for de til vejen grænsende ejendomme.

**Grusgrav
på matr. nr. 11a.**

Der foreligger tilladelse i henhold til råstofloven samt deklaration af 19. april 1979 om grusgravning på matr. nr. 11 a, Romalt By.

Randers kommune har tidligere ladet tinglyse byggelinier i henhold til lov om offentlige veje til sikring af de veje m. v., der tænkes gennemført i forbindelse med byggemodningen.

Den i lokalplanen viste anvendelse af arealerne til boligformål kan ikke gennemføres, såfremt der forud foregår grusindvinding i nævneværdigt omfang på matr. nr. 11 a.

Folkeskole.

Der er ikke truffet beslutning om at opføre en folkeskole i Romalt-området eller om, hvornår dette i givet fald skal ske. Imidlertid viser prognoser for befolkningstallets udvikling, at der inden for få år vil være ca. 700 skolesøgende børn i området, hvis den nuværende udvikling fortsætter. Byrådet har derfor fundet det rigtigst allerede på nuværende tidspunkt at reservere areal til en folkeskole.

LOKALPLANENS FORMÅL

Haveboliger.

Med byggemodningen af tredje etape af Romalt-området er det hensigten - i lighed med de to foregående etaper - at åbne mulighed for en varieret boligbebyggelse fortrinsvis med haveboligkarakter, men også med islæt af tættere enklaver med tilhørende »private« fællesarealer.

Tæt-lav.

På forhånd er udpeget områder til rækkehuse og gårdhavehuse. Formålet hermed er at skabe en effektiv overgang mellem landskab og bebyggelse og sikre flest mulige udsigt over landsbyen og det øst- og sydforliggende landskab samt at sikre et rimeligt antal boliger inden for området.

Veje og stier.

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

Ved behandling af eventuelle dispensationer fra lokalplanens bestemmelser vil byrådet lægge vægt på, at lokalplanens formål opretholdes.

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1.

Matrikelfortegnelse.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr.e: 12l og 16a, Romalt By, Kristrup, samt del af matr.nr.ene 5a, 9b, 10a, 11a, 11c, 12a, 13f, 13h, 13t, 14a og 17a, alle Romalt By, Kristrup, samt parceller, der efter den 21. september 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Byzone.

Stk. 3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de i stk. 2 nævnte delområder A, B og C fra landzone til byzone.

§ 2.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde A

Boligformål, parcelhuse, rækkehuse og gårdhavehuse.

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse samt tæt-lav bebyggelse i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende plan.

Erhverv på nærmere angivne vilkår.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og området karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde B

Folkeskole.

Stk. 3. Området må kun anvendes til offentlige formål (folkeskole).

Delområde C

Stk. 4. Området må anvendes til lokalservice. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til liberalt erhverv samt til detailhandel med en størrelse eller et vareudvalg, der ikke forudsætter et større opland end det, der svarer til de omkringliggende boliger inden for Romalt-området.

Delområde D

Sportsplads.

Stk. 5. Området må kun anvendes til offentlige formål (sportsarealer m. v. i tilknytning til folkeskolen). Inden for området må der ikke opføres bygningsanlæg.

§ 3.

§ 3 Udstykninger

Delområde A

**Udstykningsplan.
Hovedmoduler.**

Stk. 1. Området opdeles i kvarterenheder (hovedmoduler), således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 2. Udstykninger skal foretages inden for rammerne af hovedmodulerne og respektere de tilslutninger, der er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Grundenes størrelse.

Stk. 3. Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 800 m² for fritliggende parcelhuse, 650 m² for parcelhuse i skel mod vej, torv eller sti (skelhuse), 450 m² for kædehuse og 225 m² for rækkehuse, gårdhuse og lignende.

Grundenes form.

Stk. 4. På grunde til fritliggende parcelhuse og til skelhuse skal der kunne indskrives et kvadrat med en sidelængde på 22 m.

Stk. 5. Ved udstykning af et hovedmodul skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til

$$\frac{(8500 \div 2,5)}{G} \%$$

af hovedmodulets samlede areal, idet G = det gennemsnitlige netto grundareal i m².

Samlede fællesarealer.

Stk. 6. Til fælles opholdsarealer må torve, restarealer og stier medregnes med højst 7,5 % af hovedmodulets samlede areal. Fælles opholdsarealer skal i øvrigt udlægges samlede og med en hensigtsmæssig udformning og placering.

Stk. 7. Kørebaner, vendepladser og parkeringspladser må ikke medregnes til de fælles opholdsarealer.

Udstykningsplan skal godkendes.

Stk. 8. Medmindre udstykning foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan, skal udstykningen af et hovedmodul i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.*).

Stk. 9. Udstykning af hovedmodulerne nr. 5, nr. 6 og nr. 10 må dog kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Antal grunde.

Stk. 10. Ved udstykning af hovedmodulerne 5, 6 og 10 skal der fremkomme et antal grunde inden for hvert hovedmodul som følgende:

Modul nr. 5 min. 58

Modul nr. 6 min. 32

Modul nr. 10 min. 27

Delområderne B, C og D**Udstykningsplan.**

Stk. 11. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4.**Udlæg af nye veje m. v.****§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2:

Hovedfordelingsvejen »Romalt Boulevard« i en bredde af 16 m.

Fordelingsvej nord i en bredde af 15 m.

Stamvejene A-B og C-D i en bredde af 10 m.

Stamvejen Romaltvej i en bredde af 10-14 m.

Boligvejene i en bredde af 7 m.

Hovedstierne a-b, c-d, e-f og g-h i en bredde af 4 m.

De øvrige stier i en bredde af 4 m.

*) Se også bestemmelserne under § 6 (bebyggelsens omfang og placering).

Romaltvej forlægges.

Stk. 2. Romaltvej vil blive nedlagt på strækningen fra fordelingsvej nord og til hovedstien a-b og drejet længere mod nord. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Stk. 3. Krydsning mellem hovedstien e-f og fordelingsvej nord skal ske niveaufrit.

Stk. 4. Boligvejen inden for hovedmodulet nr. 10 skal anlægges i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende plan og i øvrigt udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes, at boligvejen skal anvendes som lege- og opholdsgade.

15 km/t –
særlig agtpågivenhed.

Dette indebærer, at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed over for gående, og det vil derfor normalt ikke være muligt at køre hurtigere end 15 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

Facadeløshed.

Stk. 5. Til Romalt Boulevard, fordelingsvej nord og stamvejene må ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme, med undtagelse af restejendommene, der fremkommer ved udstykning af matr. nr. 17a.

Stk. 6. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene for hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 5 m.

Stk. 7. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse foretages væsentlige ændringer af de ved byggemodningen godkendte og anlagte private fællesveje, stier og fælles opholdsarealer.

Stk. 8. De i nærværende lokalplans § 3, stk. 5 og 6, og § 8 nævnte fælles friarealer og opholdsarealer for bebyggelsen må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

Byggelinier.

Stk. 9. Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel: Stamveje og boligveje*) 2,5 m.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

*) Se i øvrigt § 6, stk. 4.

§ 5.**§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG**

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Jordkabler.

§ 6.**§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

Bebyggelsesprocent.

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 % for fritliggende parcelhuse og parcelhuse i skel mod vej (skelhuse), 35 % for kædehuse og 50 % for rækkehuse, gårdhuse og lignende.

Etageantal.

Stk. 2. Fritliggende parcelhuse og skelhuse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Kædehuse, gårdhuse og lignende må kun opføres med én etage. Rækkehuse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage med høj trempel.

Kælder.

Stk. 3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn.

Afstand til skel.

Stk. 4. Fritliggende parcelhuse må opføres med en mindsteafstand til skel mod boligveje på 2,5 m. Skelhuse må opføres i skel mod boligveje. Rækkehuse, kædehuse og gårdhuse må opføres i skel mod boligveje, stier, fællesarealer og i skel mod nabogrunde inden for samme kvarterenhed (hovedmodul).

Stk. 5. Fritliggende parcelhuse og skelhuse må gives en højde på indtil 8,5 m over terræn (niveau-plan). Kædehuse, gårdhuse og lignende må gives en højde på indtil 6,0 m over terræn (niveau-plan), og rækkehuse må gives en højde på indtil 8,5 m over terræn (niveau-plan), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Facadehøjde.

Stk. 6. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,0 m for fritliggende parcelhuse, skelhuse, kædehuse, gårdhuse og lignende og 4,8 m for rækkehuse målt fra terræn (niveau-plan) til skæringen mellem facade og tagflade.

På rækkehuse må tagenes vinkel med det vandrette plan ikke være under 20°.

Antal boliger.

Stk. 7. Ved bebyggelse af hovedmodulerne 5, 6 og 10 skal der fremkomme et antal boliger inden for hvert hovedmodul som følgende:

Modul nr. 5 min. 58.

Modul nr. 6 min. 32.

Modul nr. 10 min. 27.

Fællesanlæg.

Stk. 8. Inden for de i § 3, stk. 5 og 6, og § 8 nævnte fælles friarealer må der opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg med formål, der er fælles for områdets beboere, for eksempel fælleshus, drivhus, svømmebassin m. m.

Folkeskole.**Delområde B****Bygninger som på planen.**

Stk. 9. Bebyggelsen skal opføres i hovedtrækkene med en placering som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

8000 m².

Stk. 10. Bebyggelsen må ikke gives et etageareal på mere end 8000 m² og må ikke gives en større højde end 12 m for sportshal, gymnastiksal eller lignende samt 8,5 m for øvrige bygninger. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Maks. 2 etager.**Delområde C****Serviceområde.**

Stk. 11. Bebyggelsen skal opføres i hovedtrækkene med en placering som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Bygninger som på planen.

Stk. 12. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 %*).

Bebyggelsesprocent.

Stk. 13. Bebyggelsen må ikke gives en større højde end 8,5 m og må kun opføres i én etage.

Stk. 14. Der skal tilvejebringes et opholdsareal til virksomhedens ansatte svarende til 20 % af bruttoetagearealet, dog mindst 75 m², samt en p-plads pr. 25 m² butiksareal.

§ 7.**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****Delområderne A og B****Små skilte tilladt.**

Stk. 1. 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 op sættes i ét eksemplar på hver ejendom.

Delområde C**Skiltning skal godkendes.**

Stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

*) Se i øvrigt § 2, stk. 4.

§ 8.**Friarealer.****§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med grå toner viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen og som stiareal.

Beplantningsbælte.

Stk. 2. Det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste fikspunkt for Geodætisk Institut skal med passende foranstaltninger sikres mod påkørsel m. v. Inden for en afstand af 2 m fra det nævnte fikspunkt må der ikke foretages terrænreguleringer.

Eksisterende hegn bevares.

Stk. 3. Langs »Romalt Boulevard« udlægges et 20 m bredt beplantningsbælte.

Beplantningsplan for fællesarealer.

Stk. 4. Den på vedhæftede beplantningsplan (kortbilag nr. 3) viste beplantning skal vedligeholdes i sit nuværende omfang og udseende og må således ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

Retningslinier for hække m. v.

Stk. 5. Beplantning og anlæg af de for området fælles friarealer og beplantningsbælter må kun ske i overensstemmelse med vedhæftede beplantningsplan.

Stk. 6. Hegning af de enkelte parceller mod vej, sti og fællesareal må kun finde sted efter de på vedhæftede beplantningsplan viste retningslinier.

§ 9.**§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret det i § 8 nævnte beplantningsbælte og beplantning af fælles friarealer.

§ 10.**§ 10 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening.**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Stiftelsestidspunkt.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Opgaver.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3, stk. 5 og 6, og § 8 nævnte fælles opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger m. v.

Vedtægter.

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal goddes af byrådet.

§ 11.

§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1. Gennemførelse af nærværende lokalplan kræver landbrugsministeriets tilladelse i medfør af landbrugsloven. Samtlige matr.nr.e inden for lokalplanens område, med undtagelse af matr. nr. 13t, er undergivet landbrugspligt.

§ 12.

§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd den 29. oktober 1979.

R a n d e r s, den 31. oktober 1979.

Kr. Gjøtrup
borgmester

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

R a n d e r s, den 25. februar 1980.

Kr. Gjøtrup
borgmester

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen.

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

Nuværende lovlige brug kan fortsætte. Ikke handlepligt.

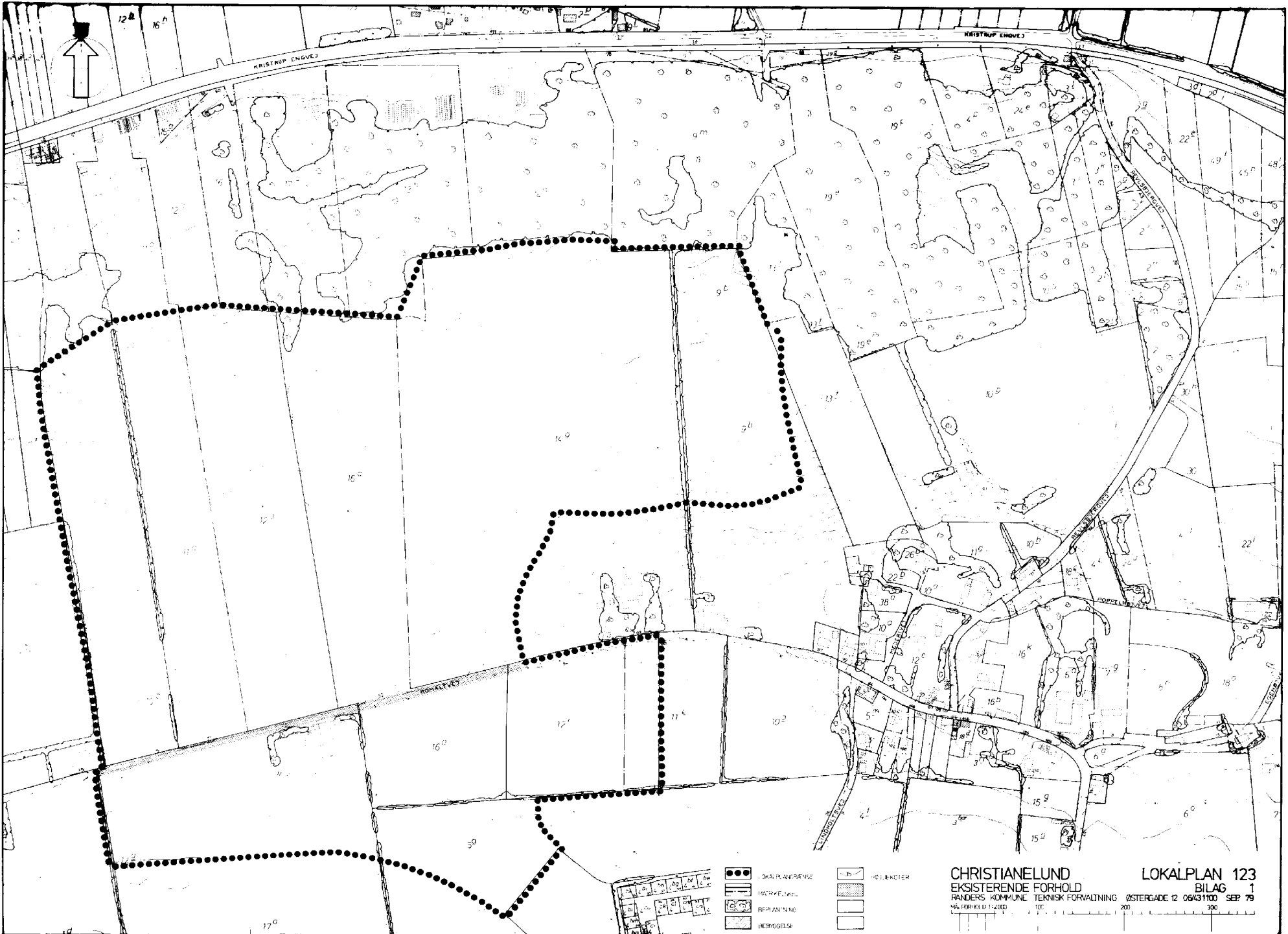
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Eventuel 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.

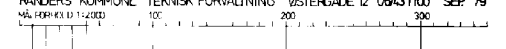
Væsentlige ændringer – ny lokalplan.

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

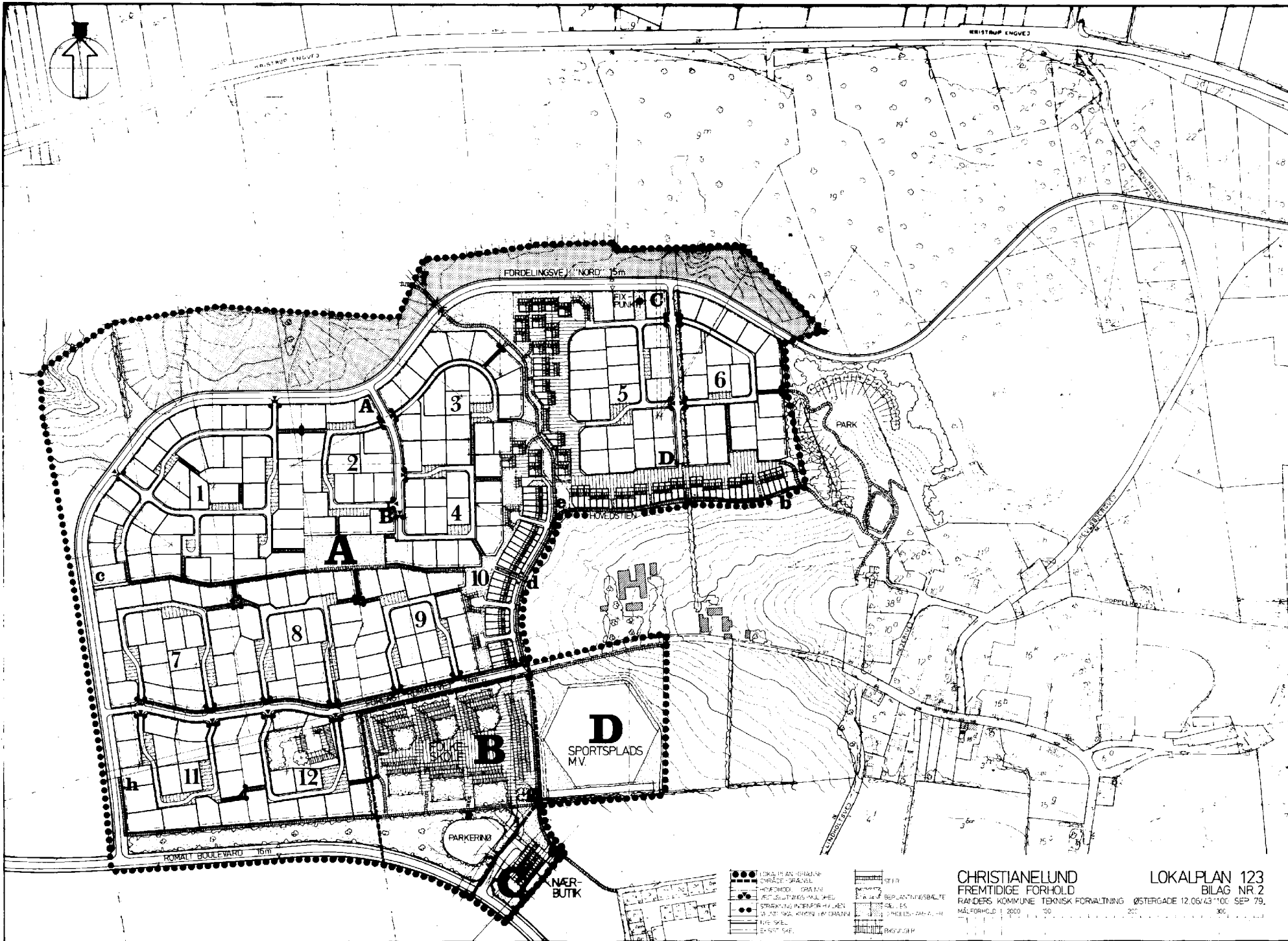


CHRISTIANELUND
 EKISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/431100 SEP. 79
 MÅL FORSKED 1:2.000

LOKALPLAN 123
 BILAG 1



- | | | | |
|---|-------------------|---|----------|
|  | LOKAL PLAN GRÆNSE |  | VEJSTRÆK |
|  | MARKVEJ, VEJ |  | |
|  | REPLAN TILNÆR |  | |
|  | BEVÆGELSE |  | |



- LOKAL PLAN FORHOLD
- HØJDEKURVER
- STRØMNING
- PARKERING
- BØVSTØTTE
- STØTTE
- BEPLANTNING
- BEPLANTNINGSBÆLT
- BEPLANTNING
- BEPLANTNING
- BEPLANTNING
- BEPLANTNING

CHRISTIANELUND
FREMtidIGE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING ØSTERGEDE 12, 06/43 1100 SEP 79.
 MÅLFORHOLD 1:2000

LOKALPLAN 123
BILAG NR 2

