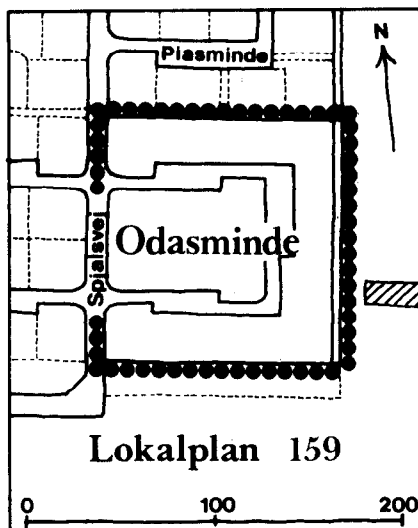


Lokalplan nr. 159 Odasminde »dobbelthuse«



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Romalt og omfatter de ejendomme som har vejadgang til vejen Odasminde.

Nuværende forhold

Området, der er omfattet af lokalplan nr. 104, Spjalshøj og udgør et helt modul (delområde) heraf, er idag udstykket i grunde på ca. 800 m², med det sigte at grundene kunne bebygges med traditionelle parcelhuse.

Fremtidige forhold

Ifølge lokalplanen åbnes der mulighed for opførelse af 16 dobbelthuse i een etage, endvidere åbnes der mulighed for at det enkelte dobbelthus kan udstykkes i to selvstændige ejendomme.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Dispositionsplan 1971

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

Partiel dispositionsplan for Romalt-området

I 1976 har Randers kommune udarbejdet en partiel dispositionsplan for Romalt-området. 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 V40 i § 15-rammerne for Randers kommune. Område V40 er udlagt til ekstensiv bebyggelse (antallet af boliger skal ligge mellem 6 og 10 boliger pr. ha.). En lokalplan for det nævnte område skal, ud over sikre antallet af boliger, blandt andet også sikre at bebyggelsen ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

Tillæg til § 15-rammerne

Lokalplanforslaget var ikke i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer. Der måtte derfor inden lokalplanforslaget kunne vedtages endeligt, foreligge et af Århus amtsråd godkendt tillæg til § 15-rammerne for Randers kommune (tillæg nr. 34).

Lokalplan 104

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

Byzone

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 104 er området overført til byzone.

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

Spildevandsplan

Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes V40 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er fuldt kloakeret med seperatsystem.

Kollektiv trafik

Området betjenes af en bybusrute, som følger Mariesmindevej ad Romaltvej. I en senere etape kan Elkærvej sammen med en særlig busvej indgå i ruteføringen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at** åbne mulighed for opførelse af en dobbelthusbebyggelse bestående af 16 huse,
- at** åbne mulighed for udstykning af grunde på en størrelse af 350-400 m²,
- at** sikre, at bebyggelsens udformning, placering og materialevalg sker under hensyntagen til den bebyggelse, der forefindes i de øvrige moduler inden for Spjalshøjområdet.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nre.: 7r, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, vejen 7cæ og stierne 7cø Romalt By, Kristrup, samt alle parceller der efter den 20. januar 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2

Boligformål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af dobbelthusbebyggelse og lignende.

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en 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 beboelseejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets 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 i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3

Udstykningsplan

§ 3 UDS TYKNINGER

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

§ 4

§ 4 PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1. Der skal indrettes 2 parkeringspladser for hver bolig, hvoraf den ene må anvendes til bebyggelse for carporte eller garage.

Stk. 2. Parkeringspladser og carporte/garager skal placeres som angivet på kortbilag nr. 2.

§ 5

§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

Stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 2. Der skal etableres to forsyningsledninger (kloak, el, vand og eventuelt fjernvarme) til hvert dobbelthus.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

**Bebyggelsesprocent
max. 30%**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Een etage

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.

Bebyggelsesplan

Stk. 3. Boligbebyggelsen og carporte/garager må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 med signatur viste byggefelter.

Sadeltage

Stk. 4. Tagene skal være symmetriske sadeltage, tagfladerne må dog være forskudt i det lodrette plan, med en taghældning på mellem 20° og 40° og med rygningensretning som angivet på kortbilag nr. 2.

Tag på carport/garage

Tage på carporte eller garager skal udføres med samme taghældning som beboelsesbygningerne, eller som flade tage.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Et mindre skilt pr. ejendom

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 opsættes i eet eksemplar på hver boligenhed.

Materiale

Stk. 2. Udvendige bygningssider skal opføres af teglmursten. For de fire sydligste dobbelthuse gælder, at farven skal være rød.

Stk. 3. Tagene skal dækkes med tagsten. For de fire sydligste dobbelthuse gælder, at tagene skal dækkes med røde vingetegl.

Carporte/garager

Stk. 4. For carporte og garager gælder, at ydervægge skal opføres af teglsten eller træ.

§ 8**§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

Stk. 1. De på kortbilag nr. 2 viste fællesarealer må ikke udstykkedes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen og som stiareal.

Stk. 2. Beplantning på fælles opholdsarealer vist på kortbilag nr. 2, må kun bestå af følgende arter:

Quercus robur - almindelig eg.

Quercus borealis - rødeg.

Prunus avium - fuglekirsebær.

Prunus serotina - hæg.

Stk. 3. Hegning mod vej, sti og fællesareal må kun finde sted med levende hegn.

Følgende arter må anvendes:

Acer campestre - navr.

Carpinus betulus - avnbøg.

Fagus sylvatica - almindelig bøg.

Ligustrum atrovirens »Select« - liguster.

Stk. 4. Beplantning må ikke etableres nærmere skel mod private fællesveje end 0,5 m.

§ 9**§ 9 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor det område, der er dækket af lokalplan nr. 104, 113, 127 og 139 samt nærværende lokalplan. *)

Grundejerforeningens opgave

Stk. 2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplan § 8 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fri- og fællesarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet.

Vedtægter

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

*) 11. november 1980 er stiftet grundejerforeningen »Romalt«, der varetager de i § 9 stk. 2 nævnte forpligtigelser.

§ 10**§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 104**

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

§ 11**§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 22. marts 1982.

Randers, den 24. marts 1982

K. Gjøtrup
borgmester

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

På byrådets vegne
Udvalget for teknik og miljø, den 22. juni 1982

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand

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 udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Nuværende lovlige brug kan fortsætte

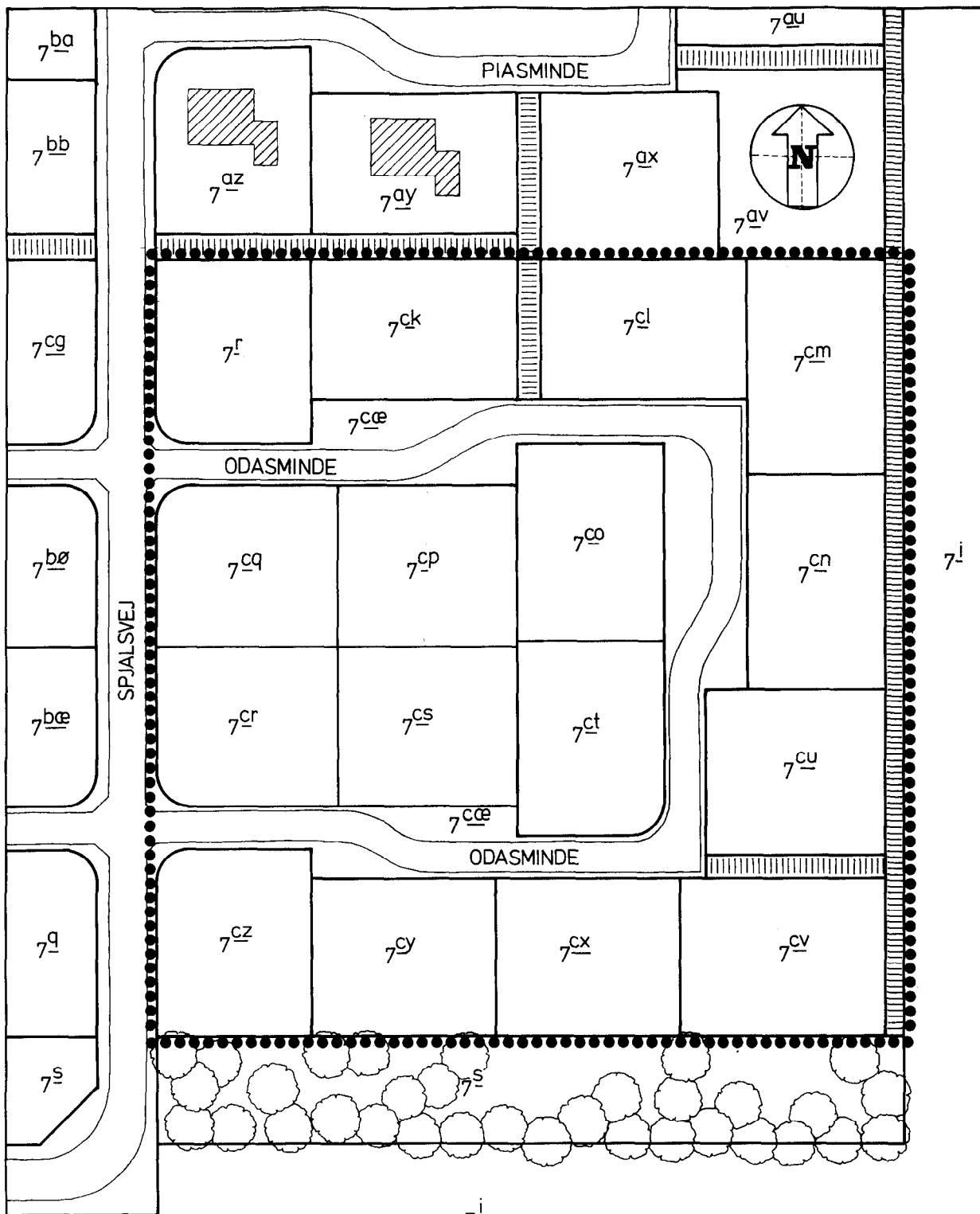
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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 - en ny lokalplan

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



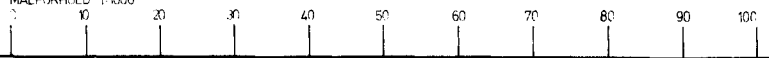
- LOKALPLANGRÆNSE
- SKEL
- ||||| STIER
- /// EKS. BEBYGGELSE

LOKALPLAN 159

EKSISTERENDE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06)41 7100

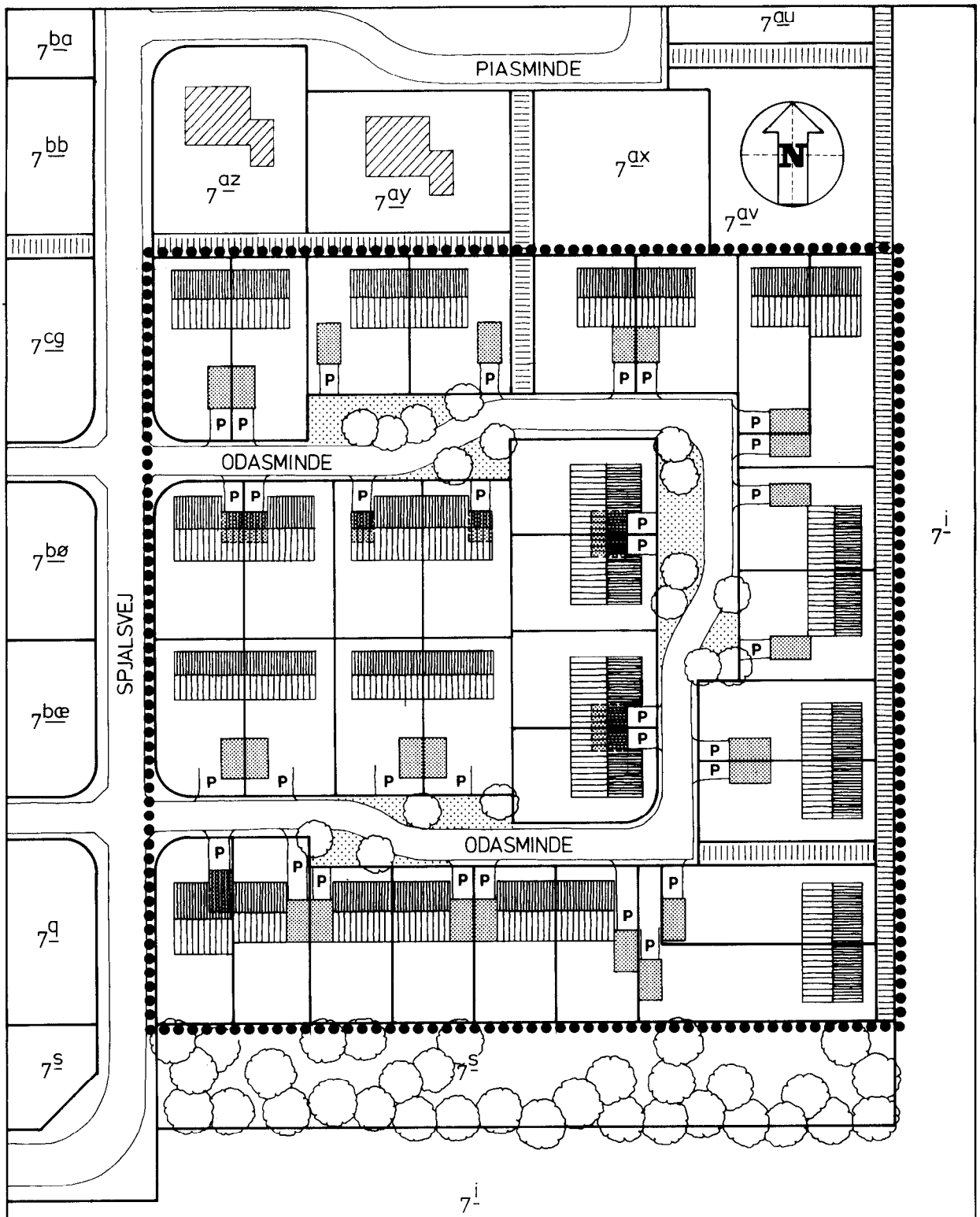
MÅLFORHOLD 1:1000



ODASMINDE

BILAG 1

DEC. 81



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ SKEL
- ▨ STIER
- ▨ EKS. BEBYGELSE
- ▨ FREMT. BEBYGELSE
- ▨ BYGGELTER FOR CARPORTE/GARAGER
- P PARKERINGSMULIGHED
- ▨ FÆLLES OPHOLDSAREAL

LOKALPLAN 159
FREMTIDIGE FORHOLD

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 41 71 00
 MÅLFORHOLD 1:1000

ODASMINDE

BILAG 2

DEC 81

