

## Lokalplan nr. 201 Lisesminde



### EN KORTFATTET BESKRIVELSE

<b>Område</b>	Lokalplanen omfatter et ca. 20.000 m <sup>2</sup> stort område i Romalt ved Elkærvej grænsende op til Kastrupmindesvej.
<b>Nuværende status</b>	Området er i dag ubebygget, men udstykket i 19 parcelhusgrunde i overensstemmelse med lokalplan nr. 104.
<b>Nuværende anvendelse</b>	Området henligger i dag i udyrket tilstand.
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Nærværende lokalplan åbner mulighed for, at der kan opføres 32 boliger med carporte og udhuse på arealet i form af en tæt-lav boligbebyggelse bestående af enkelthuse på små parceller.
<b>Vejtilslutning</b>	Forslaget forudsætter boligbebyggelsen vejbetjent med 2 nye blinde boligveje, tilsluttet kommunevejen Elkærvej via overkørsel.
<b>Busvendeplads</b>	I arealets sydøst-hjørne etableres vendeplads for bybusserne. Vendepladsen udføres med afskærmende beplantning.
<b>Bevoksning</b>	Eksisterende bevoksning langs områdets øst- og nordgrænse skal bevares.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

<b>Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen</b>	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 - ny lokalplan**

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

**LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING****Kommuneplanen**

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelserne for område V 40 i kommuneplanens lokalplanrammer. Inden for dette område må der opføres boligbebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage i maksimalt 8,5 meters højde. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

**Lokalplan 104**

Lokalplanen omfatter en del af lokalplan 104, som er endeligt vedtaget af Randers byråd den 9. januar 1978.

Nærværende lokalplan ophæver lokalplan nr. 104 for det af nærværende lokalplan omfattede område.

**Byzone**

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

**Spildevandsplan**

Lokalplanen er beliggende i det område, der benævnes V 40 i spildevandsplanen for Randers kommune og som er forsynet med separat afløbssystem.

**Varmeplan**

Den fremtidige varmforsyning for Romalt-området fastlægges i varmeplanen for Randers kommune. Planen er for tiden under udarbejdelse.

**Elforsyning**

Elforsyningen i området varetages af Elro.

**Vandforsyning**

Vandforsyningen i området varetages af Randers kommunale Værker.

**LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at sikre,

**at** lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse,

**at** der reserveres areal til ophold og leg i delområde I,

**at** der reserveres areal til etablering af busvendeplads med tilhørende støjafskærmende beplantning i delområde II,

- at offentligheden sikres gående adgang gennem stier i delområde I og
- at eksisterende beplantning i øst- og nordgrænserne bevares.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### § 1

#### Matrikelnumre

### § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, eksisterende forhold, og omfatter matr. nr. 15æ, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co Romalt by, Kristrup samt det på matrikelkortet for samme ejerlav med litra »r« udskilte kommunevejsareal og alle parceller, der efter den 1. juni 1986 udstykkes fra nævnte ejendomme.

#### Delområder

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 2 over fremtidige forhold.

### § 2

#### Boligformål

### § 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Delområde I må kun anvendes til boligformål. Ny bebyggelse må kun bestå af parcel-, række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse, f.eks. som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

#### Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- 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.

Stk. 3. Delområde II udlægges til offentlige formål som busven-deplads med støjafskærmende beplantning.

**§ 3****Udstykninger****§ 4****Nye veje****Vendepladser****Vejadgange****Én overkørsel pr. grund****§ 5****Fælles parkeringspladser****§ 6****Jordkabler****§ 7****§ 3 Udstykninger**

Stk. 1. Udstykning i delområde I og II må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

**§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD <sup>1)</sup>**

Stk. 1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier beliggende som vist på kortbilag 2:

Vejene A-A, B-B og C-C i 7 m bredde og stierne a-a, b-b og c-c i 3 m bredde. <sup>2)</sup>

Stk. 2. Vendepladser etableres som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Vejadgange må kun ske fra boligvejene A-A, B-B og C-C.

Der må kun etableres én overkørsel til boligvejen fra hver grund, og højst i en bredde af 5 m.

Stk. 4. De i nærværende lokalplans § 9 nævnte fælles opholdsarealer for bebyggelsen må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

**§ 5 PARKERINGSFORHOLD**

Stk. 1. For delområde I skal der indrettes fælles parkeringspladser for bebyggelsens beboere og gæster, som vist på kortbilag 2. Yderligere skal der på hver grund være plads til 1 bil, enten i carport/garage eller på dertil indrettet holdeplads.

**§ 6 LEDNINGSANLÆG**

Stk. 1. El-ledninger til bebyggelsen og til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men kun som nedgravede kabler.

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Delområde I**

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for delområde I som helhed må ikke overstige 30, heri inkluderet andel til veje og fællesarealer.

---

<sup>1)</sup> Den i lokalplan nr. 104 udlagte vej G-H, busvej fastholdes inden for nærværende lokalplans område. Vejen er udskilt på matrikelkortet for Romalt by med betegnelsen: litra »r« og vist på kortbilag nr. 1.

<sup>2)</sup> Det forudsættes, at veje og stier klassificeres som private fællesveje og -stier.

Stk. 2. Der må på hver af de 32 grunde, der udstykkes, maksimalt opføres 170 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. <sup>3)</sup>

Stk. 3. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter, f.eks. som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Stk. 4. Inden for de til carporte/udhuse angivne byggefelter må det bebyggede areal ikke overstige 35 m<sup>2</sup>.

## Antal etager

Stk. 5. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

## Tagformer

Stk. 6. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Tage på carporte/udhuse må dog udføres som flade tage.

Hvis tage på carporte/udhuse udføres med hældning skal denne være den samme som for beboelsesbygningen på ejendommen.

Stk. 7. Ingen bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

## DELOMRÅDE II

Stk. 8. Inden for delområde II må der opføres en bygning med et bebygget areal på maksimalt 40 m<sup>2</sup> i een etage.

## § 8

### Skiltning ikke tilladt

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m<sup>2</sup>, der må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom.

## DELOMRÅDE I

### Ydervægge

Stk. 2. Ydervægge skal opføres i tegl og fremtræde i blank mur, bortset fra vindues- og dørpartier, der kan udføres som træelementer.

### Tage

Stk. 3. Tage skal dækkes med teglsten eller bølgeeternitplader. Carporte med flade tage skal dækkes med tagpap.

---

<sup>3)</sup> Bebyggelsesmulighederne i stk. 2 på ialt 32×170 m<sup>2</sup> = 5.440 m<sup>2</sup> giver med et grundareal på ialt 19.706 m<sup>2</sup> en bebyggelsesprocent på 27½.

**§ 9****§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

## DELOMRÅDE I

**Fællesarealer**

Stk. 1. De på kortbilag 2 viste fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- og friarealer for bebyggelsen.

**Beplantning**

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de fælles opholdsarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune (Park- og Kirkegårdsforvaltningen) godkendt beplantningsplan.

**Hegn, der bevares**

Stk. 3. Tjørnehegnet langs lokalplanområdets østlige og nordlige begrænsning skal bevares i dets nuværende omfang. Hegnet må kun beskæres, udtyndes eller efterplantes efter Park- og Kirkegårdsforvaltningens nærmere anvisning. Der må ikke udføres befæstede arealer eller terrænregulering nærmere hegnets midte end 2 m.

**Beplantning 0,3 m fra skel**

Stk. 4. Hegn og beplantning må ikke etableres nærmere skel ved boligveje og Elkærvej end 0,3 m.

## DELOMRÅDE II

Stk. 5. Beplantning til støjafskærmning omkring busvendepladsen må kun ske i overensstemmelse med en af Randers kommune godkendt beplantningsplan.

**§ 10****§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i nærværende lokalplans § 9 nævnte fællesarealer.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

**§ 11****§ 11 GRUNDEJERFORENING****Grundejerforening**

Stk. 1. Der er pligt til medlemskab af grundejerforeningen for samtlige ejere af grunde indenfor det område, der er dækket af lokalplan 104, 113, 127, 139, 159 samt nærværende lokalplan. <sup>4)</sup>

---

<sup>4)</sup> Grundejerforeningen »Romalt«, stiftet den 11. november 1980, varetager de i § 11 stk. 2 nævnte forpligtelser.

**Grundejerforeningens  
opgave**

Stk. 2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplans § 9 samt de i lokalplan 104 § 8 nævnte fri- og fællesarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet.

**Vedtægter**

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

**§ 12**

**§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 104**

**Ophævelse af lokalplan**

Stk. 1. Den under 9. januar 1978 vedtagne lokalplan 104 ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede område.

**§ 13**

**§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Randers byråd, den 1. september 1986.

Randers, den 2. september 1986.

**K. Gjøtrup**

borgmester

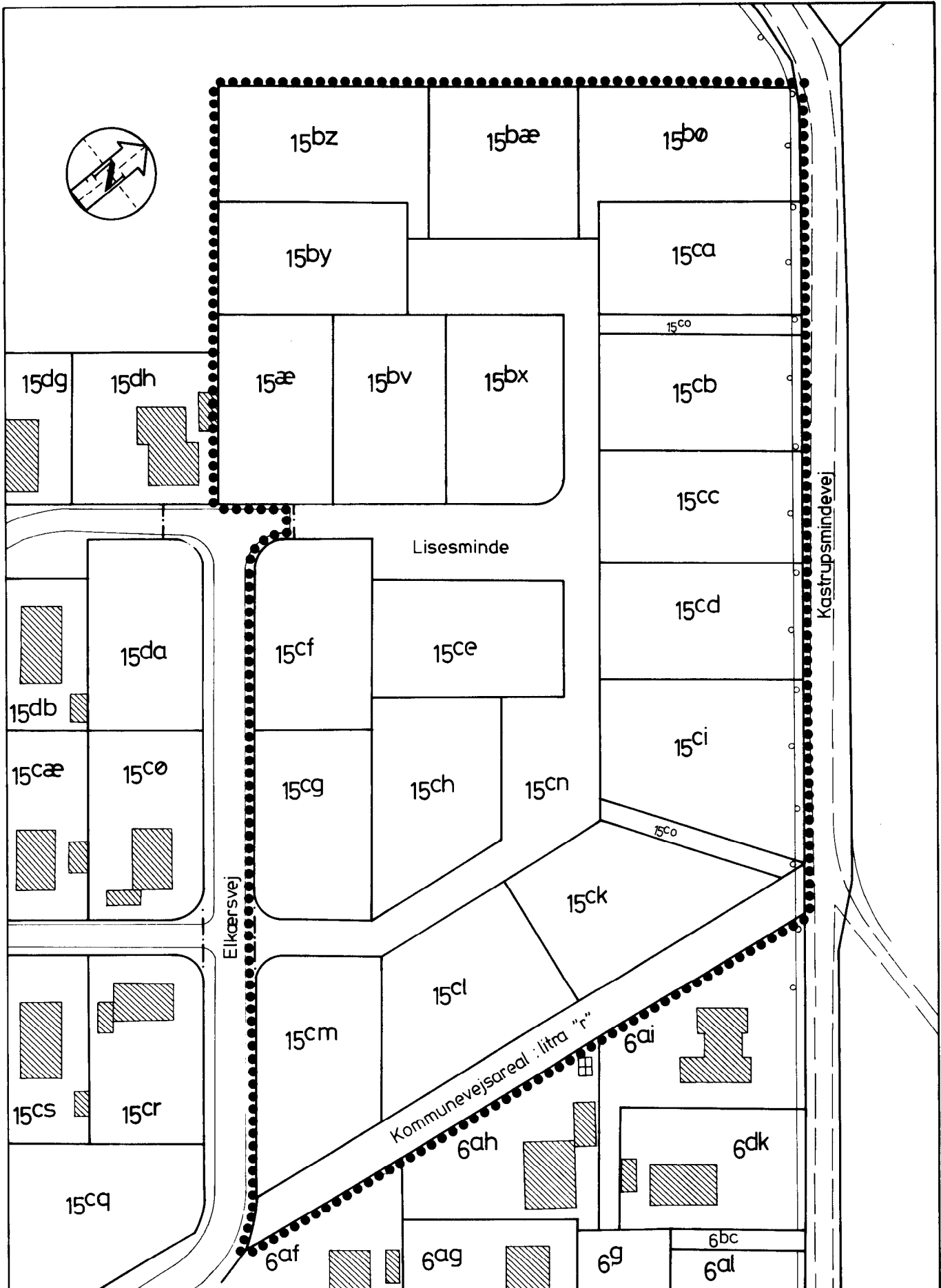
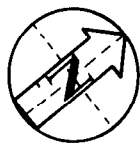
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.





På byrådets vegne:

Udvalget for teknik og miljø, den 4. november 1986.

**A. Juhl Christensen**

udvalgsformand



-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATRIKELSKEL
-  EKS. BEBYGGELSE
- 

**LISESMINDE**

**EKSISTERENDE FORHOLD**

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 41 7100

MÅL 1:1000



**LOKALPLAN**

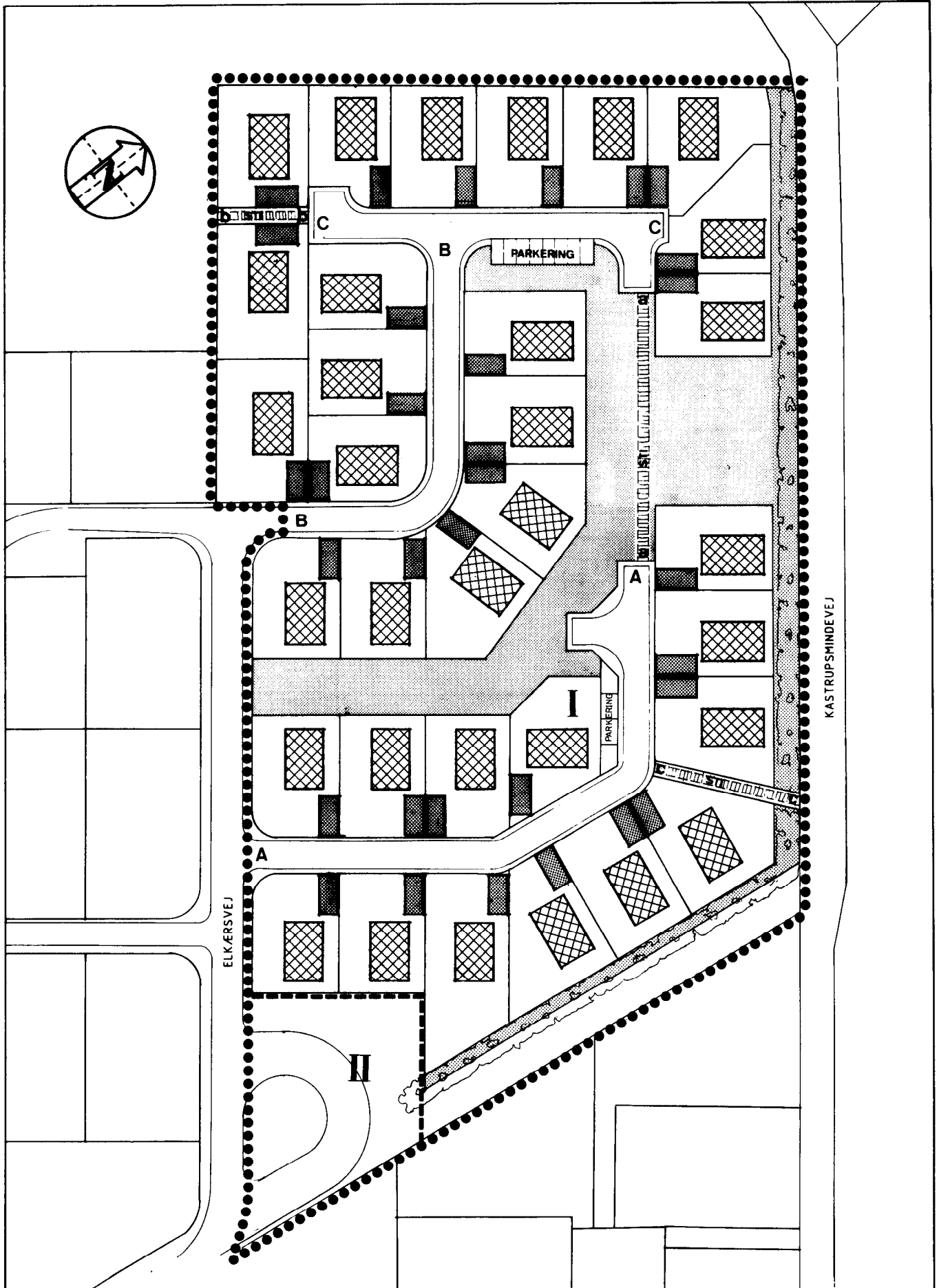
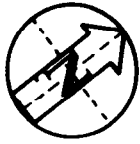
**BILAG**

**201**

**1**

JULI 86





BYGGEFELTER FOR  
BEOBELSESBYGNINGER.



LOKALPLANGRÆNSE.

BYGGEFELTER FOR  
CARPORTE/UDHUSE.



DELOMRÅDEGRÆNSE.

STI



EKSISTERENDE BEPLANTNING.

FELLES FRIAREAL.



# LISESMINDE FREMTIDIGE FORHOLD

# LOKALPLAN 201 BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 417100 JULI 86

MÅL 1:1000





LISESMINDE  
ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 201  
BILAG 3

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 (06) 417100 JULI 86

MÅL 1:1000

