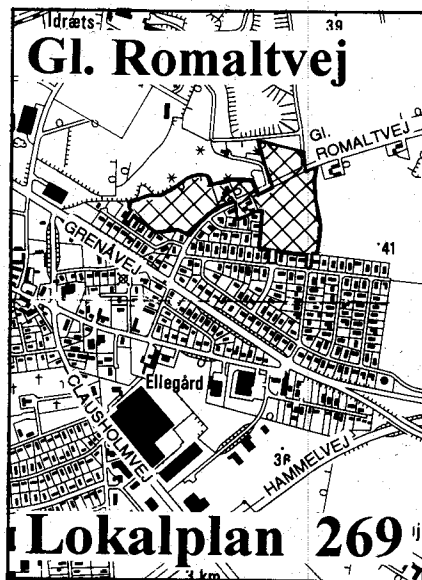


LOKALPLAN NR. 269 GL. ROMALTVEJ



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område på begge sider af Gl. Romaltvej, nord for den eksisterende bebyggelse ved Præstemarke og Rensdyrvej i Kristrup.

Planen går ud på

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og offentlige formål. I området kan der bygges ca. 35 parcelhuse og en børneinstitution.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forandringer skal følge planen

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

Hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte

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.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr 549 af 9. juli 1991). Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk ifølge planlovens § 18.

LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanrammer

Lokalplanen ligger i område B 62.

For område B 62 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Der må ikke indrettes butikker med et bruttoetageareal på mere end 350 m².
- c. Antallet af nye lejligheder/boliger fastlægges til i område B 62 til ca. 210.
- d. Boligetagearealet skal udgøre mindst 90 pct. af det samlede etageareal i området.
- e. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- f. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og

bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

g. I hvert område skal tilstræbes den bredest mulige sammensætning af boligtyper med hensyn til ejerform, udstykning og bygningsudformning.

h. Lokalplaner for hvert område skal udpege et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt kan opføres en bebyggelse, som er planlagt af områdets fremtidige beboere.

i. Områdernes vej- og stibetjening skal i hovedtrækkene fastlægges i overensstemmelse med den på kortet viste udformning.

j. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 200 pct. af boligetagearealet og 50 pct. af erhvervsetagearealet samt en p-plads pr. 100 m² etageareal.

k. Beboelsen og dens opholdsarealer skal placeres, så det ækvivalente konstante udendørs støjniveau fra Romalt Boulevard ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.

l. Område B 53 skal være stort set udbygget, inden område B 62 tages i brug.

m. Område B 62 skal overføres til byzone.

n. Der må ikke opsættes udvendige antenner.

o. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer. Antallet af boliger og en varieret sammensætning af boligtyperne påregnes opnået ved en tættere udbygning af den resterende del af område B62 og B99. (se strukturskitsen i §4 "Vej- og stiforhold"). Her afsættes også det i rammerne under pkt. h. nævnte areal til en alternativ boligbebyggelse.

Vejadgang

Vejadgang til området sker fra Gl. Romaltvej. Når Romalt Boulevard er anlagt tilsluttes vejen E-F til Romalt Boulevard. Til børneinstitutionen og grundene omkring boligvejen C-D er der adgang fra Rensdyrvej.

Kollektiv trafik

Området betjenes for tiden af bybusruterne 5 og 15.

Kloakering

Lokalplanen ligger i område B.62.1, B.62.2 og B.62.3 i spildevandsplanen. Området skal kloakeres med separatsystem. For B.62.1 skal regnvandet på den enkelte parcel dog nedsives på egen grund. En eventuel yderligere udstykning af parceller øst for den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 1g er betinget af, at disse parceller også tilsluttes kloaknettet ved Præstemarken. De viste grønninger nord og syd for Gl. Romaltvej reserveres til lejlighedsvis opsamling af regnvand, (max. 3500 m³).

Renovation og genbrug

Lokalplanens område er omfattet af renovationsregulativ for Randers kommune. Af regulativet fremgår blandt andet hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.

Elforsyning

Elforsyningen i lokalplanområdet varetages af Randers kommunale værker.

Vandforsyning

Vandforsyningen i lokalplanområdet sker fra Kristrup vandværk og Randers kommunale vandforsyning i henhold til gældende vandforsyningsplan for Randers kommune.

Varmeforsyning

Varmeforsyningen varetages af Randers kommunale værker.

Byzone

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres området til byzone.

Børneinstitution

Der er afsat et areal til en børneinstitution i lokalplanområdet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål

at der kan opføres en børneinstitution, og

at bebyggelsen og dens nærarealer er i harmoni med den omkringliggende bebyggelse og områdets karakter iøvrigt.

§ 1

Matrikelnumre

Delområder

Zoneforhold

§ 2

Formål

Der kan bygges parcelhuse i området

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene: 1g, 1æ, del af 1f og del af 16f, Krstrup By, Krstrup samt alle parceller, der efter den 17. marts 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 Lokalplanen opdeles i delområderne:

I Boligformål

II Institutionsformål

III Offentligt formål (rekreativt formål og regnvandsbassin)

Stk. 3 Med byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1 Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål.

Delområde I

Stk. 2 Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse (parcelhuse)

Stk. 3 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 ejendommen

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.) og områdets karakter af boligområde ikke ændres

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

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

Delområde II

Stk. 4 Området må kun anvendes til institutionsformål

Delområde III

Stk. 5 Området må kun anvendes til offentligt formål (rekreativt område og regnvandsbassin).

§ 3

Udstykning

§ 3 UDSTYKNING

Stk. 1 Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Den østligste del af matr. nr. 1g kan dog yderligere opdeles, som vist på kortbilaget, hvorved der fremkommer 4 selvstændige ejendomme.

§ 4

Vej og sti

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

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

Stk. 2 Vej A-B-B i en bredde af 10 m, med en kørebanebredde på 5 m.

Stk. 3 Vej C-D i en bredde af 10 og 20 m, med en kørebanebredde på 5 m.

Stk. 4 Vej E-F⁷⁾ i en bredde af 10 og 20 m, med en kørebanebredde på 5 m, og med en beliggenhed som vist på bilag 2.

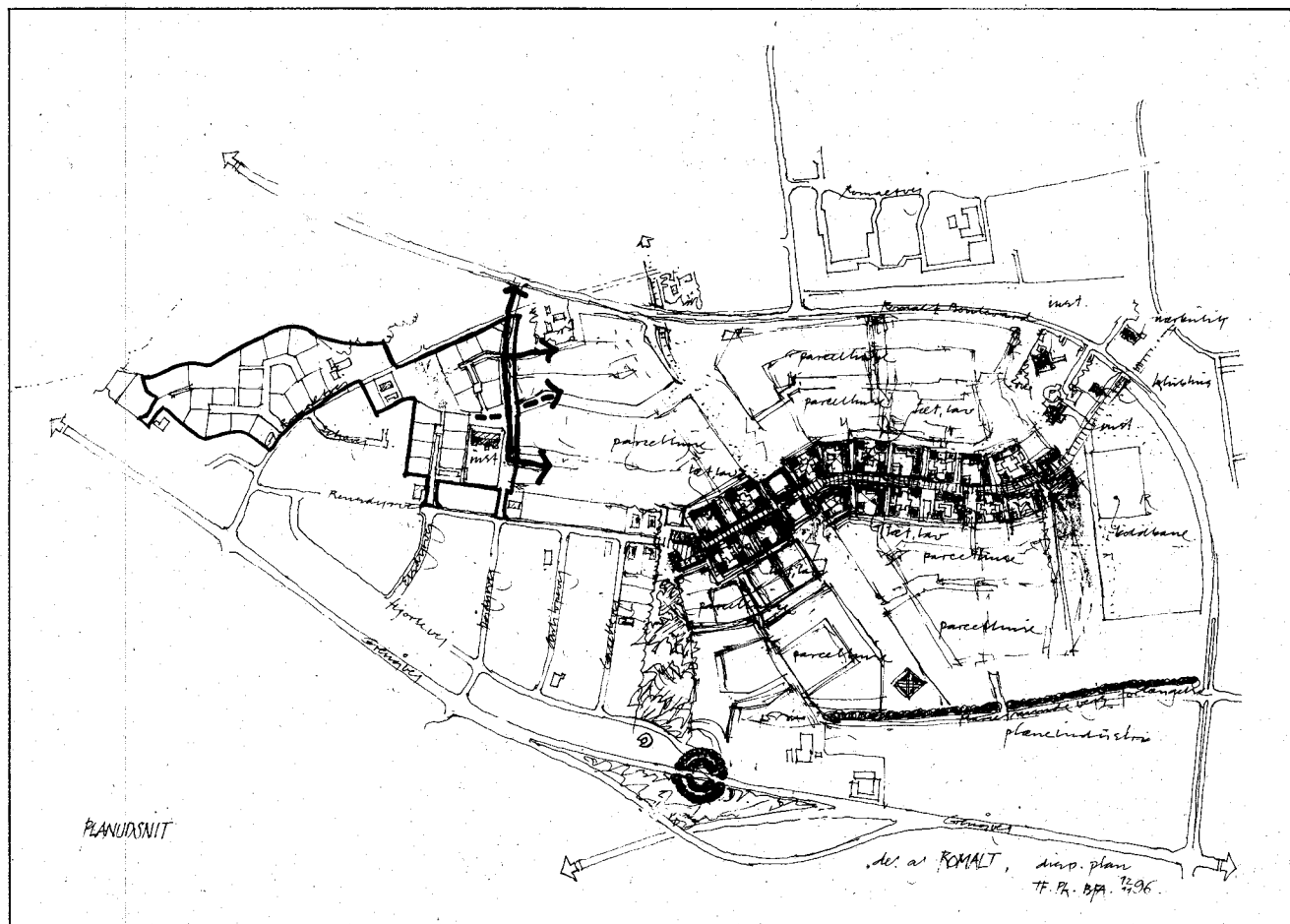
Stk. 5 Vej G-H med en bredde og beliggenhed som vist på bilag 2.

Stk. 6 Vej K-L i en bredde af 10 m, med en kørebanebredde på 5 m.

Boligveje er § 40 veje

Stk. 7 Boligvejene skal udformes efter de regler, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsarealer

Stk. 8 Der udlægges areal til stier i en bredde af 3 m, bortset fra hovedstien a-b, som udlægges i 5 m bredde (vist på bilag 2).



) Som det fremgår af strukturskitsen vil såvel vejen som hovedstien indgå i det fremtidige vej- og stisystem. Som en midlertidig løsning påregnes vejen tilsluttet Gl. Romaltvej, men vil på længere sigt blive tilsluttet Romalt Boulevard. Vejen vil ikke blive tilsluttet Rensdyrvej

§ 5

El-ledninger

Skal være jordkabler

§ 6

Bebyggelsesprocent og højde

Bebyggelses procent højst 30

Bygninger højst 1 etage og 6½ meter

§ 5 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, skal være jordkabler.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

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

Stk. 2 Bygninger i området nordvest for Gl. Romaltvej (omkring Præstemarken, Bisonvej og Oksevej) må kun opføres i een etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m målt fra eksisterende terræn, eller et af Randers kommune fastlagt niveau-plan. Dog må bygningshøjden for carporte og andre småbygninger, som opføres indenfor skelbræmmen (2,5 m fra skel) maksimalt være 3 m. Enkelte bygningsdele må dog overstige den

maksimale bygningshøjde.

Stk. 3 Bygninger i området sydøst for Gl. Romaltvej (omkring Lamavej og Zebravej) må opføres med een etage eller med een etage og tagetage med høj trempel. Trempelen må maksimalt være 1 m høj målt fra overkant gulv. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terræn, eller et af Randers kommune fastlagt niveauplan. Dog må bygningshøjden for carporte og andre småbygninger, som opføres indenfor skelbræmmen (2,5 m fra skel) maksimalt være 3 m.

Taghældning mellem 25° og 35°

Stk. 4 Taghældningen i det under stk. 2 nævnte område skal være mellem 25° og 35°.

Taghældninger mellem 25° og 45°

Stk. 5 Taghældningen i det under stk. 3 nævnte område skal være mellem 25° og 45°.

Stk. 6 Taghældninger på mindre bygningsdele, carporte/garager og andre småbygninger kan dog være mindre (minimum 25 promille).

Delområde II

Stk. 7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Stk. 8 Bygningshøjden må ikke overstige 8½ m over eksisterende terræn. Dog må bygningshøjden for småbygninger maksimalt være 3 m.

Stk. 9 Taghældningen skal være mellem 15° og 45°. Taghældningen for småbygninger kan dog være mindre. (Min. 25 promille)

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I og II

Skiltning

Stk. 1 Der må opsættes ét skilt, på højst 0,2 m² på hver bolig.

Stk. 2 Ydervægge herunder gavltrekanter skal opføres som blank mur i røde, gule eller rosa teglsten.

Ydervægge

Stk. 3 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Dog kan lavt placerede parabolantener tillades. Parabolantennen skal opsættes sådan, at de ses mindst muligt fra boligvejen.

Delområde I og II

Tage

Stk. 4 Tage skal dækkes med røde, gule eller rosa tegl, dog således at farven på ydervægge og tag er den samme. Mindre bygningsdele og carporte/garager kan dækkes med sort tagpap.

§ 8**Fælles opholdsarealer****Terrænreguleringer****Hække****Skærmbeplantning****Regnvandsbassiner****§ 9****Veje og stier****Fjernvarme****§10****Grundejerforening***Medlemspligt***§ 8 UBEBYGGEDE AREALER****Delområde I og II**

Stk. 1 De på kortbilag 2 viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne udlægges til fælles opholdsarealer.

Stk. 2 Beplantning af friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af Randers Kommune godkendt beplantningsplan. (Henvendelse til Parkkontoret, parkafdelingen).

Stk. 3 Terrænreguleringer over $\pm \frac{1}{2}$ m på de enkelte grunde må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse. Terrænreguleringer skal afvikles inden for egen grund

Stk. 4 Hegn mod vej, sti og naboskel skal være bøgehække (Fagus silvatica).

Delområde II

Stk. 5 Der skal udføres skærmbeplantning indenfor institutionens grund.

Delområde III

Stk. 6 Forsinkelsesbassinerne skal udformes så de er forenelige med de rekreative interesser

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 1 - 6 nævnte veje og stier.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmeforsyningen har fundet sted.

§10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1 Der skal etableres grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere i delområde I-Vest og delområde I-Øst.

Stk. 2 Grundejerforeningerne skal oprettes, senest når 75 % af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3 Grundejerforeningerne skal stå for drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte veje og stier samt de i § 8, stk. 1 nævnte fælles opholdsarealer.

§ 11**§ 11 TILLADELSER FRA ANDEN MYNDIGHED**

Stk. 1 Matr.nr. 1f og 1g og 1æ, Krstrup By, Krstrup er i medfør af landbrugsloven undergivet bestemmelserne om landbrugspligt. Uanset foranstående bestemmelser må der derfor ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet.

Stk. 2 Landbrugspligten søges ophævet for alle ejendomme.

§ 12**§ 12 VEDTAGELSESPÅTEGNING**

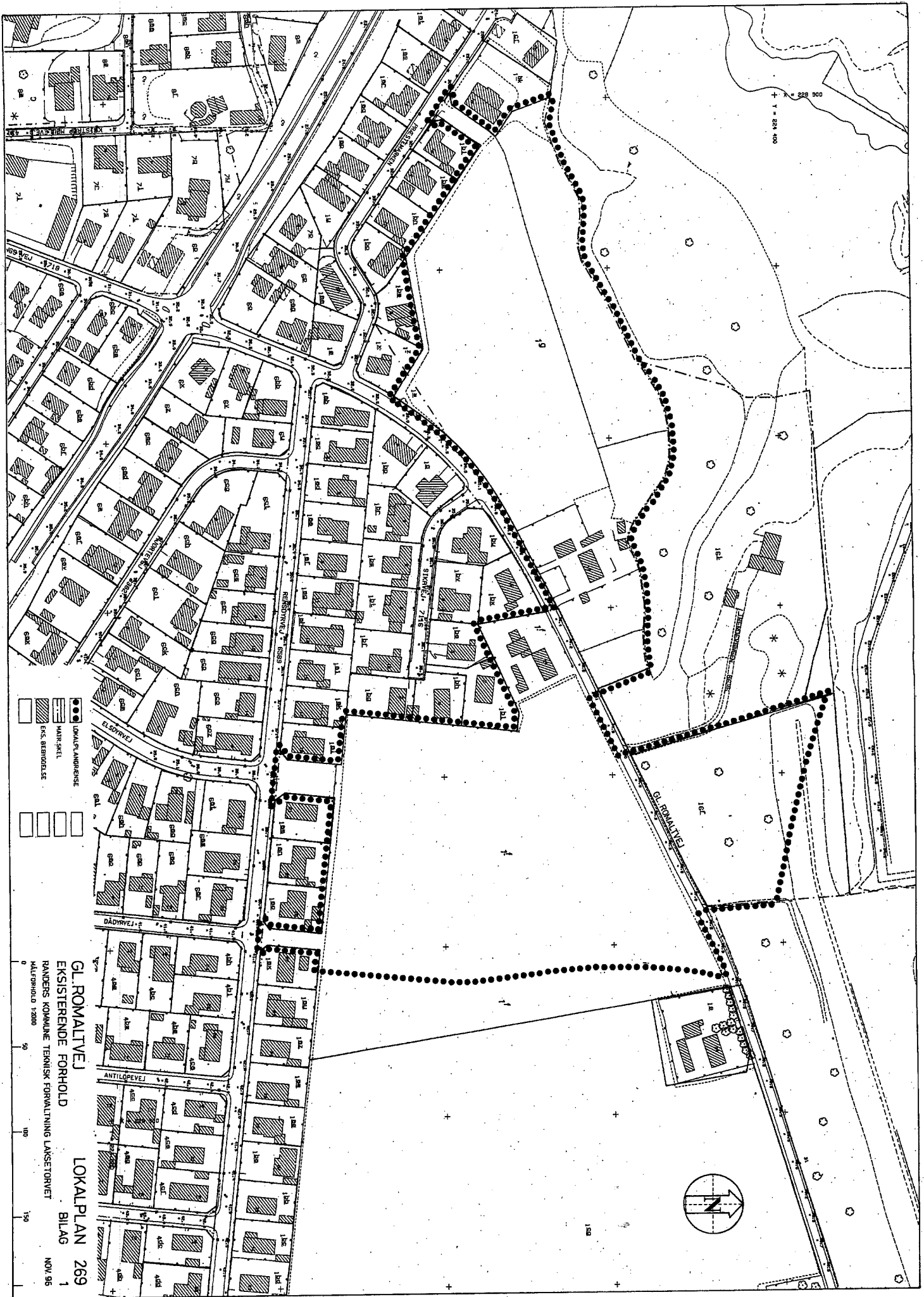
Lokalplanforslaget er vedtaget af Randers byråd den 9. december 1996 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Keld Hüttel
Borgmester

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

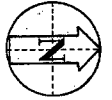
Randers byråd den 17. marts 1997.

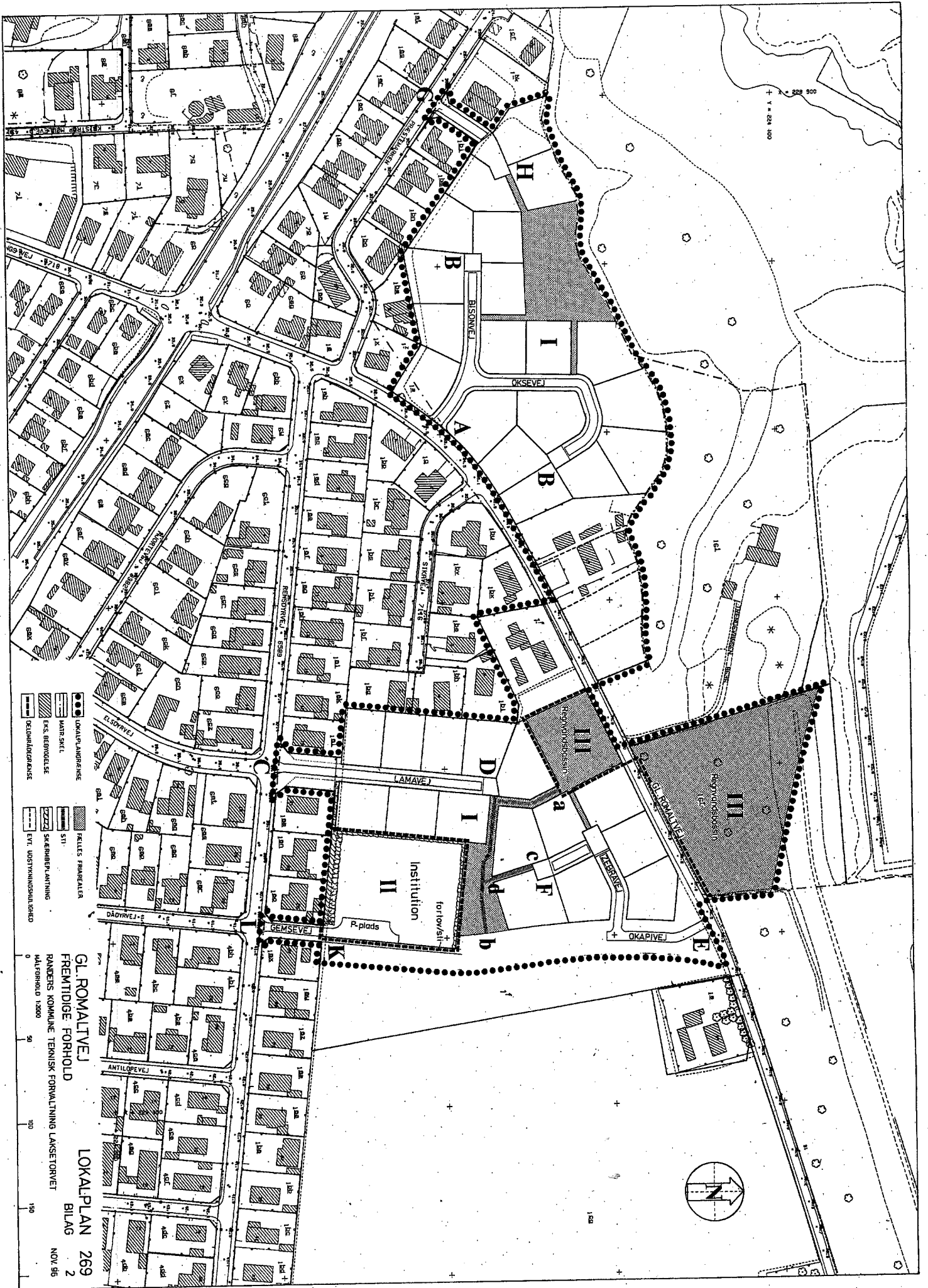
Keld Hüttel
Borgmester



- LOKALPLANRENSSE
- ▨ MÅNDSKEL
- ▨ EKS. BEHOVDELE

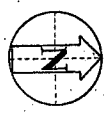
GL. ROMALTVEJ
 EKISTERENDE FORHOLD
 RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LANSETORVET
 MÅLSTORHOLD 1:2000
LOKALPLAN 269
 BILAG 1
 NOV 95





- LOKALFARVERNE
- HÆGT SKEL
- FYS. BERØVELSE
- DELEVARDEGRÆNSE
- KÆDES FARVER
- STI
- SKÆBNEPLANING
- EVT. UDSTYKNINGSMULIGHED

GL. ROMALTEVEJ
FREMIDTIGE FORHOLD
 RÅDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING LÅNSETORNET
 HÅLFORHOLD 1:2000
LOKALPLAN 269
BILAG 2
 NOV. 96



+ 228 500
 + 228 100