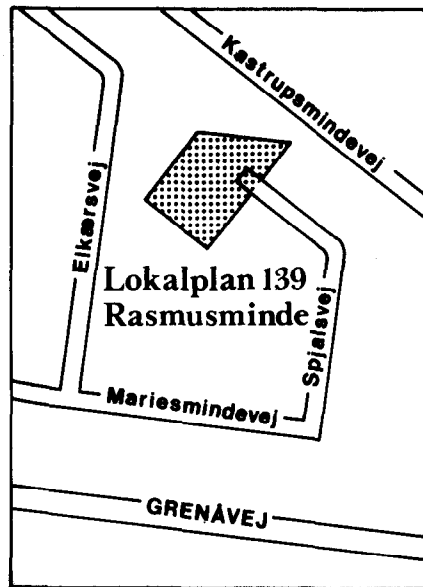


Lokalplan nr. 139 "Rasmusminde"



EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

Lokalplanen omfatter et af de nye boligområder ved landsbyen Neder-Romalt, området "Rasmusminde".

Byzone

Området er beliggende i byzone, idet det er omfattet af lokalplan nr. 104.

33 boliger

Ifølge planen opføres der 14 længdehuse og 19 klyngehuse indenfor området. Husene opføres i henholdsvis én etage og halvanden etager.

Carporte og fælles varmerum

Ifølge planen opføres der 3 carportbygninger med ialt 14 carporte til brug for beboerne i rækkehusene. I tilslutning til den nordøstlige carportbygning opføres et fælles varmerum.

LOKALPLANENS FORMÅL

Tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplan nr. 139 har til formål at åbne mulighed for en tæt-lav boligbebyggelse.

Lege- og opholdsarealer

Områdets vej- og stinet er opbygget med henblik på at opnå den størst mulige trafiksikkerhed, især for den gående og cyklende trafik. I den centrale del af boligområdet er der placeret et friareal til leg og ophold for mindre børn, og der er ved boligvejenes udformning 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 færdselsloven.

Fællesarealer	Et større fællesareal er udlagt til leg og ophold samt eventuel bebyggelse med fælleshus.
Bebyggelsesplan max. 25%	Lokalplanen giver før området under et en bebyggelsesprocent på ikke over 25. Hvad angår sigtet med planlægningen af Romaltområdet som helhed henvises til ”partiel dispositionsplan for Romaltområdet 1976”.
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. Lokalplanforslaget er på alle væsentlige punkter i overensstemmelse med den partielle dispositionsplan.
§ 15 rammerne	Lokalplanen omfatter en del af det område der benævnes V 40 i § 15 rammerne for Randers kommune.
Lokalplan 104	Området er omfattet af lokalplan nr. 104, som er endeligt vedtaget den 9. januar 1978. I lokalplan nr. 104 er området overført til byzone. Nærværende lokalplan afløser bestemmelserne i lokalplan nr. 140 for det område som planen omfatter.
Spildevandsplan	Lokalplanen er omfattet af det område, der benævnes A 47 i spildevandsplanen for Randers kommune. Området er hovedkloakeret.
Kollektiv trafik	Det indgår som en del af planerne for Romaltområdet, at det skal inddrages i det øvrige bybusnet. En forsøgsordning er allerede igangsat for så vidt angår 1. etape ”Mariesminde”. Busruten følger i første omgang Mariesmindevej ad Romaltvej. I en senere etape kan Elkjærvej sammen med en særlig busvej indgå i ruteføringen.
§ 1 Matrikelbetegnelse	LOKALPLANENS BESTEMMELSER I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område. § 1 LOKALPLANENS OMRÅDE Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.e 6h og 6bd – 6bt, Romalt By, Krstrup, Ran-

ders kommune, samt alle parceller, der efter den 1. september 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 Boligformål

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse, med tilhørende fælles carportanlæg og fælles varmerum.

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 beboelsesejendom 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 iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3 Udstykningsplan

§ 3 Udstykninger

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

§ 4

§ 4 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

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

Vejen A-B i en bredde af 10-16 m.

Stien C-D i en bredde af 5,5-6 m.

Stierne E-F, G-H og I-K i en bredde af 4,00 m samt øvrige stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2 i en bredde af 4,00 m.

Stien C-D skal iøvrigt anlægges og befæstes, således at den kan anvendes som brandvej.

Stk. 2. Kommunevej nr. 158 "Spjalsvej" vil blive omlagt for så vidt angår vendepladsen, således som vist på kortbilag 2.

§ 40-område

Stk. 3. Områdets lege- og torvearealer skal anlægges i

overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2. viste retningsgivende plan, og iøvrigt udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes at boligvejen skal anvendes som lege og opholdsgade. *)

Stier og veje må ikke ændres

Stk. 4. 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 området's veje og torve kan opretholdes som lege- og opholdsområde.

Én overkørsel pr. grund

Stk. 5. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene fra hver af grundene 1-19. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 5 m. Der må ikke etableres overkørsler fra grundene 20-33.

Stk. 6. De i nærværende lokalplan, § 8, nævnte fællesarealer for bebyggelsen må ikke anvendes til nogen form for parkering eller henstilling af både, campingvogne eller lignende.

§ 5

§ 5 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

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

Stk. 2. Til hver enkelt ejendom skal fremføres selvstændige forsyningsstik – herunder kloakstik.

§ 6

Bebyggelsesplan

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bolig- og carportbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelsen med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Én og halvanden etage

Stk. 2. Bebyggelsen på parcellerne 1-19 og carportbygningerne må ikke opføres med mere end én etage, mens bebyggelsen på parcellerne 20-33 må opføres med 1 1/2 etage.

Maks. højde

Stk. 3. Bygningerne må uanset bestemmelserne i bygningsreglementet kap. 3.1.1 – 3.1.4 opføres med en højde på indtil 5.50 m over terræn (niveauplan), for så vidt angår bebyggelsen på parcellerne 1-19 og med en højde på

*) Dette indebærer at motorkøretøjer skal udvise særlig agtpågivenhed og hensynsfuldhed overfor gående, og det vil der 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.

indtil 7.50 m over terræn (niveauplan) for så vidt angår bebyggelsen på parcellerne 20-33. Bygningernes facadehøjde imod fællesarealet må ikke overstige 3.20 m.

Rækkehusenes facadehøjde mod stien langs matr. nr. 61 og 7s må ikke overstige 5,5 m.

Tagudhæng

Stk. 4. Tagudhæng kan tillades placeret maks. 0,6 m ud over skel.

Min. 15° taghældning

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 15° og højst 50°. Alle tage på gårdhavehusene (grundene 1-14) og alle tage på rækkehusene (grundene 15-33) skal have samme hældning. Carporte og udhuse er undtaget fra bestemmelsen.

1-2 m hegn

Stk. 5. I skel mod nabogrunde indenfor området skal der opføres et 1,8 m højt plankeværk. I skel mod fællesareal, veje og stier skal der opføres et 1-2 m højt plankeværk eller beplantes med et 1-2 m højt levende hegn.

Fællesanlæg

Stk. 6. Inden for det i § 3, nævnte fællesareal må der opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg med formål, der er fælles for områdets beboere, for eksempel fælleshus, drivhus, svømmebassin m.m.

Affaldsrum og fælles varmerum

Stk. 7. I tilslutning til de carporte der er beliggende ved indkørslen til området, skal der som vist på kortbilag nr. 2 indrettes et affaldsrum og fælles varmerum efter byrådets anvisninger.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Et mindre skilt pr. ejendom

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.

Materiale

Stk. 2. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende, eller bryder helhedsindtrykket af bebyggelsen.

Farver

Stk. 3. Med mindre andet godkendes af byrådet, skal malet træværk altid fremtræde med samme farve som på opførelsestidspunktet, således at oplukkelige rammer til vinduer og døre er gule og karmene er grønne, endvidere at resten af træværket der er synligt, herunder carport, udhuse og plankeværk trykimprægneres og vedligeholdes i samme farve med et farveløst eller bambusgrønt træimprægneringsmiddel.

Sokkelhøjde

Stk. 4. Den synlige sokkelhøjde mod vej må ikke overstige 0,25 m.

§ 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 sti-areal.

§ 9**Beplantning****§ 9 BEPLANTNING**

Beplantning og anlæg af de for området fælles opholds- og vejarealer må kun ske i overensstemmelse med en for området udarbejdet beplantningsplan. Beplantningen mellem rækkehusene og vejenes faste belægning skal bestå af dværgmispel og ildtorn.

De karaktergivende træer i vejarealet skal være birk.

Beplantningen mod de offentlige stier skal være et blomstrende uklippet buskads.

Beplantning 0,5 m fra skel

Stk. 2. Beplantning må ikke etableres nærmere skel mod offentlige stier end 0,5 m.

§ 10**§ 10 FORUDSÆTNING 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 de i lokalplan 104 § 10 nævnte opholds- og legearealer eller stillet sikkerhed herfor.

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

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor det område, der er dækket af lokalplan nr. 140, 113 og 127 samt nærværende lokalplan.

Stiftelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes *), senest når 75% af de udstykkede grunde beliggende indenfor det område der vejbetjenes fra Mariesmindevej er solgt, eller når byrådet kræver det.

Grundejerforeningens opgaver

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplan § 8 samt de i lokalplan 104 § 10, stk. 2, nævnte fælles fri- og opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet.

Vedtægter

Stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

*) 11. 11. 1980 er stiftet grundejerforeningen "Romalt".

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 104

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

§ 13

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Randers byråd.

Randers, den 18 december 1980.

K. Gjøtrup

borgmester

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

Randers, den 6. april 1981.

På byrådets vegne:

K. Gjøtrup

borgmester

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandringer er ønsket, skal de følge planen

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

Ikke handlepligt

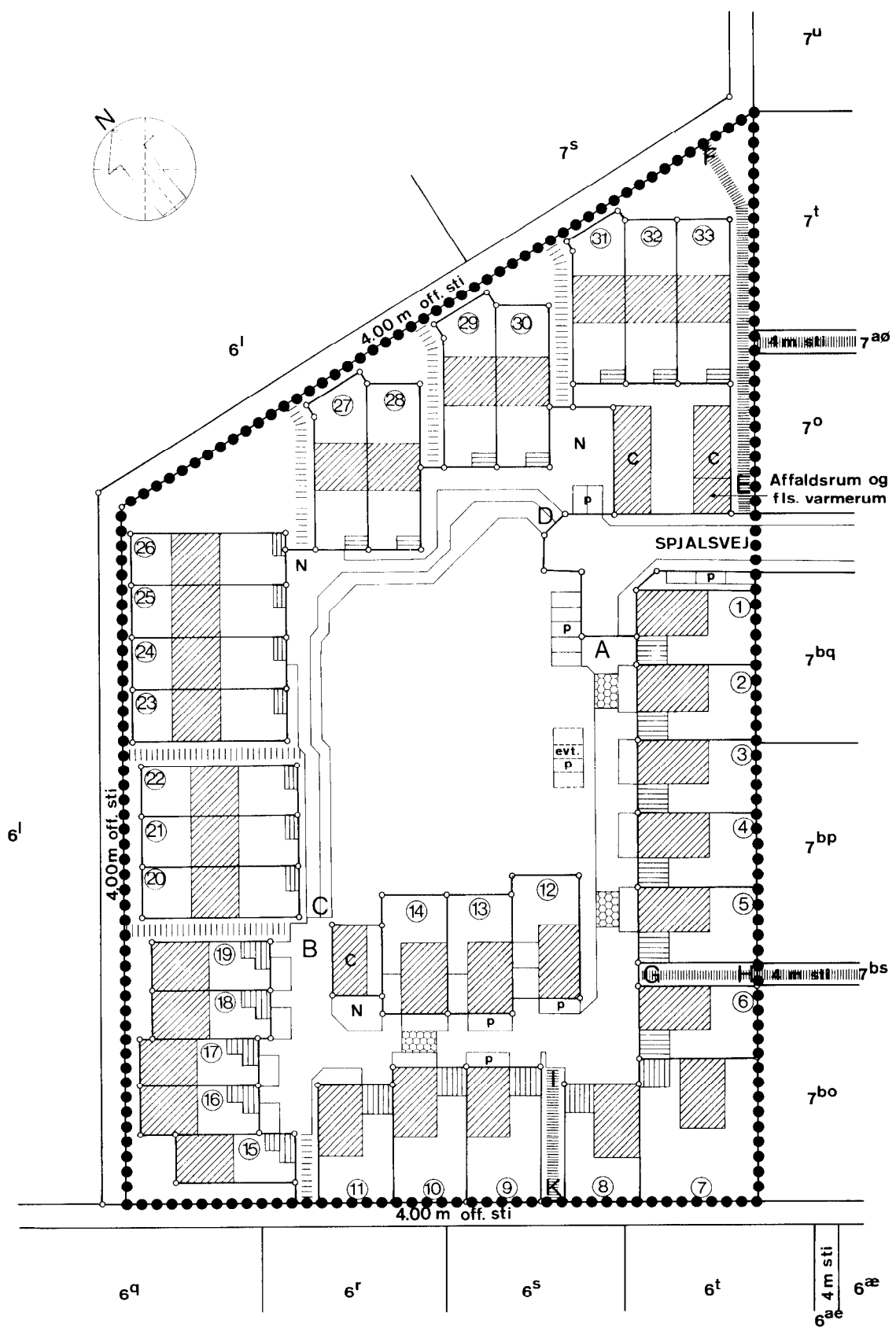
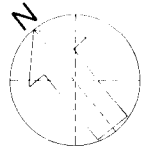
Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.










RASMUSMINDE

LOKALPLAN 139

BILAG 2

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06/41 71 00 SEP. 80.

MÅLFORHOLD 1:500 25 50 75

-  LOKALPLANGÆNDRING
-  MATR. SKEL
-  BEBYGGELSE MED CARPORT/UDHUS
-  N NÆRLEGEPLADS
-  P PARKERINGSMULIGHED
-  C CARPORT
-  R RAMPE