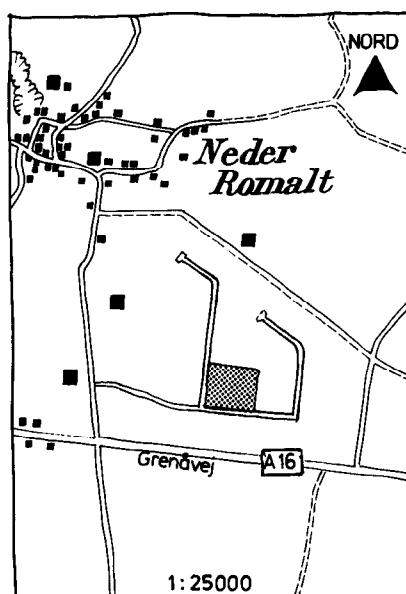


Lokalplan 127 "Idasminde"



LOKALPLAN NR. 127 EN KORTFATTET BESKRIVELSE

Beliggenhed

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

Byzone

Området er beliggende i byzone.

38 boliger

Ifølge lokalplanen opføres der 38 rækkehuse inden for området. Husene opføres i én etage.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Hvis forandring er ønsket, skal de følge planen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, 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 ved lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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 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 var tidligere omfattet af lokalplan nr. 104, som blev endeligt vedtaget den 9. januar 1978.

Ved lokalplan nr. 104 blev området overført til byzone.

Nærværende lokalplanforslag afløser bestemmelserne i lokalplan nr. 104 for det område som lokalplanen 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 busnet. En forsøgsordning er allerede igangsat for såvidt angår 1. etape "Mariesminde". Busruten følger i første omgang Mariesmindevej ad Romaltvej. I en senere etape kan Elkærsvej sammen med en særlig busvej indgå i ruteføringen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplan nr. 127 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.

Fællesareal

Et større fællesareal er udlagt til leg og ophold samt eventuel bebyggelse med fælleshus.

Bebyggelsesplan max. 25%

Lokalplanforslaget giver for området under ét en bebyggelsesprocent på ikke over 25.

Hvad angår sigtet med planlægningen af Romaltområdet som helhed henvises til "partiel dispositionsplan for Romaltområdet 1976".

Lokalplanens bestemmelser

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

§ 1**§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE****Matrikelbetegnelse**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6k, Romalt By, Krstrup, Randers kommune, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1979 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 2**Boligformål****§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

Stk. 2. Byrådet kan tillade at der på ejendommen 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 iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhversvirksomhed.

§ 3**Udstykningsplan****§ 3 Udstykningsplan**

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

§ 4**§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

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

Vej A-B, B-C, C-D, C-E, E-F, E-B i en bredde af 7,00 m.

Stier over fællesareal og legeplads i en bredde af 4,00 m.

§ 40-område

Stk. 2. 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 færdslovens § 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 overfor gående, og det vil derfor normalt ikke være muligt at køre mere end 15 km/t. Fodgængere må på den anden side ikke unødigt hindre de kørende i at komme frem.

**Stier og veje
må ikke ændres**

Stk. 3. 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 veje og torve kan opretholdes som lege- og opholdsområde.

Én overkørsel pr. grund

Stk. 4. Der må kun etableres én overkørsel til boligvejene fra hver grund. Overkørslen må ikke gives en bredde på mere end 6 m.

Stk. 5. 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 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG**§ 5**

Stk. 1. 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 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**§ 6
Bebyggelsesplan**

Stk. 1. Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Eventuelle udvidelser skal placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

Én etage

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.

Maks. højde

Stk. 2. Bygningerne må uanset bestemmelserne i bygningsreglementet kap. 3.1.1 – 3.1.4 opføres med en højde på indtil 5,00 m. over terræn (niveauplan).

**Gulve 25 cm.
over terræn**

Stk. 3. Ingen del af et gulv må ligge højere end 0,25 m. over terræn.

Vinduer mod naboer

Stk. 4. Inden for en afstand af 1,2 m. (opmærksomheden henledes på bygningsreglementets kap. 6.3 og 6.4 – 1977) fra naboskel må der ikke forefindes vinduer eller andre åbninger i facaden bortset fra ventilationslemme, ledningsgennemføringer og lignende efter reglerne herom i bygningsreglementet af 1977, kap. 6.4.2, stk 1a og 1d.

Tagudhæng

Stk. 5. Tagudhæng kan tillades placeret maks. 0,6 m. ud over skel.

1–2 m. hegn

Stk. 6. I skel mod nabogrund, fællesareal og vej- og stiareal skal der opføres et 1-2 m højt plankeværk eller levende hegn.

Fælles anlæg

Stk. 7. 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.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

**§ 7
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 et eksemplar på hver ejendom.

Materiale

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

Sokkelhøjde

Stk. 3. Den synlige sokkelhøjde må ikke overstige 0,25 m.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

**§ 8
Fællesarealer**

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

§ 9 BEPLANTNING

**§ 9
Eksisterende hegn bevares**

Stk. 1. Den på kortbilag nr. 1 viste beplantning må ikke fjernes eller væsentlig nedskæres uden byrådets godkendelse.

Beplantning

Stk. 2. Beplantning og anlæg af de for området fælles opholds-, lege- og vejarealer må kun ske i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag nr. 2.

Hegn 0,5 m. fra skel

Stk. 3. Hegn og beplantning må ikke etableres nærmere skel mod private fællesveje end 0,5 m.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 10

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets særlige tilladelse tages i brug, før der er etableret de i nærværende lokalplan § 9 og de i lokalplan 104 § 10 nævnte opholds- og legearealer eller stillet sikkerhed herfor.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

**§ 11
Grundejerforening**

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for det område, der er dækket af lokalplan nr. 104, lokalplan nr. 113 og nærværende lokalplan.

Stiftelsestidspunkt

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 75% af de udstykkede grunde beliggende inden for lokalplan nr. 104, lokalplan nr. 113 og nærværende lokalplan er solgt, eller når byrådet kræver det.

**Grundejerforeningens
opgaver**

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i nærværende lokalplan § 8 og § 9, stk. 2 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.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 104

§ 12

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

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

§ 13

Således vedtaget af Randers byråd.

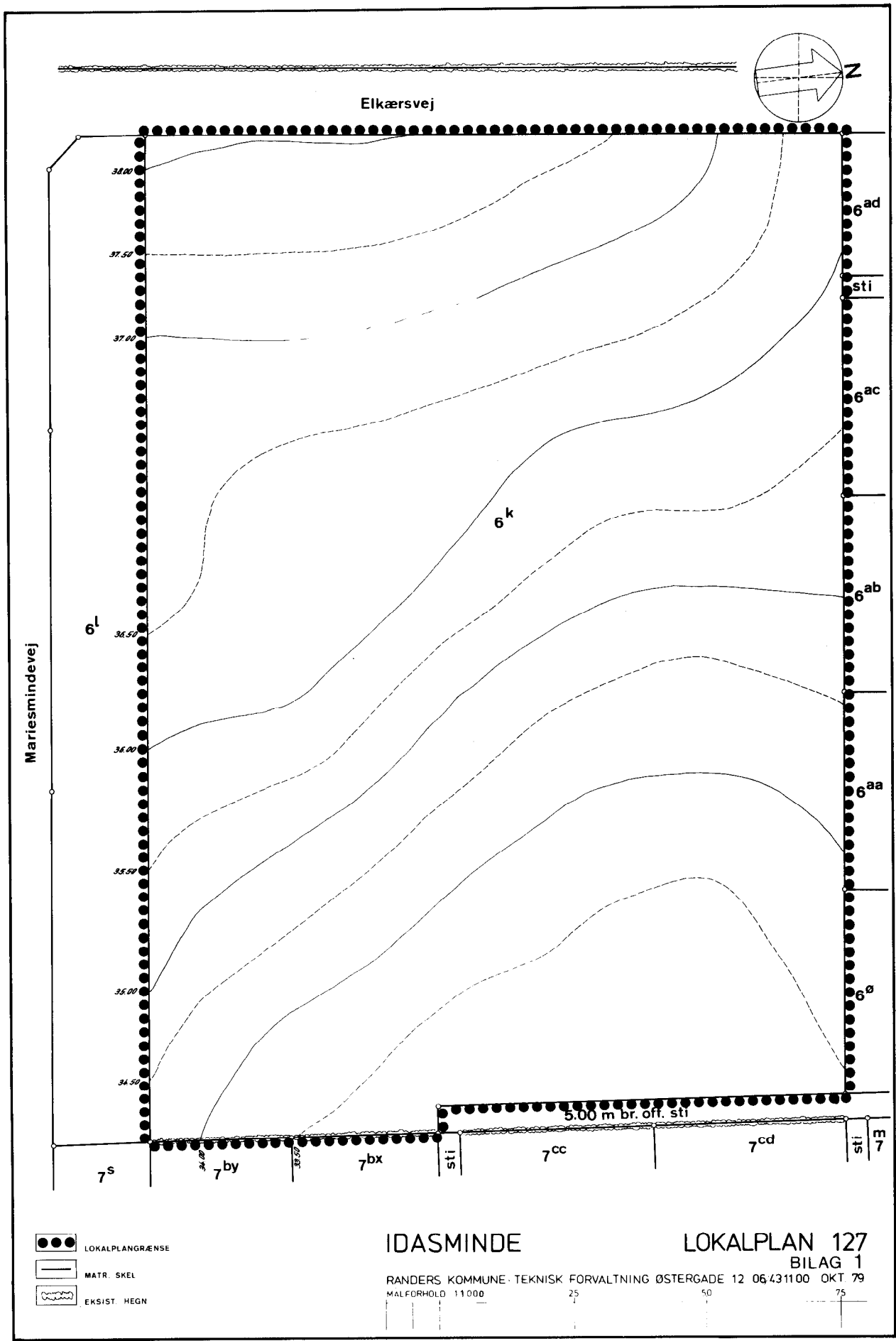
Randers, den 17. januar 1980.

Kr. Gjøtrup
borgmester

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

Teknisk udvalg, den 8. april 1980

Arne Juhl Christensen
udvalgsformand



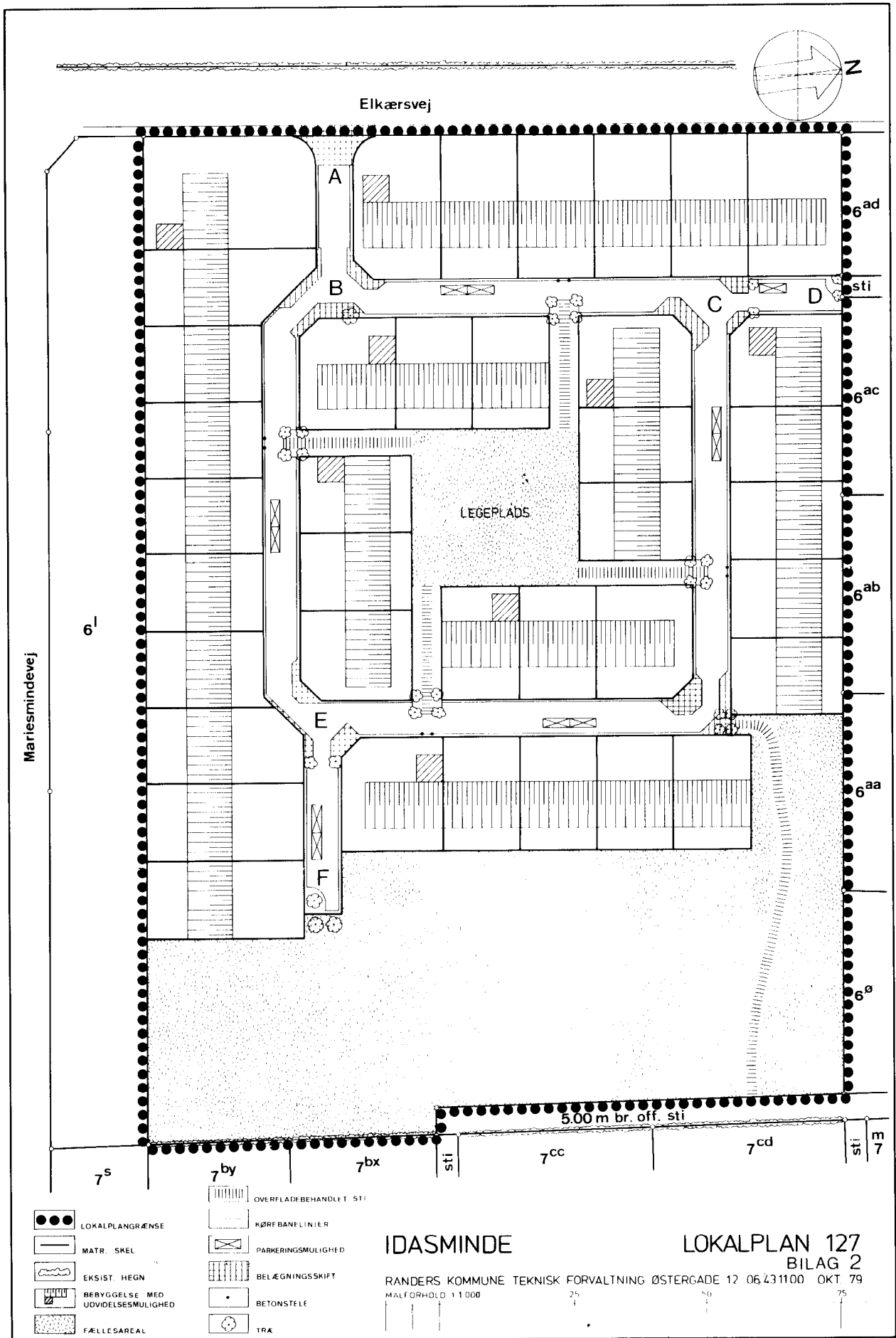
IDASMINDE

LOKALPLAN 127

BILAG 1

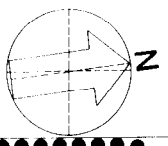
RANDERS KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADE 12 06431100 OKT 79
















Mariesmindevej

Elkærvej



LEGEPLADS

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  MATR. SKEL
-  EKSIST. HEGN
-  BEBYGGELSE MED UDVIDELSESMULIGHED
-  FÆLLESAREAL
-  OVERFLADEBEHANDLET STI
-  KØREBANELINIER
-  PARKERINGSMULIGHED
-  BELÆGNINGSSKIFT
-  BETONSTELE
-  TRÆ

IDASMINDE

RANDERS KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING ØSTERGADEN 12 06431100 OKT. 99

MALFORHOLD 1:1000

LOKALPLAN 127

BILAG 2

25 50 75

5.00 m br. off. sti

7^s

7^{by}

7^{bx}

sti

7^{cc}

7^{cd}

sti

m 7

6^{ad}

sti

6^{ac}

6^{ab}

6^{aa}

6^a