
Kommuneplan Randers 2001 - 2013

Romalt

Kommuneplan 2001, 16 Romalt. Trykt i 2002.

Udgivet af Randers Kommune, Laksetorvet 8900
Randers, tlf. 89 15 15 15

Topografiske kort er gengivet med tilladelse fra KMS

Forside: Udsnit af DDO. Copyright: Kampsax.

Kommuneplan 2001

Dette er den femte kommuneplan for Randers Kommune. Kommuneplanen er blevet revideret hvert 4. år, siden den første plan blev lavet i 1985.

Hvad er en kommuneplan.

Kommuneplanen har en central rolle i planlægningen. Den fungerer som bindeled mellem Regionplanen, som amtet udarbejder - og lokalplanerne, som kommunen udarbejder. Lokalplanerne udarbejdes for en eller flere ejendomme f. eks. i forbindelse med større projekter.

Kommuneplanen er samtidig Byrådets udmelding om målene for kommunens udvikling og arealanvendelse. I kommuneplanen sammenfattes den fysiske side af byrådets uddannelsespolitik, erhvervs politik, turistspolitik, bosætnings- og integrationspolitik.

Kommuneplanen skal indeholde en hovedstruktur, rammer for lokalplanlægningen og en beretning, som redegør for planens forudsætninger.

Kommuneplan 2001 for Randers Kommune.

Kommuneplan 2001 for Randers Kommune består af følgende hæfter:

Beretning og strategi, om aktiviteten i de seneste fire år og forudsætningerne for den kommende planlægning. Beretningen blev udgivet i december 2000.

Hovedstruktur, som i brede træk beskriver planlægningen for hele kommunen. Det er dels fastlæggelse af bymønstre og centerstruktur. Dels er det fastlæggelse af den overordnede arealanvendelse - hvor der skal være erhverv, boliger eller grønne områder mv. Hovedstrukturen er inddelt efter emner.

Rammer for lokalplanlægningen, som indeholder en beskrivelse af hver enkelt bydel og viser, hvad der skal ske i fremtiden.

Hver bydel er kort beskrevet. I beskrivelsen bliver de vigtigste potentialer og problemer i bydelen kort behandlet.

Rammerne angiver grænser for hvilket indhold en lokalplan kan have. Lokalplanen vil ofte indeholde mere detaljerede bestemmelser end lokalplanrammerne. Det kan for eksempel være mht. bebyggelsesprocent, etageareal eller bygningshøjder.

Lokalplanrammerne er inddelt efter bydele.

Rækkefølge for byfornyelse, er ikke ændret siden Kommuneplan 1985. Rækkefølge for byfornyelse er under revision og vil blive forelagt byrådet i løbet af eftersommeren 2002.

Planen skal søges virkeliggjort - dele kan ændres.

Byrådet skal igennem det daglige arbejde forsøge at virkeliggøre kommuneplanen. Dele af planen kan dog ændres inden næste kommuneplanrevision om senest 4 år, hvis der viser sig et behov derfor. En sådan ændring kan kun ske ved, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Et kommuneplantillæg skal i offentlig høring på samme måde som lokalplaner.

Kommuneplanen er ikke retligt bindende.

Kommuneplanen kan ikke i sig selv forhindre eller tillade en bestemt anvendelse af et areal. Kommuneplanen giver derfor heller ikke en grundejer hverken ret eller lov til at udnytte sin ejendom i henhold til rammebestemmelserne. Det kan for eksempel ofte være nødvendigt at udarbejde en lokalplan, før et projekt kan gennemføres.

Byrådet kan give tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med kommuneplanen, hvis udnyttelsen/projektet ikke er lokalplanpligtigt.

Byrådet kan imidlertid også nedlægge forbud mod en bestemt udnyttelse af en ejendom, hvis udnyttelsen er i strid med kommuneplanen og samtidigt kan forhindres med en lokalplan. Forbudet gælder i et år, eller indtil lokalplanen er trådt i kraft.

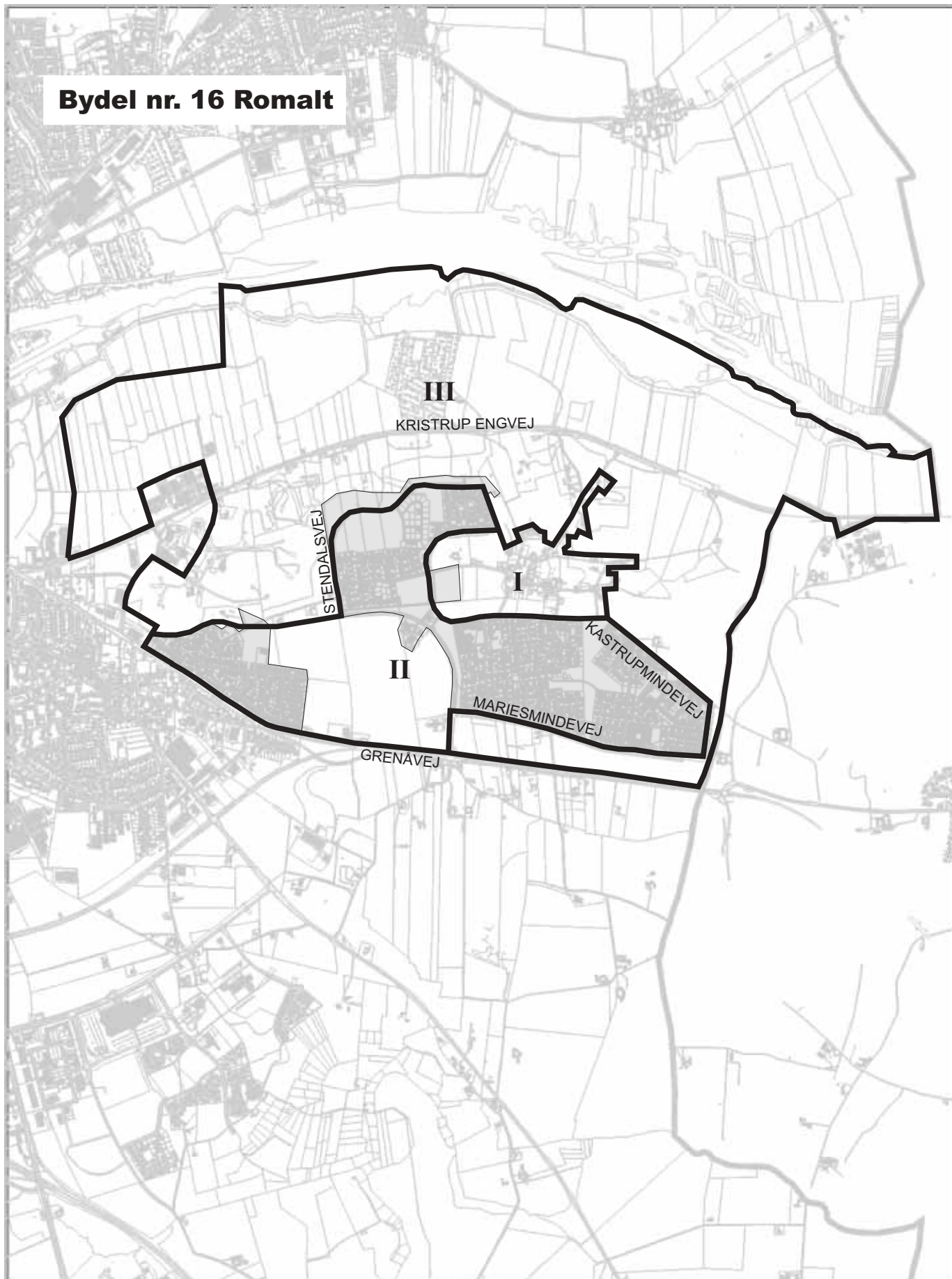
At spare tid og penge ved at spørge.

Det kan spare både tid og penge at henvende sig til kommunen tidligt i forløbet, når man vil ændre anvendelsen af en ejendom eller er i gang med et større projekt. - Og vi svarer gerne på Deres spørgsmål.

Randers byråd, 29. oktober 2001


Keld Hüttel

Borgmester

Bydel nr. 16 Romalt**Afgrænsning og opdeling af bydelen**

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

I	Landsbyen
II	Boligområdet

III	Det rekreative område
	Byzone

Bydel nr. 16 Romalt

Romalt er et af kommunens udviklingsområder. Området er planlagt primært til boligformål, men der er også arealer til service og erhverv.

Byrådet har besluttet at undersøge, hvordan Romalt-området kan få en udvidelse af den offentlige service. I den forbindelse vil man i løbet af foråret 2001 belyse mulighederne - ikke mindst de økonomiske rammer - for at etablere bla. en ny fødeskole og et nyt aktivitetscenter for børn og unge.

Desuden skal man undersøge mulighederne for bedre trafikale forbindelser, således at området hænger bedre sammen med Randers by.

Endvidere kan det være relevant at vurdere mulighederne for mindre almene byggerier specielt i Romalt.

Planen for Romalt tager derfor sigte på:

1. at sikre den fortsatte byudvikling på de arealer, der allerede er udlagt til byvækst i kommuneplanen.
2. at området sikres lokal butiksforsyning inden for rammerne af detailhandelsbestemmelserne i regionplanen, som er indarbejdet i rammebestemmelserne for området.
3. at forbedre adgangen til de rekreative arealer.

Bortset fra mindre reguleringer af enkelte rammeområder er anvendelsen af arealerne den samme som tidligere.



Romalts tre delområder

Landskabeligt består bydelen Romalt af tre elementer; de flade enge og et bakket, højereliggende bebygget område og Romalt landsby, der ligger i en dal løsrevet fra den nyere bebyggelse. Bydelen kan deles i 3 delområder med hver sine karakteristika.

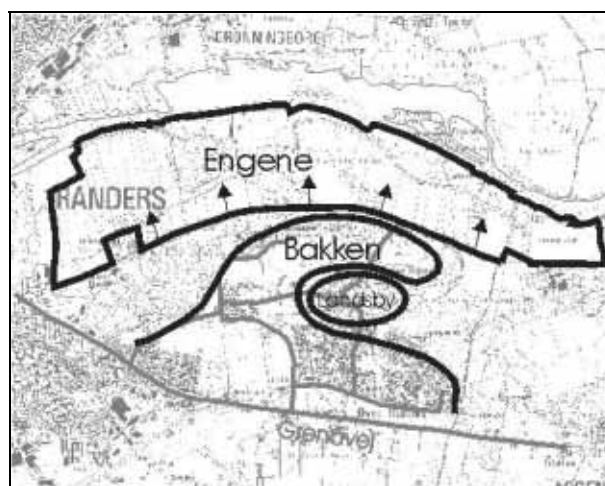
1. Landsbyen Neder- Romalt der ligger i en dal med et ubebygget areal mellem sig og boligområdet.
2. Boligområdet der ligger oppe på de højtliggende arealer og som også indeholder service og erhverv.
3. Rekreativt/natur område, hvor Romalt enge udgør hovedparten.

Landskabet i bydelen Romalt kan karakteriseres ved engene, bakken og landsbyen

1. Landsbyen

Landsbyen Neder Romalt har ikke ændret sig væsentligt i de ca. 25 år, der er gået siden byudviklingen tog fart i Romalt. Det skyldes dels, at byrådet har været meget tilbageholdende med at anbefale nybyggeri, dels at meget få lodsejere har ønsket at udstykke til bebyggelse.

Landsbyen med de omliggende landsbrugsarealer skal fortsat sikres mod egentlig byvækst, og den



Landskabet i bydelen Romalt kan karakteriseres ved: engene, bakken og landsbyen.

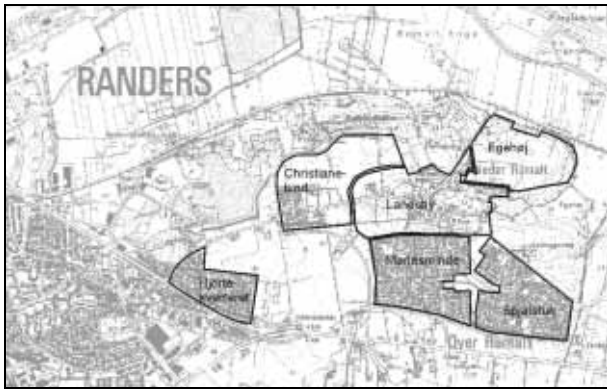
værdifulde beplantning skal bevares. Landsbyen bevares i landzone. På et tidspunkt bør der udarbejdes en lokalplan for landsbyen med det formål at bevare det arkitektoniske, beplantningsmæssige og landskabelige særpræg.

2. Boligområdet

Mere end 2/3 af det areal, der er udlagt til boliger, er bebygget.

Hjortekvarteret, som ligger nærmest Kristrup, er udbygget gennem en periode fra 1960 - 1974. Et traditionelt parcelhusområde med standard vejprofiler og ingen grønne områder. Ved planlægning af de tilstødende arealer skal der gives mulighed for adgang til grønne arealer via nye stisystemer.

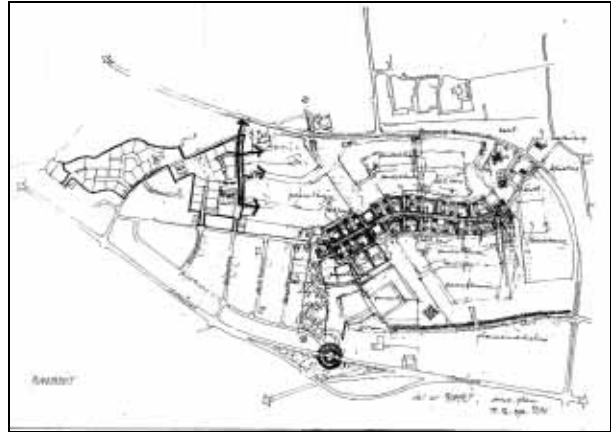
Mariesminde og Spjalshøj, som ligger mellem Grenåvej og Romalt landsby, er udbygget lidt senere (fra sidst i 70'erne til midt i 80'erne). Boligområdet er fuldt udbygget overvejende med parcelhuse, men der findes også noget tæt/lav. Området er velforsynet med grønne områder, og de trafikale forhold er gode.



Boligområderne i Romalt hedder Christianelund, Egehøj, Mariesminde, Spjalshøj og Hjortekvarteret.

Christianelund er delvist udbygget. Også her er der indtil videre flest parcelhuse. Området grænser op til skovarealerne i Romalt Bakker, men adgangen hertil er ikke god. Det skyldes, at de hovedstier, der er vist i lokalplan 123, endnu ikke er anlagt. Der er stadig ledige arealer, og der vil være plads til omkring 110 boliger mere.

Centralt i boligområdet er der udlagt arealer til offentlige- og serviceformål. Her ligger klubhus for Romalt Idrætsforening, boldbaner, børneinstitutioner og en købmand. Herudover omfatter boligområdet et areal mellem Hjortekvarteret/Grenåvej og Romalt landsby, der ikke er bebygget.



Skitse til dispositionsplan for området mellem Romalt landsby og Hjortekvarteret.

3. Rekreativt område

Det rekreative område strækker sig over Romalt Enge og Romalt bakker. I det rekreative område er udlagt areal til kolonihaver og til tekniske anlæg. De tekniske anlæg er dels to spulefelter, der bruges til at spule slam op i, når Randers fjord uddybes, dels er det den kontrollerede losseplads, som omdannes til rekreativt areal i takt med, at den opfyldes. Romalt bakker er et værdifuldt rekreativt område for de mange boliger i bydelen. Arealerne er hovedsageligt privatejede, men ved aftale er der etableret en natursti gennem en del af området. Stien har forbindelse med en ca. 10 km lang sti gennem Kristrup og Romalt enge (Se kortet med veje og stier). Både Romalt Bakker og Romalt Enge ligger i landzone og er således under amtets kompetence.

I området skal der reserveres areal til Østbrolinjen (se afsnittet om veje).

Målsætninger for det åbne land i følge regionplanforslaget 1997.

I følge Naturkvalitetsplanen 1997 for Århus amt er følgende områder udpeget som henholdsvis "Naturområder" (§3 områder) og "Fremtidige naturområder" (områder, der ønskes taget ud af omdrift).

Naturområder:

Naturområderne omfatter dele af Romalt enge, en lille del af Romalt bakker og et areal øst for Romalt landsby. De er i regionplanen værdisat som kategori B-områder. Det vil sige, at områderne er udpeget som naturområder, hvor mindre indgreb kan godkendes efter konkret vurdering. Områderne må ikke opdyrkes, men etablering af for eksempel vandhuller eller mindre beplantninger kan finde sted. Amtet er ikke forpligtet til at afholde udgifter til indgreb, men kan medvirke til at nødvendige midler til plejeforanstaltninger kanaliseres hertil.

Fremtidige naturområder:

De fremtidige naturområder omfatter resten af Romalt enge og et areal øst for det fremtidige boligområde. Arealerne er i omdrift (arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt). De er i regionplanen udpeget som områder, der især vil kunne bidrage til at øge naturindholdet i landskabet.

Der er foretaget en prioritering af disse arealer ud fra en vurdering af arealernes potentielle naturmæssige betydning. Arealerne i Romalt har 2. prioritering. Det vil sige at det er arealer, hvor der vil kunne udvikle sig en karakteristisk og værdifuld natur, som eventuelt vil kunne danne forbindelse til andre naturarealer.

Kommuneplanens målsætninger for det åbne land:

Selvom det i princippet er Århus amt, der varetager interesserne i det åbne land, har Randers kommune naturligvis også interesse i at beskytte forskellige værdier i landområderne. Det er oftest rekreative eller naturmæssige værdier, og områderne er derfor taget med i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

For at skabe overensstemmelse med regionplanen er indført begrebet "N-områder" som et rammeområde i kommuneplanen. Formålet med N-områderne er at skabe sammenhængende naturområder, der kan fungere som spredningskorridorer for planter og dyr, og som samtidig kan have en rekreativ værdi som udflugtsmål.

Landbrugsarealer af rekreativ interesse: Arealet mellem Grenåvej, Romalt Boulevard og Mariesmindevej og et landbrugsareal øst for Romalt landsby, udpeges i kommuneplanen til landbrugsområde med rekreativ interesse. Arealerne er vigtige for etableringen af en ydre parkring. Det er vigtigt, at arealet ikke bebygges.

Børnepasning

Der findes i dag to daginstitutioner i området. De ligger begge ved Romalt Boulevard og indeholder vuggestue og børnehave. Romalt børnehave har derudover fået tilknyttet en satellitgruppe.

Behovet for børnepasning i området er stort. En ny daginstitution med 12 vuggestuepladser og 42 børnehavepladser er bygget ved Rensdyrvej. Der er plads til 6 handicappede børn.

Skoler og fritidsordninger

Der findes ingen skoler eller fritidsordninger i Romalt. Der er dog afsat areal ved Romalt Boulevard til

en skole, hvis behovet skulle opstå. Børnene fra Romalt tilhører to skoledistrikter. Mariesminde hører til Tirsdalens skole, mens resten hører til Kristrup skole.

Ældre

Der findes ingen plejehjem eller ældreboliger i Romalt.

Der er ingen planer om at bygge plejehjem eller ældreboliger i Romalt, og der reserveres derfor heller ikke arealer hertil i kommuneplanen.

Nye boliger

Inden for de udlagte arealer er det vigtigt, at der bliver et varieret udbud af forskellige boliger. Det betyder, at der skal være størst mulig variation i ejerform og boligstørrelse. Der skal også være en passende blanding af tæt/lav, parcelhuse og evt. række- eller kædehuse.

Den vestlige del af B 62 er omfattet af lokalplan 269, der udlægger arealet til åben, lav boligbebyggelse, daginstitution og arealer til regnvandsbassiner.

Rummeligheden i de øvrige udlagte områder til boligbebyggelse er på ca. 400 boliger. Det fordeler sig med ca. 110 i Christianelund og 290 i området mellem Hjortekvarteret og Romalt landsby (se skitse på foregående side). Dette er under forudsætning af at bebyggelsen blandes, som beskrevet ovenfor.

Egehøj kan på længere sigt inddrages til boligformål, men holdes indtil videre uden for rammerne.

Bydelscenter

Betegnelsen bydelscenter er et nyt udtryk i 2001 udgaven af kommuneplanen. Bydelscentre erstatter de tidligere støttepunkter og de centrale bydele.

Der er i Randers Kommune udpeget 16 bydelscentre med det formål at støtte og styrke bydelens centrum med hensyn til uformelle mødesteder som offentlige institutioner og den lokale detailhandel. Et af bydelscentre er Romalt bydelscenter.

I bydelscentre må der etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1.500 m² for dagligvarer og 750 m² for udvalgsvarer.

Bydelscenter Romalt udgør sammen med Vorup og Kristrup bydelsgruppe syd. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i bydelsgruppe syd er 2.000 m² pr. april 2001 udover det eksisterende butiksareal.

Øvrig detailhandel

Udover de ovennævnte muligheder kan der planlægges for butikker til lokal forsyning, som byrådet efter en konkret vurdering finder velegnede til formålet. Der kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer.

Arealer til butikker til lokal forsyning skal udlægges som en del af eller i umiddelbar tilknytning til det område, som butikkerne skal betjene. Arealerne skal udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, specielt for gående og cyklister, samt for kollektiv trafik, hvis det pågældende lokalområde betjenes med kollektiv trafik.

Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.

Erhverv

Erhvervsområdet ved Grenåvej bevares til ikke forurenende erhvervsformål.

Veje og stier

De fleste overordnede veje og stier er allerede anlagt. Ved Christianelund mangler de planlagte hovedstier til Romalt Bakker imidlertid stadig. Disse skal etableres i forbindelse med den fortsatte udbygning af området.

Arealreservationen til videreføring af Romalt Boulevard til Ørneborgvej fastholdes. Ligesom arealreservationen til Østbrolinien gennem den kontrollerede losseplads og naturområdet fastholdes.

Grenåvej er en af indfaldsvejene til Randers, og en af de stærkest trafikerede vejstrækninger i byen. Bygningerne og rummene langs med vejstrækningen har stor betydning for oplevelsen af vejrummet. Der skal derfor i løbet af planperioden udarbejdes en lokalplan og en vejledning for ejendommene langs med Grenåvej fra omfartsvejen til Randersbro som vil omhandle skiltning, beplantning, belysning mv. med formålet at skabe et harmonisk bybillede.

Den eksisterende tunnel under den stærkt befærdede Grenåvej bliver i praksis ikke brugt af skolebørnene. Det skyldes, at den er dårligt placeret i forhold til de sikre veje til Tirsdalens skole. For at sikre skolevejen har kommunen anlagt en tunnel under Clausholmvej i forlængelse af Hjaltensvej, og Århus Amt har lysreguleret krydset Grenåvej/Kristrupvej.

På længere sigt er det meningen, at skolebørn fra Romalt skal benytte forlængelsen af stien fra Romalt Boulevard, der skal ramme Rensdyrsvej og fortsætte ad Dådyrvej til krydset Grenåvej/Kristrupvej (se kortet for veje og stier).

Det rekreative

Engarealerne nord for Kristrup Engvej er meget værdifulde rekreative arealer. Det er vigtigt, at arealerne ikke bebygges eller får lov til at springe i skov.

Kolonihaveområdet "Romaltparken" ligger ud i engområdet. Det er etableret midt i tresserne og er fuldt udbygget. Kolonihaverne opretholdes, men der udlægges ikke areal til udvidelse.

Jernbanen Randers – Ryomgård, der er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø i forslag til Regionplan 2001, løber gennem bydelen. Den anvendes ikke som egentlig jernbane, men bruges dog til veteranbane. I den fysiske planlægning for bydelen vil kommunen søge at tage hensyn til dette kulturmiljø.

I det område, der er udpeget til rekreativt areal, ligger nogle tekniske anlæg. Et af dem er den kontrollerede losseplads ved Ørneborgvej. Lokalplan 138 sikrer at lossepladsen ved Ørneborgvej bliver omdannet til rekreativt areal i takt med, at den fyldes.

I det rekreative område ligger også to spulefelter. Når de ikke længere er i brug, skal de overgå til at være rekreative arealer. Det er vigtigt, at de ikke til den tid springer i skov, men bevarer den samme karakter som resten af Romalt Enge.

Tekniske anlæg

Spulefelter

Der ligger to spulefelter i Romalt Enge. De er omfattet af lokalplanerne 199 og 237. Spulefelterne bruges til deponering af slam fra oprensning af Randers Fjord. Spulefelternes kapacitet rækker frem til ca. år 2015. Der udlægges ikke nye arealer til spulefelter.

Kontrolleret losseplads

Området anvendes i dag til kontrolleret losseplads, fyldplads for overskudsjord, grusindvinding, mørtel- og cementvarefabrik og byggemarked. Lokalplan 138 sikrer muligheden for en fremtidig rekreativ anvendelse af arealerne samt arealreservation til østbrolinjen. Lokalplanen viser en etapeopdeling af området. En del af lossepladsen er allerede fyldt og retableret til rekreativt areal.

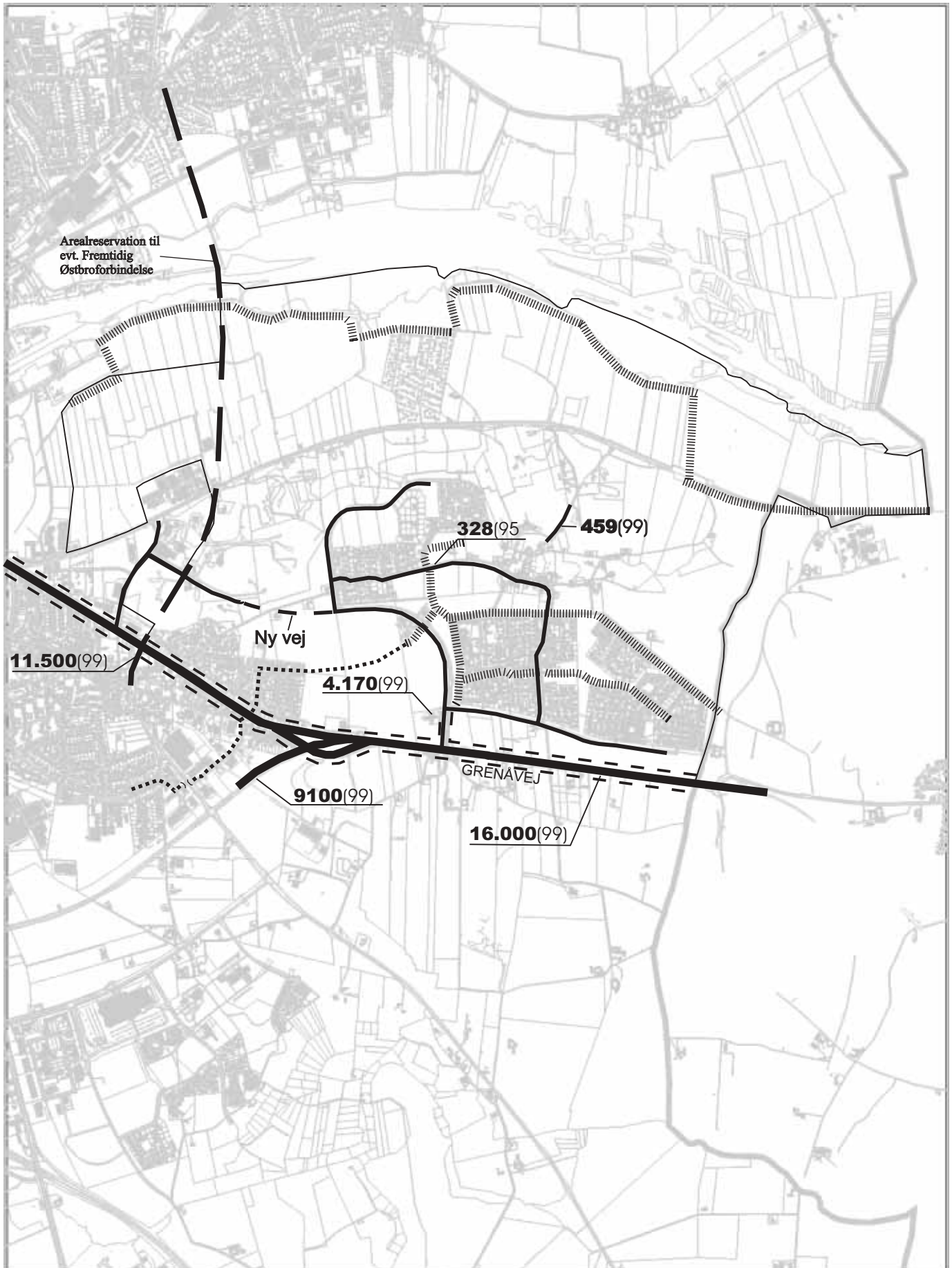
Den del af lossepladsen, der er i brug (del af 4. etape) vil holde omkring 20 år endnu. Derudover er der resten af 4. etape og hele 5. etape. Der er planlagt en afleveringsplads i lokalplan 296.

Centralrenseanlæg

Centralrenseanlægget ved Kristrup Engvej ligger i bydel 15 Kristrup. Det er forbudt at bygge nye boliger inden for en afstand af 400 - 500 meter fra rensningsanlægget for at undgå miljøkonflikter. Afstandszonen har betydning ind i bydel 16 Romalt og nævnes derfor her.

Gældende planer og byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 36 samt lokalplanerne nr. 104, 113, 123, 127, 128, 138, 139, 159, 179, 199, 201, 227, 237, 269 og 296 er gældende. Disse planer opretholdes. Lokalplan 227 har afløst lokalplan 179 på en lille del af denne lokalplans område.



Veje, trafik, stier og cykelstier

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 16 Romalt



Veje



Stier



Fremtidig skolesti

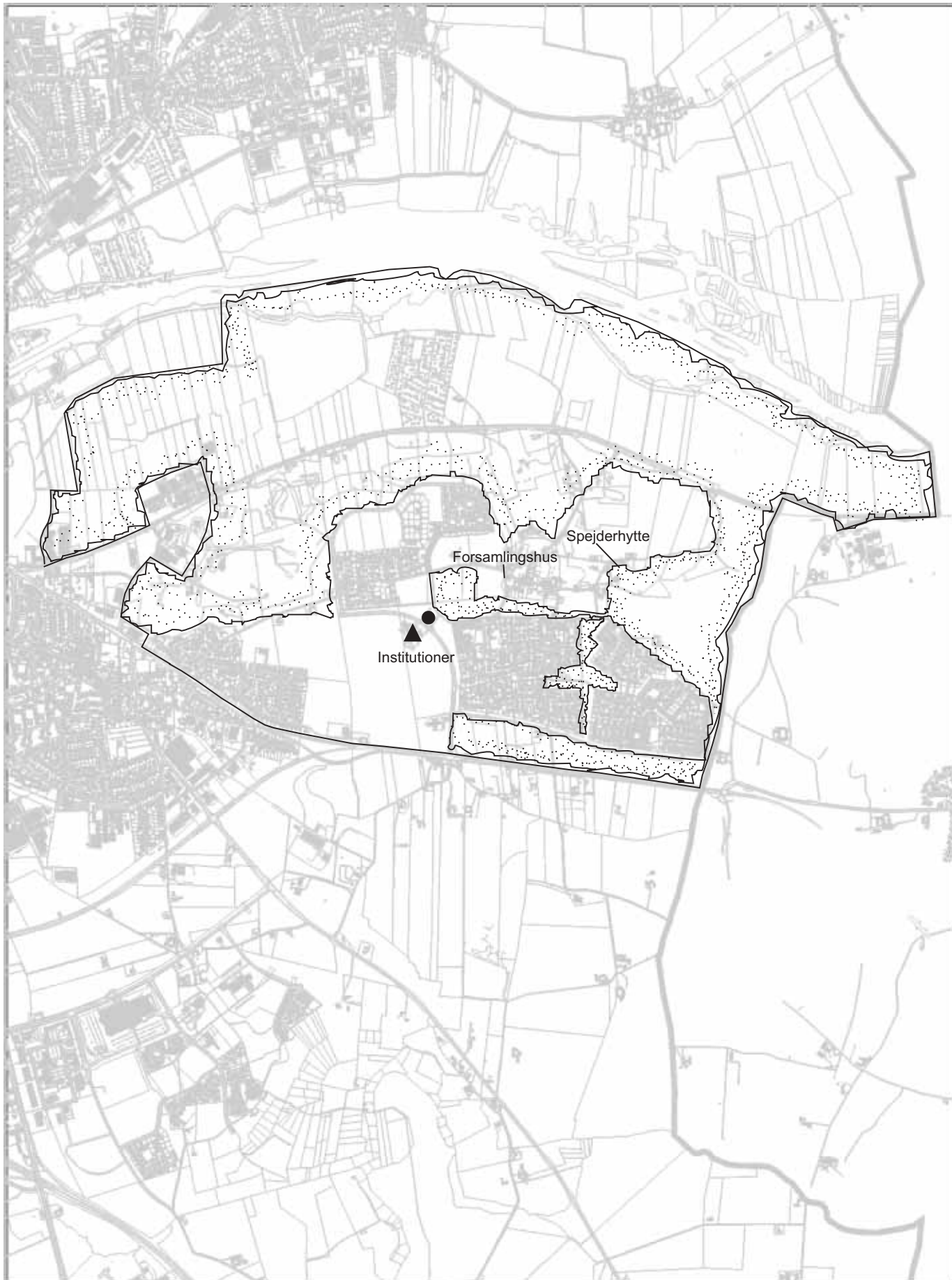


Cykelstier



Årsdøgns trafik





Grønne områder og service

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 16 Romalt



Grønne områder

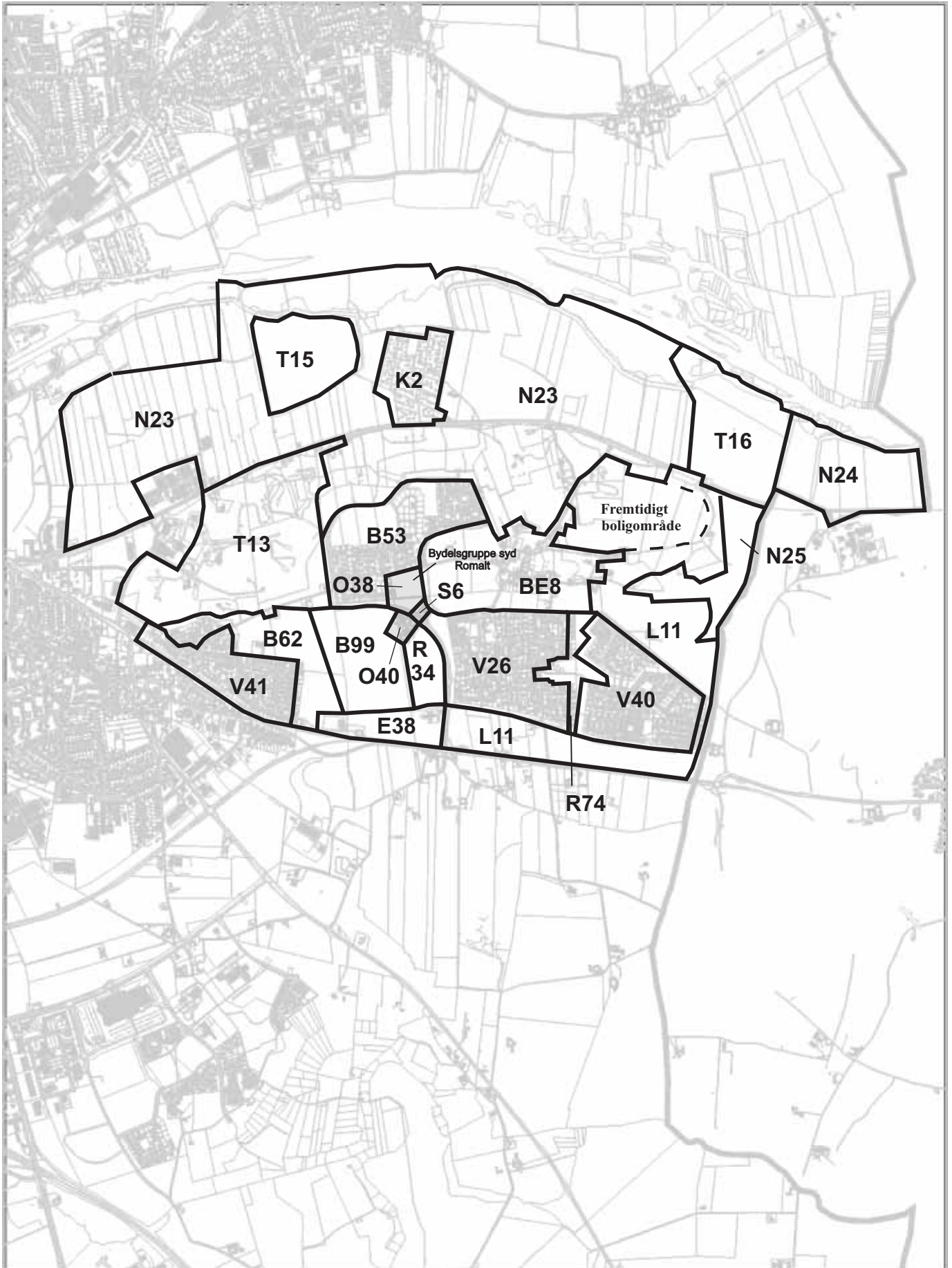


Offentlig institution



Dagligvarebutik





Rammekort

Kommuneplan for Randers 2001 - 2013

Bydel nr. 16 Romalt

V41	Områdefægrænsning
	Afgrænsning af bydelscenter

Bydel nr. 16 Romalt

Rammerne for lokalplanlægningen er en del af kommuneplanen og tjener som grundlag for den løbende administration af bygge- og planlovgivningen og som retningslinje for eventuelle fremtidige lokalplaner.

De allerede vedtagne byplanvedtægter og lokalplaner opretholdes.

Boligområder

For område

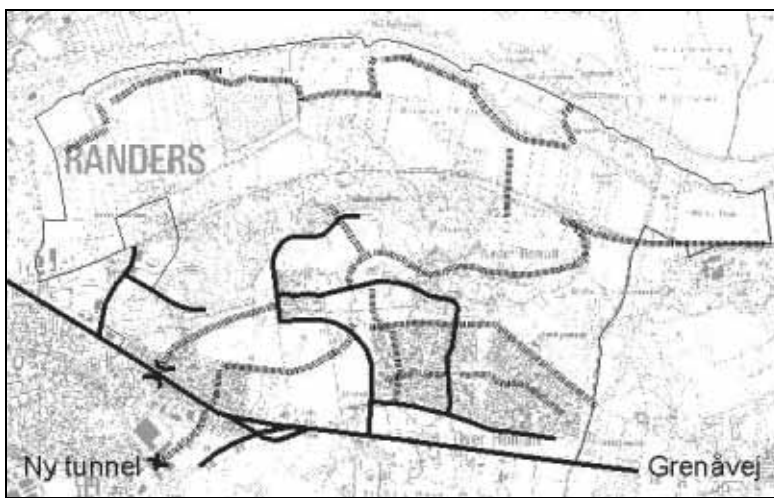
B53	(bydel 16)
B62	(bydel 16)
B99	(bydel 16)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til kollektive anlæg, som ældreboliger, plejehjem, børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Der kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
- c. Antallet af nye lejligheder/boliger fastlægges til i område:

B53:	ca. 300
B62:	ca. 145
B99:	ca. 175
- d. Boligetagearealet skal udgøre mindst 90 % 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 udstykning og bygningsudformning.
- h. I lokalplaner for område B62 og B99 skal der udpeges et areal på op til 2 ha, hvor der alternativt kan opføres en bebyggelse, som er planlagt af områdets fremtidige beboere.
- i. Bebyggelse i områderne B62 og B99, skal tage hensyn til hovedforsyningsledningen med fjernvarme til Romalt.
- j. Områdernes vej- og stibetjening skal i hovedtrækkene fastlægges som vist på kortet herunder.
- k. I forbindelse med bebyggelsen, skal der tilvejebringes et opholdsareal på mindst 200 % af boligetagearealet og 50 % af erhvervsetagearealet samt en p-plads pr. 100 m² etageareal.

- l. Beboelsen og dens opholdsarealer skal placeres, så det ækvivalente konstante udendørs støjniveau fra Romalt Boulevard ikke overskrider 55 dB (A) på døgnbasis.
- m. Område B53 skal være stort set udbygget, inden område B62 tages i brug.
- n. Den østlige del af område B62 og hele område B99 skal overføres til byzone.
- o. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner
- p. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.



Det fremtidige stinet i Romalt

Landsbyen Romalt

For område

BE8 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Området må kun bruges til boligformål og nærmere angivne erhvervsformål, som kan indpasses i landsbyen uden særlige genevirkninger.
- b. I området må desuden opføres bygninger til offentlige formål, kollektive formål og butikker til lokal serviceforsyning.
- c. Der kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. En lokalplan kan dog fastsætte en højere bebyggelsesprocent for enkelte, eksisterende mindre ejendomme.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

- f. En lokalplan skal afgrænse de områder af landsbyen, som skal friholdes for bebyggelse.
- g. Karakteristiske gadebilleder skal søges bevaret og styrket, og den eksisterende karakterfulde beplantning i og omkring landsbyen skal søges fastholdt og udbygget.
- h. Områdets vej- og stibetjening skal i hovedtrækkene fastlægges som vist på kortet herover.
- i. En lokalplan for området skal redegøre for, hvordan regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- j. Inden for område BE 8 har Randers Kommune zonekompetencen.
- k. Området skal forblive i landzone.
- l. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes naturgasnettet.

Erhvervsområder

For område

E38 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, servicevirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig eller lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85, og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.
- c. Bygningernes højde må ikke overstige 10 m, medmindre særlige hensyn nødvendiggør det.
- d. Langs Grenåvej og Romalt Boulevard skal der etableres et min. 10 m bredt beplantningsbælte.
- e. Områdets vejbetjening skal i hovedtrækkene fastlægges, som vist på kortet.
- f. Området skal overføres til byzone.
- g. En lokalplan for området skal redegøre for, hvordan regionplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes.
- h. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Kolonihaver

For område

K2 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til kolonihaver.

- b. Området skal indeholde ca. 250 kolonihaver og mindst 20 ha pr. ha inkl. veje og fællesarealer.
- c. Husenes størrelse må ikke overstige 40 m².

Landbrugsområder af rekreativ interesse

For område

L11(bydel 16)

gælder følgende:

- a. Området er udlagt som landbrugsareal med særlige rekreative interesser. Området skal så vidt muligt forblive i landbrugsmæssig drift som dyrkningsareal eller som græsningsareal eller henligge udyrket med den naturlige beplantning som skov/krat/mose.
- b. Der må ikke opføres andre bygninger end de, der er nødvendige for den landbrugsmæssige drift, og enkelte mindre bygninger som transformatorstationer, pumpehuse, læskure og lignende.
- c. Ved fritliggende ejendomme i det åbne land, der ikke ligger i umiddelbar nærhed af vindmølleområderne T24-T27, kan der endvidere opstilles vindmøller af en størrelse, som er beregnet til at dække en enkelt husstands behov, og som i dimension og karakter ikke adskiller sig væsentligt i synlighed fra fx trægrupper og siloer, som er almindelige på landet.
- d. Der må kun opstilles en vindmølle pr. ejendom og kun i umiddelbar tilknytning til ejendommens bygninger. Vindmøllen skal opstilles under hensyn til lokale kulturhistoriske og landskabelige værdier og sådan, at det er uden væsentlige genevirkninger for naboerne. Den må ikke bruges til nogen form for reklame.
- e. Det er byrådets hensigt at begrænse pelsdyrfarme og drivhusgartnerier mest muligt.
- f. Etablering af større offentlige anlæg som højspændingsledninger, veje og jernbaner skal tilrettelægges under størst mulig hensyn til de landskabelige værdier.

Naturområder

For område

N23 (bydel 16)

N24 (bydel 16)

N25 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til naturområde og forudsættes taget ud af omdrift. De arealer der er naturligt egnede til det, kan dog anvendes til ekstensiv landbrugsmæssig drift, som fx græsning.
- b. De eksisterende natur- og landskabstræk skal bevares og forstærkes.
- c. Området skal friholdes for bebyggelse af en hver art. I område N23 må eksisterende bygninger, ved ændret brug, indrettes til

boligformål eller kollektive formål, der er forenelige med de rekreative interesser.

- d. Der skal reserveres areal til østbrolinjen i område N23.
- e. I de dele af området, der er registreret som § 3 område, kan der ikke ske nogen form for ændringer uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.
- f. Grusgraven på matr. nr. 13f m.fl., Romalt, skal efterreguleres og tilplantes i princippet, som vist nedenfor.



Grusgraven i område N23 efterreguleres til rekreativt formål

Offentlige formål

For område

O38 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til ubestemte offentlige formål.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
- d. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

For område

O40 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som børnehave, vuggestue og lignende institutioner, der betjener Romalt-området.
- b. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- d. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Andre grønne områder

Idrætsanlæg

For område

R34 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål (idrætsanlæg).
- b. I området kan der opføres de til idrætsanlægget nødvendige bygninger som klubhuse, omklædningsrum m.v.
- c. Området skal overføres til byzone.

Park, fællesareal

For område

R74 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. områdets anvendelse fastlægges til offentlige rekreative formål (park / fællesareal).
- b. I området må der ikke opføres bygninger

Serviceområde**For område**

S6 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til serviceformål. I området må kun opføres bebyggelse til lokal butiks- og serviceforsyning, liberale erhverv og lignende.
- b. Bydelscenter Romalt afgrænses af område S6. I "Bydelsgruppe Syd", der består af bydelscentrene Vorup, Kristrup og Romalt, kan der indrettes butikker med et bruttoetageareal på indtil 1500 m² for dagligvarer og indtil 750 m² for udvalgsvarer.

Bydelscenter Romalt

Rammen for samlet nybyggeri og omdannelse til butiksformål i hele "Bydelsgruppe Syd" er 2.000 m² pr. april 2001.

- c. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Tekniske anlæg

Kontrolleret losseplads.

For område

T13 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige tekniske anlæg som kontrolleret losseplads og spidslastcentral for fjernvarme. I området kan der endvidere opføres et affaldsbehandlingsanlæg og/eller affaldsforbrændingsanlæg.
- b. Spidslastcentralen skal placeres i områdets sydøstlige hjørne syd for Romaltvej. Affaldsforbrændingsanlægget skal placeres ved indkørslen til lossepladsen. Ved placeringen skal der tages hensyn til, at lossepladsen senere skal overgå til rekreative formål, se efterfølgende pkt.



Den kontrollerede losseplads omdannet til rekreativt areal

- c. Forinden de enkelte dele af området tages i brug til affaldsdeponering, skal der indvindes de i området forekommende og tilgængelige sten- og grusforekomster.
- d. Når affaldsdeponeringen er tilendebragt, skal affaldet afdækkes og beplantes, så området kan tages i brug til rekreative formål (bypark, naturområde) med mulighed for at anlægge kolonihaver, skiløjper, kælkebaner, kunst-isbane og/eller skøjtehal og lignende.
- e. Der skal reserveres areal til østbrolinjen.
- f. Der skal reserveres plads til de på kortet vist overordnede veje og stier.

Spulefelter**For område**

T15 (bydel 16)

T16 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige tekniske anlæg som spulefelt for oprensningen af sejlrenden i Randers fjord. Efter endt deponering af slam, skal arealet overgå til N-område, med samme bestemmelser som N23
- b. Der må deponeres slam til en højde over terræn, der svarer til højden af fjorddiget på den strækning, der ligger ud for det pågældende spulefelt.

Villaområder**For område**

V26 (bydel 16)

V40 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Der kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal, må ikke overstige 30. For ejendomme, der ikke bruges til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Denne regel kan dog fraviges, hvis det kan ske uden tilsidesættelse af hensynet til omboende eller til kvarteret som helhed, fx ved bebyggelse på skrånende terræn.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m (terrænplan).
- f. Eventuelle nye udstykninger skal tilrettelægges inden for rammerne af den opdeling i moduler (kvarterenheder), der er fastlagt i byplanvedtægt nr. 36 og lokalplan nr. 104, og for mindst et modul ad gangen.
- g. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes naturgasnettet.
- h. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner

For område

V41 (bydel 16)

gælder følgende:

- a. Området må kun anvendes til boliger og til offentlige formål, som ældreboliger, børneinstitutioner og lignende samt til mindre butikker eller erhverv, der ikke generer omgivelserne.
- b. Der kan etableres butikker med et bruttoetageareal på indtil 1000 m² for dagligvarer og 200 m² for udvalgsvarer. Butikkerne må udelukkende være til forsyning af lokalområdet. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil kunne betjene et større område end det lokalområde, de er en del af.
- c. Der skal reserveres plads til de på kortet viste overordnede veje og stier.
- d. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, herunder iberegnet eventuelle andele af fællesareal, må ikke overstige 30. For ejendomme, der ikke bruges til boligformål, kan bebyggelsesprocenten hæves til 40, hvis det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til de omboende.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Denne regel kan dog fraviges, hvis det kan ske uden tilsidesættelse af hensynet til omboende eller til kvarteret som helhed, fx ved bebyggelse på skrånende terræn.
- f. Bebyggelsen må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m (terrænplan).
- g. Eventuelle nye udstykninger skal tilrettelægges, så det ækvivalente, konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelsen fra Grenåvej og den planlagte østbrolinje ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- h. Større ledige arealer skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan. Antallet af boliger må ikke overstige 20 pr. ha.

Villaområdet kan også fortættes ved supplerende udstykninger, hvor haverne har en passende størrelse og en gunstig indbyrdes beliggenhed. Supplerende udstykning kan kun ske som led i en samlet plan, og kun hvis det efter byrådets skøn kan ske på en forsvarlig måde. Grundstørrelsen må ikke komme under 500 m², og eventuelle friarealer må ikke reduceres.

- i. Ved bebyggelse af ubebyggede grunde og ved større ombygninger skal ejendommene tilsluttes fjernvarmenettet.
- j. En lokalplan for området skal fastsætte regler for opsætning af udvendige antenner.
