

**Mariesminde - Romalt**

# Byplanvedtægt

for

## 36. partielle byplan i Randers

(et boligområde ved Neder Romalt i Randers kommune)



# Vedtægt

## til 36. partielle byplan i Randers

(første etape af et boligområde ved Neder Romalt i Randers kommune)

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område ved Neder Romalt i Randers kommune.

### §1

#### Byplanvedtægtens område.

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nr.e: 3b, 4d, 4t, 4u, 27e, 36c, 36d, 41b, 41c, 41d, 44e, 47a, 47d, 49a, del af 2a, del af 3n, del af 4s, del af 5a, del af 20a, del af 22a, del af 23b, del af 36a, del af 44a, del af 45d alle Romalt by, Kris trup sogn, samt alle parceller, der efter den 15. juli 1976 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 2. Områdets anvendelse.

*Stk. 1.* Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Der må - medmindre bestemmelserne i § 4, stk. 3, finder anvendelse - kun opføres åben og lav bebyggelse bestående af enfamiliehuse.

*Stk. 2.* Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), eller kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes. Ligeledes må virksomheden ikke fremkalde ulemper for de omboende eller fremkalde behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

*Stk. 3.* Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

*Stk. 4.* Ejendommen må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 2, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagringsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater, klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

*Stk. 5.* Uanset foranstående bestemmelser kan der som vist på kortbilag nr. 2 på del af ejendommen matr. nr. 27e indrettes lokaler til kollektive formål, såsom fritidsklub, fællesrum, gæstelejligheder o. lign.

### § 3. Vejforhold.

#### *Udlæg af nye veje m. m.*

*Stk. 1.* Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3:

Hovedfordelingsvejen »Bøjlen« på strækningen A-B i en bredde af 16 m.

Fordelingsvej »Syd« på strækningen A-D i en bredde af 10 m.

Stamvejene E-F, G-H, I-J og K-L i en bredde af 10 m.

Boligvejene i en bredde af 7 m i princippet, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3, som type I, type II eller type III, men tilsluttet stamvejene i de punkter, der er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Hovedstierne a-b, c-d, e-f og g-h i en bredde af 4 m.

De øvrige stier i en bredde af 4 m i princippet, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3, som type I, type II eller type III. Stierne skal dog krydse begrænsningen af hovedmodulerne i de punkter, der er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

*Stk. 2.* Til hovedfordelingsvejen »Bøjlen«, fordelingsvej »Syd« og stamvejene må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme med undtagelse af de restparceller, der måtte fremkomme ved udstykning af ejendommene med matr.nr.e 5a, 2a og 4d.

#### *Udvidelse af bestående veje.*

*Stk. 3.* Der udlægges areal til udvidelse og regulering af Romaltvej (kommunevej nr. 39), således at vejen overalt får en bredde af min. 10 m.

Udvidelsesarealet skal så vidt muligt falde på vejens vestlige side.

#### *Nedlæggelse af veje.*

*Stk. 4.* Lindholtsvej (kommunevej nr. 586) forudsættes nedlagt på hele strækningen inden for byplanvedtægtsområdet, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, med undtagelse af et kort stykke forbi ejendommene matr. nr.e 44e og 44d, hvor den kan anvendes som en del af det fremtidige vejanlæg. Nedlæggelse vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

*Stk. 5.* Romaltvej (kommunevej nr. 39) forudsættes nedlagt på en strækning som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Nedlæggelse vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

#### *Byggelinier.*

*Stk. 6.* Langs følgende veje pålægges byggelinier \*) \*\*) i de nedenfor givne afstande fra vejmidte.

Stamvejene E-F, G-H, I-J, K-L og Romaltvej 8 m.

Boligvejene: 2,5 m fra vejskel.

\*) Opmærksomheden henledes på, at der i henhold til vejlovgivningen pålægges skrå byggelinier til sikring af oversigtsforholdene ved stamvejene I-J og K-L's udmunding i Romaltvej, samt ved Romaltvejs s-sving i områdets nordøstlige hjørne.

\*\*) Opmærksomheden henledes på, at der i henhold til fredningslovgivningen er pålagt fredningslinier langs Grenåvejs fremtidige linieføring, ved aftale af 29. maj 1974 reguleret til 150 m regnet fra vejskel.

## § 4. Udstykninger.

*Stk. 1.* Byplanvedtægtsområdet indeles i kvarterenheder (de i kortbilag nr. 2 med stiplede linie omkransede arealer) benævnt hovedmoduler.

*Stk. 2.* Udstykninger skal foretages inden for rammerne af hovedmodulerne og må kun udformes efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag nr. 3, som type I, som type II eller som type III. Forud for udstykningen af et hovedmodul træffer byrådet beslutning om, hvilken type der skal anvendes.

For alle tre typer gælder bestemmelserne i stk. 5.

For type I gælder bestemmelserne i stk. 6 og 7.

For type II gælder bestemmelserne i stk. 8 og 9.

For type III gælder bestemmelserne i stk. 10 og 11.

*Stk. 3.* Når bebyggelsen opføres på grundlag af en af byrådet godkendt\*) og sikret bebyggelsesplan eller rammeplan for bebyggelsens placering på grundene, kan byrådet tillade, at bestemmelserne i stk. 2 fraviges. Bebyggelsesplanen eller rammeplanen skal omfatte mindst ét hovedmodul.

*Stk. 4.* De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med priksignatur og skovsignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer til bebyggelsen, som beplantningsbælte og som stiareal.

*Fællesbestemmelser for type I, II og III.*

*Stk. 5.* De på vedhæftede kortbilag nr. 3, type I, type II og type III, med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer for bebyggelsen. Friarealerne skal gives en for deres anvendelse hensigtsmæssig størrelse, figur og placering. *Type I.*

*Stk. 6.* Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 800 m<sup>2</sup>, og på hver grund skal der kunne indskrives et kvadrat med en sidelængde på 22 m.

*Stk. 7.* Friarealerne (jf. § 4, stk. 5) skal udgøre mindst 7,5 % af det samlede areal inden for hovedmodulet. *Type II.*

*Stk. 8.* Ingen grund må udstykkes med mindre grundareal end 650 m<sup>2</sup>, og på hver grund skal der kunne indskrives et kvadrat med en sidelængde på 22 m.

*Stk. 9.* Friarealerne skal udgøre mindst 22 % af det samlede areal inden for hovedmodulet og udlægges samlet. *Type III*

*Stk. 10.* På hver grund skal der kunne indskrives et rektangel med sidelængderne 15 X 20 m. Rektanglets ene langside skal være fortrinsvis orienteret mod nord eller øst. Denne langside må ikke ligge nærmere naboskel eller del af naboskel end 2,5 m målt vinkelret på længderetningen.

\*) Nærmere retningslinier, efter hvilke en bebyggelses- eller rammeplan kan forventes godkendt, er angivet i den *partielle dispositionsplan* for Romalt-området, som kan fås ved henvendelse til Randers kommunes tekniske forvaltning.

\*\*) Ved en lokalplan - efter lov om kommuneplanlægning.

*Stk. 11.* Friarealerne skal udgøre mindst 45 % af det samlede areal inden for hovedmodulet, og mindst 35 % skal udlægges samlet.

## **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.**

*Stk. 1.* For type I gælder bestemmelserne i stk. 2. For type II gælder bestemmelserne i stk. 2, 3 og 13. For type III gælder bestemmelserne i stk. 4-13.

*Type I og II.*

*Stk. 2.* Bygningerne må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage, og en eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn.

*Type II.*

*Stk. 3.* Bebyggelsesprocenten \*) må ikke overstige 32,5.

*Type III.*

*Stk. 4.* Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med kælder.

*Stk. 5.* Garager må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 3, type III, med krydssignatur viste arealer.

*Stk. 6.* Ingen bygning eller del af en bygning må være højere end 4,2 m eller højere end 2,7 m + 0,6 X afstanden til skel mod nabo, jfr. dog kap 3.1.5 i bygningsreglementet af 1977.

*Stk. 7.* Ingen del af et gulv må ligge højere end 0,2 m over terræn.

*Stk. 8.* Det er tilladt at bygge nærmere skel mod sti, fortov eller friareal end 2,5 m.

*Stk. 9.* Gavltrekanter må, uanset bestemmelserne i stk. 6, opføres nærmere skel mod nabo end 2,5 m.

*Stk. 10.* Inden for en afstand af 1,2 m\*\*) fra naboskel må der ikke forefindes vinduer eller andre åbninger i facaden bortset fra ventilationslemme, ledningsgennemføringer o. lign. efter reglerne herom i bygningsreglementet af 1977, kap. 6.3, stk. 3, og 6.4.2, stk. 1a og Id.

*Stk. 11.* Bygninger må kun placeres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 3 med mørkegråt toneraster angivne byggefelt, stort 8 X 20 m.

*Stk. 12.* Det er tilladt at opføre plankeværk, hegn eller mur i skel i en højde af maks. 2 m.

*Fællesbestemmelser for type II og III.*

*Stk. 13.* Inden for de i § 4, stk. 5 nævnte friarealer må der opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg med formål, der er fælles for områdets beboere, f. eks. fælleshus, drivhuse, svømmebassin m.m.

\*) Opmærksomheden henledes på, at der ifølge § 42, stk. 1a og 2, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning indføres nye regler vedrørende beregning af den maks. tilladelige bebyggelsesprocent (udnyttelsesgrad).

\*\*) Opmærksomheden henledes på bygningsreglementets kap. 6.4.1 (1977).

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

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

## **§7.**

### **Byplanvedtægts overholdelse.**

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

## **§ 8 Eksisterende bebyggelse.**

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægts bestemmelser må ikke finde sted.

## **§ 9.**

### **Påtaleret.**

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Randers byråd.

## **§ 10.**

### **Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.**

*Stk. 1.* Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

*Stk. 2.* Ændringer i byplanvedtægten kan ske ved udarbejdelse af lokalplaner, jfr. bestemmelserne herom i lov om kommuneplanlægning.

### **Vedtagelses- og stadfæstelsespåtegning.**

Således vedtaget af Randers byråd.  
RANDERS, den 20. januar 1977.

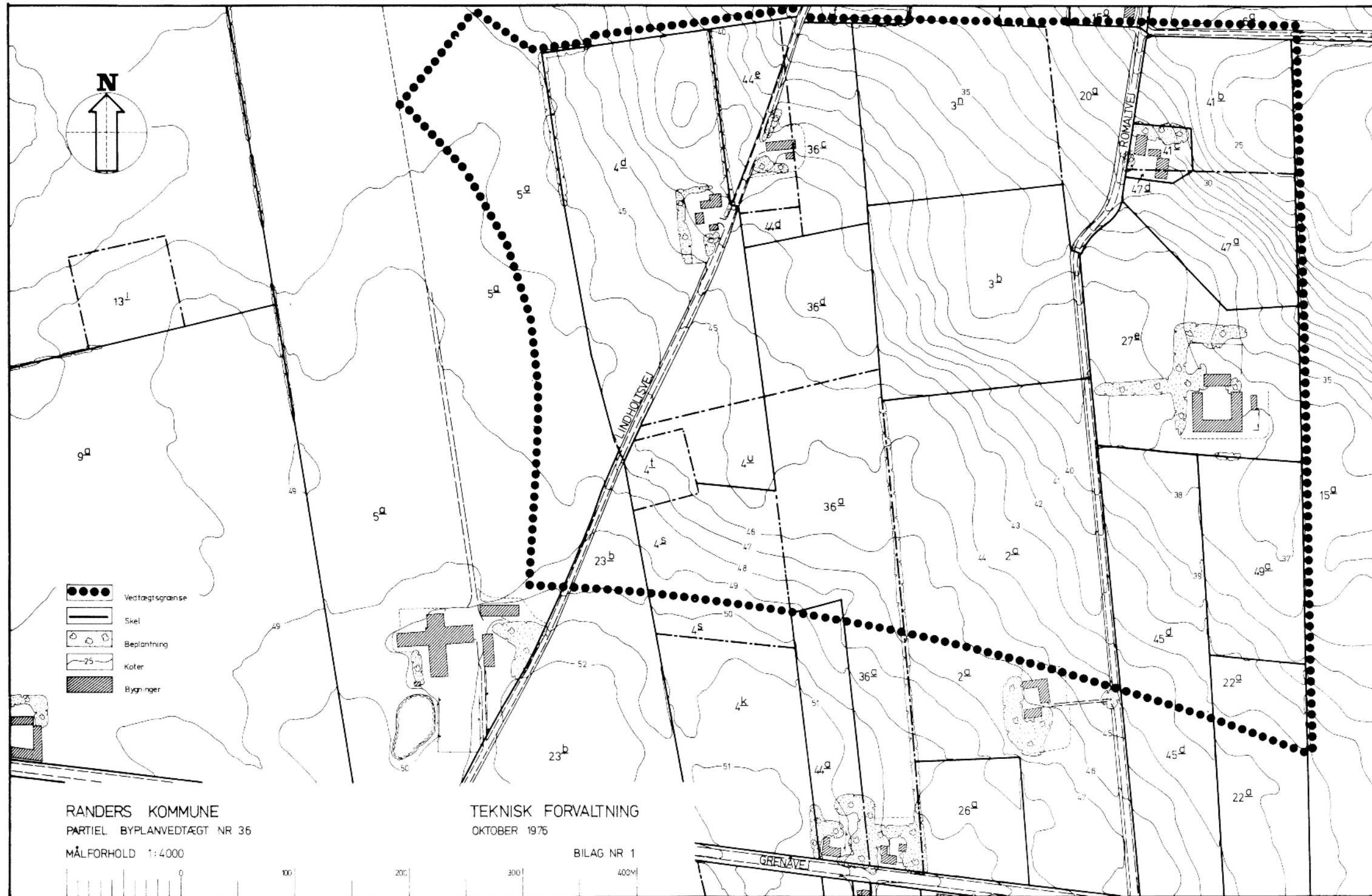
*K. Gjøtrup*  
borgmester

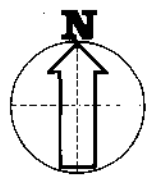
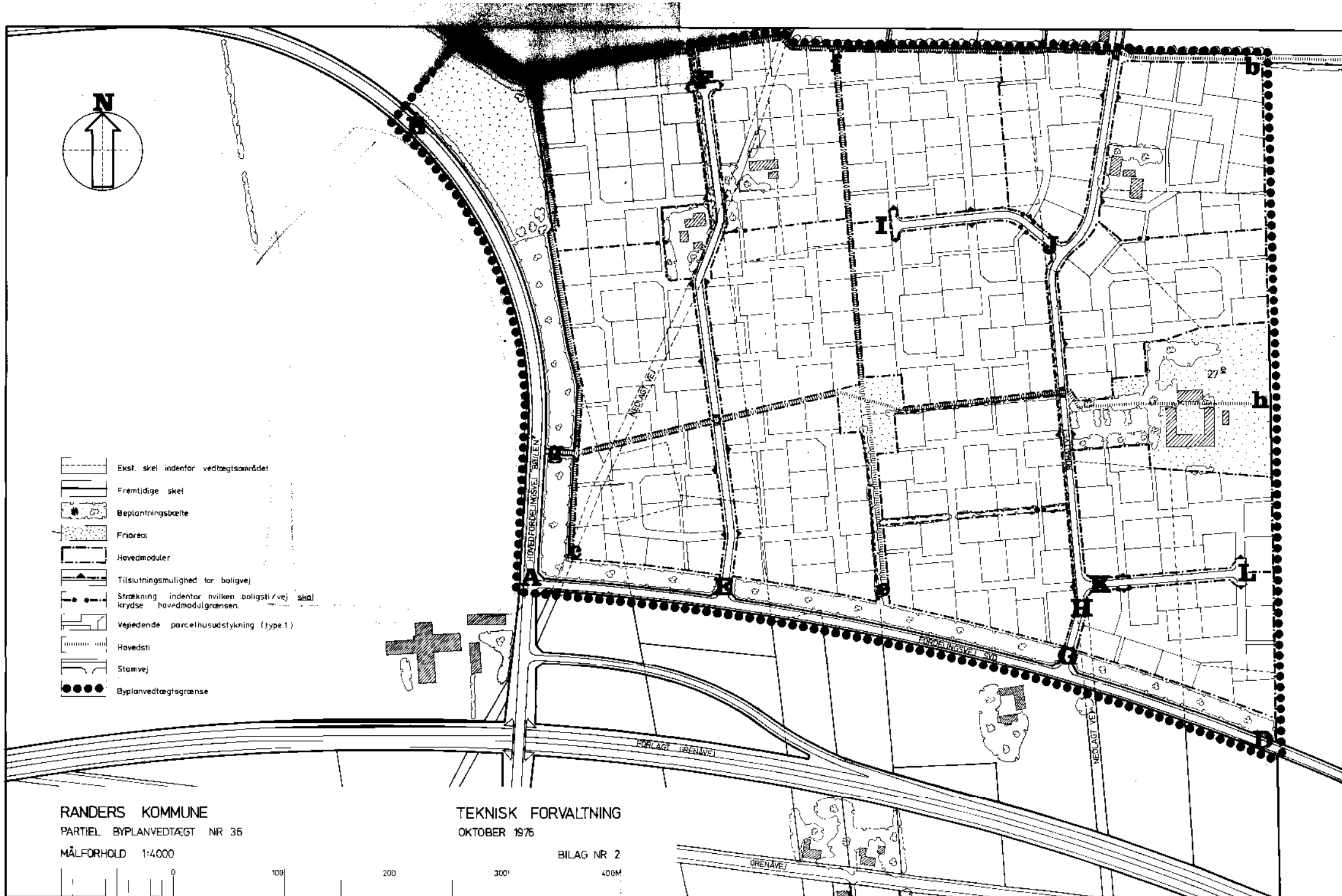
Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 57, Stk. 1, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, jfr. § 17, Stk. 2, i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1977 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til planstyrelsen.

PLANSTYRELSEN, den 15. februar 1977.

P. d. v.

*Arne Post*  
arkitekt





- Ekst. skel indenfor vedtægtsområdet
- Fremtidige skel
- Beplantningsbælte
- Friareal
- Hovedmoduler
- Tilslutningsmulighed for boligvej
- Strækning indenfor hvilken boligsti/vej skal krydse hovedmodulgrænsen
- Vejledende parcelhusudstyknig (type 1)
- Hovedsti
- Stamvej
- Byplanvedtægtsgrænse

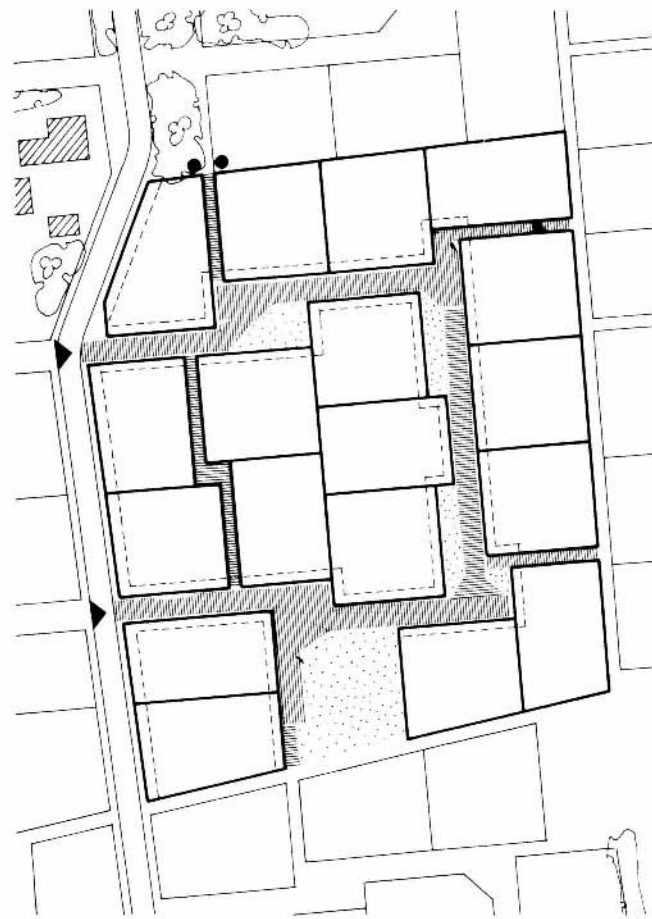
RANDERS KOMMUNE  
 PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR 36  
 MÅLFORHOLD 1:4.000

TEKNISK FORVALTNING  
 OKTOBER 1976

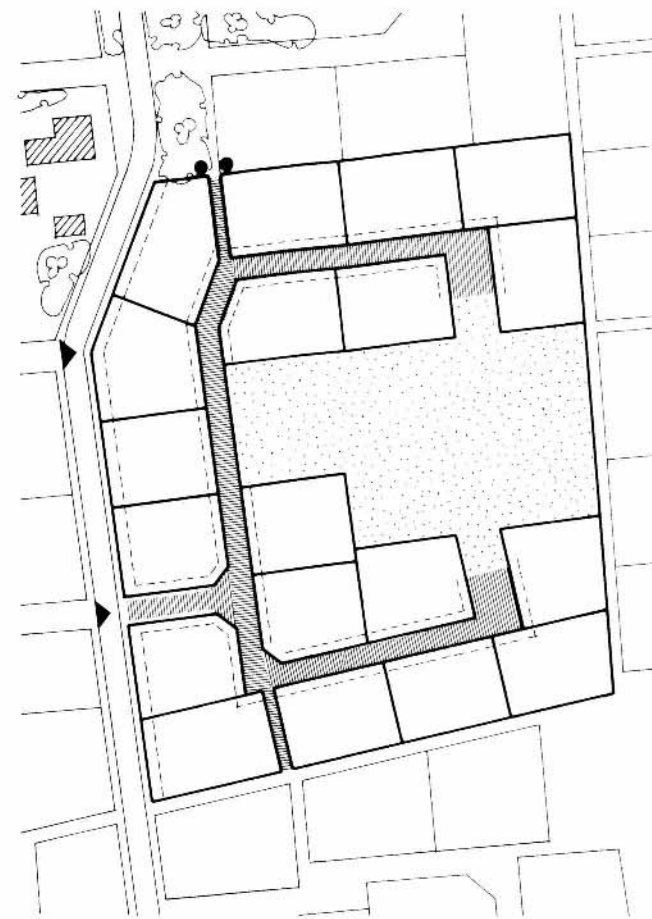
BILAG NR 2



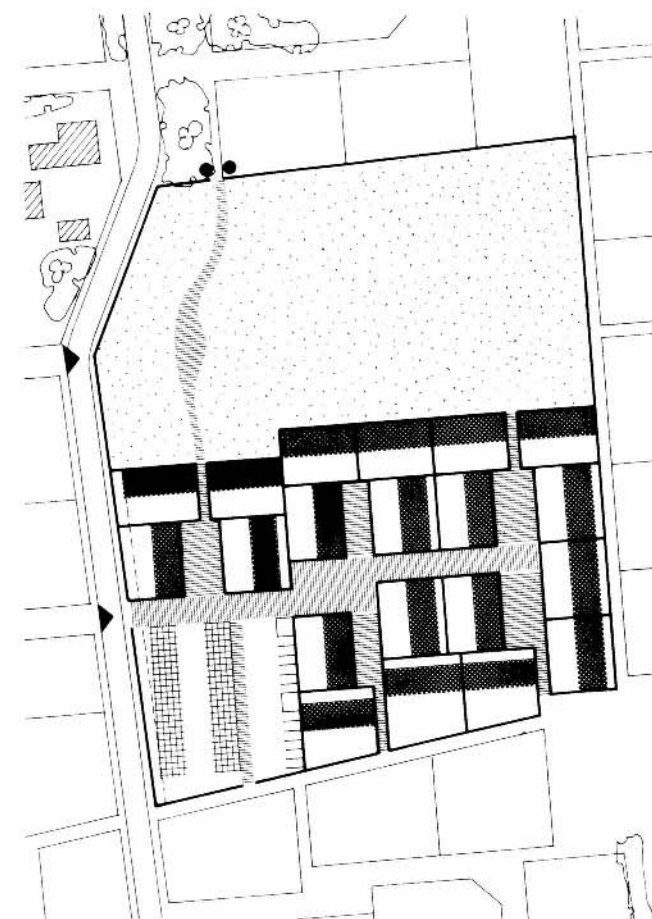




**Type 1**



**Type 2**



**Type 3**

- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Skel              | Friarealer               |
| Byggelinier       | Byggefelter              |
| Beplantning       | Garager                  |
| Ekst. bygninger   | Vejtilslutnings-mulighed |
| Boligvej/sti/torv | Tvungen stitilslutning   |

RANDERS KOMMUNE  
PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR 36  
MÅLFORHOLD 1:2000

TEKNISK FORVALTNING  
OKTOBER 1976

BILAG NR 3

