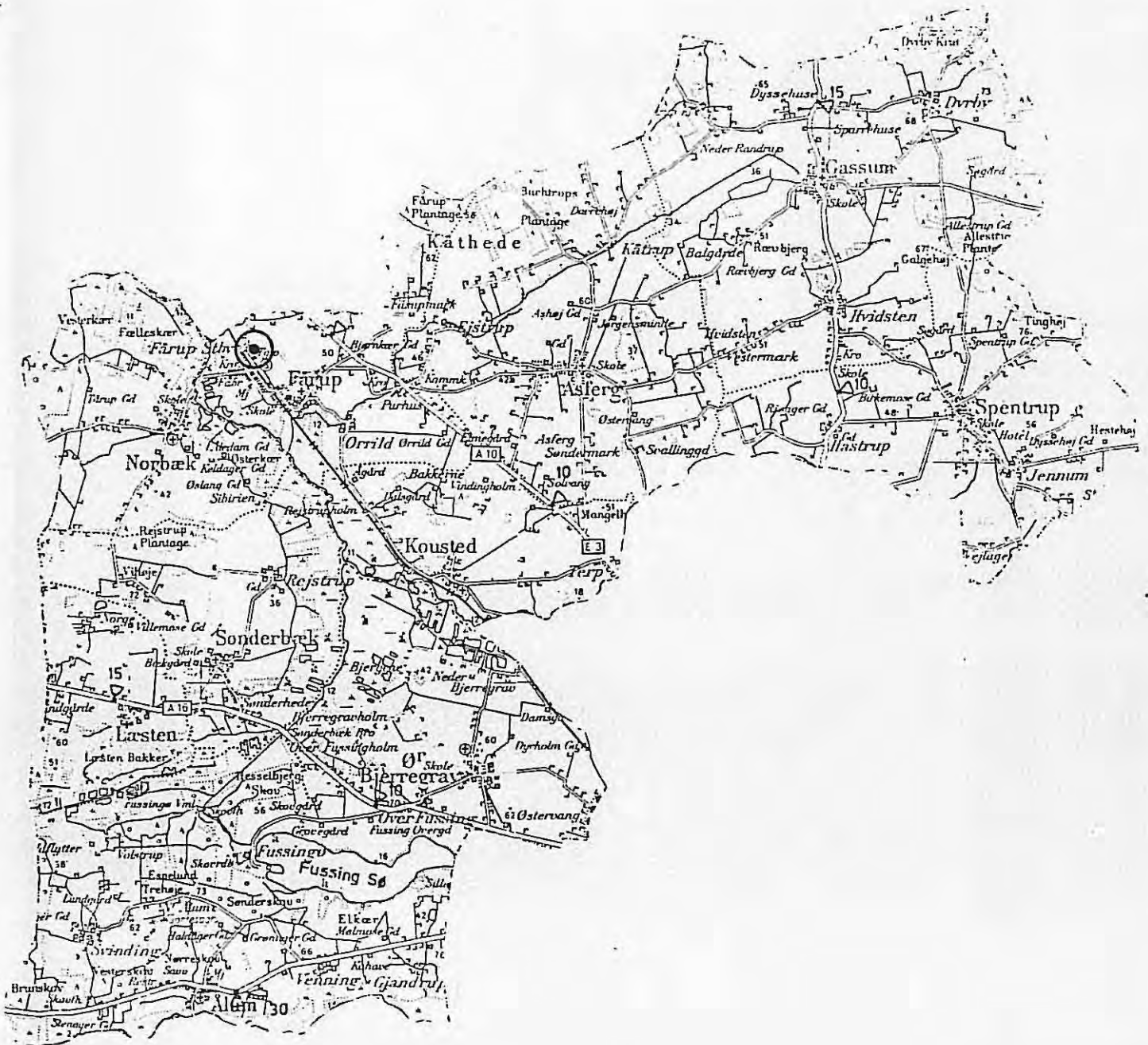


Purhus kommune



LOKALPLAN

116

Samt tillæg nr. 6 til Purhus kommunes §15-rammer.

Kortfattet beskrivelse vedr.
Lokalplan 116
Purhus kommune.

Beliggenhed, størrelse.

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 6^t Fårup by, Fårup, af areal ca. 15700 m². Arealet er beliggende syd for Poppelvænget. Arealet har en trekantet facon og tilgrænser i vest et areal, der er bebygget med parcelhuse, og i øst en udlagt off. sti.

Fremtidig anvendelse, individuel tæt-lav.

Arealet har hidtil været udlagt til parcelhusbebyggelse, men søges nu overført til tæt-lav boligbebyggelse. Der agtes opført 24 boliger på arealet.

Den økonomiske udvikling har bevirket, at folk i vidt omfang afholder sig fra at gå i gang med det dyrere parcelhusbyggeri. Lokalplanen søger at fastlægge bestemmelser for et tæt-lav boligbyggeri, der sikrer, at husene opføres efter en plan, der giver mindst mulige gener for nabogrunden og samtidig åbner mulighed for en individuel bebyggelse med store variationer og udfoldelsesmuligheder.

Vejforhold.

Området får vejadgang ad en blind boligvej, der tilsluttes Poppelvænget, der er en kommunevej. Boligvejen udformes som lege- og opholdsgade efter færdselslovens § 40.

Lokalplanen og den øvrige planlægning.

ZONESTATUS.

Arealerne, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i byzone under område 10, i § 15-rammerne for Purhus kommune. I § 15-rammerne fastlægges det, at område 10 skal anvendes

til parcelhusbebyggelse, hvorfor der i forbindelse med lokalplanlægningen søges godkendt et tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 6), der fastlægger de fremtidige rammer for arealets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse. Tillæg nr. 6 til § 15-rammerne er vedhæftet lokalplanforslaget.

KLOAKERING

Arealet, der er omfattet af lokalplanforslaget, er medtaget i den for Purhus kommune godkendte spildevandsplan, under område Al.9.1., og er godkendt til detaillekloakering fra årene 1979 - 80.

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 7.

Der er den 4. august 1976 godkendt en partiel byplanvedtægt for området, der fastlægger, at arealet skal anvendes til bebyggelse med fritliggende parcelhuse. (partiel byplanvedtægt nr. 7).

Denne byplanvedtægt ophæves i forbindelse med lokalplanlægningen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse med en maximal samlet bebyggelsesprocent på 30.

at udlægge fælles friarealer for bebyggelsen.

at sikre, at boligvejene udformes i henhold til de retningslinier, der er gældende for opholds- og legeområder i henhold til § 40 i færdselsloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 10. juni 1975).

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 vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 6^t Fårup by, Fårup samt alle parceller, der efter den 1. november 1980 udstykkes fra ovennævnte del af matr. nr. 6^t.

§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

Stk. 2. 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 den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

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

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3. UDSTYKNINGER.

Udstykning må kun finde sted i parcellerne nr. 1 til nr. 24 i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.

§ 4. VEJFORHOLD.

Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

§ 40-vej med varierende bredde, i et omfang som nærmere er angivet på vedhæftede kortbilag nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nævnte § 40-vej skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40 og iøvrigt møbleres med nærlegepladser, torve, parkering og beplantning, som nærmere angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Der må kun etableres én overkørsel til hver boligparcel. Overkørsler skal placeres ud for de på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste garagebyggefelter.

Stk. 4. Der må kun etableres én overkørsel fra Poppelvænget til området og denne skal udføres som en kantstenoverkørsel eller sikres på lignende måde.

Stk. 5. Ved boligvejens tilslutning til Poppelvænget skal sikres oversigtsarealer på 15x60 m.

Stk. 6. På de fastlagte oversigtsarealer må der ikke anbringes genstande eller forefindes beplantning, der rager mere end 0.80 m op over en flade bestemt af de tilgrænsende kørebaner.

§ 5. PARKERINGSFORHOLD.

Udover de enkelte ejendommers parkeringspladser i garager og carporte udlægges fælles parkeringspladser for det samlede område, som nærmere angivet på vedhæftede kortbilag nr. 1.

Stk. 2. Parkering af lastbiler og henstilling af campingvogne, både og lignende må ikke finde sted på veje, torve, parkeringspladser og andre fællesarealer.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Bebyggelsesprocenten for det samlede område under ét, må ikke overstige 30.

Stk. 2. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et etageareal, der er større end 140 m².

Stk. 3. Beboelsesbygningerne skal placeres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 1 angivne byggefelter for beboelsesbygninger, der er opdelt i felterne A og B.

Stk. 4. Garager, carporte og udhuse skal placeres indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 1 angivne byggefelter for garager m.v.

Stk. 5. De i stk. 3 nævnte byggefelter afgrænses med rød linie og med rød prikket linie. Den røde linie er en udgangslinie og den røde prikkede linie er en slutlinie.

Stk. 6. Beboelsesbygningerne skal placeres indenfor de i stk. 3 nævnte byggefelter op mod udgangslinierne. På parceller, hvor byggefeltet er afgrænset af flere udgangslinier, skal bebyggelsen placeres op mod alle udgangslinier.

Stk. 7. Beboelsesbygninger må maksimalt opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

+ Stk. 8. Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet af 1977 kap. 3.1.3. må beboelsesbygninger i naboskel opføres med en maximal højde over niveauplan på 4.0 m + gavltrekant i byggefelt A og på 3.0 m i byggefelt B.

Stk. 9. Tagenes vinkel med det lodrette plan må ikke overstige 50° .

+ Stk. 10. Bygningernes højde må ikke overstige 7.50 m over niveauplan.

+ Niveauplaner vil blive fastlagt af kommunalbestyrelsen senest i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.

Stk. 11. Vinduesåbninger må ikke anbringes i bygningssider, der ligger i naboskel mod tilgrænsende parcel. Byrådet kan dog tillade, at der anbringes uoplukkelige vinduer med ugenomsigtigt glas i tagflader nærmere end 3.50 m fra naboskel.

Stk. 12. Bygningerne må ikke have tagudhæng over skel mod tilgrænsende parcel. I skel mod veje, stier og fællesarealer må tagudhæng udføres med et fremspring over skel indtil 0.5 m.

Stk. 13. På det fælles friareal må der kun opføres bygninger og anlæg, der tjener fællesskabet for eks. et beboerhus, legehuse, legeredskaber o. lign. samt en transformator og en fællesantenne.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert tilfælde.

Stk. 2. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

Der udlægges de på vedhæftede kortbilag nr. 2 nærmere angivne arealer til fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Beplantningen af de fælles friarealer, må kun ske i overensstemmelse med de retningslinier, der er angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stk. 3. Hegnene mellem den enkelte parcel mod gader og torve skal etableres som et tæt hegn eller en mur i en højde af mindst 1.50 m og højst 1.80 m.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE.

Før bebyggelse indenfor området tages ibrug, skal der være etableret de i § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1 nævnte veje og P-anlæg, i det omfang byrådet finder nødvendigt.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages ibrug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede parceller er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af det nævnte fællesareal, vejareal, fælles antenneanlæg m.v.

+ Stk. 4. Drift og vedligeholdelse af vej omfatter samtlige de forpligtelser, der i h .t. vejlovgivningens bestemmelser er pålagt grundejerne.


Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

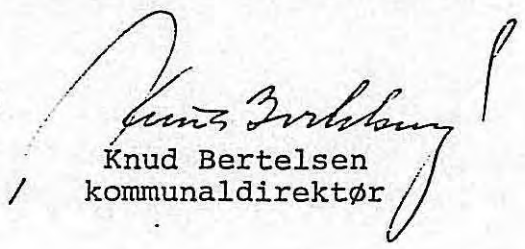
+ Bestemmelsen udelukker ikke, at boligvejen efter særlig ansøgning kan optages som off. vej, hvorved den fremtidige vedligeholdelse overgår til kommunen.

Godkendelsespåtegning.

Lokalplanforslag nr. 116 vedtaget af Purhus byråd.

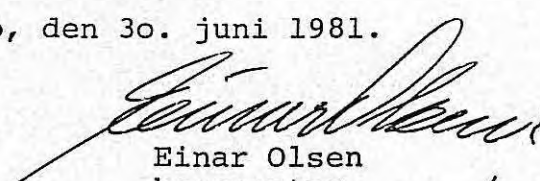
Fårup, den 14. april 1981.

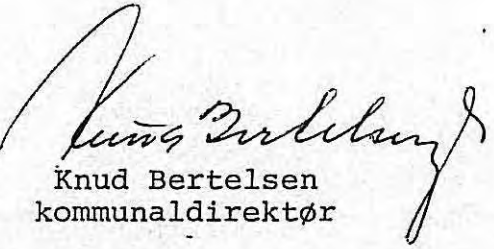

Bernt Nielsen
viceborgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Lokalplanen vedtaget endeligt.

Purhus byråd, Fårup, den 30. juni 1981.


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

I henhold til § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning og miljøministeriets cirkulære nr. 188 af 10. oktober 1978, fastsættes herved følgende bestemmelser om midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer indenfor det på vedhæftede kortbilag i 1:10.000 afgrænsede område, nr. 27 Fårup, Purhus kommune.

REDEGØRELSE FOR

TILLÆG NR. 6 TIL § 15-RAMMER FOR

PURHUS KOMMUNE.

§ 15-rammer af
22. dec. 1976.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen, ved skrivelse af 22. dec. 1976 godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige områder i Purhus kommune.

De godkendte rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omtalt.

Ingen tæt-lav
område i § 15-
ramme.

I § 15-rammerne af dec. 1976 blev der ikke medtaget noget område i Fårup til tæt-lav boligbebyggelse. På daværende tidspunkt regnede man ikke med at få brug for et sådant boligområde inden kommuneplanens godkendelse.

Nyt område for
tæt-lav.

Da der nu har vist sig et behov for tæt-lav byggeri søges ved tillæg nr. 6 overført et areal på ca. 1.6 ha fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse.

NYT BOLIGOMRÅDE
FOR TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE I FÅRUP.

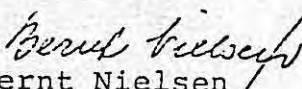
For område nr. 27 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

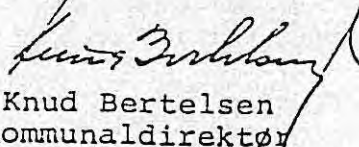
En lokalplan, der træffer bestemmelser for de nævnte områder skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genervirkning i forhold til omgivelserne.
- b. at antallet af boliger inden for område nr. 27 ikke overstiger 24 eller bliver mindre end 18.
- c. at bebyggelsesprocenten for område nr. 27 ikke overstiger 35%.
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- e. at mindst 30% af bruttoarealet for område 27 anvendes til fælles friarealer.

Således vedtaget af Purhus byråd

Fårup, den 14/4 1981


Bernt Nielsen
viceborgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

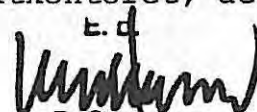
GODKENDELSESPÅTEGNING

I medfør af § 15, stk. 2, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning godkendes herved foranstående af Purhus kommunalbestyrelse tilvejebragte tillæg nr. 6 til de midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Purhus kommune.

I henhold til miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978.

ÅRHUS AMTSKOMMUNE, Amtsarkitektkontoret, den

11 AUG. 1981


A. B. Sørensen
afdelingsarkitekt

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.

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

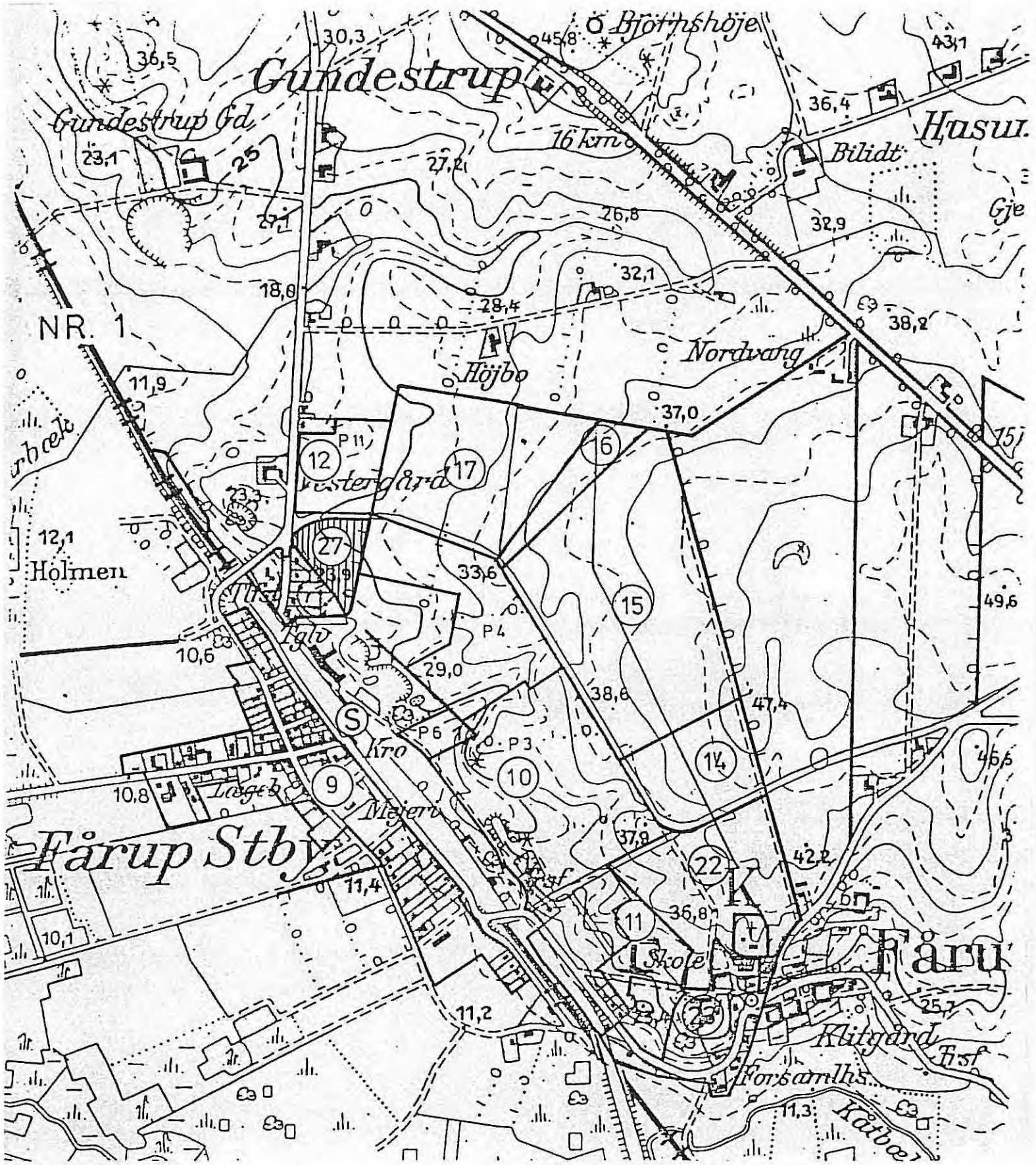
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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.

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

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,
den 13. NOV 1981 - 10344
Lyst bl. 6t akt M. 590.
Rids vedkræft.



Tillæg nr. 6 til

§ 15-rammer - Purhus kommune

Nyt område 27, tæt-lav boligområde i Fårup
(overført fra område 10)

Målforhold: 1:10000

Dec. 1980

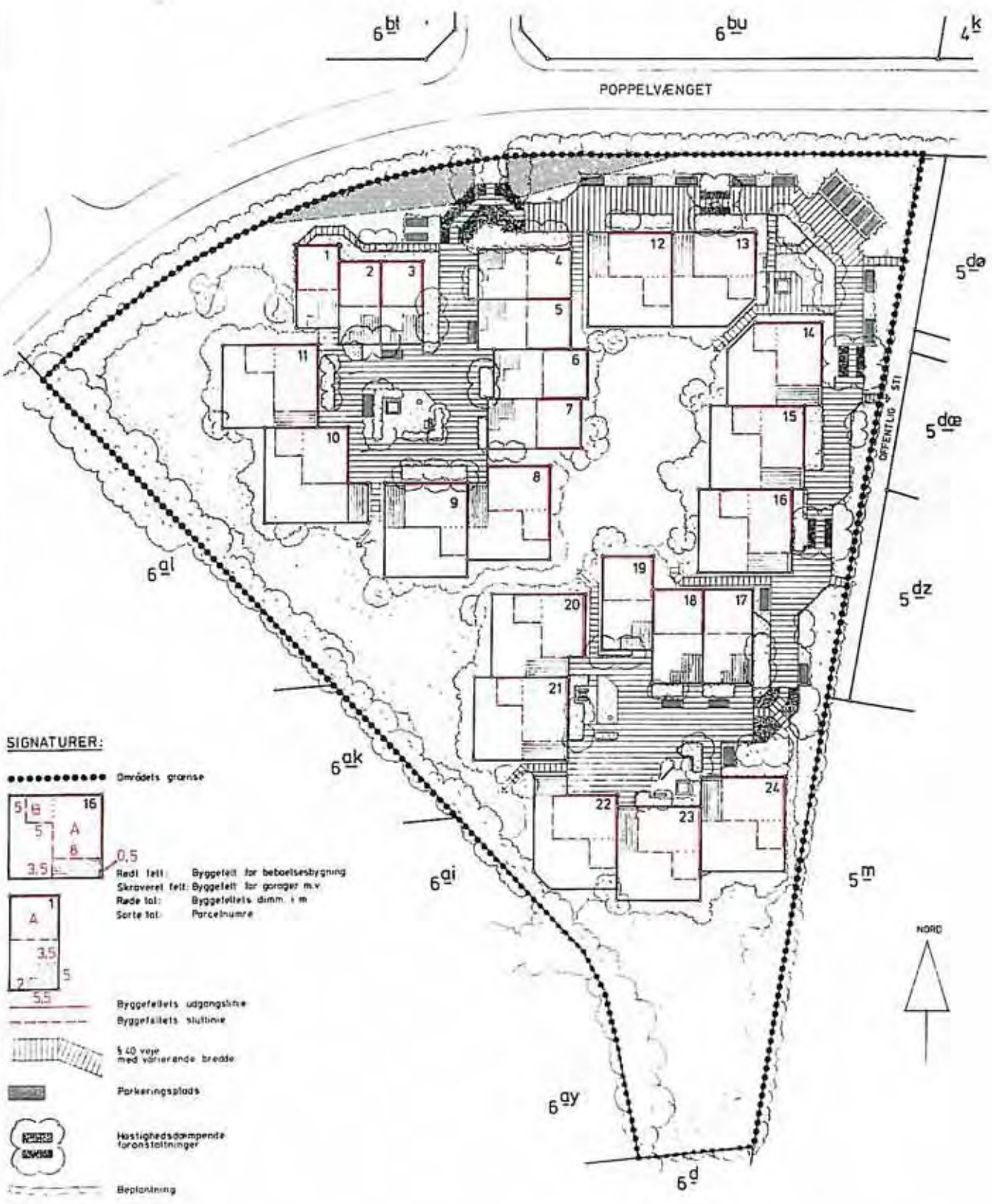
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

nr. nr. 6 i Fårup By, Fårup

attesteres herved. Randers d. 21. aug. 1981

Bestillingsformular

f - 1 fløj

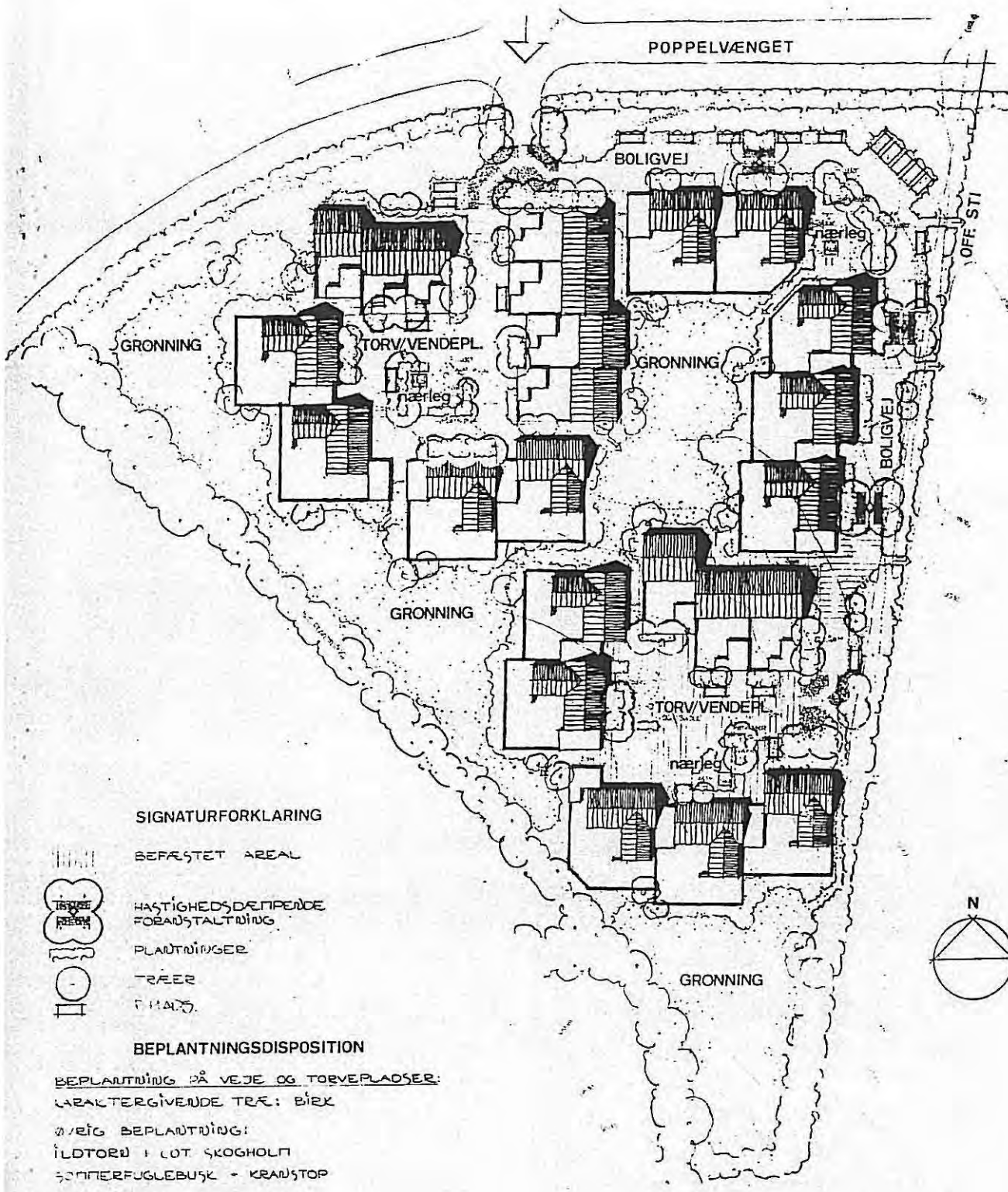


SIGNATURER:




- Områdets grænse
- Redt felt: Byggefelt for beboelsesbygning
Skraveret felt: Byggefelt for garager m.v.
Røde tal: Byggefeltets dimm. i m
Sorte tal: Parcelnumre
- Byggefeltets udgangslinie
Byggefeltets slutlinie
- 5.40 veje med varierende bredde
- Parkeringsplads
- Hastighedsdæmpende foranstaltninger
- Beplantning
- Træ
- Oversigtsareal 0-15-60 m



Kortbilag nr. 1
 Lokalplan 116 - PURHUS KOMMUNE
 Del af matr. nr. 6 i Fårup By Fårup
 December 1980 1 : 1000



SIGNATURFORKLARING

-  BEFÆSTET AREAL
-  HASTIGHEDSDÆMPENDE FORÅNSTALTNING
-  PLANTNINGER
-  TRÆER
-  PLADZ

BEPLANTNINGSDISPOSITION

BEPLANTNING PÅ VEJE OG TORVEPLADSER:

KARAKTERGIVENDE TRÆ: BIRK

ØVRIG BEPLANTNING:

ILDTORV I LOT SKOGHOLT
 SOMMERFUGLEBUSK - KRAUSTOP

BEPLANTNING I FRIAREALER:

RØN.
 BENVED, LIGUSTER, SANDTORV, SNEBAR, SYREN
 I DEN BUSTADER OG FRUGTBUSKE

KORTBILAG NR. 2
 LOKALPLAN 116
 DECEMBER 1980

- PURHUS KOMMUNE
 MÅL 1:500

RETNINGSLINIER

for de kommende års lokalplanlægning i PURHUS kommune, godkendt af planstyrelsen ved skrivelse af 31. januar 1977.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen, godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige afgrænsede områder i Purhus kommune.

Disse midlertidige rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omtalt.

OVERORDNEDE RETNINGSLINIER

§ 15-rammerne er blevet til ved forhandling mellem kommunen og miljøministeriet, planstyrelsen. Grundlaget har været kommunens hidtidige byplanlægning, og rammerne skal gælde, indtil der efter kommuneplanloven er udarbejdet en kommuneplan for kommunen.

LOKALPLANER

Større udstykninger og større bygge- og anlægsprojekter kan ikke sættes i gang, før kommunalbestyrelsen har udarbejdet og vedtaget en lokalplan for det pågældende område.

Lokalplaner er bindende, når de er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanloven. Loven siger bl.a. at forslag til lokalplaner skal offentliggøres, og at ejere af og lejere i de berørte ejendomme samt andre af kommunens borgere, som berøres af det pågældende lokalplanforslag, skal have adgang til at komme med indsigelser og ændringsforslag.

§ 15-rammerne giver som altovervejende hovedregel kommunalbestyrelsen ret til at gennemføre en lokalplanlægning - uden at lokalplanerne skal godkendes af planstyrelsen. Lokalplaner, der falder udenfor § 15-rammerne, skal dog ligesom de hidtidige byplanvedtægter godkendes af planstyrelsen.

NYE BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER

For de arealer, der omfattes af § 15-rammerne, er de hidtidige bestemmelser i kommunens bygningsvedtægt afløst af de almindelige bestemmelser i kommuneplanloven og den nye byggelov.

For arealer, der ikke omfattes af § 15-rammerne, gælder fortsat - men kun indtil kommuneplanen er udarbejdet - bygningsvedtægtens bestemmelser om bebyggelsens anvendelse og om grundstørrelse. Derudover gælder også for disse arealer kommuneplanlovens og byggelovens almindelige bestemmelser.

I en lokalplan kan de almindelige byggebestemmelser imidlertid fraviges. Kommuneplanloven medfører, at der skal udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder (herunder nedrivning af bebyggelse). Der vil derfor ofte skulle foreligge en lokalplan, før der kan udstedes byggetilladelse. Lokalplanens indhold afgør, hvordan de arealer, som lokalplanen omfatter, må anvendes og bebygges. For arealer, som allerede omfattes af en godkendt byplanvedtægt efter den tidligere byplanlov, gælder vedtægtens bestemmelser dog fortsat, indtil de evt. ændres ved en lokalplan.

§ 15-RAMMERNE ER IKKE BYGGEFORSKRIFTER

§ 15-rammerne fastlægger som sagt grænserne for kommunalbestyrelsens ret til at gennemføre lokalplaner uden planstyrelsens godkendelse. Indenfor § 15-rammerne bestemmer kommunalbestyrelsen i samarbejde med de berørte borgere det konkrete indhold i lokalplanerne.

§ 15-rammerne er derfor ikke, som de hidtidige bestemmelser i bygningsvedtægter, byggeforskrifter, som angiver den enkelte ejendoms udnyttelsesmuligheder. § 15-rammerne angiver alene retningslinier for en mere detaljeret udformning af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner samt for kommunens byggesagsadministration iøvrigt. § 15-rammerne kan derfor ikke betragtes som en "byggeret" til den enkelte ejendom. Stort set alle (større) udstykninger og bygge-

og anlægsarbejder bør derfor drøftes med kommunens tekniske forvaltning, før projekteringsarbejdet sættes i gang.

MERE ORIENTERING

Betydningen af den nye kommuneplanlov er omtalt i den orienteringspjece, som planstyrelsen har udsendt.