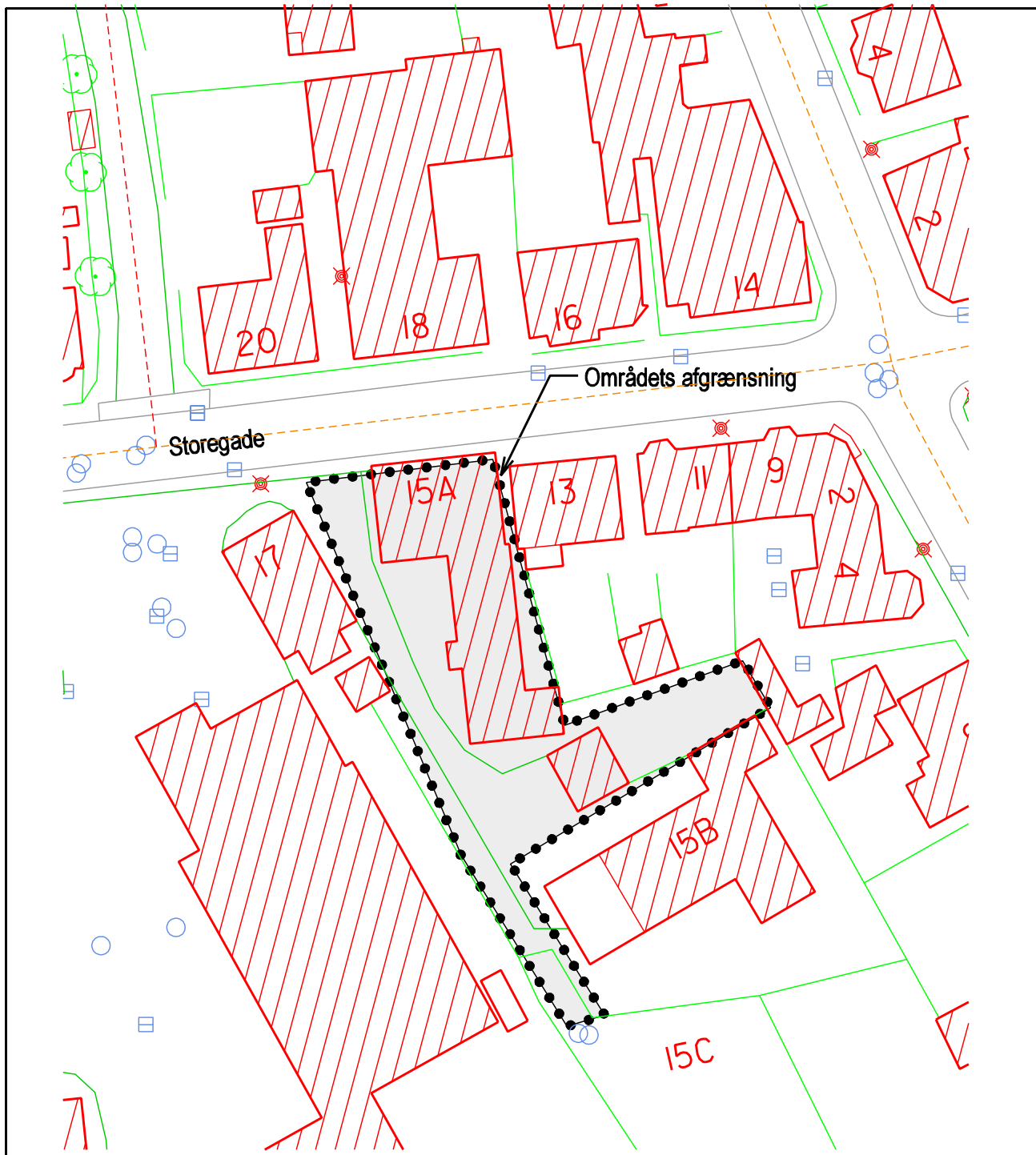


# Lokalplan nr. 182

- For et område til boligformål i Fårup
- Tæt boligbebyggelse Storegade/Lillegade, Fårup



**Purhus Kommune**  
Rådhuset  
Teknik og Miljø  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

**Yderligere information:**

Teknik og Miljø  
Bruno Andersen  
tlf. 8782 6769  
e-post: [ba@purhus.dk](mailto:ba@purhus.dk)

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside: [www.purhus.dk](http://www.purhus.dk)

**Borgernes indflydelse**

Lokalplanforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Der er visse grænser for, hvor meget et lokalplanforslag kan ændres, før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, - om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.

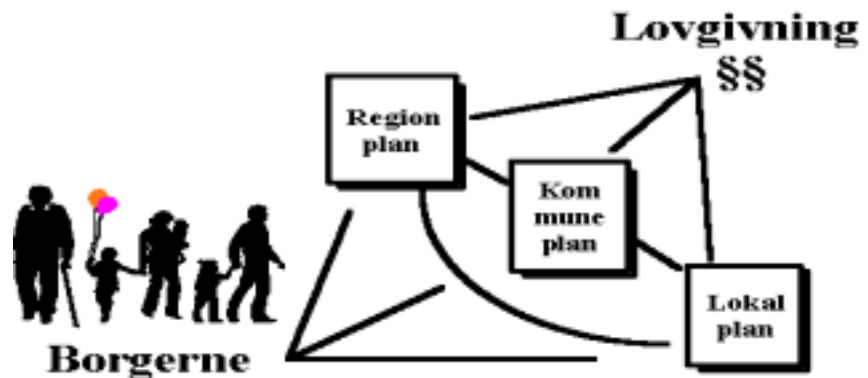
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for perioden 1998-2009.

## Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye vejføringer osv. Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der må, kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen. Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom beliggende inden for lokalplanens område. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.



## Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til Lov om Planlægning opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Purhus Kommune råder ikke over sommerhusområder. Landzone er øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

## Kommunens arealadministration

Purhus Kommune administrerer samtlige arealer i både byzone og i landzone. Det betyder, at kommunen skal give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Arealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset, administreres uden forudgående høring af amtet.

Kommunen har endvidere kompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

|                                   |   |             |
|-----------------------------------|---|-------------|
| <b>INDHOLD:</b>                   |   | <b>SIDE</b> |
| <b>VEJLEDNING</b>                 |   | 2           |
| <b>REDEGØRELSE:</b>               |   | 4           |
|                                   | Lokalplanens baggrund og formål                               | 4           |
|                                   | Lokalplanens område og indhold                                | 4           |
|                                   | Lokalplanens forhold til anden planlægning                    | 7           |
|                                   | Retsvirkninger  | 8           |
|                                   | Godkendelsesprocedure   | 8           |
| <b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER:</b> |   | 9           |
| § 1                               | Lokalplanens formål   | 9           |
| § 2                               | Lokalplanens område og zonestatus                             | 10          |
| § 3                               | Områdets anvendelse   | 10          |
| § 4                               | Udstykninger  | 10          |
| § 5                               | Vej- og parkeringsforhold                                     | 10          |
| § 6                               | Teknisk forsyning   | 11          |
| § 7                               | Bebyggelsens omfang og placering                              | 11          |
| § 8                               | Bebyggelsens ydre fremtræden                                  | 12          |
| § 9                               | Ubebyggede arealer  | 12          |
| § 10                              | Beplantning og hegning  | 12          |
| § 11                              | Forudsætning for ibrugtagning                                 | 12          |
| § 12                              | Dispensationer  | 13          |
| § 13                              | Servitutter   | 13          |
| § 14                              | Påtaleret   | 13          |
|                                   | Vedtagelsespåtegninger  | 14          |
| <b>LOKALPLANENS BILAG:</b>        |   |             |
| Kortbilag nr. 1:                  | Områdets afgrænsning  | 15          |
| Kortbilag nr. 2                   | Principiel udstyknings-, bebyggelses- og arealanvendelsesplan | 16          |
| Bilag 3                           | Facader   | 17          |

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Baggrund                   | <p>Kommunalbestyrelsen ønsker - ved gennemførelsen af lokalplan nr. 182 - at skabe mulighed for en ændret udnyttelse af den eksisterende bebyggelse på ejendommen beliggende Storegade 15 A, Fårup.</p> <p>Ejendommen har i en lang årrække fungeret som bageri med bagerbutik og bolig for ejeren.</p> <p>Bagervirksomheden er ophørt og bygningerne ønskes nu indrettet og anvendt alene til boligformål.</p>  |
| Kommuneplanens rammeområde | <p>Kommuneplan 1998-2009 udlægger området til centerformål - blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. C.3.1.</p>   |
| Lokalplan                  | <p>Forslaget til lokalplan nr. 182 er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammer for det samlede centerområde.</p> <p>Anvendelsen af lokalplanområdet fastlægges herefter til boligformål ved gennemførelse af lokalplanen.</p> <p>Planen fastlægger et sammenhængende administrationsgrundlag for bebyggelsen, der er planlagt indrettet med i alt 5 boliger, omfattende ejendommens eksisterende nyrenoverede bolig og indretning af 4 nye boliger i den del af bygningen der tidligere var indrettet som butik og bageri.</p> <p>De bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. er fastlagt med det formål at sikre en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af den eksisterende ejendoms bebyggelse i fornuftig sammenhæng med de tilgrænsende nabobebyggelser.</p> |
| Zonestatus                 | <p>Lokalplanområdet er eksisterende byzoneområde, der opretholdes i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>   |

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet:

|             |  |
|-------------|--|
| Beliggenhed | <p>Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens rammeområde nr. C.3.1 og omfatter ejendommen matr.nr. 3 <u>ac</u> Fårup by, Fårup, der har et matrikulært areal på i alt 950 m<sup>2</sup>, hvoraf 221 m<sup>2</sup> er udlagt som matrikulært vejareal.</p> <p>Boligområdet gives vejadgang fra kommunevejen Storegade ad en privat fællesvej, der forløber over ejendommen og samtidigt giver vejadgang til boligområdet og til ejendommene matr.nre 3 <u>ah</u> og 3 <u>ae</u> begge Fårup by, Fårup.</p> |
|-------------|--|



Storegade 15 A – Eksisterende facade mod Storegade



Sammenhæng med naboejendom



Storegade 15 A – Indkørsel fra Storegade

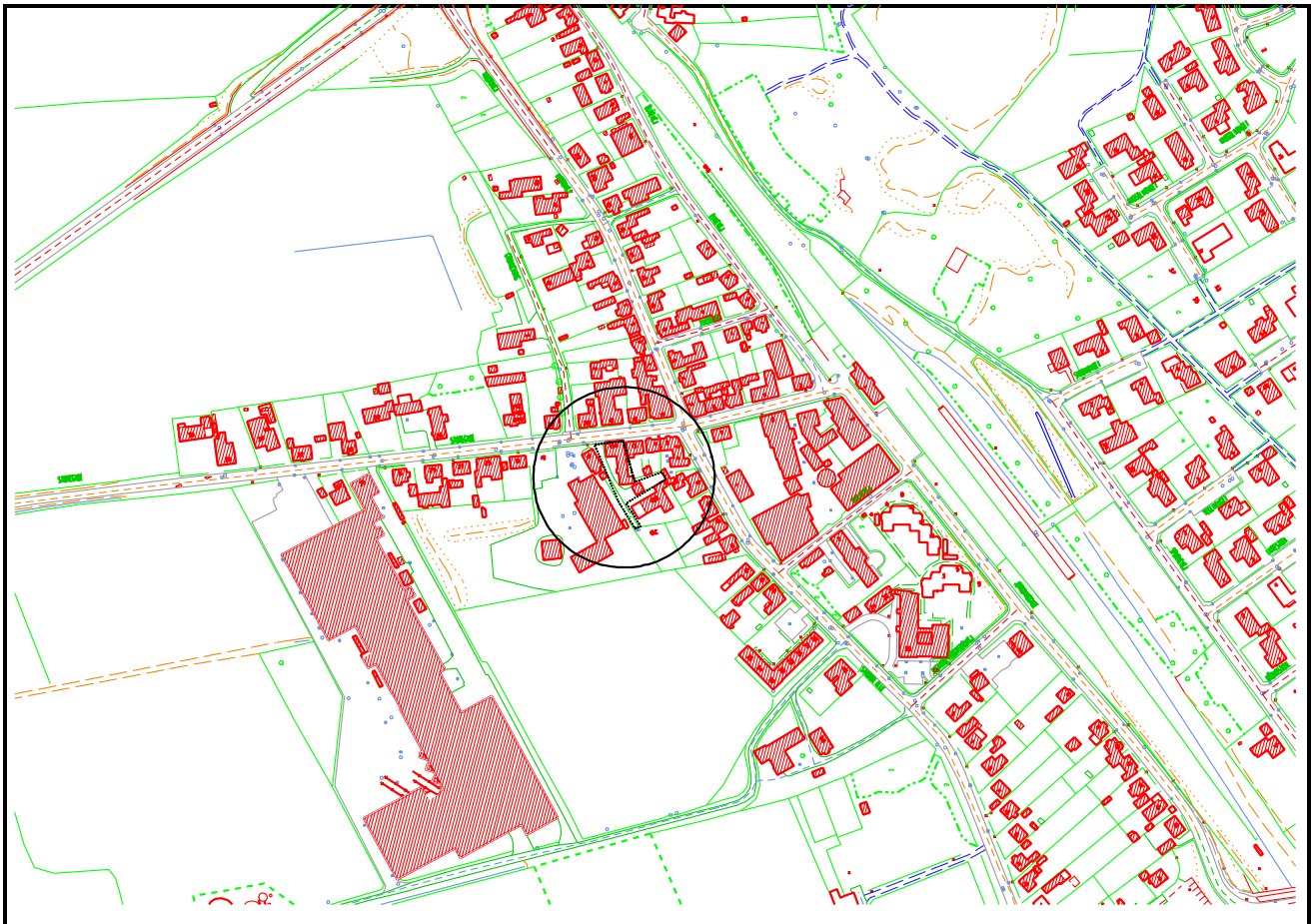


Hovedbygning/bagbygning med bageri

### Naboarealer

### Lokalplanområdet afgrænses:

- Mod nord af kommunevejen Storegade.
- Mod sydvest af en eksisterende erhvervsjendom med tidligere beboelsesbygning og værkstedsbygninger m.v.
- Mod nord og nordøst af eksisterende bymæssige beboelsesbygninger.
- Mod sydøst af et eksisterende parcelhus og en ubebygget parcelhusgrund.



Oversigtskort - eksisterende forhold

### Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet består af en en ejendom, der i dag er bebygget med et forhus mod Storegade bestående af en bolig i en del af stueetagen og hele den udnyttede tagetage og et butikslokale i stueetagen samt et baghus, der tidligere er benyttet erhvervsmæssigt som bageri.

Boligen i forhuset er fornylig renoveret inden for bestående rammer og udlejet til boligformål.



|                |  |
|----------------|--|
| Trafik         | Adgangen til ejendommen foregår i dag fra kommunevejen Storegade ad den eksisterende private fællesvej, der forløber langs ejendommens vestlige skel. Den private fællesvej giver samtidig vejadgang til ejendommene matr.nre. 3 <u>ah</u> og 3 <u>æ</u> begge Fårup by, Fårup.                          |
| Husnummerering | Boligen i den tidligere butik gives adressen Storegade 15 og de 4 øvrige boliger i lokalplanområdet husnummereres til den private fællesvej Lillegade.<br><br>Uden for lokalplanområdet har 2 ejendomme vejadgang ad den private fællesvej. De 2 ejendomme husnummereres også til den private fællesvej. |

### Planens indhold:

#### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser for centerområde nr. C.3.1. - som de er formuleret i Kommuneplan 1998-2009.

Det samlede lokalplanområdes status som byzoneområde opretholdes ved lokalplanens endelige vedtagelse og området udlægges i lokalplanen til bebyggelse med tæt boligbebyggelse i 1½-2 etager.



Gavl eksisterende bageribygning



Eksisterende carporte – naboskel mod Storegade 15 B

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om overflader og farvevalg og tilbygningens placering og udformning er fastlagt med det formål at sikre en harmonisk bebyggelse i sammenhæng med de eksisterende tilgrænsende boligbebyggelser mod syd, nord og vest.

Forhusets facade mod Storegade skal tilbageføres til blank mur, der efterfølgende vandskures og males i de samme farvekombinationer som de øvrige facader.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en tilbygning til baghuset, der gør det muligt at indrette bygningen hensigtsmæssigt til boligformål.

På fællesarealet kan der etableres opholds- og parkeringsarealer og der kan opføres udhusbygninger svarende til antallet af boliger og fælles redskabsrum til områdets drift og vedligeholdelse samt renovationsrum.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om hegning i skel mod naboer.

Hvor bagbygningen (det tidligere bageri) er beliggende nærmere naboskel end 2,50 m, skal den skrå tagflade udføres med brandkamserstatning i form af sikring af loftsstrukturen mindst indtil 2,50 m fra skel. Den sikrede loftsstrukturen skal mindst udføres som BD-bygningsdel 60 (fastholdt mineraluld med indvendig beklædning af mindst 2 lag 13 mm loftsgipspladebeklædning).

I lokalplanbestemmelser kan der ikke stilles krav om byggetekniske eller konstruktive forhold. Kravet om brandsikring vil derfor blive stillet i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse.



Eksisterende bagbygning/tidligere bageribygning



Storegade – eksisterende forhold

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Overordnet planlægning    | Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandirektiver besluttet af Miljø- og energiministeren.   |
| Regionplanlægning         | Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2001, Århus Amt, december 2001.<br><br>Lokalplanområdet omfatter 5 boliger - indrettet som rækkehusbebyggelse i en eksisterende bebyggelse, der tidligere har været anvendt til bageri, butik og bolig for indehaveren. Området kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Fårup.   |
| Kommuneplanlægning        | Lokalplanområdets udnyttelse til tæt boligbebyggelse som beskrevet foran, er fortsat i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998-2009.<br><br>Områdets anvendelse er her fastlagt til centerformål, bestående af blandet bolig og erhvervsbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 50, under rammebestemmelserne for område nr. C.3.1.  |
| Spildevandsplanlægning    | Husspildevand og overfladevand skal separeres i lokalplanområdet og skal ledes til det eksisterende offentlige kloaksystem, der er beliggende i den private fællesvej på ejendommen (separat system).   |
| Varmeplanlægning          | Den kommunale varmeplan for Fårup by bestemmer, at opvarmningsbehovet indenfor energidistrikterne nr. 37, 38 og 39 skal dækkes med individuel naturgasforsyning. Nye bebyggelser i eksisterende områder, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.<br><br>Lokalplanområdet, der er beliggende i energidistrikt nr. 37, skal således forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by.<br><br>Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets afgrænsning. |
| Vandforsyningsplanlægning | Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Fårup Vandværk, der er et offentligt, alment vandværk.   |
| Elforsyning               | Området hører under ELRO's forsyningsområde.  |
| Deklarationer             | Ved en telefonisk henvendelse til Dommerkontoret i Mariager er det oplyst, at der ikke er tinglyst servitutter på matr. nr. 3 <u>ac</u> Fårup by, Fårup.  |

## RETSVIRKNINGER

---

|   |  |
|---|--|
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger | Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.  |
| Lokalplanens retsvirkninger                     | Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser, jf. Lov om Planlægning § 18.<br><br>Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.  |
| Dispensation                                    | Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.<br><br>Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.<br><br>Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20.<br><br>Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation. |
| Zonestatus                                      | En lokalplan indeholder typisk bestemmelser om, at lokalplanområdet ændrer zonestatus fra landzone til byzone - zonestatus kan dog i specielle tilfælde opretholdes i landzone.<br><br>Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 - meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse – dog jf. lovens § 36, stk. 1, pkt. 5.<br><br>Retstvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning og Lov om Frigørelsesafgift.   |
| Servitutter                                     | Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.   |

## Godkendelsesprocedure

|             |  |            |  |
|-------------|--|------------|--|
| Procedure   | Teknisk Udvalg   | 04.02.2004 | Forslag til lokalplan                          |
|             | Økonomiudvalg  | 17.02.2004 | -  |
|             | Byrådet  | 24.02.2004 | -  |
|             | Offentliggørelse   | 03.03.2004 | 8 ugers offentlighedsperiode indtil 28.04.2004 |
|             | I offentlighedsperioden er der rettidigt modtaget en indsigelse med ændringsforslag til lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen kan derfor først vedtages endeligt 4 uger efter udløbet af offentlighedsperioden. |            |  |
|             | Teknisk Udvalg   | 02.06.2004 | Endelig vedtagelse af lokalplan                |
|             | Økonomiudvalg  | 03.06.2004 | -  |
|             | Byrådet  | 15.06.2004 | -  |
|             | Offentliggørelse   | 23.06.2004 | Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft     |
| Annoncering | Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.<br><br>Lokalplanen kan samtidig ses på kommunens hjemmeside: <a href="http://www.purhus.dk">www.purhus.dk</a>          |            |  |



Vedrørende matrikelnummer:

**3 ac Fårup by, Fårup**

Anmelder:

Purhus Kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

## LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I FÅRUP

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

### § 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

- |        |  |
|--------|--|
| Formål | Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:   |
| 1.1    | At fastlægge principperne for anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål bestående af tæt boligbebyggelse   |
| 1.2    | At fastlægge retningslinier for områdets udstykning og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der så vidt muligt skal sikre en harmonisk sammenhæng med de tilgrænsende boligbebyggelser. |
| 1.3    | At opretholde lokalplanområdet i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.  |

## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Afgrænsning Lokalplanens område omfatter matr.nr. 3 ac Fårup by, Fårup, samt alle parceller, der efter den 4. februar 2004 udstykkes i lokalplanområdet.

Områdets afgrænsning fremgår af kortbilag nr. 1.

2.2 Zonestatus Lokalplanområdet opretholdes i byzone ved planens endelige vedtagelse.

### § 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Boligformål Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål - boligbebyggelse omfattende i alt 5 boliger - med de til områdets anvendelse nødvendige fælles arealer og bygningsfaciliteter samt vej- og parkeringsanlæg.

Udhuse kan etableres i tilknytning til de enkelte boliger og/eller på fællesarealet.

3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på de enkelte ejendomme/boliger drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom/bolig,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering ud over behovet til den enkelte bolig.

3.3 Forbud mod egentlig erhverv Ejendommene/boligerne i området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

### § 4 - Udstykninger

4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Udstykninger i området skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### § 5 - VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vej- og parkeringsarealer Interne veje og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal udlægges som vist på kortbilag nr. 2 som private fælles veje med udkørsel til kommunevejen Storegade.

Interne veje, der samtidig er adgangsvej for komprimatorbil m.v., skal anlægges med mindst 3,20 m bred kørebane med en fri højde på mindst 4 m over hele kørebanearealet.

Interne færdselsarealer, herunder køre- og gangarealer og parkeringsarealer kan befæstes med belægningssten som betonsten eller lignende.

Områdets ene bolig med adgang fra Storegade husnummereres hertil med husnummer 15.

Områdets øvrige boliger husnummereres til den private fællesvej Lillegade.

Husnummerering og områdets indretning i øvrigt er vist på kortbilaget.

- 5.2 Overkørsel Overkørsel fra området skal etableres til kommunevejen Storegade som vist på kortbilaget.
- 5.3 Niveauforskelle Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.4 Parkering I lokalplanområdet skal der etableres i alt 4 parkeringspladser.
- Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet og langtidsparkering (hensætning) af uindregistrerede campingvogne, lystbåde (kølbåde) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 5.5 Vejret Udvidet vejret fastlægges for ejendommen matr.nr. 4 ah Fårup by, Fårup, som vist på kortbilag nr. 2.

## § 6 - TEKNISK FORSYNING

- 6.1 Varmeforsyning Lokalplanrådets 4 nye boliger skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.
- Ejendommens eksisterende bolig må fortsat opvarmes med det eksisterende olie-fyrede centralvarmeanlæg.
- Der må således ikke etableres nye elvarmesystemer inden for lokalplanrådets afgrænsning.
- 6.2 Ledningsanlæg El-ledninger herunder til eventuel vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
- 6.3 Transformerstationer Inden for lokalplanområdet må opføres transformatorstationer til områdets forsyning. Den enkelte station må ikke have mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn og den skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

## § 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for boligområdet som helhed må ikke overstige 50.
- 7.2 Bebyggelse Ud over ejendommens eksisterende bolig, der er beliggende i en del af forhusets stueetage og i hele forhusets tagetage må der yderligere indrettes en ny bolig i det tidligere butiksløkke i forhuset.
- Derudover må der indrettes 3 nye boliger i ejendommens baghus, det tidligere bageri.
- I forbindelse med indretningen af de 3 nye boliger i baghuset må der opføres en tilbygning på maksimalt 40 m<sup>2</sup> langs baghusets gårdfacade, således at de nye boliger kan indrettes hensigtsmæssigt.
- Placeringen af ejendommens eksisterende bebyggelse langs det østlige naboskel mod matr.nr. 3 ab Fårup by, Fårup, accepteres med beliggenheden af beboelsesrum og køkken med vinduer i facaden nærmere naboskel end 2,50 m.
- Efter nedrivning af ejendommens eksisterende carportbebyggelse kan der opføres ny udhusbebyggelse med redskabsrum og dagrenovationsrum placeret som vist på kortbilag nr. 2.

- 7.2 Fortsat Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terræn.
- 7.3 Fælles bygningsfaciliteter Bygningsfaciliteter til fælles funktioner skal indpasses harmonisk og hensigtsmæssigt i områdets øvrige bebyggelse.

## § 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Materialevalg - ydervægge I lokalområdet må anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervæggene på forhuset og på baghuset skal på alle facader udføres af malet vandskuret eller pudset tegl.
  - Ydervægge på udhuse kan dog udføres af træbeklædning.
- tagflader
- Tagflader på forhuset, incl. tagflader på kvisten mod Storegade, skal fremtidig opretholdes med tagtegl som den eksisterende tagbeklædning.
  - Tagflader på baghuset kan opretholdes som de eksisterende fibercementtagplader. Ved en fremtidig udskiftning af tagfladerne på baghuset kan der alternativt skiftes til samme tagbeklædning som på forhuset.
  - Tagflader på udhuse kan dog udføres af tagpap.
- bygningsflader i øvrigt
- Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke - ud over solpaneler - anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2 Farvevalg Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor farverne lys grå til en mørkere koksgrå farve. Udragende bygningsdele som gesimser og sålbænke m.v. gives en mørkere grå farve end bygningens facademur.
- Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.
- 8.3 Skiltning Enhver form for skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,20 m<sup>2</sup>, der må opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.
- Skiltning må kun foretages i den udstrækning, den ikke er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.4 Udendørs belysning Der må kun etableres udendørs belysning, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

## § 9 - UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer Områdets ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

## § 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1 Hække og hegning Hække i naboskel skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- Hegning i skel mod naboejendommen matr.nr. 3 ah Fårup by, Fårup, skal foretages med fast træhegn efter aftale med ejendommens ejer og i øvrigt i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser.
- Hegning i øvrigt skal foretages efter hegnslovens bestemmelser.

## **§ - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

11.1 Naturgas Bygninger i lokalplanområdet med opvarmningsbehov pålægges tilslutningspligt til naturgas. Opvarmningen af ejendommens oprindelige bolig kan dog fortsat ske ved oliefyret centralvarmeanlæg.

## **§ 12 - DISPENSATIONER**

12.1 Dispensationer Kommunalbestyrelsen kan i h.t. bestemmelser i Lov om Planlægning dispensere fra mindre væsentlige regler og forhold i lokalplanen, dog under forudsætning af, at en dispensation ikke er i strid med principperne i planen.

Større afvigelser fra planen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **§ 13 - SERVITUTTER**

13.1 Servitutter Servitutter, der er uforenelige med formålet med denne lokalplan, fortrænges af planen.

## **§ 14 – PÅTALERET**

14.1 Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

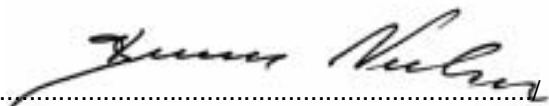


## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 24. februar 2004



Berner Nielsen  
borgmester



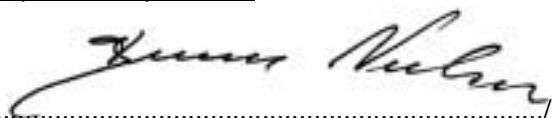
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 3. marts 2004.

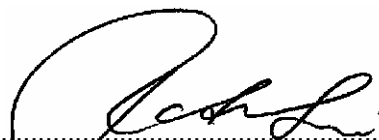
### Vedtaget lokalplan:

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er lokalplanen vedtaget af Purhus Byråd,

Fårup, den 15. juni 2004



Berner Nielsen  
borgmester

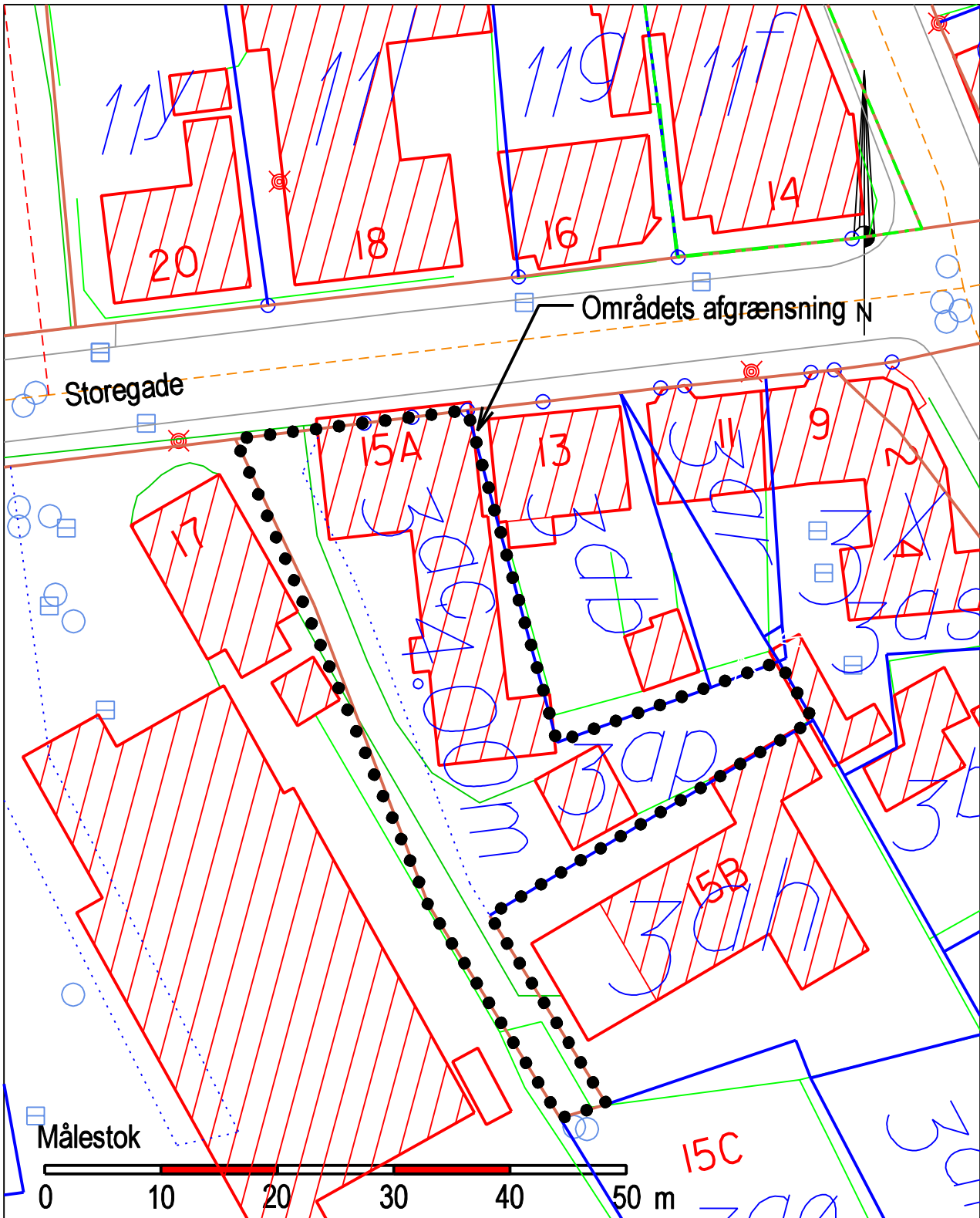



Peter Lei  
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 23. juni 2004.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

**Lokalplanens kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning (eksisterende forhold)**



|  |  |                     |             |
|--|--|---------------------|-------------|
|  <p><b>Purhus Kommune</b><br/> <b>Teknik og Miljø</b><br/>         Bakkevænget 16, 8990 Fårup<br/>         Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p> | Kortbilag nr. 1<br>Områdets afgrænsning (Eksisterende forhold) |                     |             |
|  | Digitalkort  | Dato: 28. jan. 2004 | Mål: 1: 500 |
|  | Tema   |                     |             |
|  | Rev.   |                     |             |



**Purhus Kommune**  
Teknik og Miljø  
Bakkevænget 16, 8990 Fårup  
Tlf. 8782 6700 Fax. 8782 6799

**LOKALPLAN NR. 182 -** Kortbilag nr. 2  
**Storegade/Lillegade**  
Princiuel udstyknings-, bebyggelses- og arealanvendelsesplan.  
29.01.2004. BA.



FACADE MOD NORD,



FACADE MOD VEST,



**Purhus Kommune**

Teknik og Miljø  
Bakkevænget 16, 8990 Fårup  
Tlf. 8782 6700 Fax. 8782 6799

**LOKALPLAN NR. 182 -  
Storegade/Lillegade  
Facader.**

29.01.2004. BA.

Bilag nr. 3