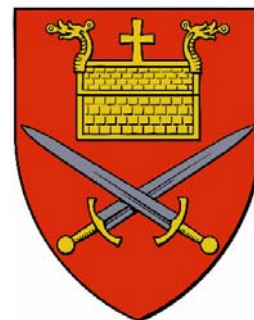


Lokalplan nr. 189

Område til boligformål i Fårup
Tæt, lav boligbebyggelse Byparken, Fårup



VEJLEDNING

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

Efter 1. januar 2007 rettes henvendelse til Randers Kommune.

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside: 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.

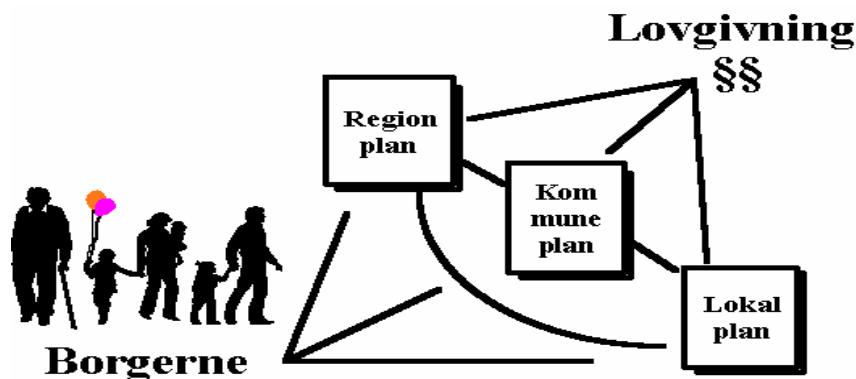
Hvad er en lokalplan?

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.

Lokalplanen er udarbejdet af Purhus Kommune, Teknik og Miljø, juni 2006.

INDHOLDSFORTEGNELSE

| INDHOLD: | SIDE |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| VEJLEDNING | 2 |
| REDEGØRELSE: | 4 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 4 |
| Lokalplanens område og indhold | 4 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 7 |
| Retsvirkninger | 9 |
| Godkendelsesprocedure | 9 |
| LOKALPLANENS BESTEMMELSER: | 10 |
| § 1 Lokalplanens formål | 10 |
| § 2 Lokalplanens område og zonestatus | 11 |
| § 3 Områdets anvendelse | 11 |
| § 4 Udstykninger | 11 |
| § 5 Vej- og parkeringsforhold | 12 |
| § 6 Teknisk forsyning | 12 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering | 13 |
| § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden | 13 |
| § 9 Ubebyggede arealer | 13 |
| § 10 Beplantning og hegning | 14 |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagning | 14 |
| § 12 Grundejerforening | 14 |
| § 13 Dispensationer | 14 |
| § 14 Ophævelse af tidligere tinglyste servitutter | 14 |
| § 15 Påtaleret | 15 |
| Vedtagelsespåtegninger | 16 |
| LOKALPLANENS BILAG: | |
| Kortbilag nr. 1 Eksisterende forhold og områdeafgrænsning | 17 |
| Kortbilag nr. 2 Principiel bebyggelses- og arealanvendelsesplan | 18 |

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund og formål

Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af denne lokalplan at skabe mulighed for at gennemføre en sanering af en del af den gamle del af Fårup by, der i en lang årrække har været benyttet til korn- og foderstofforretning. Den eksisterende erhvervsbebyggelse fjernes og området ønskes fremtidigt udnyttet til boligformål bestående af tæt, lav boligbebyggelse.

Der er planlagt opført 19 boliger i et plan som 8 huse med 2 boliger i hvert og 1 hus med 3 boliger. Boligstørrelserne fordeler sig med 4 boliger hver på 75 m², 11 boliger hver med 85 m² og 4 boliger hver med 90 m² (bruttoetageareal). Hver bolig forsynes med 5 m² udhusareal. Projektet forventes gennemført i 2 etaper.

Boligerne opføres i rosa blødstrøgne facade-teglsten, røde tegltagsten og hvide træ/alu-døre og vinduer.

Vejadgangen sker fra kommunevejen Stadion Allè. Områdets interne vej gives eget vej- eller områdenavn. Samtlige boliger orienteres om og husnummereres til den nye vej.

Kommunevejen Mælkevej gøres til en ensrettet og stille vej med sideparkering, der omfatter 8 parkeringspladser i vejens ene side. Inde i området - i forbindelse med adgangsvejen - etableres yderligere 14 parkeringspladser.

Interne færdselsarealer befæstes med betonsten eller lignende.

Der plantes ligusterhække omkring hver boligenhed med eget havestykke og langs områdets ydergrænse.

Zonestatus

Lokalplanens område er eksisterende byzoneareal, der opretholdes i byzone ved planens endelige vedtagelse.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed

Lokalplanområdet består af matrikelnumrene 6 m og 7 b begge Fårup by, Fårup, med et samlet areal på 5.502 m². Der foretages en skelberigtigelse af skellene mod kommunevejen Stadion Allè, der forøger det samlede areal med ca. 215 m².

Vejadgangen til det nye boligområde sker fra Stadion Allè ad en ny privat fællesvej, der udlægges i området og gives navnet Byparken.

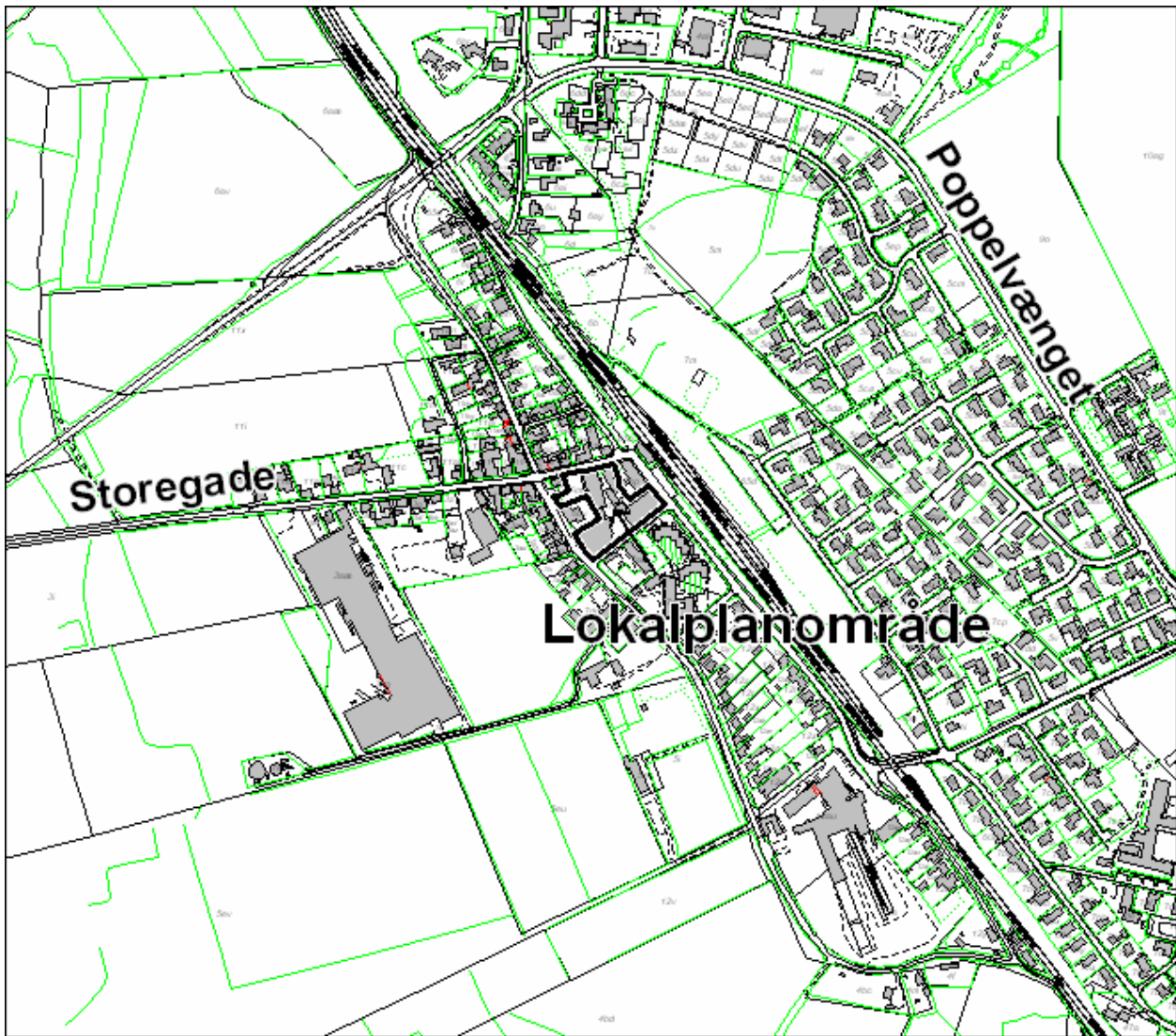
Boligerne i lokalplanområdet husnummereres til den nye vej.



Sigt mod Stadion Allè fra Hobrovej over Storegade. Adgangen til det nye boligområde placeres mellem Fårup Grill og Sparekassen Kronjylland.



Sigt fra Stadion Allè mod Storegade. Adgang til området mellem grillen og sparrekassen. Parkeringpladser foran sparrekassen.



Oversigtskort – eksisterende forhold

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende inden for et areal der afgrænses af kommunevejene Storegade, Jernbanegade, Mælkevej og Stadion Allé. Lokalplanområdet udgør ca. 70 % af det beskrevne område.

Inden for det beskrevne område og stødende direkte op til lokalplanområdet er desuden beliggende Fårup Gril på hjørnet af Storegade/Stadion Allé, Fårup Kro på hjørnet af Storegade/Jernbanegade og Sparekassen Kronjylland ved Stadion Allé.



Sigt langs Storegade mod eksisterende erhvervsbygninger på matr.nr. 7 b.



Sigt over Storegade mod Fårup Kro og eksisterende administrationsbygning på matr.nr. 7 b.



Sigt langs skellet mellem lokalplanområdet og Fårup Kro mod "det lille hus" i skel.



Sigt langs Jernbanegade mod Mælkevej, Fårup Kro og de eksisterende erhvervsbygninger på lokalplanområdet.



Sigt fra Jernbanegade langs Mælkevej.



Sigt fra Stadion Allè langs Mælkevej.

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanens område henligger i dag med bygninger og arealer som en korn- og foderstofvirksomhed, hvor de erhvervs-mæssige aktiviteter i dag er ophørt.

Nogle af bygningerne er siden korn- og foderstofvirksomhedens ophør efterfølgende benyttet til andre lagerformål.

Samtlige erhvervsbygninger og -anlæg på ejendommen fjernes.

Arealet er eksisterende byzone, der opretholdes i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.



Hjørnet Stadion Allè og Mælkevej.



Sigt langs Stadion Allè mod Storegade.

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som de er fastlagt i Kommuneplan 2005-2017 for område nr. C.3.1, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Området ønskes nu saneret for den eksisterende bebyggelse og udnyttet til tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage.

Lokalplanen fastlægger en principiel udstyknings- og etapeplan med interne vej- og stiudlæg og udlæg til fælles rekreative områder.

Lokalplanområdets boligvej optages i kommunens vejfortegnelse som privat fællesvej.

Herudover fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige bebyggelser.

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 Miljøministeren.

Regionplanlægning

Kommuneplan 2005-2017 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2005, der er vedtaget af Århus Amt den 6. december 2005. Lokalplanområdet kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Purhus Kommune.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 2005-2017, hvor områdets anvendelse er fastlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, bestående af åben og tæt, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. C.3.1, hvoraf lokalplanområdet er en del.

Lokalplanlægning

Områdets fremtidige anvendelse til tæt, lav boligbebyggelse omfattende 19 boliger fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 189 på grundlag af rammebestemmelserne for områdenr. C.3.1 i kommuneplanens rammedel.

Miljøvurdering

Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanens arealanvendelse ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og det konkluderes derfor, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2, i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer", Lov nr. 316 af 5. maj 2004, med ikrafttræden den 21. juli 2004.

Vurderingen bekendtgøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Kortlægningsstatus

Århus Amt har på grundlag af indsamlede oplysninger, vurderet at korn- og foderstofvirkensdrift på ejendommen matr.nr. 7 b Fårup by, Fårup, ikke har givet anledning til forurening. Lokaliteten er derfor udgået inden kortlægning.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er medtaget som separat kloakeret område i Spildevandsplan 2003-2007, oplandsnr. K17.01.

Spildevand og overfladevand ledes til det offentlige kloaksystem enten i Storegade og/eller i Stadion Allè.

Varmeplanlægning

Den kommunale varmeplan for Fårup by bestemmer, at opvarmningsbehovet i lokalplanområdet indenfor energidistrikt nr. 37 skal dækkes med individuel naturgasforsyning. Nye bebyggelser i eksisterende områder, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.

Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse inden for 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. |
| Vejforhold | <p>Lokalplanområdet gives vejadgang fra kommunevejen Stadion Allè ad en 12 m bred boligvej med 7 m kørebanebredde og 5 m sideparkering vinkelret på kørselsretningen. En del af parkeringspladserne kan erstattes af carporte.</p> <p>På hensigtsmæssige steder i området etableres desuden affaldsøer for dagrenovation m.v.</p> <p>Vejen i området optages i kommunens vejfortegnelse som privat fællesvej med navnet Byparken.</p> <p>Boligvejen i området skal udformes som opholds- og legegader i overensstemmelse med regler udfærdiget på grundlag af færdselslovens § 40 og overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer skal så vidt muligt udføres niveaufrie, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.</p> |
| Oversigt | Vejdirektoratets vejledende regler for oversigtslinier ved hjørneafskæringer og vejtilslutning i kommunevejen Stadion Allè skal overholdes. |
| Stiforhold | Der etableres interne stiforbindelser fra den interne vej i området ud til de enkelte boliger og desuden på tværs af området mellem Storegade og Mælkevej. Stierne anlægges i et varieret forløb med en belægningsbredde på 2-2,50 m. |
| Støjgrænser | <p>I det nye boligområde skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra den eksisterende banelinie Ålborg-Randers ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis og indendørs 30 dB(A).</p> <p>Støjgrænserne er fastlagt i kommune- og regionplanlægningen, i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, Støj og vibrationer fra jernbaner, og er bindende for ny lokalplanlægning.</p> |
| Grundejerforening | <p>Der skal oprettes grundejerforening i lokalplanområdet.</p> <p>Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer.</p> |
| Deklarationer | Iflg. tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på lokalplanområdets matr.nr. 6 <u>m</u> og 7 <u>b</u> begge Fårup by, Fårup: |
| 6 <u>m</u> Fårup by, Fårup | 17.03.1898 Dokument om forbud mod beværternæring m.v. |
| 7 <u>b</u> Fårup by, Fårup | 17.07.1919 Dokument om vej m.v. (90-1420) |
| | 21.04.1952 Dokument om parkering m.v. Ikke til hinder for prioritering |
| | 25.05.1978 Dokument om færdselsret m.v. Parkering m.v. Ikke til hinder for prioritering |
| | 19.06.1978 Bestemmelse i skøde om pligt for ejeren af 7 <u>bp</u> til at respektere al byggeri vedrørende 7 <u>ff</u> |

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. 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. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20. 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. Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 - meddelelse af zonetiladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse – dog jf. lovens § 36, stk. 1, pkt. 5. Retsvirkningerne 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 | 16.08.2006 | Forslag til lokalplan |
| | Økonomiudvalg | 21.08.2006 | - |
| | Byrådet | 30.08.2006 | - |
| | Offentliggørelse | 06.09.2006 | 8 ugers offentlighedsperiode indtil 01.11.2006 |
| | Teknisk Udvalg | 22.11.2006 | Endelig vedtagelse af lokalplan |
| | Økonomiudvalg | 27.11.2006 | - |
| | Byrådet | 27.11.2006 | - |
| | Offentliggørelse | 06.12.2006 | Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft |
| | I offentlighedsperioden er der ikke modtaget indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget. Lokalplanen er derfor vedtaget endeligt som planlagt. | | |
| Annoncering | Planforslagets og den endeligt vedtagne plans offentliggørelse er sket ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis. | | |

Vedrørende matrikelnumrene:

6 m og 7 b begge Fårup by, Fårup

Anmelder:

Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I FÅRUP TÆT, LAV BOLIGBEBYGGELSE VED BYPARKEN, FÅRUP

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 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, lav 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 ejendomme og de fremtidige boligbebyggelser. |
| 1.3 | At opretholde lokalplanområdet i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse. |

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 2 - LOKALPLANENS OMRÅDER OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
- Området omfatter et samlet areal på i alt ca. 0,57 ha, der omfatter matrikelnumrene 6 m og 7 b begge Fårup by, Fårup, samt alle parceller, der efter den 16. august 2006 udstykkes i lokalplanområdet.
- Området tilføres et mindre areal ved udskillelse af kommunevejen Stadion Allè,
- 2.2 Udbygning Områdets udbygning kan påbegyndes, når saneringen af området er afsluttet og efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3 Opdeling i etaper Lokalplanområdet kan opdeles i 2 etaper.
- 1. etape:** Udstykningens sydligste del omfatter et samlet areal på ca. 2.500 m² med 8 boliger med private havestykker, boligvej og parkeringspladser, stier og grønt fællesareal.
- 2. etape:** Udstykningens nordligste del omfatter et samlet areal på ca. 3.200 m² med 11 boliger med private havestykker, stier og grønt fællesareal.
- 2.4 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan opretholdes det samlede lokalplanområde i byzone.

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (åben, lav) Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål bestående af tæt, lav boligbebyggelse omfattende i alt 19 boliger fordelt i 8 huse med 2 boliger i hvert og 1 hus med 3 boliger, vej- og stianlæg og fælles rekreative grønne områder med beplantninger og stier.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på den enkelte ejendom drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - 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, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.3 Forbud mod egentlig erhverv Ejendommene i området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

§ 4 - UDS TYKNINGER

- 4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. I viste retningsgivende udstykningsplan.
- Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1
Vej
- Der udlægges en ny vej med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2 med en samlet udlægsbredde på ca. 12 m med 5 m dyb sideparkering vinkelret på kørebanen indeholdt i vejudlægget.
- Hjørneafskæringer udføres med 5 m afskæringer som vist på kortbilaget.
- 5.2
Oversigt
- Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:
- Ved udkørsel fra det nye boligområde til kommunevejen Stadion Allè kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:
- $l_s = 2,50$ m og $l_p = 95$ m (ved en referencehastighed på 50 km/h).
- På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og den omhandlede vej må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end maksimalt 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.3
Stier
- Stier i området anlægges med en udlægsbredde på mindst 1,50m med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.4
Vej- og stistatus
- Boligvejen i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som privat fællesvej og stierne i området er interne stier.
- 5.5
Niveauforskelle
- Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.6
Vej- og stistandard
- Kørebanebelægninger kan udføres som asfalt- eller betonstensbelægninger og stiarealer kan udføres som betonstensbelægninger.
- Belægninger på stier kan udføres som asfaltbelægninger eller stenmelsbelægninger på stabilt grus.
- 5.7
Parkeringsforhold
- For lokalplanområdet gælder, at der skal etableres mindst 1 parkeringsplads til personbiler pr. bolig.
- Op til en tredjedel af pladserne kan være carport- eller garagepladser.
- 5.8
Generelle parkeringsforhold
- Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- Langtidsparkering (hensætning) af uindregistrerede campingvogne, lystbåde (kølbåde) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 6 - TEKNISK FORSYNING

- 6.1
Varmeforsyning
Naturgas
- Fremtidige nye bebyggelser med opvarmningsbehov i lokalplanområdet skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.
- Der må således ikke etableres nye elvarmesystemer inden for lokalplanområdets 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, når den enkelte station ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,00 m over terræn og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

- 6.4 Antenneanlæg Der kan etableres fælles antenneanlæg for det samlede lokalplanområde.
- 6.5 Udvendige antenner Der må ikke etableres udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte bygninger i lokalplanområdet.

§ 7 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.
- 7.2 Beboelsesbygninger Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
- Tagformen kan være sadeltag uden valm eller tagformer med ensidige fald med taghældninger på op til ca. 25°.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,50 m over færdigt terræn.
- 7.3 Udhuse, garager og carporte Uanset reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement om afstands- og højdeforhold må intet punkt af ydervægge eller tage på udhuse, garager og carporte overstige et højdegrænseplan på 2,50 m over færdigt terræn i skel stigende med op til maksimalt ca. 25° ind på grunden (svarende til taghældningen på beboelsesbygninger).
- Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i skel.

§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Materialevalg Bebyggelsens ydervægge skal udføres som teglstensfacader (blank mur). Udhuse kan udføres med ydervægge af træbeklædninger.
- Tagflader skal udføres af tagpap, skiffer, cementtagsten eller tagtegl. Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan alternativt udføres af transparente materialer.
- 8.2 Farvevalg Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.
- Overfladebehandling af træbeklædninger, kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan være "farveløs" eller dækkende i farverne sort, hvid eller dæmpede jordfarver.
- 8.3 Skiltning Enhver form for skiltning og reklamerings skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,20 m², 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 – dels som fælles anlæg og dels som anlæg i forbindelse med den enkelte bolig.

- 9.2 Tekniske anlæg På de fælles rekreative arealer må der placeres tekniske anlæg, som er forenelige med de rekreative interesser, f.eks. regnvandsbassin og fælles nedsivningsanlæg for lokalplanområdets befæstede arealer, vejarealer, tagflader m.v. forudsat jordbunds- og grundvandsforholdene er velegnede til nedsivning og forudsat opnåelse af afledningstilladelse fra den godkendende myndighed.

§ 10 - BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1 Hække langs vejskel og øvrige hække Hække langs veje skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning sådan, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene. Hække langs vejskel og øvrige hække i området skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer. I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.2 om oversigtsarealer.

§ 11 - FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Veje og stier Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte vej- og stianlæg.
- 11.2 Naturgas Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det åbent, lave boligområde, pålægges tilslutningspligt til naturgas. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.
- 11.3 Jernbanestøj Det skal inden bebyggelsens ibrugtagning sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau i området fra den eksisterende banelinie Ålborg-Randers ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis og indendørs må støjniveauet ikke overstige 30 dB(A). Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, Støj og vibrationer fra jernbaner.

§ 12 - GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Grundejerforening Der skal oprettes en grundejerforening eller tilsvarende organisation for det samlede område med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Oprettelse Foreningen skal oprettes senest når 75 % af de planlagte boliger i området er solgt eller indflyttet, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 12.3 Formål Foreningen skal forestå vedligeholdelse og drift af områdets fælles vej, stier, andre anlæg og rekreative fællesarealer.
- 12.4 Vedtagelse Foreningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13 - DISPENSATIONER

- 13.1 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.

§ 14 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE TINGLYSTE BESTEMMELSER

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

§ 15 - PÅTALERET

15.1
Påtaleret

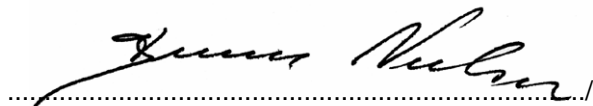
Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

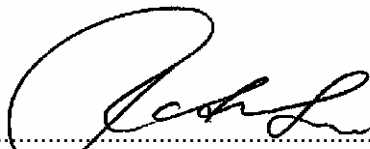
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 30. august 2006



.....
Berner Nielsen
borgmester



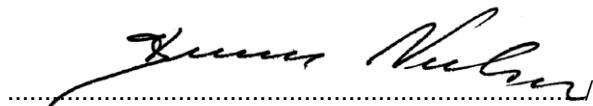
.....
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 5. september 2006.

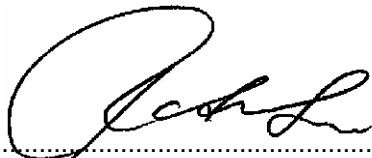
Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 27. november 2006



.....
Berner Nielsen
borgmester

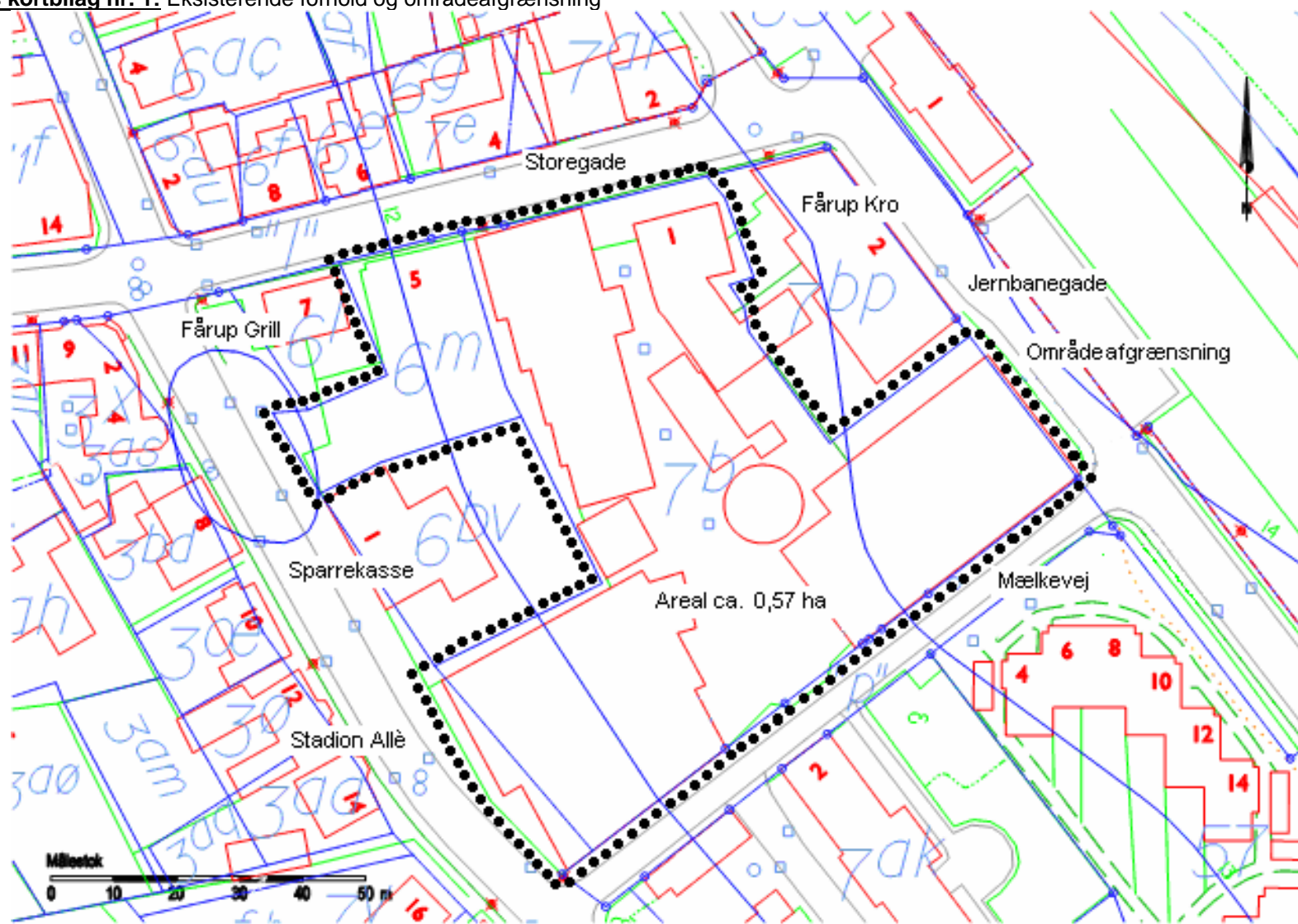


.....
Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 6. december 2006.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Lokalplanens kortbilag nr. 1: Eksisterende forhold og områdeafgrænsning



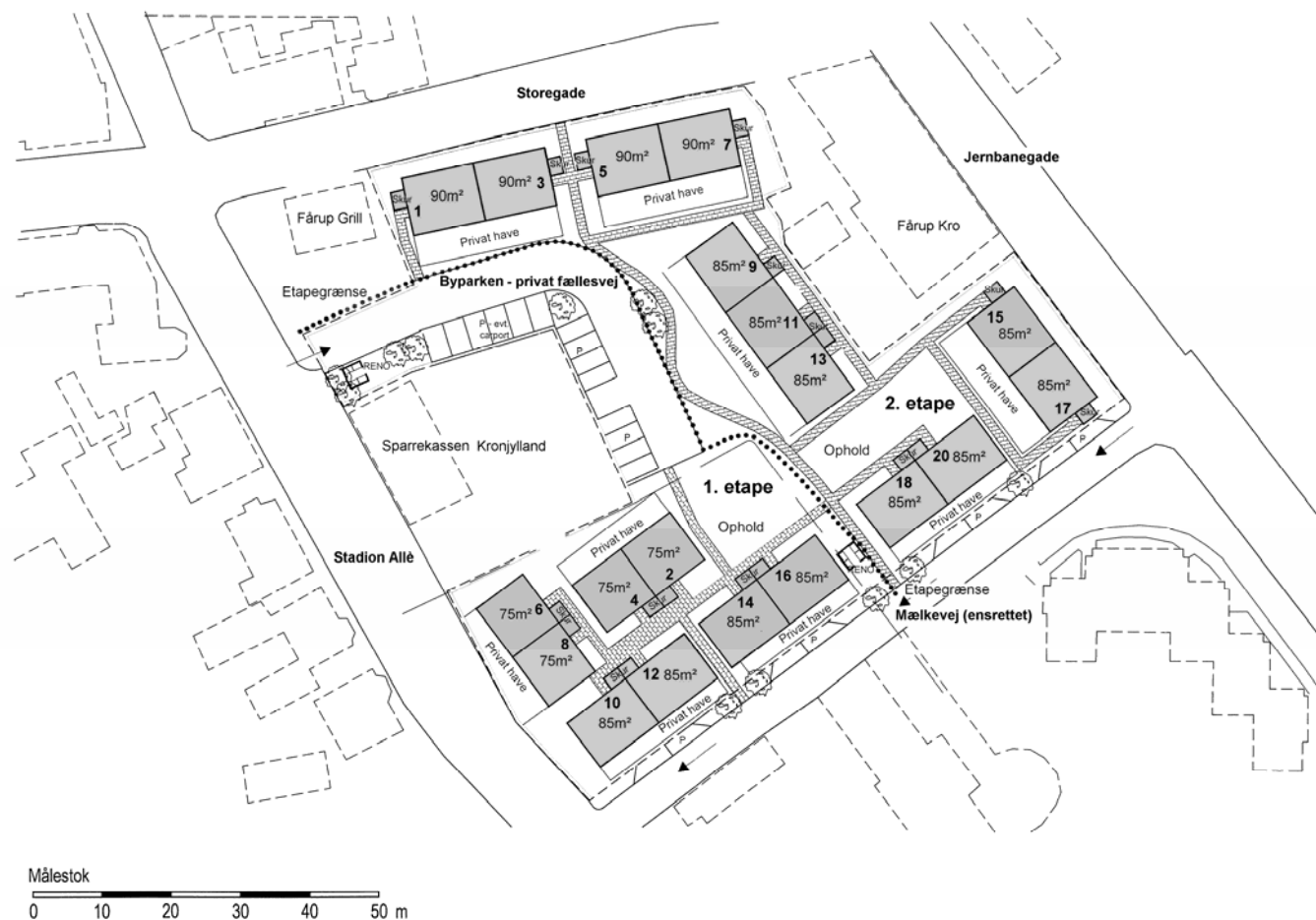
Purhus Kommune
Teknik og Miljø

Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 8782 6700 Fax. 8782 6799

LOKALPLAN NR. 189 - Kortbilag nr. 1
Byparken, Fårup

Eksisterende forhold og områdeafgrænsning.
29.06.2006. BA.

Lokalplanens kortbilag nr. 2: Principiel bebyggelses- og arealanvendelsesplan



Purhus Kommune **LOKALPLAN NR. 189 - Kortbilag nr. 2**
Teknik og Miljø **Byparken, Fårup**

Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 8782 6700 Fax. 8782 6799

Principiel bebyggelses- og arealanvendelsesplan.
29.06.2006. BA.