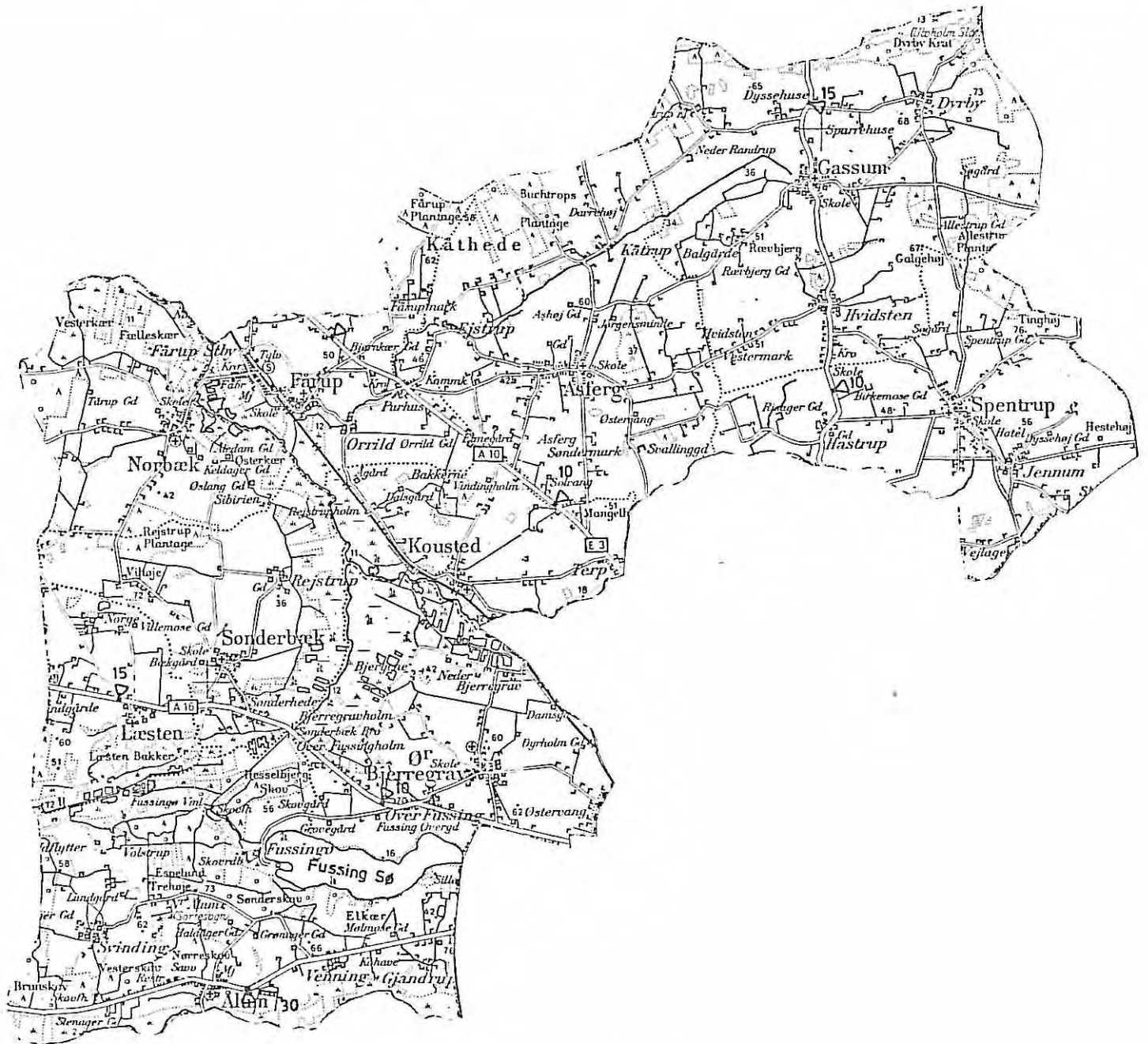


Purhus kommune



LOKALPLAN 222

Lokalplan nr. 222.

Vedrørende arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område i Spentrup.

Kortfattet beskrivelse vedrørende lokalplan nr. 222.

Beliggenhed og størrelse.

Lokalplanen omfatter ejendommen matr.nr. 15 u Spentrup by, Spentrup, beliggende Valmuevej 6, 8981 Spentrup.

Ejendommen har et samlet areal på 1.348 m².

Ejendommen er beliggende i den nordøstlige del af et boligområde ved Valmuevej i Spentrup.

Ejendommen grænser mod nordøst op til matr.nr. 13 c Spentrup by, Spentrup. Skellet mod nordøst er samtidig grænse mellem by- og landzoneområde.

Mod nordøst og sydvest grænser området op til matr.nr. 15 y, 15 x og 15 t Spentrup by, Spentrup, der er bebyggede parcelhusgrunde.

Mod nordvest grænser området op til henholdsvis Valmuevej og stiareal mellem Valmuevej og landzoneområdet.

Fremtidig anvendelse.

Arealet har hidtil været udlagt til parcelhusbebyggelse (åben og lav bebyggelse), men søges via lokalplanen udlagt til rækkehusbebyggelse. Ejendommen er på nuværende tidspunkt bebygget med et parcelhus, der agtes udstykket, således at ejendommen (grund og parcelhus) deles i to. Ejendommene vil ved denne ændring komme til at fremtræde som et 2-familiehus, sammenbygget, men med hver sin selvstændig grund og indkørsel.

Vejforhold.

Udstykning agtes foretaget, således at begge de fremtidige ejendomme får vejadgang til Valmuevej, kommunevej nr. 129.

Lokalplanen og den øvrige planlægning.

Zonestatus.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i byzone under område nr. 1 Spentrup nord i § 15-rammerne for Purhus kommune.

Den påtænkte udstykning overholder bestemmelserne i § 15-rammerne for det pågældende område.

På ejendommen er tinglyst deklaration af den 29. december 1971.

Ved lokalplanens vedtagelse bortfalder bestemmelsen i deklarationens stk. 3 h, der siger, at grunden ikke må formindskes ved yderligere udstykning, deklarationens øvrige bestemmelser opretholdes.

Kloakering.

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, er medtaget i den for Purhus kommune godkendte spildevandsplan under område A 5.4. Området er kloakeret med separatsystem inden 1976.

Fælles anlæg og installationer.

Fælles kloakledninger, og -brønde og andre fælles installationer og anlæg skal tinglyses på de respektive ejendomme.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

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

Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for udstykning af den bebyggede ejendom matr. nr. 15 u Spentrup by, Spentrup i to selvstændige ejendomme med henholdsvis 566 m² og 782 m² i grundarealer, og med den på de respektive grundarealer værende bebyggelse.

at overføre de i tinglyst deklARATION af den 29. december 1971 fastsatte bestemmelser til lokalplanens område, dog undtaget deklARATIONENS stk. 3 h.

11.FEB1983 01269

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 222

FOR ET OMRÅDE I SPENTRUP, SOM AGTES
ANVENDT TIL RÆKKEHUSBEBYGGELSE.

BILAG:

KORTBILAG NR. 1, OMRÅDEAFGRÆNSNING, 1:2.000

KORTBILAG NR. 2, BELIGGENHEDSPAN, 1:200

TINGLYST DEKLARATION AF 29. DECEMBER 1971

Lokalplan nr. 222.

Lokalplanens bestemmelser.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under § 1 nævnte område.

§ 1 - lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, i mål 1:2.000 og omfatter matr.nr. 15 u Spentrup by, Spentrup samt parceller der efter nærværende lokalplans vedtagelse udstykkes fra det nævnte matrikelnummer.

§ 2 - områdets anvendelse.

- stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehusbebyggelse.
- stk. 2. Bestemmelser i tinglyst deklARATION af den 29. december 1971 vedrørende områdets anvendelse, skal efter lokalplanens endelige vedtagelse, fortsat være gældende for området, dog bortfalder deklARATIONENS pkt. 3 b, sidste afsnit, samt pkt. 3 h.

§ 3 - udstykninger.

- stk. 1 Udstykningen inden for området skal foretages på en sådan måde, at den eksisterende parcelhusgrund på 1.348 m² deles i to parceller på henholdsvis 566 m² og 782 m² (se bilag nr. 2, beliggenhedsplan i mål 1:200), med de på de respektive parceller værende bebyggelser.

§ 4 - vejforhold.

Udstykningen skal foretages på en sådan måde, at begge parceller får vejadgang til Valmuevej, kommunevej nr. 129.

§ 5 - parkeringsforhold.

Garage må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m, og foran garage skal der være indrettet holdeplads for mindst een bil.

§ 6 - fælles anlæg og installationer.

Fælles kloakledninger og -brønde og andre fælles installationer og anlæg skal tinglyses på de respektive ejendomme.

§ 7 - bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- stk. 2. Bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsat i tinglyst deklARATION af den 29. december 1971, er fortsat gældende.

§ 8 - bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk. 1. Efter udstykningen skal bygningens samlede karakter bevares som eet parcelhus.
Bygningens tag- og vægflader og andre konstruktioner, der har indflydelse på bygningens udseende, skal på de to parceller, være udført af de samme materialer og konstruktioner.
- stk. 2. Bestemmelser i tinglyst deklaration af den 29. december 1971, der har indvirkning på bygningens ydre fremtræden er fortsat gældende.

§ 9 - ubebyggede arealer.

- stk. 1. Det ubebyggede areal - derunder også arealet mellem vej og bygning - skal anlægges og vedligeholdes som have. På parcellerne må der ikke findes bevoksning, der ved skygge eller ved grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.
Afgørelsen af, hvilken bevoksning der omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde byrådet.
- stk. 2. Grundenes grænse mod vej skal markeres ved opsætning af hegn eller lignende. Såfremt der plantes hæk mod vejen, skal denne plantes 0,25 m bag skel, på egen grund, og vedligeholdes således med hensyn til klipning, at vejen holdes fri i de udlagte bredder.

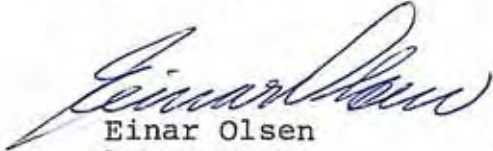
§ 10 - påtaleret.


- stk. 1. Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.

§ 11 - godkendelsepåtegning.

Således vedtaget af Purhus byråd.

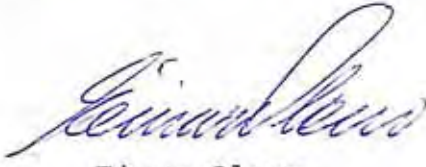
Fårup den 9. november 1982.

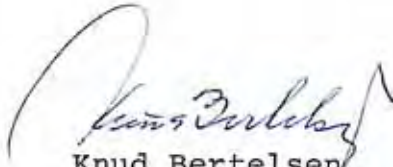

Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

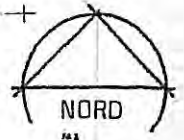
Lokalplan vedtaget endeligt.

Fårup, den 8/2 1983

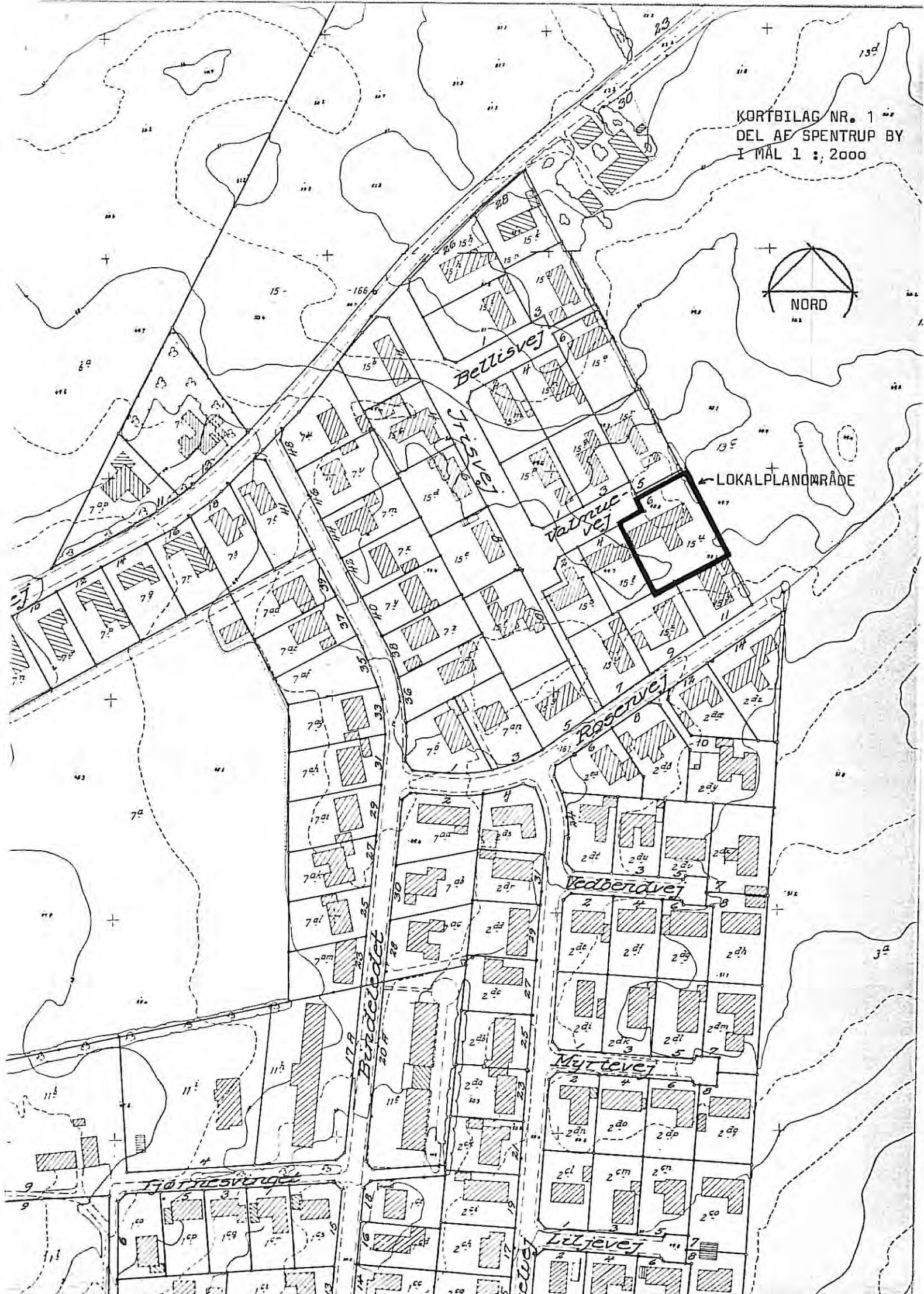

Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

KORTBILAG NR. 1
DEL AF SPENTRUP BY
I MÅL 1 : 2000



LOKALPLANOMRÅDE



VALMUEVEJ

STIAREAL

IND

IND

500

FREMTIDIGT SKEL MELLEM
DE TO EJENDOMME

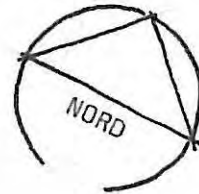
350

FREMTIDIG ADSKILLELSE
MELLEM DE TO EJENDOMME

270

PARCEL NR. 1 AF MATR.NR. 15 u,
SPENTRUP BY, SPENTRUP

PARCEL NR. 2 AF MATR.NR.
15 u, SPENTRUP BY, SPENTRUP



AREALBEREGNING

GRUNDAREAL PARCEL NR. 1: 782 m²
BEBYGGET AREAL : 143 -
BEBYGGELSESPROCENT : 18 pct.

GRUNDAREAL PARCEL NR. 2: 566 m²
BEBYGGET AREAL : 91 -
BEBYGGELSESPROCENT : 16 pct.

BELIGGENHEDSPAN I MÅL 1 : 200

KORTBILAG NR. 2



29.DEC.1971*014167

D e k l a r a t i o n

1.

Undertegnede Purhus byråd deklarerer herved som ejer af matr. nr. 15 b, 15 c, 15 d, 15 o, 15 f, 15 g, 15 h, 15 i, 15 k, 15 l, 15 m, 15 n, 15 o, 15 p, 15 q, 15 r, 15 s, 15 t, 15 u, 15 v, 15 x, 15 y, Spentrup by og sogn, der agtes solgt, at senere ejere skal være forpligtet til at respektere følgende bestemmelser:

2.

Parcellogen må ikke vidoresælges i ubebygget tilstand, uden at der forud for et sådant salg er indhøvet Purhus kommunes godkendelse af køberen og handelens vilkår iøvrigt.

Ejeren af parcellogen er iøvrigt forpligtet til senest 2 år efter kommunens første afhændelse af parcellen at påbegynde opførelse af et beboelseshus på parcellogen. Hvis han ikke overholder denne bestemmelse, eller hvis rettidig påbegyndt byggeri trods påmindelse fra byrådets side ikke derefter fremmes uden unødigt ophold, eller hvis eventuelt videresalg af den ubebyggede parcel ikke har kunnet godkendes af byrådet, er byrådet berettiget til at kræve handelens tilbagegang, derved et ejeren påny tilskøder kommunen parcellen, mod at kommunen tilbagebetaler ejeren den købesum, kommunen har fået for parcellogen. Dette beløb tilbagebetales uden renter og med fradrag af kr. 500,00. Omkostningerne ved sådan eventuel tilbageskødning til kommunen skal betales af parcellejeren.

3.

a. Ingen bygninger må opføres, forinden tegningerne hertil er godkendt af Purhus kommune, der ligeledes i hvert enkelt tilfælde skal godkende bygningernes placering på grunden.

- b. Ved kælder garager må rampen først begynde 1,0 m fra skel og den maksimale stigning skal være 17,5 %.
- Bygningerne skal opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet for købstæderne og landet (1966) med tillæg.
- c. Der skal ved tegningernes godkendelse være taget stilling til garagens placering på grunden. Foran garagen skal der være indrettet holdeplads for mindst én bil. Garagen må ikke opføres nærmere vejskel end 5,0 m.
- d. Ingen bygninger må opføres med mere end én etage samt udnyttet tagetage. Såfremt en bygnings facade skal males, skal kuløren være diskret og godkendes i hvert tilfælde af byrådet.
- e. Det ubebyggede areal - derunder også arealet mellem vej og bygning - skal anlægges og vedligeholdes som have. På parcellen må der ikke findes bevoksning, der ved skygge eller ved grådighed kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. Afgørelsen af, hvilken bevoksning der omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde byrådet.
- f. Grundenægrænse mod vejen skal markeres ved opsætning af hegn eller lignende. Såfremt der plantes hæk mod vejen, skal denne plantes 0,25 m bag skel og vedligeholdes således med hensyn til klipning, at vejen holdes fri i de udlagte bredder.
- g. Der må ikke på parcellen anlægges eller drives fabriksvirksomhed, værksted, bevertning, vognmandsforretning eller oplagsplads.
- Der må ikke holdes høns eller kaniner m.v.
- Der må i det hele ikke på parcellen drives nogen som helst virksomhed, haves nogen indretning eller oplag eller andet, som ved ilde lugt, røg, larm, ubehageligt skue eller på anden måde kan være til gene for de omboende. Byrådet kan give tilladelse til, at der på parcellen drives mindre virksomhed med mekanisk kraft såsom skomageri, elektrisk rulle eller lignende, men kun i det omfang, som skønnes nødvendigt for at kunne betjene kvarteret. Der kan ligeledes efter byrådets nærmere godkendelse gives tilladelse til, at der indrettes de for kvarterets daglige forsyninger nødvendige butikker.
- h. Grundene må ikke formindskes ved yderligere udstykning.
- i. Køberen og efterfølgende ejere af parcellen har renholdelsespligt med hensyn til den til parcellen førende adgangsvej.
- j. Byggelinierne er overalt 3 m fra skel mod vej.

Såfremt de til parcellerne stødende veje er offentlige eller måtte blive optaget som offentlige, skal der respekteres de servitutter herunder oversigtsservitutter m.v., som amtsvejvæsenet måtte forlange i den anledning. Påtaleberettiget forsåvidt angår nærværende bestemmelse er Århus amtsvejvæsen og Purhus kommune.

[Forsåvidt angår matr. nr. 15 r, 15 q, 15 p, 15 m og 15 l, Spentrup by og sogn, skal disse matr. nr.o respektere den på vedhæftede tinglysningsrids viste ekst. dræn- og kloakledning, således at kommunen har fornøden adgang til disse ledningers vedligeholdelse og reparation m.v., ligesom der ikke må bobygges eller plantes større træer og buske nærmere disse ledningers midtlinie end 2,0 m. Påtaleberettiget med hensyn til nærværende bestemmelse er Purhus kommune.]

Påtaleretten overfor overtrædelser af disse servitutter - såvel som de særlige bestemmelser - tilkommer Purhus kommune, der er berettiget til at indrømme sådanne mindre lempelser og afvigelser, som den finder forenelig med kvarterets karakter af villakvarter, og som ikke kan være til væsentlig gene for de omboende.

Alle spørgsmål vedrørende servitutternes fortolkning afgøres af byrådet, hvis fortolkning parcelejeren er pligtig til at underkaste sig.

De under 3 nævnte servitutbestemmelser respekterer de under 2 nævnte bestemmelser om videresalg, tilbageskødning til kommunen m.v. Nærværende deklARATION begæres tinglyst servitutstiftende på de i pkt. 1 nævnte matr. nr.e.

Underskrevne borgmester Einar Olson erklærer ligeledes ved sin underskrift, at underskrivernerne nedenfor er det samlede byråd for Purhus kommune.

Purhus, den 9. november 1971.

H. Holten *H. Holten* *A. Møller Jensen*
H. Holten *L. Hansen* *H. Holten*
H. Holten *P. Lindholm* *P. Lindholm*
H. Holten *Const. Hansen* *J. Sommer*
J. Henning Andersen *J. H. Henningsen* *Einar Olsen*

Indført i dagbogen for Byrets Marskedsret,

Samt

29 DEC 1967

156 akt. R. 244.

Foranst. ans., der er bevilget $\frac{3}{4}$
på akt.

Num. Periode l. 8/4-1967 vedh. 15 b til 15 y.
efter arealoverførelse for 2 ob. jernstærke ang.
forbrød med salg af bebyggelse m. v.

[Signature]

R2

NEISNER

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 eller amtsrådet 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, amtet og miljøministeriet - planstyrelsen. Grundlaget har været kommunens hidtidige byplanlægning, og rammerne skal gælde, indtil der efter kommuneplanloven er udarbejdet en kommuneplan for hele 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 bygge lov.

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 bygge lovens 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.