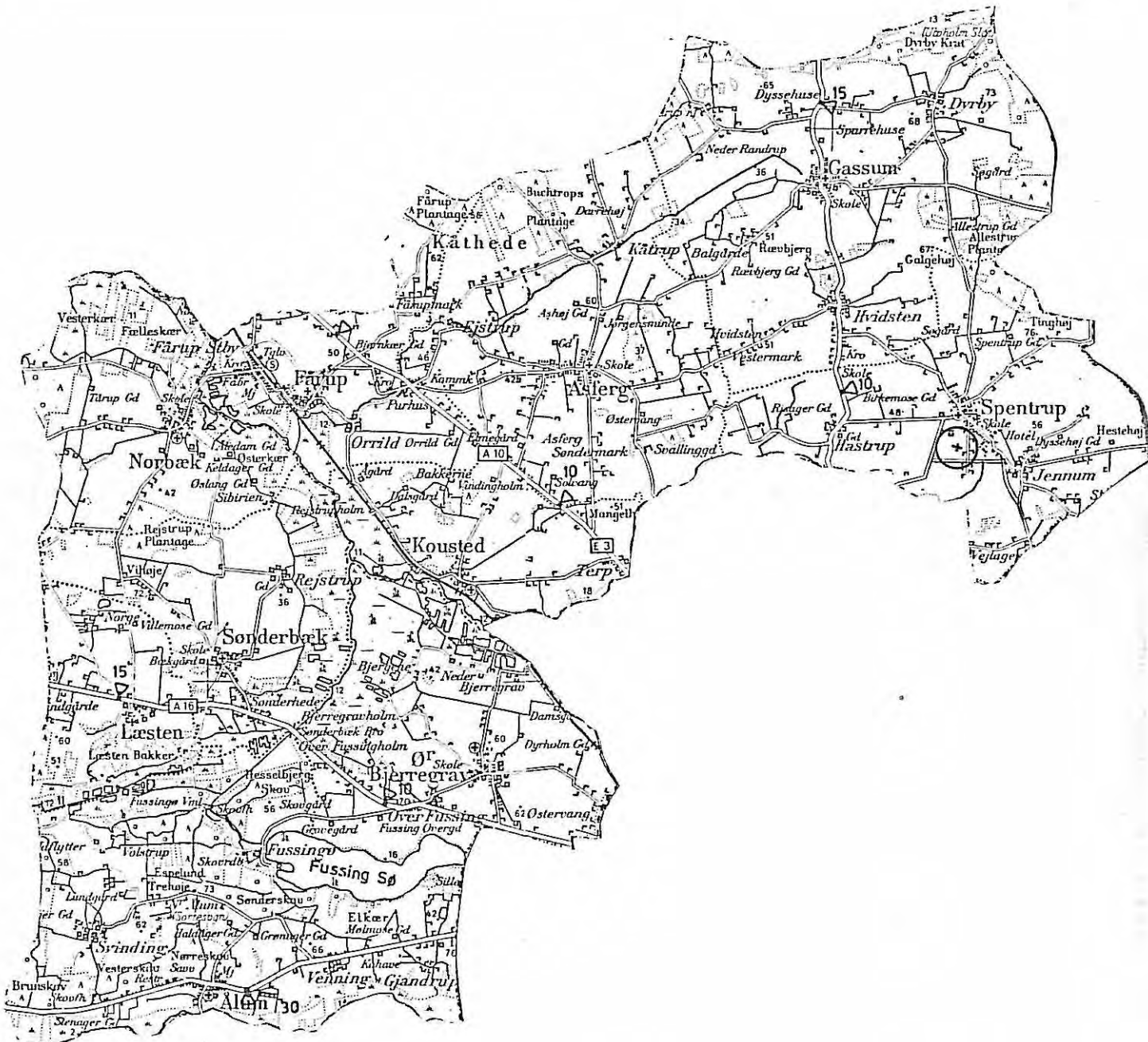


Purhus kommune



LOKALPLAN 223

SAMT TILLÆG NR. 12 TIL PURHUS KOMMUNES §15-RAMMER.

Lokalplan nr. 223.

Vedrørende arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område i Spentrup.

Kortfattet beskrivelse vedrørende lokalplan 223.

Beliggenhed og størrelse.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 1 np og 1 ng Spentrup by, Spentrup.

De enkelte grunde har følgende arealstørrelse: 834 m² og 840 m².

Arealet er beliggende midt i den vestlige del af udstykningsområdet omkring Bispevangen m.fl. i Spentrup.

Arealet er et rektangulært område, som mod nord grænser op til parcelhusgrundene, matr.nr. 1 ni, 1 nk og 1 nl Spentrup by, Spentrup.

Mod øst grænser området op til parcelhusgrunden, matr.nr. 1 nr Spentrup by, Spentrup.

Mod syd grænser området op til boligvejen, Præstemarken og mod vest grænser området op til fordelingsvejen, Bispevangen.

Fremtidig anvendelse.

Arealet har hidtil været anvendt til parcelhusbebyggelse, (åben og lav boligbebyggelse), men søges nu overført til tæt-lav boligbebyggelse. Der agtes opført 4 boliger på arealet.

Vejforhold.

Arealet får vejadgang ad en blind boligvej, "Præstemarken". Denne boligvej udmunder i "Bispevangen", der er optaget i kommunens vejfortegnelse som kommunevej.

"Præstemarken" er på nuværende tidspunkt privat fællesvej.

Lokalplanen og den øvrige planlægning.

Zonestatus.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i byzone under område nr. 2, Spentrup syd, i § 15-rammerne for Purhus kommune.

I § 15-rammerne fastlægges, at den del af område nr. 2, der er omfattet af nærværende lokalplan skal være omfattet af bestemmelser fastlagt i partiel byplanvedtægt nr. 1. Det er i den partielle byplanvedtægt fastlagt, at arealet skal anvendes til opførelse af fritliggende parcelhuse, (åben og lav boligbebyggelse), hvorfor der i forbindelse med lokalplanlægningen søges godkendt et tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 12), der fastlægger de fremtidige rammer for arealets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse.

Tillæg nr. 12 til Purhus kommunes § 15-rammer er vedhæftet nærværende redegørelse som bilag.

Partiel byplanvedtægt nr. 1.

Der er den 13. august 1974 godkendt en partiel byplanvedtægt for området, der bl.a. fastlægger, at arealet skal anvendes til bebyggelse med fritliggende parcelhuse (åben og lav boligbebyggelse) - partiel byplanvedtægt nr. 1.

Den partielle byplanvedtægts bestemmelser ophæves for det af lokalplanen omfattede areal i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, 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 kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for etablering af en tæt-lav boligbebyggelse med en maximal bebyggelsesprocent på 30 for det samlede areal under eet.

at åbne mulighed for udstykning af byggegrunde med arealstørrelser ned til 350 m².

Redegørelse for tillæg nr. 12 til § 15-rammer for Purhus kommune.

§ 15-rammer af 22. december 1976.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen, ved skrivelse af 22. december 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 omfattet.

Tæt-lav område i § 15-rammerne.

I § 15-rammerne af december 1976 blev der ikke medtaget noget område i Spentrup til tæt-lav boligbebyggelse. På daværende tidspunkt regnede man ikke med der ville opstå noget behov for et sådant boligområde inden kommuneplanens udarbejdelse og godkendelse.

Der har imidlertid allerede nu vist sig et behov for tæt-lav boligbebyggelse. Årsagen hertil skal findes i den generelle økonomiske krise, som samfundet befinder sig i, da det i al væsentligt omfang er økonomiske grunde der afholder folk fra at gå i gang med opførelse af det dyrere parcelhusbyggeri.

For at imødekomme dette behov søges et areal på 1.674 m² overført fra et åben-lav parcelhusområde, der er beliggende i byzone, til et område for tæt-lav boligbebyggelse. Områdets zonestatus bibeholdes.

Beliggenhed.

Arealet er et rektangulært område beliggende midt i den vestlige del af udstykningsområdet omkring Bispevangen i Spentrup. Området grænser mod nord og øst op til område med åben-lav boligbebyggelse.

Mod syd grænser området op til boligvejen, Præstemarken, og mod vest op til fordelingsvejen, Bispevangen.

Tillæg nr. 12 til Purhus kommunes § 15-rammer.

Tillæg til midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til § 15 i lov om kommuneplanlægning.

Indledning.

I henhold til § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplanen, som tilvejebringes for et areal i Spentrup, Purhus kommune.

Område til tæt-lav boligbebyggelse.

For område nr. 33, Spentrup

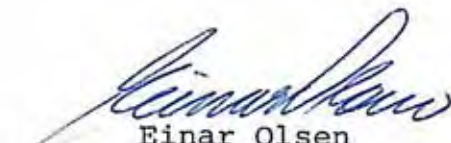
gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

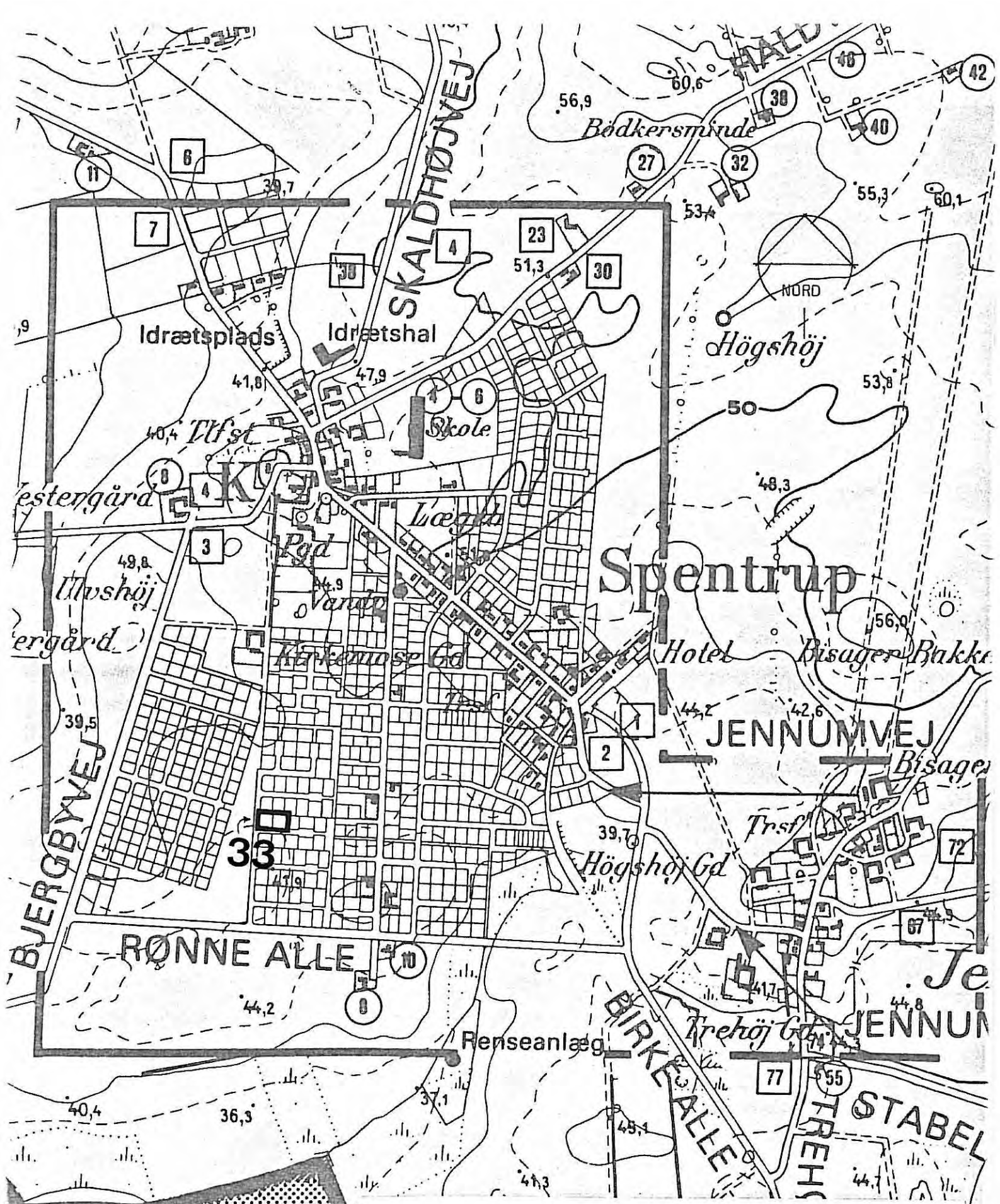
- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. I boligerne må dog indrettes og drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Sådan virksomhed skal dog kunne indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne og uden at områdets karakter af beboelsesområde derved brydes.
- b. at antallet af boliger inden for område nr. 33 ikke overstiger 4 eller bliver mindre end 2.
- c. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 30.
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med eventuel kælder.

Således vedtaget af Purhus byråd.

Fårup den 9. november 1982


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør



PURHUS KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING		mål 1:10000	sag nr.
8990 FÅRUP . TLF. (06) 45 21 11		målebog	
sag	<i>Spentrup by</i>	rev.	dato
Kortbilag til tillæg nr. 12 til Purhus kommunes §15-rammer.		kontr.	tegn. nr.
			18.10.82
			sign. BA

Reproduceret med tilladelse (Å. 767/70) af Geodætisk Institut

GODKENDELSESPÅTEGNING.

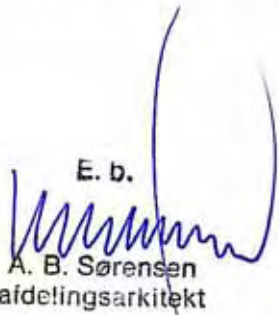
I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning godkendes herved foranstående af Purhus byråd tilvejebragte tillæg nr. 12 til de midlertidige rammer for lokalplanlægning i Purhus kommune.

I henhold til miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978.

21. FEB. 1983

ÅRHUS AMTSKOMMUNE, Amtsarkitektkontoret, den / 19

E. b.


A. B. Sørensen
afdelingsarkitekt

11.FEB1983 01268

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 223

FOR ET OMRÅDE TIL TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE
I SPENTRUP

KORTBILAG NR. 1, OMRÅDEAFGRÆNSNING, 1:2.000

Lokalplan nr. 223.

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Spentrup, Purhus kommune.

§ 1 - lokalplanens område.

- stk. 1. Området er på kortbilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.
- stk. 2. Området omfatter matr.nr. 1 np og ng Spentrup by, Spentrup, med samlet areal på 1.674 m². (henholdsvis 834 m² og 840 m²).
- stk. 3. Området er beliggende midt i den vestlige del af udstykningsområdet omkring Bispevangen m.fl. i Spentrup.

Arealet er et rektangulært område som mod nord grænser op til parcelhusegrundene matr.nr. 1 ni, 1 nk og 1 nl Spentrup by, Spentrup.
Mod øst grænser området op til parcelhusgrunden matr. nr. 1 nr Spentrup by, Spentrup.
Mod syd grænser området op til boligvejen, Præstemarken og mod vest grænser området op til fordelingsvejen, Bispevangen.

§ 2 - områdets status.

- stk. 1. Nærværende lokalplan opretholder områdets zonestatus som byzoneområde.

§ 3 - områdets anvendelse.

- stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.
- stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen 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 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, som ikke kan placeres på den pågældende ejendoms areal.
- Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 - udstykninger.

- stk. 1. Udstykning inden for området må kun foretages på en sådan måde, at der maksimalt kan opføres 4 boliger/lejligheder, og således at den enkelte parcel udstykes med en grundstørrelse på mindst 350 m². Restarealet inden for området skal udlægges som fællesareal og/eller vejareal.

- stk. 2. Udstykningen skal foretages på en sådan måde, at bagved liggende parceller får vejadgang til Præstemarken.

§ 5 - vejforhold.

- stk. 1. Arealet gives vejadgang fra den private fællesvej, Præstemarken, (blind boligvej). De enkelte parceller kan enten gives direkte vejadgang til denne boligvej eller gives vejadgang fra denne via befæstede fællesarealer inden for området. Disse befæstede fællesarealer kan eventuelt udlægges som vejarealer inden for området.
- stk. 2. Arealet må ikke gives vejadgang til fordelingsvejen, Bispevangen.

§ 6 - parkeringsforhold.

- stk. 1. Til hver beboelse skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler. Såfremt der etableres garage eller carport til en eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver beboelse.
- stk. 2. Parkering af lastbiler, anhængere og større varevogne må ikke finde sted i området.
- stk. 3. Langtidsparkering (hensætning) af campingvogne, lystbåde m.v., må ikke finde sted i området.

§ 7 - ledningsanlæg.

- stk. 1. El-ledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 8 - byggelsens omfang og placering

- stk. 1. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et bebygget areal på mere end 125 m², incl. eventuelt garage-/carportareal der overstiger 35 m².
- stk. 2. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med kelder.
- stk. 3. Tagenes vinkel med det vandrette plan må maksimalt være 30°.
- stk. 4. Stuegulvet må maksimalt være hævet 0,75 m over det omgivende terræn, målt i forhold til den enkelte grunds laveste terrænkote.
- stk. 5. Inden for området må beboelsesbygninger opføres i skel. Eventuel sammenbygning må foretages i skel.
- stk. 6. Der fastlægges byggelinie på 2,50 m fra vejskel mod boligvejen, Præstemarken.
- Der fastlægges byggelinie på 5,00 m fra vejskel mod fordelingsvejen, Bispevangen.
- Inden for 2,50 m fra skel mod det øvrige boligområde må kun opføres carporte, garager og lignende mindre bygninger i henhold til BR 77 kap. 3.2.3., stk. 4.

stk. 7. Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med vejskel mod boligvejen, Præstemarken.

§ 9 - bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk. 1. Tage skal tækkes med tegl eller mørke (sorte eller blåsorte) materialer.
- stk. 2. Udvendige bygningssider må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne, okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende kan dog også andre farver anvendes.

§ 10 - ubebyggede arealer.

- stk. 1. Ubebyggede arealer skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som have.

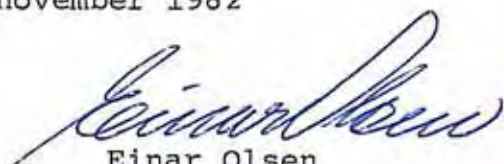
§ 11 - påtaleret.


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

§ 12 - godkendelsespåtegning

Således vedtaget af Purhus byråd.

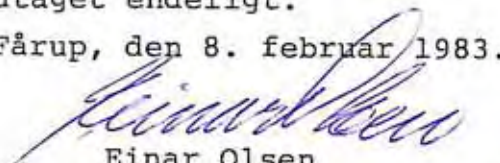
Fårup, den 9. november 1982

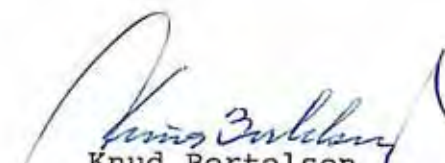

Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Lokalplanen vedtaget endeligt.

PURHUS BYRÅD, Fårup, den 8. februar 1983.


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den 11.FEB 1983 01268

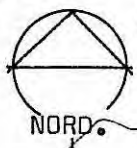
Lyst bl. Inq. akt M. 345.

Rids vedtaget





KORTBILAG NR. 1.
Til lokalplan nr. 223.
PURHUS KOMMUNE.



Lokalplan-området
er vist med kraftig
streg

Kopi af luftfotoplan for Spentrup by,
i mål 1:2000

Rønne Alle

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 BEBYGGELSESMULIGHEDSREGULERENDE 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 byggeplan.

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 byggeplanens 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.