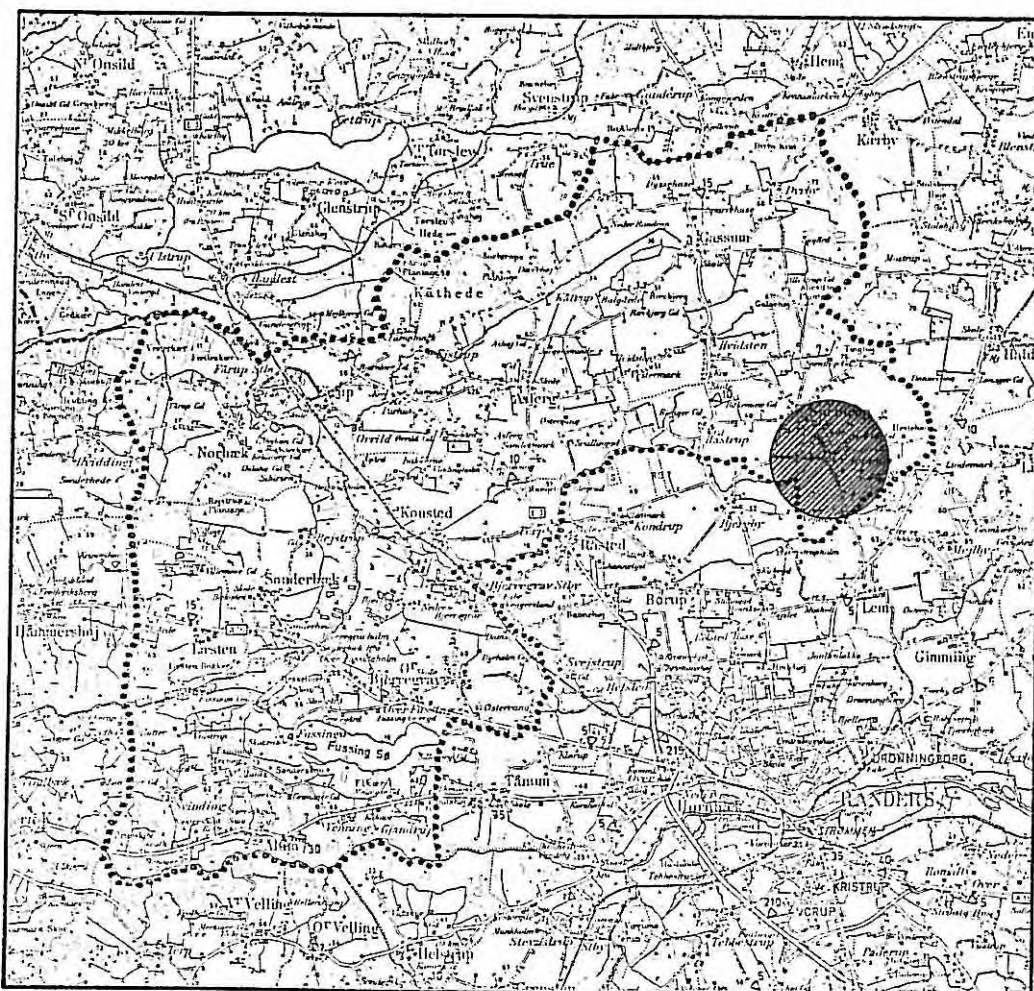


PURHUS KOMMUNE



**UDLEJNINGSBOLIGER V.
JENNUMVEJ, SPENTRUP.**

LOKALPLAN 233

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Kortfattet redegørelse</u>	side	2
Hvad er en lokalplan	side	2
Områdets beliggenhed og størrelse	side	2
Nuværende og fremtidig anvendelse	side	2
Vejforhold	side	2
Formål	side	3
Indhold	side	3
Forhold til anden lovgivning	side	4
<u>Lokalplanens retsvirkninger</u>	side	5
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	side	5
<u>Lokalplan nr. 233</u>	side	6
<u>Kortbilag til lokalplan nr. 233</u>	side	11

KORTFATTET REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 233

Hvad er en lokalplan

Lokalplaner er den plantype byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for et områdes grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter kommuneplanlovens kap. 6 samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Kommuneplanlovens § 18, stk. 1 fastsætter hvilke forhold, der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

En lokalplan medfører i sig selv ikke handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til realisering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Dog er byrådet gennem kommuneplanloven pålagt at arbejde for en realisering af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

Området omfatter en del af ejendommen matr.nr. 3 t Jennum by, Spentrup med et samlet areal på ca. 4.000 m².

Mod vest grænser området op til Jennumvej og mod øst til Birke Allé. Mod nord og syd grænser området op til et areal, der i "Kommuneplan 1983-92" er udlagt til centerformål.

Områdets nuværende og fremtidige anvendelse

Området er i "Kommuneplan 1983-92" udlagt til bebyggelse med tæt/lav boligbebyggelse. Kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. B.1.6. er gældende for områdets nuværende og fremtidige anvendelse.

Arealet er p.t. ubebygget.

Lokalplanen skal åbne mulighed for opførelse af 8 udlejningsboliger opført som tæt/lav boligbyggeri.

Lokalplanens bestemmelser er fastlagt i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området og et aktuelt projekt.

Vejforhold

Lokalplanen skal sikre, at områdets veje etableres som stilleveje.

Området skal gives vejadgang til kommunevejen Jennumvej.

Byrådets formål med lokalplanen

Byrådets formål med lokalplan nr. 233 er at åbne mulighed for realisering af et aktuelt udlejningsboligprojekt, der er fremkommet fra en boligforening. (Randersegnens Boligforening).

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for det samlede område, der indeholder tæt/lav boligbebyggelse med fælles parkeringsareal og fælles friareal, såsom legeplads, grønt område m.v.,
- at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,
- at fastlægge en principiel vej- og stiplan for området,
- at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de af lokalplanen omfattede ejendomme og gøres derved bindende for grundejere, brugere og lejere indenfor området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed,
- lokalplanens formål,
- lokalplanområdets zonestatus. Området overføres til byzone,
- lokalplanområdets anvendelse. Området skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Der må drives erhvervsmæssig virksomhed i boligerne på nærmere angivne vilkår,
- områdets udbygning. Udbygningen må foregå fra 1986. Der skal opføres 8 boliger inden for området,
- områdets udstykning. Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området,
- lokalplanområdets veje og stier. Veje i området skal etableres som stilleveje,
- oversigtslinier,
- parkeringsforhold. Området skal forsynes med parkeringspladser svarende til 1,5 bilpladser pr. bolig,
- bebyggelsens omfang og placering. Områdets bebyggelsesprocent fastsættes til max. 25 (excl. vej- og parkeringsarealer). Der skal opføres 8 boliger i området. Der åbnes mulighed for opførelse af garager/carporte på det fælles parkeringsareal,

- bebyggelsens ydre fremtræden. Den samlede bebyggelse skal gives et harmonisk og ensartet præg,
- teknisk forsyning. Elledninger må kun fremføres som jordkabler,
- ubebyggede arealer. Mindst 10 pct. af områdets samlede areal skal udlægges som fælles friarealer, såsom legeplads, grønt område m.v.,
- påtaleret,
- godkendelsespåtegning,
- kortbilag.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til "Kommuneplan 1983-92"

Lokalplanområdet er sammenfaldende med kommuneplanens område nr. B.1.6. og lokalplanens bestemmelser er udarbejdet i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med rammeplanlægningen i "Kommuneplan 1983-92".

Forhold til spildevandsplanlægningen

§ 21-spildevandsplanen for Purhus kommune er p.t. under revision.

Revisionen medfører dog ingen ændringer af spildevandsforholdene for lokalplanområdet. Området er medtaget under kloakopløsnr. A.5.5., som skal kloakeres med separatsystem. Området kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Forhold til varmeplanlægningen

Varmeplanlægningen for bl.a. Spentrup by er endnu ikke gennemført i en sådan udstrækning, at der kan siges noget endeligt om byens fremtidige opvarmningsforhold. Dog fastsætter kommunens varmeplanoplæg og byrådets prioritering mellem varmforsyningsmuligheder i forbindelse med denne en naturgasforsyning af byområdet Spentrup, hvilket endvidere indgår i forslaget til den regionale varmeplan for Århus amt.

Det må således påregnes, at det fremtidige varmforsyningsgrundlag for Spentrup bliver naturgas med en individuel tilslutning af de enkelte varmforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet er en del af energidistrikt nr. 11.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelse og ændringsforslag er udløbet kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maximal bebyggelsesprocent og om maximal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. marts 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 19. marts 1987.

Matr.nr. 3 t,
Jennum by, Spentrup.

6

08. JUL. 1986* 7285

Anmelder:
Purhus kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 233

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED JENNUMVEJ I SPENTRUP

LOKALPLAN NR. 233

I henhold til kommuneplanloven (miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) 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 ca. 4.000 m², der er en del af ejendommen matr.nr. 3 t Jennum by, Spentrup.

Området omfatter endvidere alle parceller, der efter den 23. januar 1986 udstykkes fra det nævnte areal.

§ 2 - lokalplanens formål

- stk. 1 Lokalplanen har til formål,

at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for det samlede område, der indeholder tæt/lav boligbebyggelse med fælles parkeringsareal og fælles friareal, såsom legeplads, grønt område m.v. Boligerne placeres på hver sit ved hegn, hæk eller lignende særskilt afgrænsede grundstykker.

at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,

at fastlægge en principiel sti- og vejplan for området,

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,

at overføre området fra landzone til byzone.

§ 3 - områdets status

- stk. 1 Nærværende lokalplan ændrer områdets zonestatus fra landzone til byzone.

§ 4 - områdets anvendelse

- stk. 1 Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse med fælles parkeringsareal, fælles friareal (legeplads, grønt område m.v.) samt de for områdets anvendelse nødvendige udlæg af stier og veje.

- stk. 2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for området drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

STEMPELMÆRKE

RETTEEN I
MARIAGERALV GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKANTORETS KASSELKONTROLAFTEJER
B 106977

08.07.86 09:40

0000450.00

003663 SM

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, ud over hvad der må anses for normalt for en beboelseslejlighed og

at virksomheden efter byrådets skøn ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, såsom handels- vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionat eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

- stk. 3 Ubebyggede arealer skal anvendes til have m.v. i forbindelse med den enkelte bolig eller udlægges til sti- og vejarealer, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer, såsom legeplads, grønt område m.v.
- stk. 4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m² og ikke gives en højde på mere end 2,00 m over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse med hensyn til materiale- og farvevalg.

§ 5 - områdets udbygning

- stk. 1 Området må udbygges fra 1986.
- stk. 2 Der skal ialt opføres 8 boliger inden for området.

§ 6 - områdets udstykning

- stk. 1 Der må inden for lokalplanens område ikke foretages yderligere udstykninger.

§ 7 - områdets veje og stier

- stk. 1 Veje i området skal etableres i overensstemmelse med de vejledende regler for stillevejsområder.
- stk. 2 Der udlægges areal til følgende veje, med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.

Fordelingsvej A: i en bredde af 7 m - kørebanebredde 5 m
 Boligvej B: i en bredde af 12 m - kørebanebredde 7 m og parkeringsareal langs vejen i en bredde af 5 m med mindst 12 bilpladser som vist på kortbilag nr. 1.

- stk. 3 Der udlægges areal til en mindst 2 m bred stiforbindelse mellem boligvejen B og fællesarealet. Stien skal være fælles adgang for områdets beboere til det fælles opholdsareal i områdets sydøstlige hjørne. Stiarealet skal befæstes i en bredde af mindst 2 m og skal samtidig tjene som adgang til bolig nr. 6 og nr. 8 som vist på kortbilag nr. 1.

§ 8 - oversigtslinier m.m.

- stk. 1 Ved vejtilslutningen til Jennumvej pålægges de tilstødende arealer oversigtslinier på 10 m x 20 m målt i skellinie mod vej som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 2 Ved vejtilslutningen til Jennumvej skal hjørnerne fra de tilstødende arealer afskæres som vist på kortbilag nr. 1.

§ 9 - parkeringsforhold

- stk. 1 Indenfor området skal der etableres parkeringsarealer i et antal svarende til mindst 1,5 bilpladser pr. bolig.
- Parkeringsarealerne skal etableres, som vist på kortbilag nr. 1, i forbindelse med boligvejen B som fælles parkeringsarealer.

§ 10 - bebyggelsens omfang og placering

- stk. 1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens samlede område excl. vej- og parkeringsarealer må ikke overstige 25.
- stk. 2 Der skal ialt opføres 8 boliger i området.
- stk. 3 Eventuelle udhuse og lignende mindre bygninger må ikke gives et større bebygget areal end 10 m² pr. bolig.
- stk. 4 For at bevare et harmonisk og ensartet præg over bebyggelsen skal de i stk. 3 nævnte mindre bygninger gives et ensartet udseende med hensyn til udformning, farver, dimensioner og materialer.
- stk. 5 Eventuelle garager og carporte skal etableres på en del af det fælles vej- og parkeringsareal på vej B. Maximalt 4 bilpladser må anvendes til opførelse af garager eller carporte.
- stk. 6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 m over det færdige terrænniveau, der etableres langs den enkelte boligs indgangsfacade, målt ud for den enkelte bygnings midtlinie ved soklen.
- stk. 7 Bygninger må kun opføres i en etage.
- stk. 8 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30^o.
- stk. 9 Bygninger skal opføres med facader enten parallelt med eller vinkelret på boligvejen B.
- stk. 10 Bebyggelsen må i princippet kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

§ 11 - bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1 Den samlede bebyggelse skal gives et harmonisk og ensartet præg med hensyn til udformning, farver, dimensioner og materialer.
- stk. 2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- stk. 3 Til udvendige bygningsider og tagdækning må kun anvendes materialer med rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.

§ 12 - teknisk forsyning

- stk. 1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.
- stk. 2 En tilstrækkelig vej- og stibelysning skal etableres ved hjælp af parklamper og eller almindelige gadelamper med en maximal højde på 5 m.
- stk. 3 Såfremt kabelanlæg for TV ikke etableres i forbindelse med vejens anlæggelse, skal rør til fremføring af TV-kabler under de befæstede arealer udføres i forbindelse med befæstelsesarbejdet.

§ 13 - ubebyggede arealer

- stk. 1 Mindst 10 pct. af det samlede areal, incl. vej-, sti- og parkeringsarealer, skal udlægges som fælles friarealer, såsom legeplads, grønt område m.v.
- stk. 2 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal beplantes med træer, buske, græs m.v. og vedligeholdes som have.

§ 14 - påtaleret

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

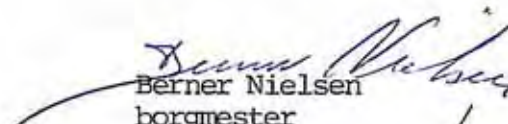
§ 15 - godkendelsespåtegning

Således vedtaget af Purhus byråd, den 11. marts 1986

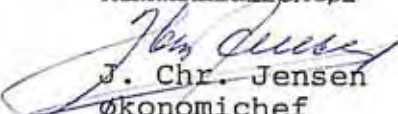

Berner Nielsen
borgmester

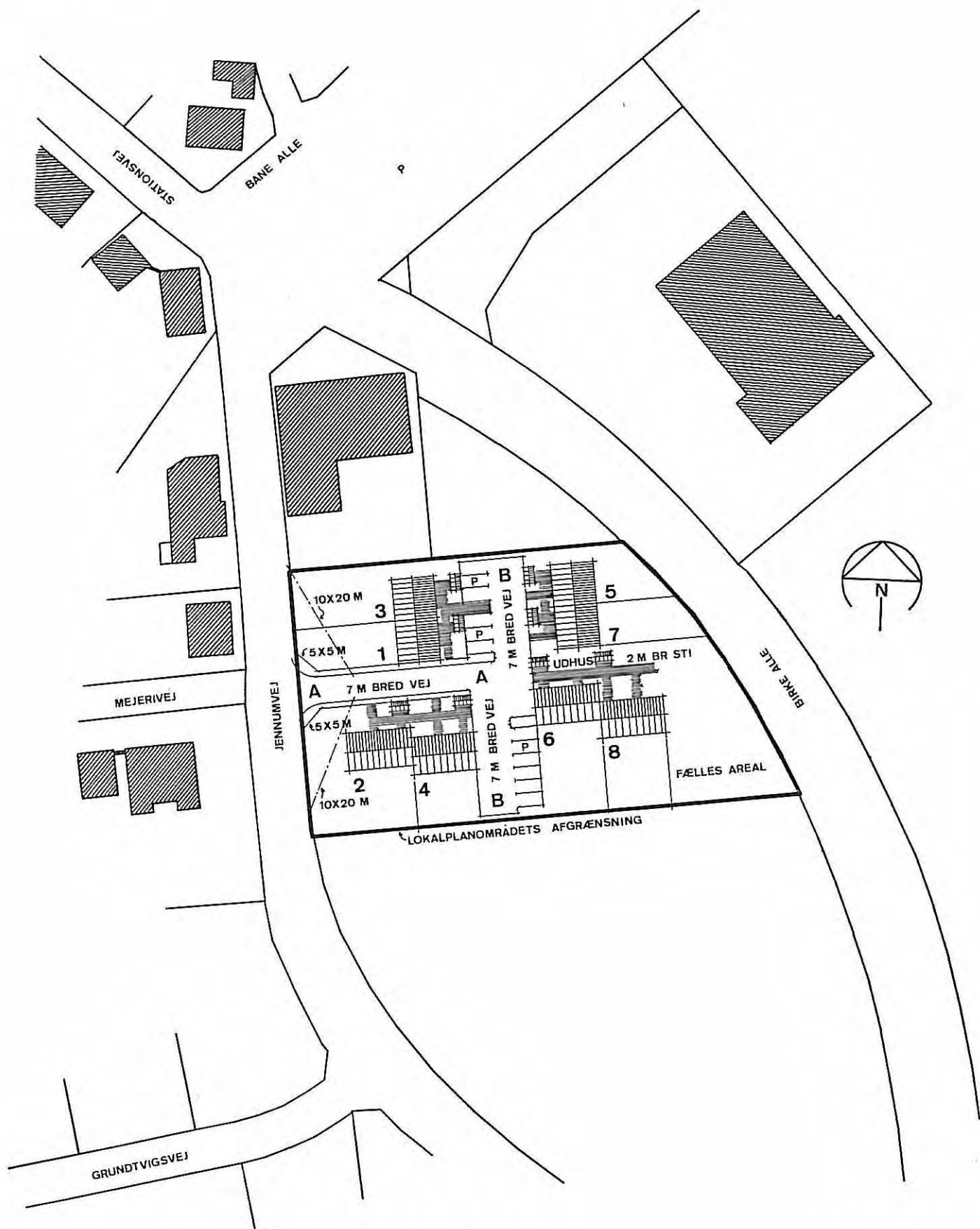

Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 10. juni 1986.


Berner Nielsen
borgmester

f. Knud Bertelsen
kommunaldirektør


J. Chr. Jensen
økonomichef



Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 233
 Principiel bebyggelses- og arealanvendelsesplan i mål 1:1000.
 Lokalplanområdet omfatter en del af ejendommen
 matr.nr. 3 t Jenum by, Spentrup.