

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 248

FOR

DELOMRÅDE I

ET AREAL TIL OFFENTLIGE FORMÅL - ÆLDREBOLIGER ELLER LIGNENDE  
VED SPENTRUP PLEJEHJEM.

DELOMRÅDE II

ET AREAL TIL FRITIDSFORMÅL - "GRØNT" OMRÅDE  
VED PRÆSTEGÅRDHAVEN I SPENTRUP.

KORTBILAG NR. 1

PRINCIPIEL UDSYKNINGSPLAN MED VEJ-, STI- OG PARKERINGSAREALER  
I MÅL 1:1000.

**FORORD.**

---

Nærværende lokalplan nr. 248 er udarbejdet af teknisk forvaltning, Purhus kommune.

Planlægningen ønskes gennemført, dels for at tilgodese et ønske fra Menighedsrådet ved Spentrup Kirke og Borgerforeningen i Spentrup om etablering af et "grønt" område i sammenhæng med Præstegårdshaven ved Spentrup Præstegård og dels for at fastlægge en mere præcis planlægning for beliggenheden og omfanget af et område til opførelse af et antal ældreboliger i tilknytning til Spentrup Plejehjem.

**GODKENDELSESPROCEDURE.**

Lokalplanforslaget blev forelagt på byrådets møde den 13. juni 1989, med henblik på godkendelse af forslaget til fremlæggelse og offentliggørelse.

Forslaget blev offentliggjort ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis den 21. juni 1989 og blev fremlagt på teknisk forvaltning, således at kommunens borgere og andre interesserede kunne sætte sig ind i forslaget og fremkomme med eventuelle indsigelser og bemærkninger, der kunne have indflydelse på forslagets endelige udformning. Bemærkninger og indsigelser blev behandlet i forbindelse med forslagets endelige godkendelse.

Forslaget var fremlagt i 12 uger, i perioden fra den 21. juni 1989 til den 13. september 1989.

Byrådet godkendte forslaget endeligt, på sit møde den 14. november 1989, uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag, hvorefter lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

**YDERLIGERE OPLYSNINGER.**

Såfremt lokalplanen giver anledning til spørgsmål, kan henvendelse rettes til Bruno Andersen, Teknisk forvaltning, tlf. 86 45 21 11, lokal 229.

TEKNISK FORVALTNING, den 21. november 1989.

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
<u>INDLEDNING.</u>	5
<u>Lokalplanlægning.</u>	5
Hvad er en lokalplan	5
Lokalplanens retsvirkninger	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
<u>REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 248.</u>	7
Områdets beliggenhed og størrelse	7
Nuværende og fremtidig anvendelse	7
Formål	7
Indhold	8
Forhold til anden planlægning:	8
Kommuneplanlægning	8
Spildevandsplanlægning	9
Varmeplanlægning	10
Vejforhold	10
Naturfredning	10
Ophævelse af eksisterende tinglyste plandokumenter	10
<u>LOKALPLAN NR. 248.</u>	11
§ 1 - Lokalplanens område	13
§ 2 - Lokalplanens formål	13
§ 3 - Lokalplanområdets zonestatus	14
§ 4 - Lokalplanområdets anvendelse	14
§ 5 - Lokalplanområdets udbygning	15
§ 6 - Lokalplanområdets udstykning	15
§ 7 - Lokalplanområdets veje, stier og parkeringsarealer	15
§ 8 - Pålagte byggelinier	15
§ 9 - Parkeringsforhold	16
§ 10 - Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 11 - Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 12 - Teknisk forsyning	17
§ 13 - Ubebyggede arealer	17
§ 14 - Ophævelse af eksisterende tinglyste plandokumenter	18
§ 15 - Påtaleret	18
§ 16 - Godkendelsespåtegning	18
Kortbilag til lokalplan nr. 248	19

## INDLEDNING.

---

### LOKALPLANLÆGNING.

#### 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 bl.a. 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 en 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.

#### 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.

Lokalplanen indeholder herudover i § 14 bestemmelser om ophævelse af eksisterende tinglyste planlægningsdokumenter, der hidtil har været gældende for lokalplanområdet.

---

**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 lokalplan.

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

Når fristen for fremsættelse af indsigelser 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 bygningshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder for lokalplan nr. 248 fra den 21. juni 1989 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 21. juni 1990.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 248.OMRÅDETS BELIGGENHED OG STØRRELSE.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr. 1 pe og 1 qg Spentrup by, Spentrup og en del af ejendommen matr.nr. 1 pd Spentrup by, Spentrup. Områdets samlede areal er ca. 19.995 m<sup>2</sup>.

Området er beliggende umiddelbart nord og vest for områder bebygget med åben/lav boligbebyggelse, Modesvej-kvarteret og Gefionsvej-kvarteret. Mellem lokalplanområdet og boligområdet ved Gefionsvej forløber en nord-sydgående gang- og cykelsti.

Området grænser mod vest op til det åbne land og mod nord har området grænse mod et område udlagt til offentlige formål (Spentrup Plejehjem og præstegård m.v.).

NUVÆRENDE OG FREMTIDIG ANVENDELSE.

Lokalplanområdet er i "Kommuneplan 1983-92" udlagt til offentlige formål og er omfattet dels af partiel byplanvedtægt nr. 14 og dels af lokalplan nr. 215, der begge fastlægger anvendelsen til offentlige formål.

Forslaget til Kommuneplan 1988-96 ændrer rammerne for området således, at den vestlige del af arealet, umiddelbart syd for præstegårdshaven, udlægges til grønt fællesareal og den østlige del af arealet fortsat udlægges til offentlige formål, bebyggelse med en ældreboligbebyggelse i tæt forbindelse med Spentrup Plejehjem, der er beliggende umiddelbart nord for arealet.

Området er p.t. ubebygget.

Den østlige del, på ca. 0,7 ha, af lokalplanområdet ønskes udlagt til offentlige formål, således at arealet kan bebygges med ældreboliger eller lignende institutionelt byggeri indenfor ældreområdet i tæt forbindelse med Spentrup Plejehjem. Området er benævnt som "delområde I" i lokalplanens bestemmelser.

Den vestlige del, på ca. 1,3 ha, af lokalplanområdet ønskes udlagt til fritidsformål, således at arealet kan etableres som "grønt" område, med beplantninger og planter af robust karakter, åbne grønninger, gangstier og genetablering af det tidligere vandhul på arealet. Området er benævnt som "delområde II" i lokalplanens bestemmelser.

På den del af delområde II, der omfatter ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup, skal der dog være mulighed for opførelse af en ny præstegård/-bolig, som tjenestebolig for præsten ved Spentrup Kirke.

Områdets zonestatus som byzone opretholdes ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan.

FORMÅL.

Byrådets formål med lokalplan nr. 248 er dels at opfylde et ønske om etablering af et større sammenhængende "grønt" område i forbindelse med den gamle præstegårdshave til Spentrup Præstegård, dels at åbne mulighed for opførelse af et antal ældreboliger eller lignende insti-

tutionelt byggeri indenfor ældreområdet i tilknytning til Spentrup Plejehjem.

Lokalplanbestemmelserne for delområde I skal tilsigte et ensartet valg af materialer for bygningernes overflader og beliggenhed, således at området, som helhed, gives et harmonisk og sammenhængende udtryk, i tilknytning til Spentrup Plejehjem, haveanlægget omkring plejehjemmet og præstegårdshaven og også i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i den nordlige del af Modesvej-kvarteret. Bygningernes overflader skal således være præget af røde farver - både på tage og ydervægge.

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en principiel udstykningsplan for det samlede område, der foretager en opdeling af området i et offentligt område til bebyggelse med ældreboliger eller lignende og et "grønt" område, der skal anvendes til fælles rekreativt fritidsareal for byens borgere.

at åbne mulighed for opførelse af en ny præstegård/-bolig på den del af det "grønne" område, der udgøres af ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup.

at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af det samlede område,

at fastlægge en principiel vej- og stiplan for det samlede område,

at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af de enkelte områder samt for regulering af bebyggelse i det samlede område,

at foranledige lokalplan nr. 215 samt partiel byplanvedtaget nr. 14 ophevet for det af nærværende lokalplan omfattede område og

at opretholde områdets zonestatus som byzone.

#### INDHOLD.

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

Opførelse af en ny præstegård/-bolig på ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup forudsætter udarbejdelse og godkendelse af en ny lokalplan for denne ejendom, som fastsat i nærværende lokalplans formlsparagraf (§ 2). Kommunen er indstillet på, at søge en sådan lokalplanlægning gennemført, når menighedsrådet for Spentrup Kirke fremsætter ønske herom.

#### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

##### FORHOLD TIL KOMMUNEPLANLÆGNING.

Purhus kommune har den 18. juni 1986 offentliggjort et lokalplanforslag (nr. 235), der bestemte, at godt og vel den sydlige halvdel af nærværende lokalplans (nr. 248) område skulle udlægges og anvendes til åben/lav boligbebyggelse. I offentlighedsperioden indkom der imidlertid indsigelser mod forslaget fra Menighedsrådet ved Spentrup Kirke, Spentrup Borgerforening samt enkelte borgere i byen.

---

Man ønskede ikke arealet anvendt til boligformål som bestemt i det offentliggjorte lokalplanforslag. Området mellem Mødesvej-kvarteret og den gamle Præstegårdshave/Spentrup Plejehjem ønskedes i stedet udlagt til "grønt" område, med et antal ældreboliger placeret i forbindelse med Spentrup Plejehjem.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe, bestående af medlemmer fra menighedsrådet, borgerforeningen og teknisk udvalg/forvaltning, der skulle fremkomme med forslag til områdets anvendelse.

Menighedsrådets ønske om fortsat, at kunne opføre en ny præstegård/-bolig på ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup, er indarbejdet i lokalplanens formålsparagraf samt i rammebestemmelserne for området i forslaget til Kommuneplan 1988-96.

Lokalplanens formålsparagraf bestemmer, at der, når menighedsrådet ved Spentrup Kirke fremsætter ønske derom, skal udarbejdes en ny lokalplan for den pågældende ejendom, således at der kan opføres en ny præstegård/-bolig på ejendommen. Den nye lokalplans bestemmelser vil erstatte nærværende lokalplans bestemmelser for det pågældende areal.

Nærværende lokalplan (nr. 248) er udtryk for et kompromis mellem arbejdsgruppens ønsker om "grønt" område på hele arealet og økonomiudvalgets ønsker om anvendelse af en del af arealet til bebyggelse med ældreboliger eller lignende.

Ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan (nr. 248) bortfalder det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag (nr. 235).

Lokalplanområdet er i rammerne i forslaget til Kommuneplan 1988-96 dels en del af område nr. D.1.2., der er bestemt for offentlige formål (institutioner, beskyttede boliger, plejehjem, kirke, kirkegård, præstegård/-bolig o.lign.), og dels en del af område nr. F.1.2., der er bestemt som fælles rekreativt fritidsareal.

En forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplan nr. 248 er, at rammebestemmelserne i forslaget til Kommuneplan 1988-96 ikke ændres for området i forbindelse med kommuneplanforslagets endelige vedtagelse.

Den del af lokalplanområdet, der også nu ønskes bestemt til offentlige formål (opførelse af ældreboliger eller lignende), er fortsat omfattet af rammebestemmelserne for område nr. D.1.2.

Ved endelig godkendelse af forslaget til Kommuneplan 1988-96, bortfalder tillæg nr. 5, der blev godkendt til fremlæggelse sammen med lokalplan nr. 235.

#### FORHOLD TIL SPILDEVANDSPLANLÆGNING.

§ 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.5.4., som påregnes kloakeret med separat system i forbindelse med gennemførelse af byggemodning for området. Området kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem i den eksisterende del af Gefionsvej.

I forbindelse med en tidligere, nu annulleret planlægning, for en del



---

af nærværende lokalplans område, er en del af arealet kloakeret med separat system ført til det offentlige kloaksystem i Gefionsvej. Denne kloakering kan muligvis indgå som en del af kloakeringen af arealet til ældreboliger ved Spentrup Plejehjem.

#### FORHOLD TIL VARMEPLANLÆGNING.

Den kommunale varmeplan for byerne Spentrup/Jennum, Ø.Bjerregrav/Over Fussing samt Landområdet bestemmer, at opvarmningsbehovet i Spentrup by, energidistrikt nr. 12, skal dækkes med individuel naturgasforsyning senest i 1988.

Varmeplanens bestemmelser indebærer, at nye bebyggelser i eksisterende områder og i nye udstykningsområder indenfor energidistrikt nr. 12, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål. Endvidere vil der blive nedlagt forbud mod etablering af elvarme i nye bebyggelser i eksisterende områder og i nye udstykningsområder indenfor energidistriktet.

Varmeplanens bestemmelser er indarbejdet i nærværende lokalplans bestemmelser.

#### VEJFORHOLD.

Lokalplanen skal sikre, at områdets veje etableres som stilleveje.

Delområde I, område til opførelse af ældreboliger eller lignende, gives vejadgang fra Præstevænget.

Vej- og parkeringsarealet anlægges med SF-stensbelægning. Adgangsforbindelser fra kørebane- og parkeringsarealer anlægges uden væsentlige niveauforskelle. Der må ikke være større niveauforskelle end svarende til affasede SF-randsten.

Delområde II, "grønt" område syd for Præstegårdshaven, anlægges med stiforløb som angivet på lokalplanens kortbilag. Stierne foreslås anlagt med færdig belægning af stenmel i en bredde af ca. 2,50 m inde på selve arealet. Den nord-sydgående hovedsti langs områdets vestlige begrænsning, anlægges i bredde svarende til den eksisterende hovedsti.

I forbindelse med en eventuel ny planlægning for ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup, og i forbindelse med byrådets godkendelse af bebyggelsesplan for delområde I, skal der tages stilling til vejadgangen til ejendommen. Vejadgangen kan gives dels fra Gefionsvejs forlængelse og dels gennem den nuværende præstegårdshave fra Stationsvej.

#### NATURFREDNING.

I henhold til naturfredningslovens § 47 b fastsættes, at der inden for en afstand af 300 m fra Spentrup kirke ikke uden fredningsnævnets tilladelse må placeres bygninger med en højde, der overstiger 8,50 m.

Nærværende lokalplan nr. 248 fastsætter, at der inden for området ikke må opføres bygninger med en større højde over terræn end 8,50 m.

#### OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE TINGLYSTE PLANDOKUMENTER.

Partiel byplanvedtægt nr. 14 samt lokalplan nr. 215 ophæves for det område, der omfattes af nærværende lokalplan nr. 248.

---

Vedrørende:

matr.nr. 1 pe og 1 qq samt en del af  
matr.nr. 1 pd alle Spentrup by, Spentrup.

Anmelder:

Purhus kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

## PURHUS KOMMUNE

### LOKALPLAN NR. 248

FOR

#### DELOMRÅDE I

ET AREAL TIL OFFENTLIGE FORMÅL - ÆLDREBOLIGER ELLER LIGNENDE  
VED SPENTRUP PLEJEHJEM.

#### DELOMRÅDE II

ET AREAL TIL FRITIDSFORMÅL - "GRØNT" OMRÅDE  
VED PRÆSTEGÅRDHAVEN I SPENTRUP.

#### KORTBILAG NR. 1

PRINCIPIEL UDSTYKNINGSPLAN MED VEJ-, STI- OG PARKERINGSAREALER  
I MÅL 1:1000.

04. DEC. 1989 \* 007346



LOKALPLAN NR. 248.

I henhold til kommuneplanloven (miljøministeriets lovekendtgørelse 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 Det samlede lokalplanområde er vist på kortbilag nr. 1 med kraftig priksignatur.
- stk. 2 Området omfatter ejendommene matr.nr. 1 pe og 1 qq samt en del af ejendommen matr.nr. 1 pd alle Spentrup by, Spentrup. Området har et samlet areal på 19.995 m<sup>2</sup>.
- stk. 3 Lokalplanområdet omfatter endvidere alle parceller, der efter den 17. maj 1989 udstykkes fra de i stk. 2 nævnte ejendomme.

§ 2 - LOKALPLANENS FORMÅL

- stk. 1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en principiel udstykningsplan for det samlede område, der foretager en opdeling af området i et offentligt område til bebyggelse med ældreboliger eller lignende institutionelt byggeri inden for ældreområdet og et "grønt" område, der skal anvendes til fælles rekreativt fritidsareal for byens borgere,

Byrådet er dog indstillet på at åbne mulighed for opførelse af en ny præstegård/-bolig på ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup, der er en del af det "grønne" område, gennem udarbejdelse og godkendelse af ny lokalplanlægning for ejendommen. Indtil en sådan lokalplanlægning er gennemført, indgår arealet i det "grønne" område, som bestemt i nærværende lokalplans bestemmelser.

I forbindelse med en eventuel ny planlægning for ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup, og i forbindelse med byrådets godkendelse af bebyggelsesplan for delområde I, skal der tages stilling til vejadgangen til ejendommen. Vejadgangen kan gives dels fra Gefionsvejs forlængelse og dels gennem den nuværende præstegårdshave fra Stationsvej.

at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af det samlede område,

at fastlægge en principiel vej- og stiplan for det samlede område,

at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af de enkelte områder samt for regulering af bebyggelse i det samlede område,

---

at foranledige lokalplan nr. 215 samt partiel byplanvedtægt nr. 14 ophævet for det af nærværende lokalplan omfattede område og

at opretholde områdets zonestatus som byzone.

§ 3 - LOKALPLANOMRÅDETS ZONESTATUS

stk. 1 Nærværende lokalplan opretholder det samlede områdes zonestatus som byzone.

§ 4 - LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

**GENERELT**

stk. 1 Lokalplanområdet opdeles i 2 selvstændige arealer efter deres anvendelse som vist på kortbilag nr. 1 med priksignatur. Lokalplanområdet opdeles i:

Delområde I: Offentlige formål - Ældreboliger.

Delområde II: Fritidsformål - "Grønt" område.

stk. 2 Inden for delområde I og II kan der opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når den enkelte station ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m<sup>2</sup> og ikke gives en større højde end 2,00 m over terræn.

**DELOMRÅDE I (OMRÅDETS ANVENDELSE)**

stk. 3a Delområde I må kun anvendes til offentlige formål - opførelse af ældreboliger eller lign. boliger for ældre eller handicappede og de hertil nødvendige vej-, parkerings- og stianlæg.

- b Der må, i forbindelse med den enkelte bolig, skabes mulighed for anlæggelse af et mindre jordstykke som køkkenhave, blomsterhave eller lign. have til boligens beboer(e).

- c Det resterende areal skal anlægges og vedligeholdes som have i forbindelse med plejehjemmets haveanlæg og i sammenhæng med det "grønne" område (delområde II), der udlægges vest for delområde I.

- d Dyrehold på ejendomme i delområde I må kun bestå af husdyr/kæledyr, som almindeligvis kan holdes indenfor en boligs/lejligheds rammer.

**DELOMRÅDE II (OMRÅDETS ANVENDELSE)**

stk. 4a Delområde II må kun anvendes til fritids- og rekreative formål - etablering af "grønt" område, bestående af spredte beplantninger med planter af robust karakter, åbne grønninger, gangstier og genetablering af det tidligere vandhul på arealet.

- b Der må ikke etableres legeplads, boldbaner eller lign. anlæg og indretninger i delområde II. Arealet skal anlægges og drives som "grønt" rekreativt område, som en fortsættelse af Præstegårdshaven, der er beliggende nord for området, i sammenhæng med denne.

- 
- c Det genetablerede vandhul i den sydlige del af området, må anvendes som skøjtebane, når de vejrmæssige forhold tillader dette.
  - d Der må ikke opføres bygninger i delområde II.

§ 5 - LOKALPLANOMRÅDETS UDBYGNING

- stk. 1 Delområde I må udbygges fra ultimo 1989. Området omfatter opførelse af et antal ældreboliger eller lignende institutionelt boligbyggeri inden for ældreområdet.
- stk. 2 Delområde II må anlægges fra ultimo 1989. Området omfatter etablering af "grønt" rekreativt fritidsområde.

§ 6 - LOKALPLANOMRÅDETS UDSTYKNING

- stk. 1 Det samlede lokalplanområdes udstykning skal i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.
- stk. 2 Delområde I udstykkes i princippet som vist med områdets vestlige begrænsning beliggende 15 m fra skellet mod ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup.
- stk. 3 Delområde II udstykkes i princippet som vist på kortbilaget, fortsat med ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup som en selvstændig ejendom.

§ 7 - LOKALPLANOMRÅDETS VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER

DELOMRÅDE I (VEJE, STIER OG PARKERINGSAREALER)

- stk. 1a Delområde I gives vejadgang fra Præstevænget.
- b Vej- og parkeringsareal udlægges i forbindelse med byrådets godkendelse af bebyggelsesplan for området.
  - c Vejarealet udlægges i en bredde af 6,50 m.
  - d I forbindelse med vejarealet etableres et antal parkeringspladser svarende til mindst 1,5 bilpladser pr. bolig. Parkeringspladser gives en størrelse på 2,50 x 5,00 m.
  - e Veje, parkeringsarealer og interne stiforbindelser i delområde I skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til gangbesværede og kørestolsbrugere.

DELOMRÅDE II (STIER)

- stk. 2a I delområde II anlægges en ca. 2,50 m bred gangsti med retning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 1.
- b Langs områdets vestlige begrænsning anlægges en ny sti i samme bredde som og i fortsættelse af den eksisterende nord-sydgående hovedsti.

§ 8 - PÅLAGTE BYGGELINIER

- stk. 1 Ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup sikres ved på-

lægning af byggelinier langs ejendommens skel mod syd og øst i en afstand af 15 m fra skellene parallelt med disse som vist på kortbilag nr. 1.

- stk. 2 I delområde II skal afstanden mellem det genetablerede vandhul og områdets sydlige begrænsning være mindst 10 m.
- stk. 3 Langs lokalplanområdets sydlige begrænsning mod Modesvej-kvarteret, sikres en fremtidig vandledning, beliggende 2 m fra skellet mod parcelhusgrundene i boligområdet, således:

at vandledningen, som vist på kortbilag nr. 1, skal henligge uforstyrret og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt,

at der ikke uden forud indhentet tilladelse fra byrådet, opføres ny bebyggelse eller foretages kraftig træplantning eller overhovedet iværksættes foranstaltninger, der kan være til hinder for adgangen til vandledningen eller for dens beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparation eller vedligeholdelsesarbejder, inden for en afstand af 2 m til hver side af et lodret plan fra vandledningens midterakse,

at der til enhver tid må tales de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder. Erstatning for forvoldt skade betales efter de almindelige erstatningsregler.

#### § 9 - PARKERINGSFORHOLD

- stk. 1 I delområde I skal der etableres fælles parkeringsareal i forbindelse med vejarealet i h.h.t. § 7, stk. 1 og 2.

Der skal etableres mindst 1,5 personbilpladser pr. bolig i området.

#### § 10 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

##### DELOMRÅDE I (BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING)

- stk. 1a Bebyggelsesplan for det samlede område skal godkendes af byrådet, forinden bebyggelse må påbegyndes.
- b Antallet af boliger i delområde I må maksimalt være 25.
  - c Bebyggelsesprocenten for det samlede areal i delområde I må ikke overstige 35 (excl. vej- og parkeringsarealer)
  - d Bebyggelse i delområde I må ikke opføres med mere end 1 etage, uden udnyttet tagetage og kælder.
  - e Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 35°.
  - f Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn.

- 
- g Udhuse o.lign. mindre bygninger må opføres med taghældning under 25°.

**DELOMRÅDE II (BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING)**

- stk. 2 Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde II.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen matr.nr. 1 pe Spentrup by, Spentrup, vil blive fastlagt i forbindelse med gennemførelsen af ny lokalplanlægning for denne ejendom i henhold til nærværende lokalplans § 2.

**§ 11 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- stk. 1 Beboelsesbygninger, der opføres i delområde I, skal udføres med udvendige bygningssider af røde teglsten eller teglsten, hvor den røde farve er dominerende og tagdækningen skal udføres af røde tegl- eller cementsten.
- stk. 2 Garage-, carport- og udhusbygninger kan opføres af andre materialer.
- stk. 3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**§ 12 - TEKNISK FORSYNING**

**NATURGAS**

- stk. 1 Fremtidige nye bebyggelser i delområde I skal forsynes med og skal anvende naturgas til opvarmningsformål. Der må således ikke etableres elvarmesystemer inden for afgrænsningen af delområdet.

**LEDNINGSANLÆG**

- stk. 2 Nye el-ledninger, herunder til vej-, parkeringsplads- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
- stk. 3 Inden for delområde I og II kan opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når den enkelte station ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> 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.
- stk. 4 2 m fra det samlede lokalplanområdes sydlige begrænsning må Spentrup Vandværk I/S etablere en vandforsyningsledning til almen vandforsyning.

**§ 13 - UBEBYGGEDE AREALER**

- stk. 1 I delområde I skal ubebyggede og ubefæstede arealer anlægges med træer, buske, græs, prydhave, m.v. i fortsættelse af haveanlægget omkring Spentrup Plejehjem og skal iøvrigt vedligeholdes som have.
- stk. 2 Delområde II skal anlægges som "grønt" rekreativt fællesareal med spredte beplantninger med planter af robust karakter, åbne grønninger, gangstier og genetablering af det tidligere vandhul på arealet.

Inden områdets anlæggelse må påbegyndes, skal der i detaljer udarbejdes en plan for områdets beplantning, stiforløb, vandhullets udformning og udstrækning samt for områdets vedligeholdelse. Planen skal godkendes af byrådet forinden områdets anlæggelse påbegyndes.

§ 14 - OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE TINGLYSTE PLANDOKUMENTER

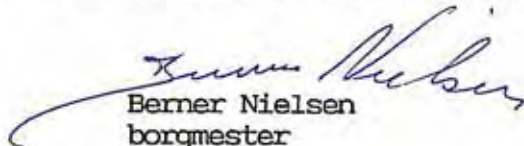
- stk. 1 Den under den 1. august 1977 (06884) tinglyste partielle byplanvedtaget nr. 14, Purhus kommune, for et område syd for kirken i Spentrup, ophæves for nærværende lokalplans område.
- stk. 2 Den under den 12. september 1980 (09166) tinglyste lokalplan nr. 215, Purhus kommune, for et område til offentlige formål, ophæves for nærværende lokalplans område.

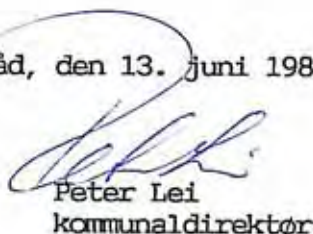
§ 15 - PÅTALERET

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

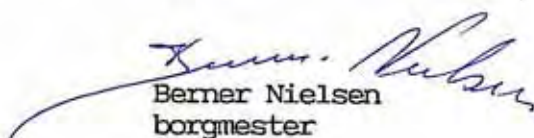
§ 16 - GODKENDELSESPÅTEGNING

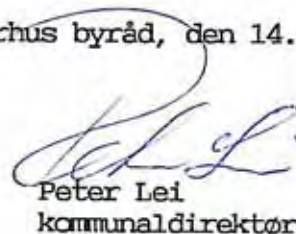
- stk. 1 Således vedtaget af Purhus byråd, den 13. juni 1989.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Peter Lei  
kommunaldirektør

- stk. 2 Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 14. november 1989.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Peter Lei  
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Marbjerg,

den 04. DEC. 1989 \* 007346  
Lyst bl. 1a. akt. 0537

Pids vedhæftet. 199. 1 pd.

  
J. Posorski  
ass.



KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 248.

Principiel udstykningsplan med vej-, sti- og parkeringsarealer  
i mål 1:1000.

Kortbilaget viser endvidere områdets opdeling i delområder.

