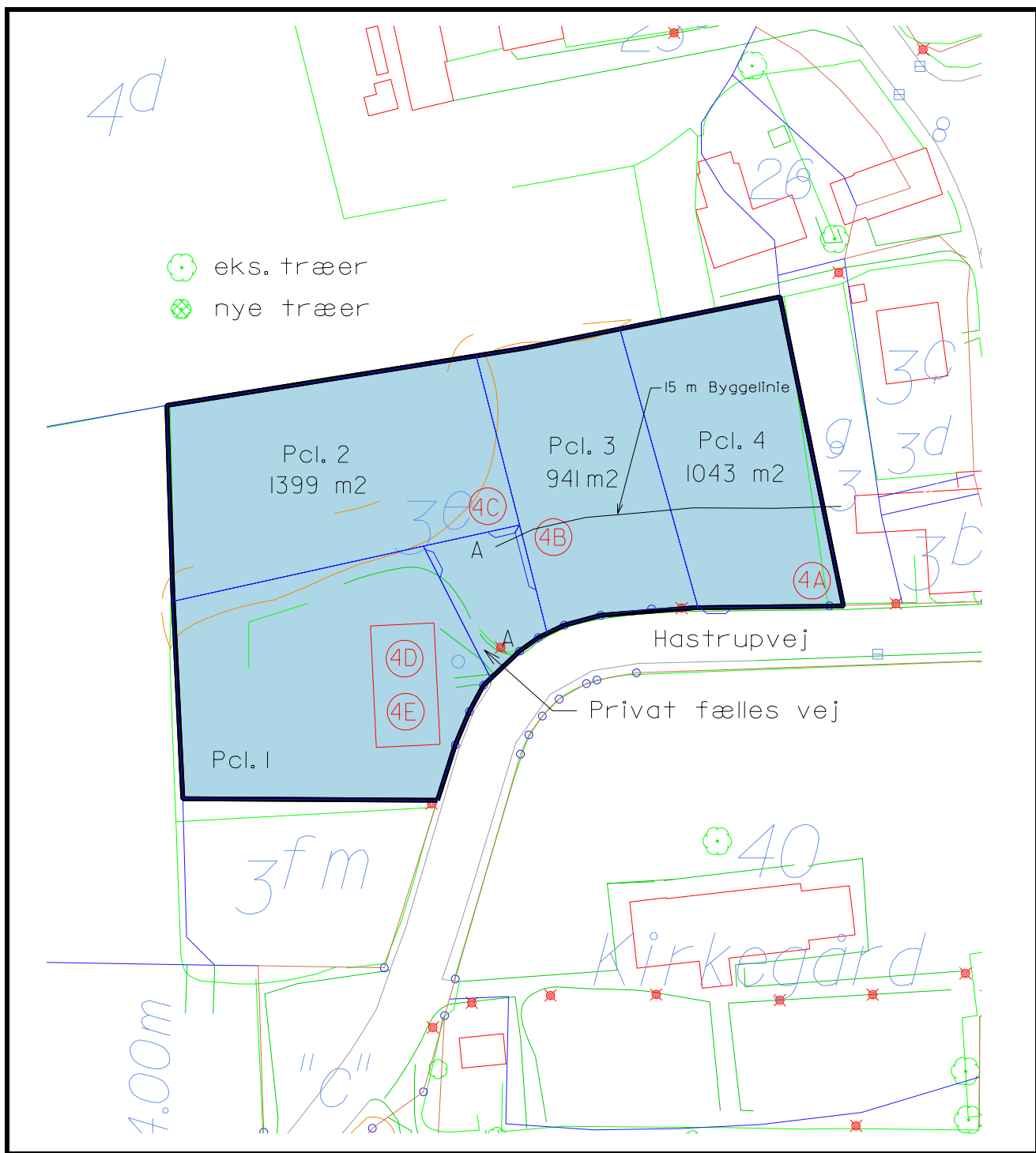


Lokalplan nr. 268

- for et område til boligformål i Spentrup
- åben/lav boligområde
- rammetillæg nr. 2



Purhus Kommune,
Rådhuset
Teknisk Forvaltning
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

Yderligere information:
Teknisk Forvaltning
Bruno Andersen,
tlf. 8782 6769.

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. Byrådet 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.

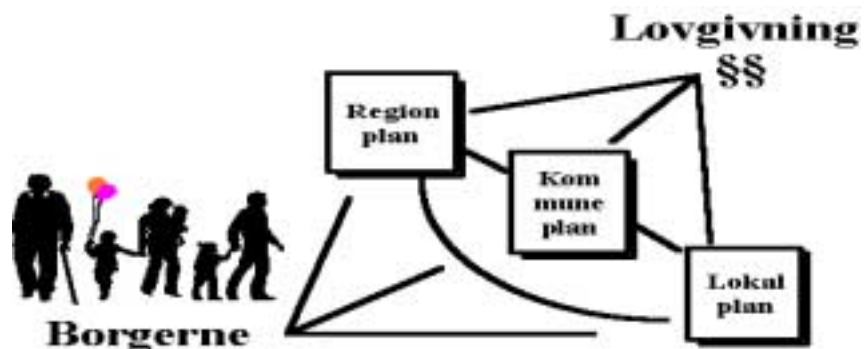
Borgernes indflydelse

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, dvs. 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.



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 arealer i byzone og i landzonearealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset.

Det betyder, at kommunen har zonekompetencen og skal give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Kommunen har endvidere zonekompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i nedlagte og/eller overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Lokalplanen er udarbejdet af Purhus Kommune, Teknisk Forvaltning, august 2000.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLD:

	SIDE
REDEGØRELSE	
Planlægningens baggrund og formål	4
Planlægningens indhold og område	4
Planens forhold til anden planlægning	6
Retsvirkninger	7
Godkendelsesprocedure	7
RAMMETILLÆG NR. 2 for område nr. B.1.13	9
Vedtagelsespåtegninger	9
RAMMETILLÆGGETS BILAG:	
Kortbilag: Rammekort i mål 1:10.000	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6 Teknisk forsyning	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Beplantning og hegning	15
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	15
§ 12 Dispensationer	15
§ 13 Ophævelse af tidligere bestemmelser	16
§ 14 Påtaleret	16
Vedtagelsespåtegninger	16
LOKALPLANENS BILAG:	
Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning og byggelinie	17
Kortbilag nr. 2: Beplantningsbælte mod vej	18

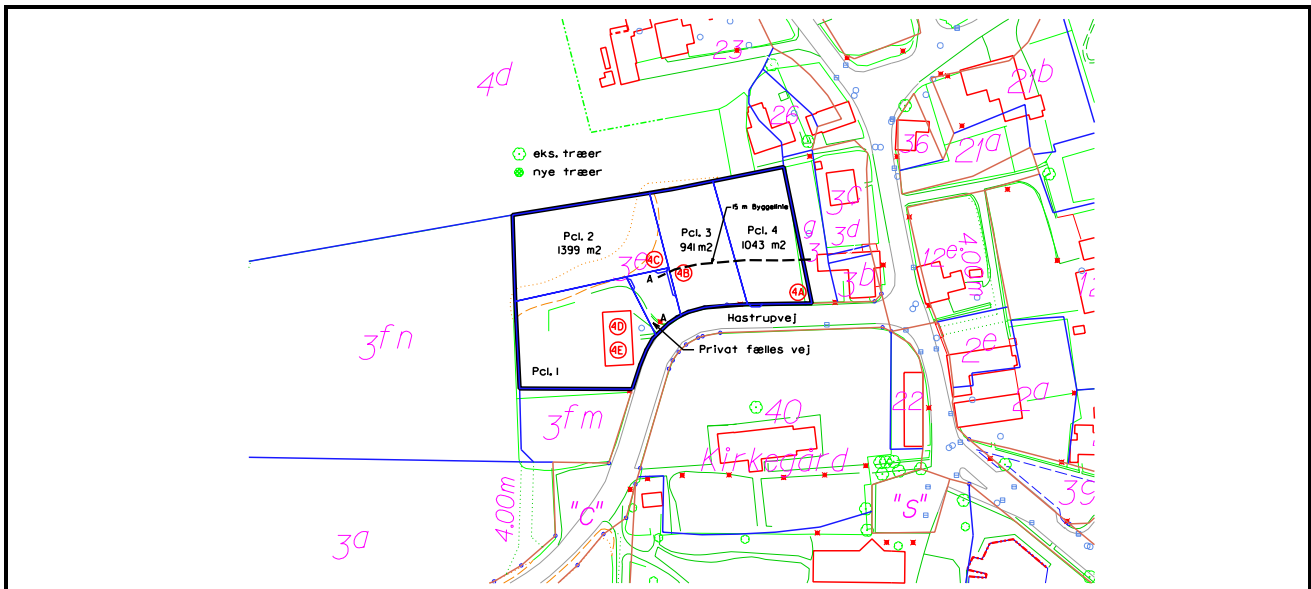
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund	<p>Ejeren af matr.nr. 3 e Spentrup by, Spentrup, ønsker nu at udnytte ejendommen til bebyggelse med parcelhuse.</p> <p>Ejendommens 5.175 m² opdeles i 4 selvstændige grunde, således at der etableres 3 ubebyggede grunde til parcelhusbebyggelse og en grund, der er bebygget med en eksisterende beboelsesbygning indrettet med 2 boliger.</p> <p>Purhus Kommune har – bl.a. af hensyn til beliggenheden i forhold til Spentrup Kirke og –kirkegård og påvirkningen af nærområdet heromkring – bestemt, at der skal gennemføres lokalplanlægning for ændringen af områdets anvendelse.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Området er i Kommuneplan 1998-2009 udlagt til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, under bestemmelserne for rammeområde nr. C.1.1.</p> <p>I forbindelse med gennemførelsen af ny lokalplanlægning for den omhandlede ejendom, søges gennemført en ændring af kommuneplanens rammer for ejendommens fremtidige anvendelse fra centerformål til boligformål, som åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Ejendommens anvendelse søges ændret ved gennemførelse af rammetillæg nr. 2 til Kommuneplan 1998-2009.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 268 er udarbejdet på grundlag af tillæg nr. 2 til kommuneplanens rammer for området og fastlægger herefter områdets anvendelse til åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt under hensyn til områdets nære beliggenhed til Spentrup Kirke og –kirkegård med henblik på at sikre en hensynsfuld og harmonisk bebyggelse i forhold til kirkeomgivelserne.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone ved lokalplanens vedtagelse.</p>

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet er en del af rammeområde nr. C.1.1 og består af matr. nr. 3 e Spentrup by, Spentrup, med et samlet areal på ca. 5.175 m² i byzone.</p> <p>Området er beliggende i den nordlige del af centerområdet grænser mod syd op til et område, der er udlagt til offentlige formål, herunder kirke og kirkegård samt ældrecenter m.v..</p> <p>Det nye boligområde gives vejadgang via en privat fælles vej til kommunevejen Hastrupvej for parcel nre. 1, 2 og 3's vedkommende. Parcel nr. 4 gives vejadgang direkte fra kommunevejen Hastrupvej.</p>
Naboarealer	<p>Lokalplanområdet afgrænses:</p> <ul style="list-style-type: none">• mod nord og vest af det åbne land, matr.nre. 4 d og 3 fn begge Spentrup by, Spentrup,• mod øst af matr.nr. 3 g Spentrup by, Spentrup, der er en del af ejendommen beliggende Hastrupvej 2, Spentrup, beliggende i centerområdet, og• mod syd af kommunevejen Hastrupvej og af et areal, matr.nr. 3 fm Spentrup by, Spentrup, der er benyttet til parkeringsformål i tilknytning Spentrup Kirke. Parkeringsarealet inddrages i det offentlige område D.1.2 ved fremtidig ajourføring af kommuneplanens rammer for Spentrup.



Oversigtskort - eksisterende forhold

Lokalplanområdet idag Lokalplanområdet er p.t. en ejendom med en eksisterende bygning, der er opdelt i to boliger, benyttet til udlejning.

Bevaring af bøge- og ahorntræer Den del af området, der udstykkes til parcelhusbebyggelse, er i dag tilgroet med træbevoksning bestående af bl.a. flere store bøge- og ahorntræer, og fremstår som et karakteristisk element i nærområdet og i bydelens afgrænsning mod det åbne land i øvrigt. Af hensyn til områdets fortsatte karakteristiske udtryk skal en del af træerne bevares og indpasses i udstykningen.

Der er udarbejdet en bevaringsplan for de bevaringsværdige træer, der vokser inden for et 15 m bredt bælte ud mod Hastrupvej på de 2 østligste parceller. De bevaringsværdige træer skal suppleres ved plantning af 6-7 nye træer: ahorn (*acer platanoides*) og bøg (*fagus sylvatica*).

Lunden - arealet mellem vejskel og den pålagte 15 m byggelinie - skal fremstå som en enhed uden synlig adskillelse mellem de 2 parceller og det skal tilsås med græs, således at træerne står som solitære træer, der står placeret frit i græsset. Græsarealet på de 2 parceller skal slås og i øvrigt vedligeholdes ensartet som have af de 2 grundejere.

De træer, der skal bevares og de nye træer, der skal plantes, fremgår af kortbilag nr. 2 til lokalplanbestemmelserne.

Terræn/undergrund Terrænet i området varierer med ca. 2,50 til 3,00 m fra det højeste niveau omkring den eksisterende bygning til det laveste langs områdets nordlige og østlige skel.

Der foreligger p.t. ingen viden om undergrundens beskaffenhed, som kan danne grundlag for fundamentsdimensionering m.v.

Trafik Adgangen til planområdet skal foregå fra kommunevejen Hastrupvej.

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser - rammebestemmelser for område nr. B.1.13 - som de er formuleret i vedhæftede rammetillæg nr. 2 til Kommuneplan 1998-2009.

Områdets zonestatus opretholdes som byzone.

Området udlægges til bebyggelse med åben, lav boligbebyggelse i 1 etage med mulighed for kælder og udnyttelse af tagetage. Den eksisterende beboelsesbygningens benyttelse som udlejningsejendom kan fortsætte uændret.

Der gives mulighed for overskridelse af bygningsreglementets regler om bygningshøjde for garager, carporte og udhuse i bræmmen indenfor 2,50 m fra naboskel.

Lokalplanens bestemmelser (fortsat)	<p>Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om materiale- og farvevalg og bygningernes placering og udformning er fastlagt under hensyn til områdets nære beliggenhed til Spentrup Kirke og –kirkegård med henblik på at sikre en hensynsfuld og harmonisk bebyggelse i forhold til kirkeomgivelserne.</p> <p>Bygningernes form som længehuse med murede gavle og orienteringen nord/syd i længderetningen for de 2 østlige parceller, er bestemt for at bebyggelsens facadeindtryk mod kirken, ikke skal virke dominerende.</p>
-------------------------------------	--

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 landsplandiaktiver besluttet af Miljø- og energiministeren.
Kommuneplanlægning	<p>Lokalplanområdets udnyttelse til åben, lav boligbebyggelse som beskrevet foran er i modstrid med det hidtidige arealudlæg for området i Kommuneplan 1998-2009, hvor områdets anvendelse er fastlagt til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. C.1.1.</p> <p>For at bringe den påtænkte ændrede anvendelse af området i overensstemmelse med kommuneplanlægningen er der udarbejdet et tillæg nr. 2 til kommuneplanens rammebestemmelser. Rammetillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og gennemgår samme godkendelsesprocedure som lokalplanen.</p>
Regionplanlægning	<p>Ved gennemførelsen af Rammetillæg nr. 2 til Kommuneplan 1998-2009 bringes kommune- og lokalplanlægningen i overensstemmelse med den gældende Regionplan 1997, Århus Amt, september 1997.</p> <p>Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed indenfor den eksisterende byzone i Spentrup anses at kunne rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål. Lokalplanområdet omfatter 3 nye parcelhusgrunde.</p>
Spildevandsplanlægning	<p>Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 1993-96 for Purhus Kommune. Området er medtaget under kloakopladsnr. K.06.01 som separat kloakeret område med tilslutning af husspildevand og regnvand til hovedledninger beliggende i Hastrupvej.</p> <p>Den eksisterende bygnings udledning til hovedledninger i Hastrupvej opretholdes.</p> <p>Umiddelbart nord for området etableres ny hovedledning med tilslutning til hovedledninger i Stationsvej således at pcl. nr. 2, 3 og 4 kan kloakforsynes fra nordsiden. Regnvand må nedsives på egen grund.</p>
Varmeplanlægning	<p>Den kommunale varmeplan for Spentrup by bestemmer, at opvarmningsbehovet i Spentrup skal dækkes med individuel naturgasforsyning. Varmeplanens bestemmelser indebærer, at nye bebyggelser i eksisterende områder indenfor energidistrikt nr. 11, hvori lokalplanområdet er beliggende, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.</p> <p>Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets afgrænsning.</p>
Vandforsyningsplanlægning	Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Spentrup Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.
Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Deklarationer	Iflg. tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matr. nr. 3 e Spentrup by, Spentrup:
3 e	<p>01.12.1980: Dokument om forsynings- og afløbsledninger m.v.</p> <p>02.02.1998: Dokument om luftsfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens luftsfartsvæsen.</p>

RETSVIRKNINGER

Rammetillæggets retsvirkninger	Et af Byrådet godkendt tillæg til kommuneplanen har samme retsvirkninger som kommuneplanen.
Rammetillæggets retsvirkninger (fortsat)	Kommuneplanen har ingen direkte bindende virkning for grundejere, men Byrådet er forpligtet til at virke for planens gennemførelse. Desuden må kommunens bygge- og anlægsvirksomhed ikke stride mod planen.
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 byrådets 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	Byrådet 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 byrådet 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 zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. 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	16.08.2000	Forslag til rammetillæg og forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	22.08.2000	-
	Byrådet	29.08.2000	-
	Offentliggørelse	06.09.2000	8 ugers offentlighedsperiode indtil 01.11.2000

På grundlag af kirkemyndighedernes veto af den 27. oktober 2000 jf. Planlovens § 28 og § 29, stk. 4, er der udarbejdet ændringsforslag til lokalplanen. Grundejer og berørte myndigheder (Stiftsøvrigheden og menighedsrådet) høres om ændringsforslaget indtil den 15. januar 2001.

Forny et høring 15.01.2001 Ændringsforslag til høring hos berørte parter

Stiftsøvrigheden har ved brev af 12. januar 2001 frafaldet vetoet af den 27. oktober 2000.

Procedure (fortsat)

Grundejeren Fritz Kristensen har ved brev af den 14. januar 2001 fremsat bemærkninger til ændringsforslagene og anmodet om en drøftelse af disse. Møde om grundejerens ændringsforslag er afholdt den 12. februar 2001.

Stiftsøvrigheden og grundejeren høres om de nye ændringsforslag indtil den 27. februar 2001.

Fornyset høring	27.02.2001	Nye ændringsforslag til høring hos berørte parter
-----------------	------------	---

Stiftsøvrigheden meddeler ved brev af den 27. februar, at man intet har at indvende mod de ændringer, der blev vedtaget på mødet den 12. februar. Ændringerne er indarbejdet i redegørelsen og i lokalplanens bestemmelser.

Fritz Kristensen har ikke fremsendt bemærkninger til ændringerne.

Teknisk Udvalg	07.03.2001	Endelig vedtagelse af rammetillæg og lokalplan
Økonomiudvalg	20.03.2001	-
Byrådet	27.03.2001	-
Offentliggørelse	04.04.2001	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Annoncering

Planforslagene og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.

Kommuneplan 1998-2009, Purhus Kommune

Rammetillæg nr. 2

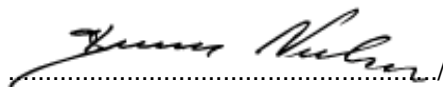
I henhold til § 23 c) i Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999, fastsættes herved rammerne for et nyt boligområde B.1.13 i Spentrup: følgende bestemmelser:

Rammebestemmelser for et åben, lav boligområde ved Hastrupvej:

Formål	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for områdets udnyttelse til boligformål - åben, lav boligbebyggelse – i stedet for det hidtidige udlæg til centerformål. Formålet iøvrigt fremgår af lokalplan 268, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
Lokalplanlægning	Der er ikke tidligere gennemført lokalplanlægning for området.
Zonestatus	Området er eksisterende byzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning opretholdes i byzone.
Anvendelse	Boligformål. Virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden genevirkninger for omgivelserne og uden at områdets karakter af beboelsesområde brydes, kan indrettes og drives i området. Den eksisterende beboelsesbygning benyttelse som udlejningsejendom med 2 selvstændige boliger kan fortsætte uændret på eget grundstykke.
Bebyggelsens art	Åben, lav boligbebyggelse.
- omfang	Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: max. 25.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 8,5 m.
- antal etager	Antal etager max. 1,5 og kælder.
Grundstørrelse	Min. 700 m ² .
P-pladser	Min. 2 P-pladser på egen grund pr. bolig.
Afgrænsning	Se omstående rammekort i mål 1:5.000.

Vedtaget som forslag til tillæg

Fårup, den 29. august 2000



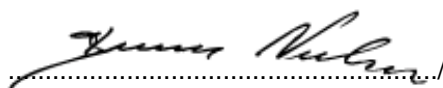
Berner Nielsen
borgmester



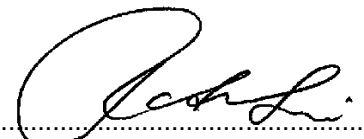
Peter Lei
kommunaldirektør

Vedttaget som tillæg

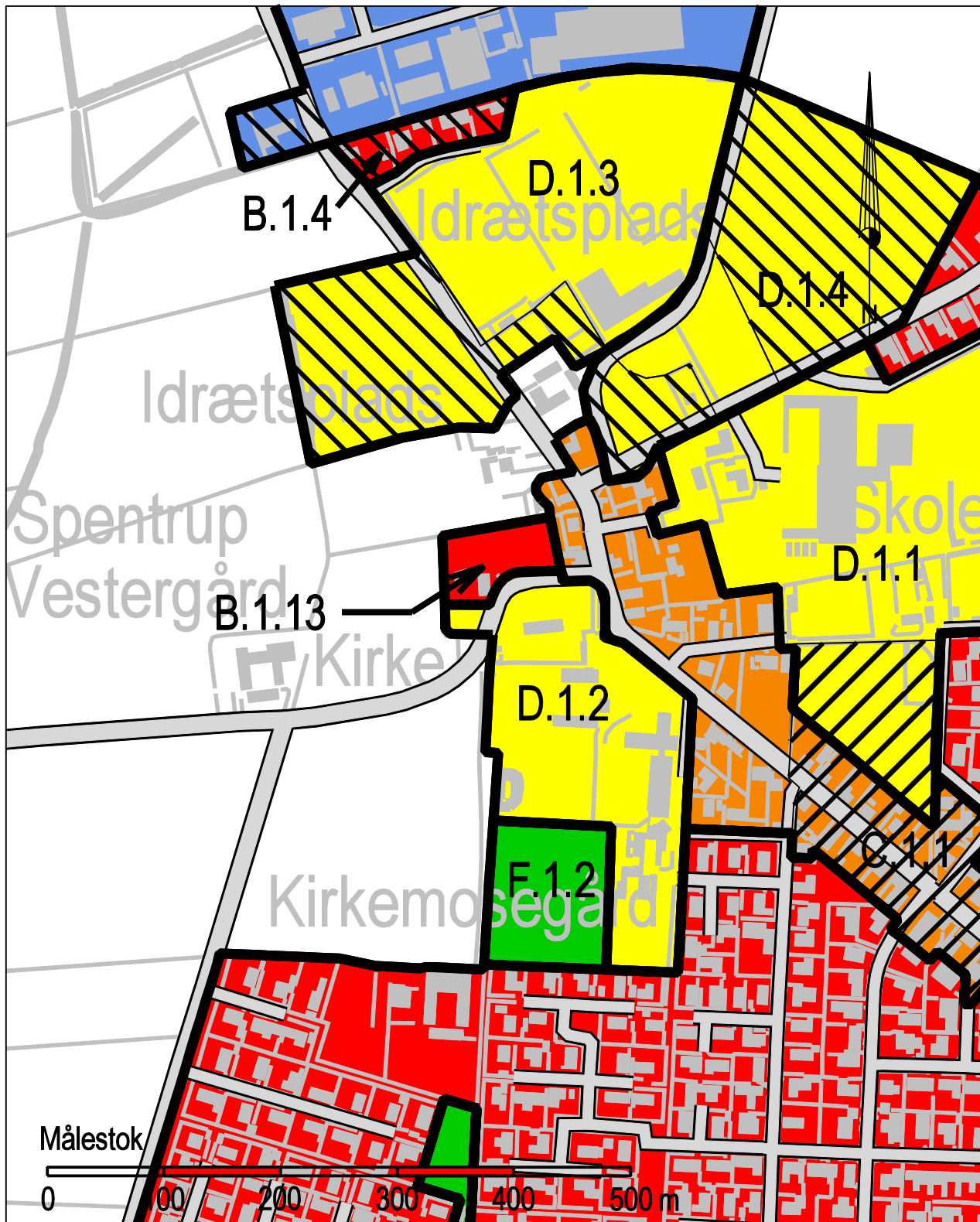
Fårup den 27. marts 2001



Berner Nielsen
borgmester



Peter Lei
kommunaldirektør



RAMMEKORT			
	Boligformål - Tæt/lav og åben/lav		Centerformål - Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
	Erhvervsformål		Fritidsformål/ Grønt område
			Detailhandel
			Landzoneareal indenfor ramme-grænse
			Offentlige formål

Vedrørende matrikelnummer:

3 e Spentrup by, Spentrup

Anmelder:

Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SPENTRUP.

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 med efterfølgende ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Byrådets formål med lokalplanen:

- 1.1 At ændre områdets anvendelse fra centerformål til åben, lav boligbebyggelse, således at der kan opføres 3 traditionelle parcelhuse i området.
- 1.2 At fastlægge principperne for områdets benyttelse til boligformål - åben/lav boligbebyggelse - herunder, at fastlægge retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk og ensartet standard i områdets bebyggelse i sammenhæng med området omkring Spentrup Kirke og –kirkegård.
- 1.3 At opretholde hele lokalplanområdet i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 1.4 At sikre eksisterende udvalgte bevaringsværdige træer i et 15 m bredt bælte på de 2 østligste parceller samt sikre at der foretages planning af supplerende nye træer imellem de eksisterende bevarede træer.

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 3 e Spentrup by, Spentrup - samt alle parceller, der efter den 16. august 2000 udstykes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan skal det samlede lokalplanområde opretholdes i byzone.
- Se kortbilag nr. 1.

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål - åben, lav boligbebyggelse - med de til områdets anvendelse nødvendige vejanlæg.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene 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 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 - Udstykninger

- 4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.
- Udstykning skal godkendes af Byrådet.

§ 5 - VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje Der udlægges areal til en ny privat fælles vej med beliggenhed og udformning som vist på lokalplanens kortbilag nr. 1:
- Vejen A-A: Privat fælles vej som sidevej til kommunevejen Hastrupvej i en bredde på mindst 10 m med kørebanebredde på 5 m.
- Den nye private fælles vej skal give adgang fra kommunevejen Hastrupvej til det eksisterende dobbelthus på parcel nr. 1 samt til de to ubebyggede parceller nr. 2 og 3 som vist på kortbilag nr. 1.
- Parcel nr. 4 gives direkte vejadgang fra kommunevejen Hastrupvej som vist på kortbilaget.
- Samtlige boliger husnummereres til kommunevejen Hastrupvej med husnummeret "4" og fortløbende bogstavnummerering (4A, 4B, 4C, 4D og 4E) som vist.

- 5.2 Overkørsler Overkørsler fra grundene skal etableres til boligvejen A-A som vist på kortbilaget. Grunden i lokalplanområdets østlige del gives dog overkørsel til kommunevejen Hastrupvej som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.3 Byggelinie Langs kommunevejen Hastrupvej på parcel 3 og 4 pålægges byggelinie 15 m fra vejskel som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.4 Oversigt Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:
- Ved A-A's udmunding i kommunevejen Hastrupvej kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:
 $l_s = 2,50$ m og $l_p = 95$ m
 (Referencehastighed: 50 km/h).
- På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og de omhandlede veje 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.
- 5.5 Niveauforskelle Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.6 Parkering På hver ejendom i lokalplanområdet skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal etableres i det fri.
- 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 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 m over terræn og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

§ 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for hver enkelt selvstændigt matrikulerede ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelse (parcel nr. 2) På parcel nr. 2 må ny bebyggelse opføres i 1 etage med kælder og udnyttet tagetage. Bebyggelsen må opføres som et længehus eller et vinkelhus. Taget skal udføres som sadeltag med taghældning på 40°-50° og murede gavltrekanter.
- (parcel nre. 3 og 4) På parcel nre. 3 og 4 må ny bebyggelse opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelserne skal opføres som længehuse med sadeltage med taghældning på 40°-50° og murede gavltrekanter.

- 7.2
Bebyggelse (fortsat)
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terræn.
- Beboelsesbygningen på parcel nr. 2 skal være orienteret øst/vest i længderetningen og beboelsesbygningerne på parcel nre. 3 og 4 skal begge være orienteret nord/syd i længderetningen.
- På det byggeliniesikrede areal på parcel nre. 3 og 4 mellem vejskel og byggelinien 15 m fra vejskel mod kommunevejen Hastrupvej jf. § 5.3 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse. Arealet må kun anvendes i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 9.1 og 10.1.
- 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 naboskel stigende til 3,50 m over færdigt terræn 2,50 m fra naboskel.
- Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i naboskel.

§ 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1
Materialevalg
- I lokalplanområdet må anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervægge skal udføres af tegl.
 - Tagflader skal udføres af materialerne cementsten eller tegl.
 - Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke - ud over solpaneler - anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2
Farvevalg
- Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.
- Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.
- 8.3
Skiltning
- Enhver form for skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. 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 Byrådets skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

§ 9 - UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1
Ubebyggede arealer
- Den enkelte ejendoms ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.
- Beplantningsbæltet mod kommunevejen Hastrupvej på parcel nre. 3 og 4 skal opretholdes og vedligeholdes i den beskrevne udformning af den enkelte grundejer. De beskrevne træer skal vedligeholdes som solitære træer og skal, såfremt de går ud, udskiftes til træer af samme type i størrelser som anført i § 10.1.
- Beplantningsbæltet skal til enhver tid fremstå som en ensartet enhed vel vedligeholdt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.1.

§ 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1
Beplantningsbælte
- Det på kortbilag nr. 2 viste 15 m brede beplantningsbælte mod vejskel til Hastrupvej på parcel nre. 3 og 4, skal fremstå som en helhed uden synlig adskillelse (hæk eller plankeværk eller lignende) mellem parcellerne og skal tilsås med græs.
- Det samlede areal skal slås og vedligeholdes som en ensartet enhed som have af de 2 grundejere i forening.
- Indkørsler over beplantningsbæltet kan dog etableres med anden belægning.
- De på kortbilag nr. 2 viste eksisterende træer skal bevares og de viste nye træer skal placeres som vist på kortbilaget.
- Samtlige træer i beplantningsbæltet (eksisterende og nyplantede) skal stå som solitære træer på græsareal.
- De nye træer skal placeres som vist på kortbilag nr. 2 og skal bestå af en blanding af ahorn og bøg som vist på kortbilaget.
- De nye træer skal bestå af:
Almindelig bøg: 3 stk. fagus sylvatica, højstammet med trådklump, 3 x ompl. og stammens omfang 12-14 cm.
Spidsløn: 4 stk. platanoides "Emerald Queen", højstammet med trådklump, 3 x ompl. og stammens omfang 12-14 cm.
- 10.2
Stendige mod Hastrupvej
- Nyt stendige mod kommunevejen Hastrupvej skal etableres 25 cm bag vejskel på parcel nre. 3 og 4.
- Stendigets højde skal afpasses efter færdigt terræn på de tilstødende arealer, dog mindst 30 cm over vejens niveau.
Endvidere skal stendiget sikres mod udskridning.
- 10.3
Hække
- Hæk langs kommunevejen Hastrupvej på parcel nr. 1 skal plantes mindst 25 cm bag vejskellet på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene. Øvrige hække i lokalplanområdet skal etableres i overensstemmelse med de almindelige regler i hegnsloven.
- Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- Der må ikke etableres hække i det byggeliniesikrede areal mod Hastrupvej eller langs arealets grænser mod det øvrige lokalplanområde. Der må dog etableres hæk ved det byggeliniesikrede areals begrænsning mod øst i overensstemmelse med de almindelige regler i hegnsloven.
- Der må ikke etableres fast plankeværk eller lignende i lokalplanområdet.
- løvrigt henvises til § 5, pkt. 5.4 om oversigtsarealer.

§ - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1
Vej og stier
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Byrådets særlige tilladelse, før der er etableret den i § 5, pkt. 5.1 nævnte private fælles vej.

§ 12 - DISPENSATIONER

- 12.1
Dispensationer
- Byrådet 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.

§ 13 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE BESTEMMELSER

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

§ 14 – PÅTALERET

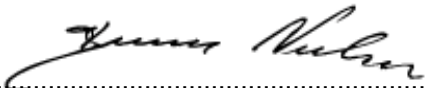
14.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 29. august 2000



Berner Nielsen
borgmester



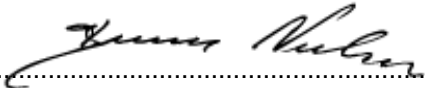
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 6. september 2000.

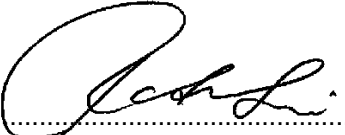
Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 27. marts 2001



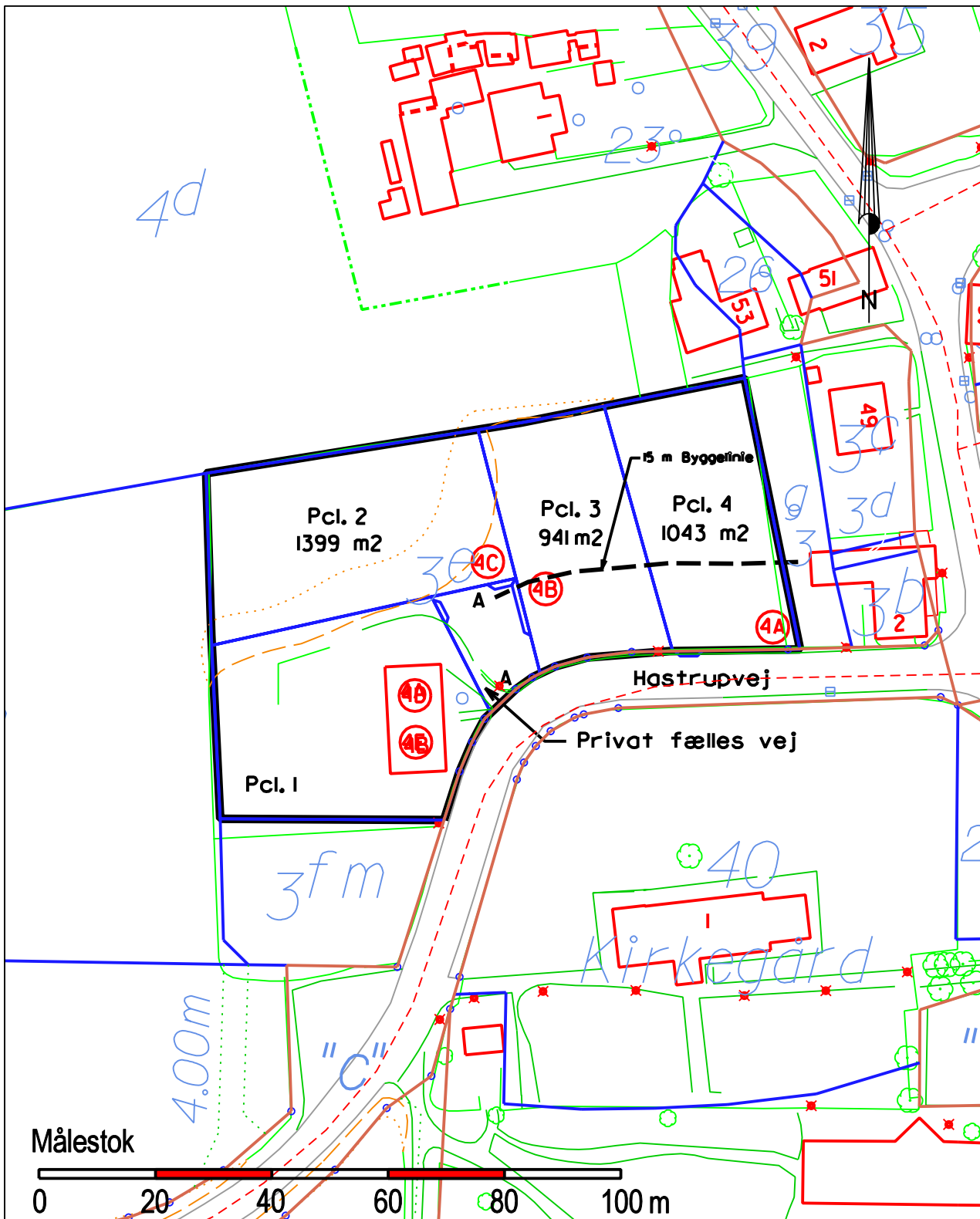
Berner Nielsen
borgmester

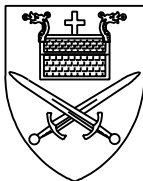


Peter Lei
kommunaldirektør

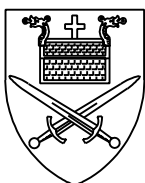
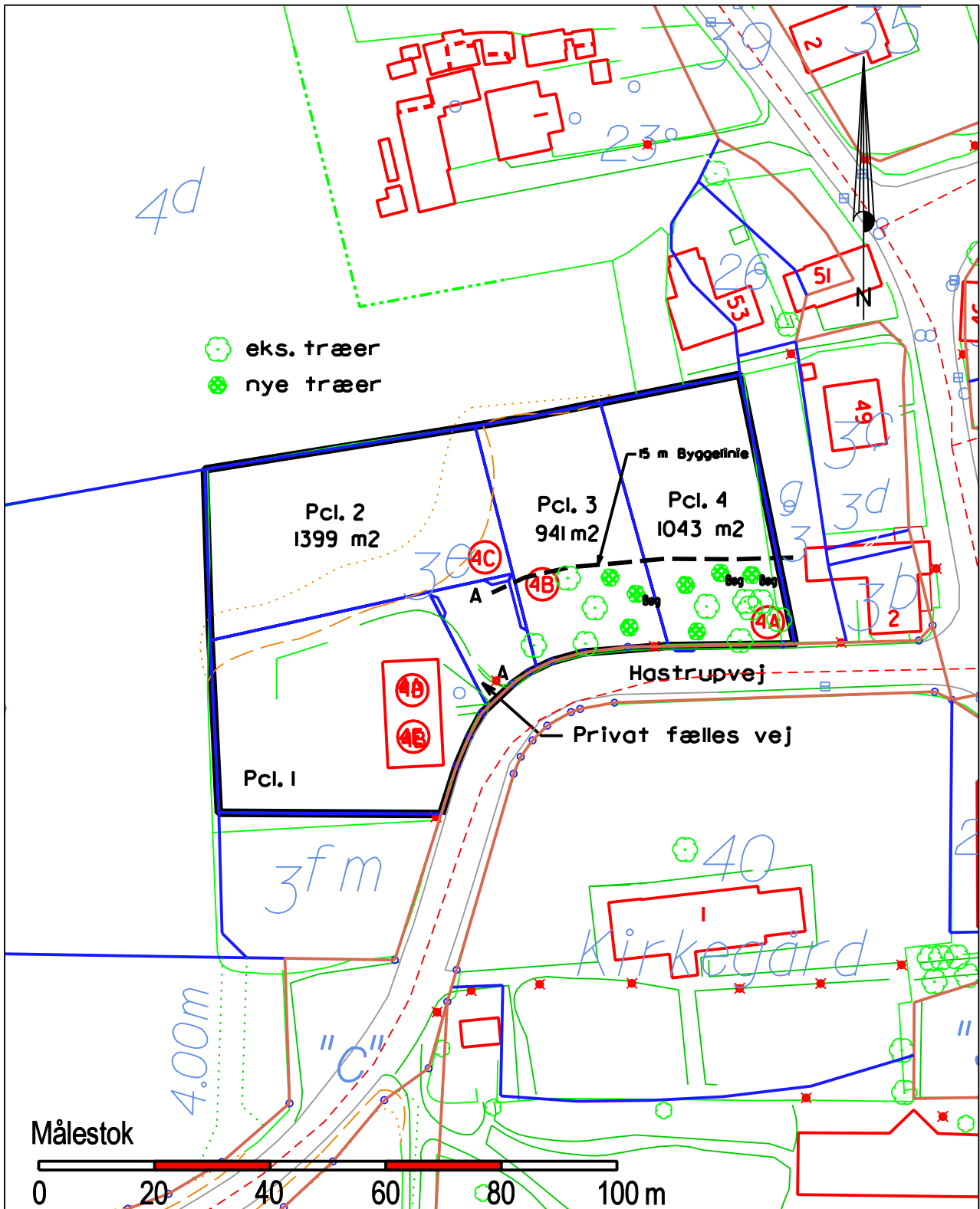
I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 4. april 2001. Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Lokalplanens kortbilag nr. 1:



 <p>PURHUS kommune</p> <p>Teknisk forvaltning Bakkevænget 16, 8990 Fårup Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 268		
	Principiel udstykningsplan - Kortbilag nr. 1		
	Digitalkort	Dato: 19. feb. 2001	Mål: 1:1000
	Tema		
Rev.			

Lokalplanens kortbilag nr. 2:



PURHUS
kommune

Teknisk forvaltning
Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99

Lokalplan nr. 268
Beplantningsbælte - Kortbilag nr. 2

Digitalkort	Dato: 19. feb. 2001	Mål: 1:1000
Tema		
Rev.		