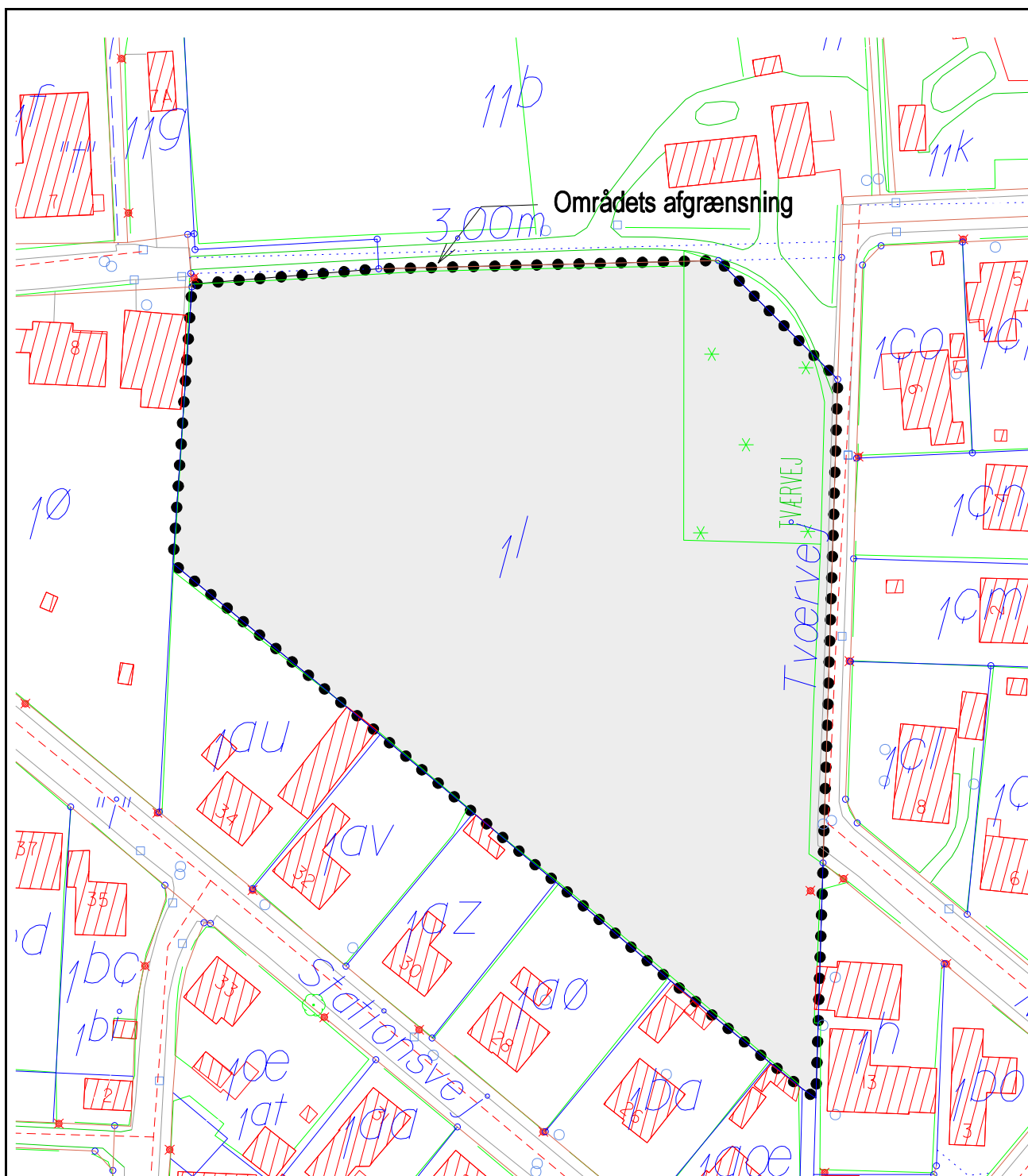


Lokalplan nr. 279

- for et område til boligformål i Spentrup
- tæt/lav boligområde ved Doktor Allè/Nordlyvej
- tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1998-2009



Purhus Kommune
Rådhuset
Teknik og Miljø
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

Yderligere information:

Teknik og Miljø
Bruno Andersen
tlf. 8782 6769
e-post: ba@purhus.dk

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside: www.purhus.dk

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, - 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.

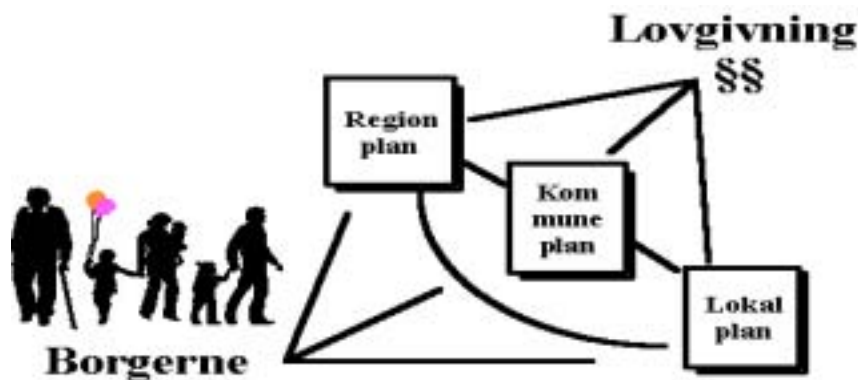
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for 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.



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 samtlige arealer i både byzone og i landzone. Det betyder, at kommunen skal give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Arealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset, administreres uden forudgående høring af amtet.

Kommunen har endvidere kompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLD:	SIDE
VEJLEDNING	2
REDEGØRELSE:	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens område og indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Retsvirkninger	9
Godkendelsesprocedure	9
RAMMETILLÆG NR. 6 for område nr. B.1.15	10
Vedtagelsespåtegninger	10
RAMMETILLÆGGETS BILAG:	11
Kortbilag: Rammekort i mål 1:5.000	11
LOKALPLANENS BESTEMMELSER:	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 6 Teknisk forsyning	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	17
§ 10 Beplantning og hegning	17
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	17
§ 12 Dispensationer	17
§ 13 Servitutter	17
§ 14 Grundejerforening	18
§ 15 Påtaleret	18
Vedtagelsespåtegninger	19
LOKALPLANENS BILAG:	
Kortbilag nr. 1: Princiuel bebyggelsesplan, afgrænsning, delområder og etaper	20
Kortbilag nr. 2: Dispositionsret over delareal	21

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af lokalplan nr. 279, at skabe mulighed for opførelse af en ny større sammenhængende tæt, lavt boligbebyggelse, bestående af i alt ca. 38 boliger placeret centralt i Spentrup by.</p> <p>Området er beliggende på et areal, der hidtil har været benyttet til landbrugsmæssige formål.</p> <p>Landbrugspligten på arealet er ophævet i forbindelse med kommunens arealerhvervelse.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på i alt ca. 1,34 ha.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Området er i Kommuneplan 1998-2009 udlagt til offentlige formål under rammebestemmelserne for område nr. D.1.1, der er bestemt til skole, institutioner og idrætsformål m.v. i forbindelse med undervisningsformål.</p>
- tillæg nr. 6	<p>Området er derudover udlagt til detailhandelsområde.</p> <p>Anvendelsen til tæt, lav boligbyggeri er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.</p> <p>Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 6 til kommuneplanen med nye rammebestemmelser for området,</p> <p>Område nr. B.1.15. bestemmes til boligformål bestående af tæt, lav boligbebyggelse med mulighed for at etablere udnyttede tagetager i en del af det samlede område.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 279 er udarbejdet på grundlag af det nye tillæg nr. 6 til kommuneplanens rammer.</p> <p>Anvendelsen af den omhandlede del af området fastlægges herefter til tæt, lav boligbebyggelse.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser og herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt med det formål, at sikre en etapedelt, men alligevel sammenhængende og harmonisk bebyggelse i sammenhæng med de eksisterende trafikale forbindelser til området og de tilstødende boligområdes parcelhusbebyggelser.</p> <p>I området etableres et differentieret stisystem, der binder området sammen med den øvrige by og ældrecentret.</p> <p>Hovedstien, der forløber gennem området forbinder Doktor Allè og Nordlyvej, der er adgangsvejene til området, og giver adgang i området for brand- og redningskøretøjer, flyttebiler, post- og renovationsvæsene m.v. Herudover holdes al anden biltrafik ude af området.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er eksisterende byzone og opretholdes i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet består af matr.nr. 1 i Spentrup by, Spentrup (excl. Doktor Allès forlængelse).</p> <p>Områdets samlede areal er ca. 1,34 ha.</p> <p>Det nye tæt, lave boligområde udbygges etapevis og gives vejadgang til kommunevejene Doktor Allè og Nordlyvej og husnummereres hertil.</p>
-------------	--



Sigt mod vest mod kommunevejen Doktor Allé

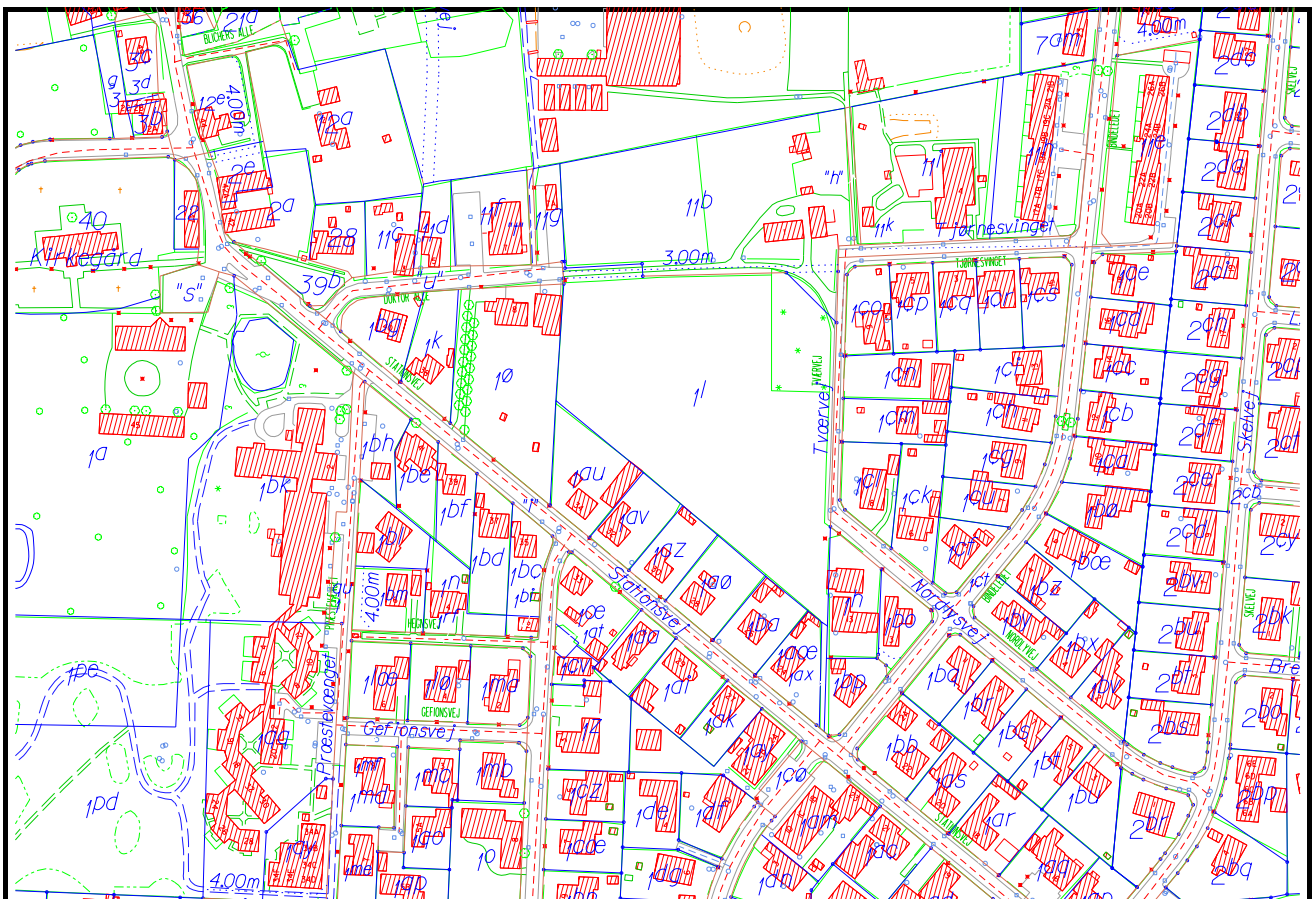


Sigt mod øst mod ejendommen Tværvvej 1

Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- mod vest og syd (sydvest) af eksisterende centerområde (C.1.1), der er bebygget med parcelhuse,
- mod øst dels af centerområdet og dels af et eksisterende boligområde ved kommunevejen Tværvvej og
- mod nord forlængelsen af kommunevejen Doktor Allé og et eksisterende offentligt område (D.1.1).



Oversigtskort – eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til offentlige formål under kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. D.1.1 der specifikt bestemmer anvendelsen til skole, institutioner og idrætsformål i forbindelse med undervisningsformål.

Området er herudover udlagt som detailhandelsområde.

Arealet har indtil kommunens arealerhvervelse været pålagt landbrugspligt. Arealet har hidtil været benyttet landbrugsmæssigt.

Der er ikke udført kloak- og vandstik ligesom gadebelysning, el og naturgas heller ikke er ført ind på de arealet.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt stigende mod syd og sydøst.

Der foreligger ingen oplysninger om funderingsforholdene i området.

Trafik

Adgangen til det lokalplanområdet skal foregå ad kommunevejene Doktor Allè og Nordlyvej.



Sigt mod syd fra Doktor Allès forlængelse



Sigt mod syd fra Doktor Allès forlængelse



Sigt mod syd fra eksisterende skov ved Tværvvej



Sigt mod nordvest fra hjørnet af Nordlyvej og Tværvvej

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som fastlagt i rammetillæg nr. 6 til Kommuneplan 1998-2009 for område nr. B.1.15.

Områdets zonestatus opretholdes som byzone.

Tillægget til kommuneplanens rammedel ændrer anvendelsen af lokalplanområdet fra offentlige formål til boligformål, tæt, lav boligbebyggelse – med mulighed for etablering af fællesfaciliteter.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger principperne for områdets udnyttelse til boligformål som tæt, lav boligbebyggelse og opdeling i delområder med ca. 24 ældreboliger i delområde I og i delområde II andre ca. 14 tæt, lave boliger, der eksempelvis kan være andelsboliger.

Planen fastlægger endvidere en etapedeling af lokalplanområdet for den videre

udbygning, retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk sammenhæng internt i området og med de eksisterende bebyggelser i tilstødende områder i øvrigt.

Lokalplanen sikrer endvidere, at der etableres et boligområde med et differentieret stisystem, der binder området sammen med den øvrige by og ældrecentret og at der etableres en hovedsti, der forløber gennem området og forbinder Doktor Allé og Nordlyvej, der er adgangsvejene til området.

Hovedstien giver adgang i området for brand- og redningskøretøjer, flyttebiler, post- og renovationsvæsen m.v. Herudover holdes al anden biltrafik ude af området.

Der skal være mulighed for etablering af udestue og redskabsskur i forbindelse med den enkelte bolig og viceværtfaciliteter m.v. på det fælles friareal.

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 landsplandi- rektiver besluttet af Miljø- og energiministeren.
Regionplanlægning	Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2001, Århus Amt, december 2001. Lokalplanområdet kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af are- aler til boligformål og kommuneplanens boligbyggeprogram for Spentrup by. Lokalplanområdet omfatter ca. 38 nye tæt, lave boliger, opført over en årrække.
Kommuneplanlægning	Lokalplanområdets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er <u>ikke</u> i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998- 2009, hvor anvendelsen er fastlagt til offentlige formål i forbindelse med undervis- ning under rammebestemmelserne for område nr. D.1.1.samt til detailhandelsom- råde efter detailhandelsbestemmelserne i kommuneplanens hovedstruktur.
- tillæg	Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1998-2009, ændrer rammerne for områdets anvendelse fra offentlige formål til tæt, lav boligbebyggelse under rammeområde nr. B.1.15.
Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelse til tæt, lav boligbebyggelse fastlægges ved gen- nemførelse af lokalplan nr. 279 på grundlag af tillæg nr. 6 til kommuneplanens rammedel.
Spildevandsplanlægning	Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2003-2007 som et separat kloa- keret område. Regnvand/overfladevand forventes helt eller delvis nedsivet i området. Alternativt afledes regnvand fra tage og befæstede arealer til det offentlige kloaksystem for overfladevand. En del af overfladevandet forventes tilledt en mindre sø, der planlægges etableret i området, med overløb enten til nedsivning eller til det offentlige kloaksystem. Regnvand kan opsamles med henblik på benyttelse til havevanding.
Varmeplanlægning	Den kommunale varmeplan for Spentrup by bestemmer, at opvarmningsbehovet inden for energidistrikterne 11, 12 og 13 skal dækkes med individuel naturgasfor- syning. Nye bebyggelser i eksisterende områder skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål. Lokalplanområdet, der er beliggende i energidistrikt nr. 11, skal således forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by.

Der er forbud mod etablering af elopvarmningsanlæg i nybebyggelser, eksisterende huse og i tilbygninger til disse, jf. Energiministeriets skrivelse af 6. maj 1994.

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	Udskrift af tingbogen viser, at der er tinglyst følgende deklarerationer på matr.nr. 1 ↓ Spentrup by, Spentrup:
1 ↓ Spentrup by_	12.01.1911 Dokument om forsynings- /afløbsledninger mv. 23.12.1971 Dokument om byggelinier m.v. 08.02.1996 Dokument om mast med sireneinstallation m.v. 02.02.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges Statens Luftfartsvæsen.

RETSVIRKNINGER

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 kommunalbestyrelsens 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	Kommunalbestyrelsen 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 kommunalbestyrelsen 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 – dog jf. lovens § 36, stk. 1, pkt. 5. <i>Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse kan udføres uden tilladelse efter § 35 i det omfang, dette er bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.</i> 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 (forslag)	Teknisk Udvalg	04.06.2003	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	10.06.2003	-
	Byrådet	17.06.2003	-
	Offentliggørelse	18.06.2003	8 ugers offentlighedsperiode indtil 13.08.2003
	Teknisk Udvalg	03.09.2003	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	09.09.2003	-
	Byrådet	16.09.2003	-
	Offentliggørelse	24.09.2003	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.		
	De i offentlighedsperioden modtagne bemærkninger anses ikke for indsigelser.		
Annoncering	Planforslagene og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		

Kommuneplan 1998-2009, Purhus Kommune

Rammetillæg nr. 6, område nr. B.1.15

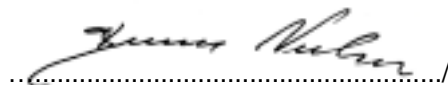
I henhold til § 23 c) i Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer, fastsættes herved rammerne for et nyt boligområde nr. B.1.15 i Spentrup med følgende bestemmelser:

Rammebestemmelser for et tæt, lav boligområde ved Doktor Allé/Nordlyvej i Spentrup:


Formål	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for områdets udnyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse. Formålet i øvrigt fremgår af lokalplan 279, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
Lokalplanlægning	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
Zonestatus	Området er eksisterende byzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning opretholdes i byzone.
Anvendelse	Boligformål – tæt, lav boligbebyggelse. 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.
Bebyggelsens art	Tæt, lav boligbebyggelse.
- omfang	Bebyggelsesprocent for ejendommen som helhed: max. 35.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 7,5 m.
- antal etager	1 etage med mulighed for udnyttet tagetage.
Grundstørrelser	Maksimalt 700 m ² pr. grund pr. bolig (ved udstykning til selvstændige boliger)
P-pladser	Min. 1,5 P-pladser pr. bolig i området som helhed. I delområder med ældreboliger kan antallet af P-pladser nedsættes til 1 P-plads pr. bolig.
Afgrænsning	Se omstående rammekort i mål 1:5.000.

Vedtaget som forslag til tillæg

Fårup, den 17. juni 2003



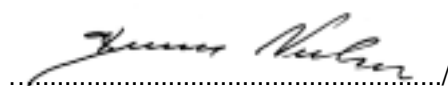
Berner Nielsen
borgmester




Peter Lei
kommunaldirektør

Vedtaget som tillæg

Fårup den 16. september 2003

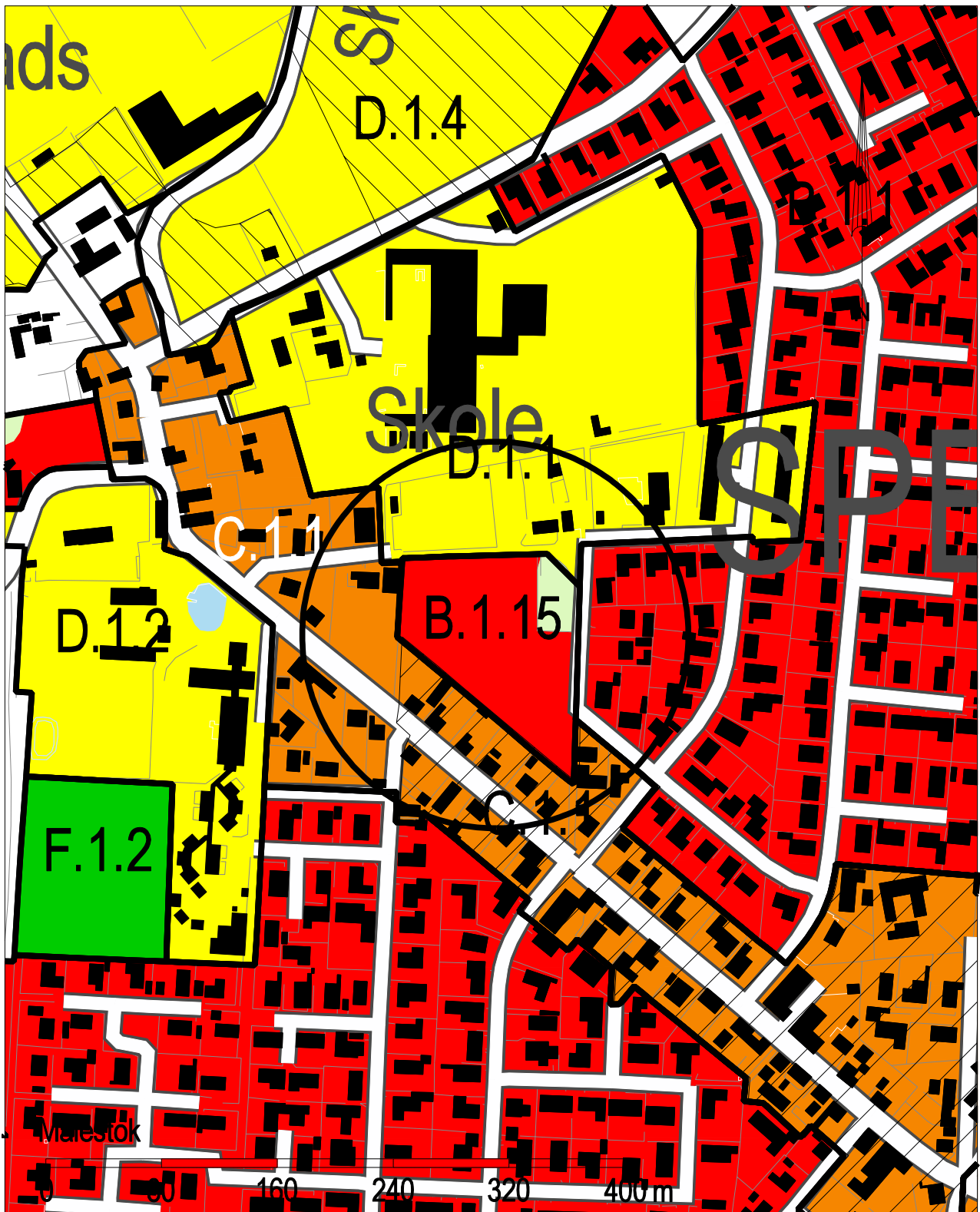


Berner Nielsen
borgmester



Peter Lei
kommunaldirektør

Rammekort: B.1.15:



RAMMEKORT

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

Vedrørende del af matrikelnummer:

1 I 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. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 – LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:

1.1

At ændre anvendelsen af lokalplanområdet fra offentlige formål til boligformål, tæt, lav boligbebyggelse – med mulighed for etablering af fællesfaciliteter.

1.2

At fastlægge principperne for områdets udnyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse med ca. 24 ældreboliger og andre ca. 14 tæt, lave boliger – herunder, at fastlægge etapedeling af området og retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk sammenhæng internt i området og med de eksisterende bebyggelser i tilstødende områder i øvrigt.

1.3

At sikre, at der etableres et boligområde med et differentieret stisystem, der binder området sammen med den øvrige by og ældrecentret og at der etableres en hovedsti, der forløber gennem området og forbinder Doktor Allè og Nordlyvej, der er adgangsvejene til området, og giver adgang i området for brand- og redningskøretøjer, flyttebiler, post- og renovationsvæsen m.v. Herudover holdes al anden biltrafik ude af området.

At opretholde hele lokalplanområdet i byzone ved planens endelige vedtagelse.

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 2 – LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter **matr.nr. 1 i Spentrup by, Spentrup** (dog excl. Doktor Allès forlængelse), samt alle parceller, der efter den 4. juni 2003 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Opdeling i delområder og etaper Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder og etapedeles som angivet.
- | | | |
|---------------|---|---------------------------|
| Delområde I: | Ældreboliger eller anden tilsvarende boligtype | 1. Etape: 8 ældreboliger |
| | | 2. Etape: 8 ældreboliger |
| | | 3. Etape: 8 ældreboliger |
| Delområde II: | Andelsboliger eller anden tilsvarende boligtype | 4. Etape: 8 andelsboliger |
| | | 5. Etape: 6 andelsboliger |
- Opdelingen i delområder og etaper er vist på kortbilag nr. 1.
- Opdelingerne er retningsgivende og ikke bindende for områdets udbygning og etapevise udbygningstakt og -rækkefølge.
- 2.3 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan opretholdes det samlede lokalplanområde i byzone.

§ 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål tæt, lav boligbebyggelse
- Delområde I:**
- Delområdet må kun anvendes til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse omfattende 3 etaper med ca. 8 boliger i hver etape med de til områdets anvendelse nødvendige fælles friarealer, bygningsfaciliteter og vej-, sti- og parkeringsanlæg.
- Bebyggelse i delområdet må opføres som rækkehuse, kædehuse, gruppehuse eller lignende byggelsesformer i en etage uden mulighed for udnyttelse af tagetage.
- Der kan i den enkelte bebyggelse etableres glasoverdækkede arealer, der binder de enkelte boliger sammen og giver mulighed for fælles uderum.
- På de fælles friarealer kan indrettes grønne opholdsniche, sludrepladser, væresteder m.v. Der må desuden etableres en mindre sø i området. Søen må maksimalt have en dybde på 30 cm.
- Delområde II:**
- Delområdet må kun anvendes til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse omfattende 2 etaper med ca. 8 boliger i den ene etape og ca. 6 boliger i den anden etape med de til områdets anvendelse nødvendige fælles friarealer, bygningsfaciliteter og vej-, sti- og parkeringsanlæg.
- Bebyggelse i delområdet må opføres som rækkehuse, kædehuse, gruppehuse eller lignende byggelsesformer i en etage med mulighed for udnyttelse af tagetage.
- Der kan i den enkelte bebyggelse etableres glasoverdækkede arealer, der binder de enkelte boliger sammen og giver mulighed for fælles uderum.
- På de fælles friarealer kan indrettes torveplads, grønne opholdsniche, sludrepladser, væresteder m.v.

- 3.2 Erhverv på særlige vilkår
- Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i lokalplanområdet som helhed må drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom/bolig,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at bebyggelsens 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 de fælles parkeringsfaciliteter.
- 3.3 Forbud mod egentlig erhverv
- Boligerne 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 etapevis efterhånden som lokalplanrådets etaper realiseres og udbygges.
- Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.2 Udbygningstakt
- Lokalplanrådets 1. etape i delområde I kan bebygges umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- Bebyggelsen af delområde II kan foregå sideløbende.
- Udbygningstakten i øvrigt - i begge delområder - tilpasses over en årrække de aktuelle behov for etablering af nye boliger.

§ 5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje og stier
- Delområde I:**
- Delområdet gives vejadgang til Doktor Allès forlængelse, der optages som kommunevej.
- Delområde II:**
- Delområdet gives vejadgang til kommunevejen Nordlyvej.
- Vej-, stiforhold i øvrigt:**
- Interne veje (hovedstien mellem Doktor Allès forlængelse og Nordlyvej), øvrige stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal udlægges som private fælles veje/stier.
- Hovedstien, der bl.a. skal tjene som adgangsvej for brand- og redningsvæsen, skal etableres med kørefast undelag (eventuelt med græsarmeringssten i rabatter) i tilstrækkelig bredde til formålet.
- Husnummerering
- Boligerne i delområde I husnummereres til kommunevejen Doktor Allè og boligerne i delområde II husnummereres til kommunevejen Nordlyvej.
- 5.2 Overkørsel
- Overkørsler fra de to delområders fælles parkeringsarealer skal etableres til kommunevejene Doktor Allès forlængelse og Nordlyvej. som vist på kortbilaget.
- 5.3 Oversigt
- Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:

Ved Udkørsel fra lokalplanområdet til kommunevejene Doktor Allès forlængelse og Nordlyvej kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:

$l_s = 2,5$ m og $l_p = 95$ m (Referencehastighed: 50 km/h).

På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og den omhandlede vej må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end maksimalt 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

5.4
Niveauforskelle

Overgange mellem vej-, sti-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.

5.5
Parkering

Delområde I:

I området til ældreboliger skal der i alt etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Delområde II:

I området til andelsboliger eller tilsvarende boligtype skal der etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Parkering i øvrigt:

Parkeringsarealer skal etableres som fælles pladser ved adgangene til de to delområder, dels ved Doktor Allè og dels ved Nordlyvej.

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
Naturgas

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.

6.4
Antenneanlæg

Der kan etableres fælles antenneanlæg for det samlede lokalplanområde.

6.5
Udvendige antenner

Der må ikke etableres udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte bygninger i lokalplanområdet. Satellitantenner er undtaget.

§ 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1
Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 35.

7.2
Bebyggelse

Delområde I:

Bebyggelse i delområdet må opføres etapevis som række-, kæde-, gruppehuse eller lignende bebyggelsesformer i en etage uden mulighed for udnyttelse af tage-etage.

Delområde II:

Bebyggelsen i delområdet må opføres etapevis som række-, kæde-, gruppehuse eller lignende bebyggelsesformer i en etage med mulighed for udnyttelse af tage-etage.

Bebyggelse i øvrigt:

Der kan i den enkelte bebyggelse etableres glasoverdækkede arealer, der binder de enkelte boliger sammen og giver mulighed for fælles uderum.

Der kan etableres udestue og redskabsrum i tilknytning til den enkelte bolig og viceværtfaciliteter (redskabsrum), fælles redskabsrum, legeplads m.v. kan etableres på fælles areal.

Taghældning skal mindst være 15° på hovedbygninger, men kan på mindre delområder etableres med hældning ned til 1:40.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,5 m over færdigt terræn.

§ 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1
Materialevalg

Der skal anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:

- ydervægge

- Ydervægge skal hovedsageligt udføres af tegl, der kan fremstå blank, vand-skuret eller pudset, eller kombinationer heraf. Mindre partier kan udføres med anden let overfladebeklædning og glas.

- tagflader

- Ydervægge på udhuse kan udføres af træ- eller let pladebeklædning.

- Tagflader skal udføres af materialerne tagtegl, eternitskiffer, tagpap eller glas eller kombinationer heraf.

- Tagflader på udhuse kan alternativt udføres af transparente materialer.

Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern og vindskede kan udføres af zink.

Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke – ud over solpaneler – anvendes blanke eller reflekterende plane overflader, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.2
Farvevalg

Farvevalg til bebyggelsens udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.

Kompletterende bygningsdele, såsom 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 kommunalbestyrelsen.

Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 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 kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

§ 9 – UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer Områdets ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have – dels som fælles anlæg og dels som anlæg i forbindelse med den enkelte bolig.

Der kan til hver bolig etableres have på et mindre areal i tilknytning til boligen.

§ 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1 Allétræer langs hovedsti Allétræer langs hovedstien mellem Doktor Allè og Nordlyvej skal til enhver tid holdes klippede i en sådan udstrækning at brand- og redningskøretøjer m.v. kan passere uhindret.

- 10.1 Hække langs vejskel og øvrige hække Hække langs vejskel skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipping således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.

Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipping om året) af den til enhver tid værende grundejer.

I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.

- 10.2 Hegn Omkring gård- eller terrassemiljøer ved bebyggelsens facader kan der rejses træhegn med højder op til 1,50 m over terræn for at skabe læ, hindre indblikgene og for at afskærme affaldsstativer.

I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.

§ - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Veje og stier Nye bebyggelser må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte for den enkelte etapes funktion nødvendige private fælles veje/hovedsti, stier, parkeringsarealer og adgang til kommunevej.

- 11.2 Naturgas Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i lokalplanområdet, pålægges tilslutningspligt til naturgasnettet.

Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bolig tages i brug.

§ 12 - DISPENSATIONER

- 12.1 Dispensationer Kommunalbestyrelsen 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 - SERVITUTTER

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

- 13.2 Byggeretligt skel på matr.nr. 1 | Spentrup by, Spentrup
Den under den 23. december 1971 tinglyste servitut på matr.nr. 1 | Spentrup by, Spentrup, skal opretholdes.
Servituten bestemmer, at fremtidig bebyggelse på 1 | Spentrup by, Spentrup, skal holde den i byggeloven bestemte afstand til det i servituten fastlagte byggeretlige skel ud for bebyggelsen på naboejendommen matr.nr. 1 | Spentrup by, Spentrup.
Purhus Kommune er påtaleberettiget.
- 13.3 Dispositionsret over delareal
Efter 1. januar 2010 eller efter ejerskifte kan det på kortbilag nr. 2 viste areal på i alt 1.950 m² beliggende i lokalplanområdets nordøstlige hjørne benyttes efter lokalplanens bestemmelser.

§ 14 – GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Grundejerforening
Der skal oprettes en grundejerforening for det samlede lokalplanområde med medlemspligt for samtlige ejere, herunder boligforeninger, lejerrepræsentanter, andelsboligforeninger m.v. inden for området.
- 14.2 oprettelse
Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der i området er etableret mere end en ejer af boliger eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 14.3 Formål
Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets hovedsti, andre interne stier og beplantninger i rekreative fællesarealer.
- 14.4 Vedtægter
Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 15 – PÅTALERET

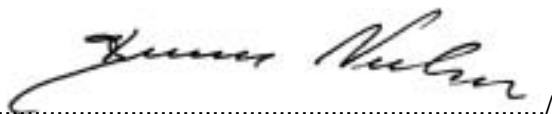
- 15.1 Påtaleret
Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

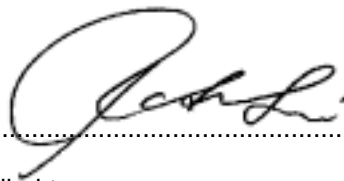
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 17. juni 2003



.....
Berner Nielsen
borgmester



.....
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 18. juni 2003.

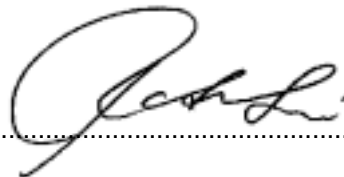
Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 16. september 2003



.....
Berner Nielsen
borgmester



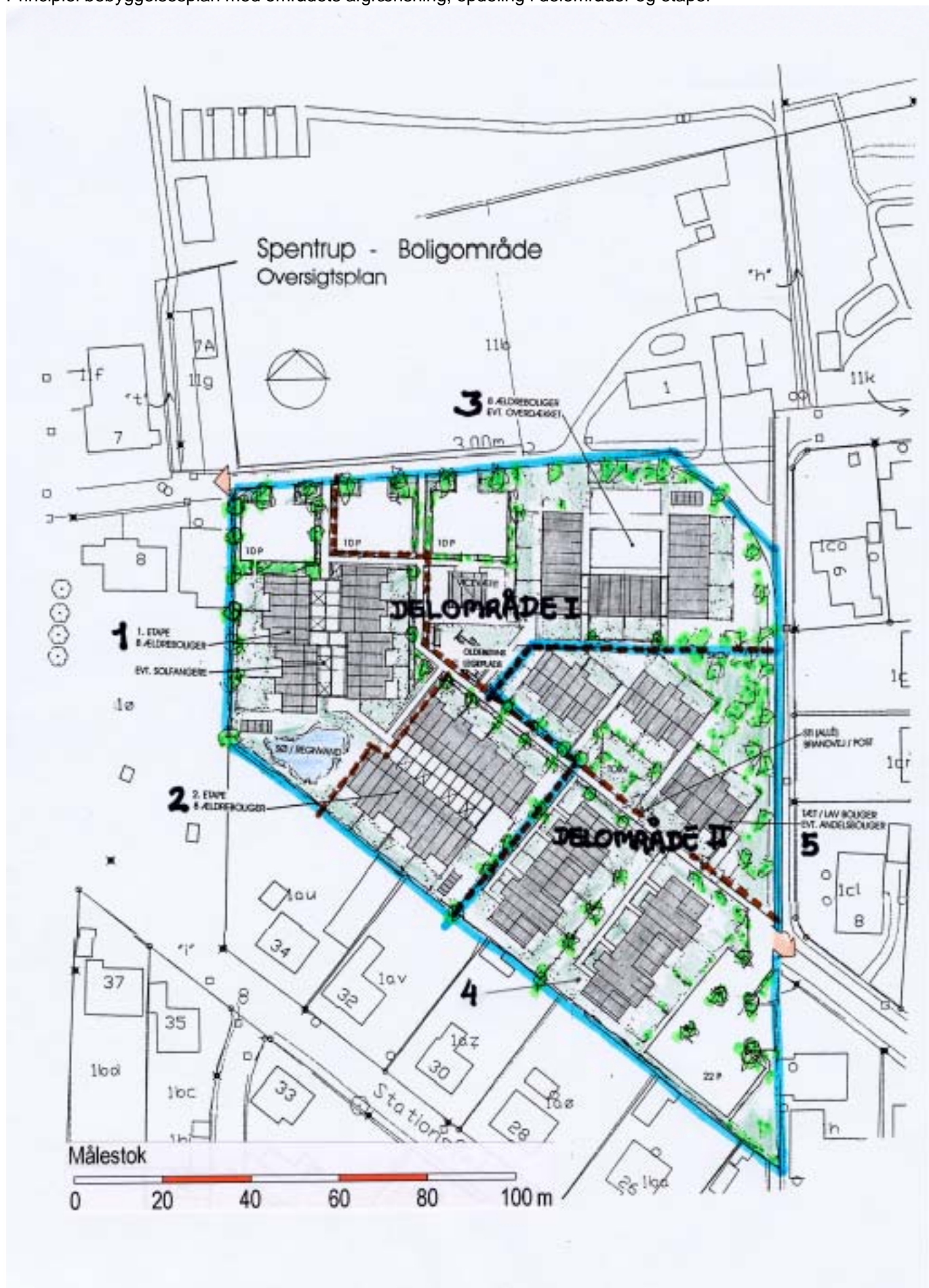
.....
Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 24. september 2003.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Lokalplanens kortbilag nr. 1:

Principiell bebyggelsesplan med områdets afgrænsning, opdeling i delområder og etaper



Lokalplanens kortbilag nr. 2:

Dispositionsret over delareal, sikret ved lokalplanens § 13.3.

