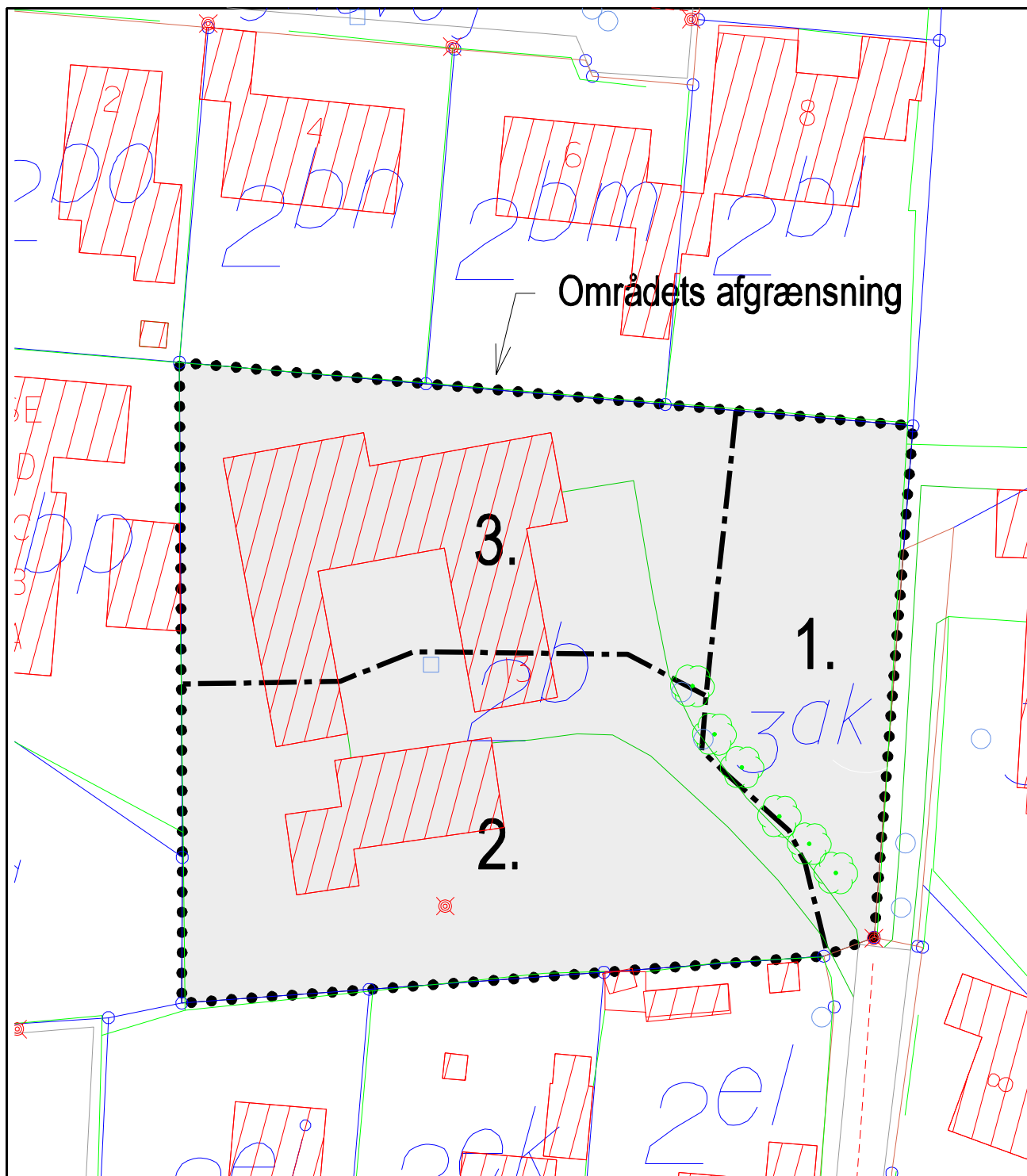


# Lokalplan nr. 280

- for et område til boligformål i Spentrup
- tæt/lav boligområde ved Syrenvej



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](mailto:ba@purhus.dk)

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside: [www.purhus.dk](http://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.

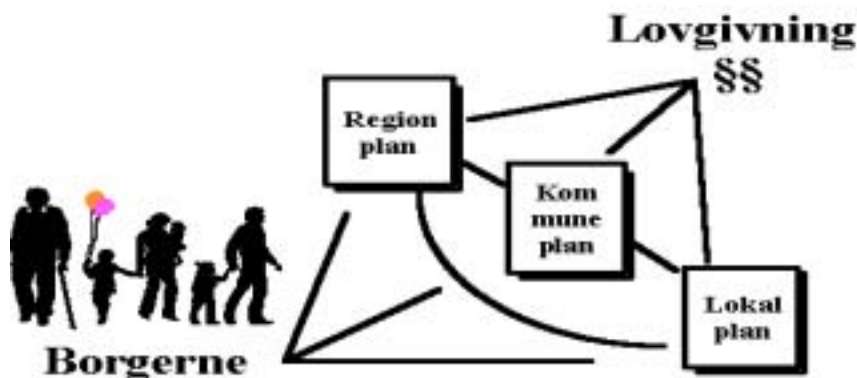
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for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

---

<b>INDHOLD:</b>		<b>SIDE</b>
<b>VEJLEDNING</b>		2
<b>REDEGØRELSE:</b>		4
	Lokalplanens baggrund og formål	4
	Lokalplanens område og indhold	4
	Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
	Retsvirkninger	8
	Godkendelsesprocedure	8
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER:</b>		9
§ 1	Lokalplanens formål	9
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykninger	10
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 6	Teknisk forsyning	11
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9	Ubebyggede arealer	12
§ 10	Beplantning og hegning	12
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	12
§ 12	Dispensationer	13
§ 13	Servitutter	13
§ 14	Grundejerforening	13
§ 15	Påtaleret	13
	Vedtagelsespåtegninger	14
<b>LOKALPLANENS BILAG:</b>		
Kortbilag nr. 1:	Principiel udstyknings- og bebyggelsesplan	15

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

Baggrund	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker - ved gennemførelsen af lokalplan nr. 280 - at skabe mulighed for opførelse af et antal tæt, lave rækkehusboliger i området i forlængelse af det eksisterende parcelhusområde ved Syrenvej.</p> <p>Ejendommen har hidtil været benyttet til beboelse – parcelhus med have – og erhvervsformål i en del af de tilhørende udhuse.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Kommuneplan 1998-2009 udlægger området til centerformål - blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. C.1.1.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 280 er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammer for det samlede centerområde.</p> <p>Anvendelsen af det etapeopdelte lokalplanområde fastlægges herefter til tæt, lav boligbebyggelse ved gennemførelse af lokalplan nr. 280. Lokalplanen fastlægger et sammenhængende administrationsgrundlag for hele boligområdet, der er planlagt bebygget med 11 tæt, lave boliger med tilhørende garage til hver bolig. Garager kan opføres i tilknytning til den enkelte bolig eller på områdets fællesareal.</p> <p>De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt med det formål at sikre en harmonisk bebyggelse i sammenhæng med de eksisterende tilgrænsende boligområder på Syrenvej, Bregnevej og Skelvej.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanområdet er eksisterende byzoneområde, der opretholdes i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet:

#### Beliggenhed

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens rammeområde nr. C.1.1 og omfatter i alt 4.058 m<sup>2</sup>, der består af ejendommen matr.nr. 2 b Jennum by, Spentrup.

Det nye tæt, lave boligområde gives vejadgang til kommunevejen Syrenvej via ejendommens eksisterende vejadgang.



Indkørsel Syrenvej 13 – eksisterende forhold

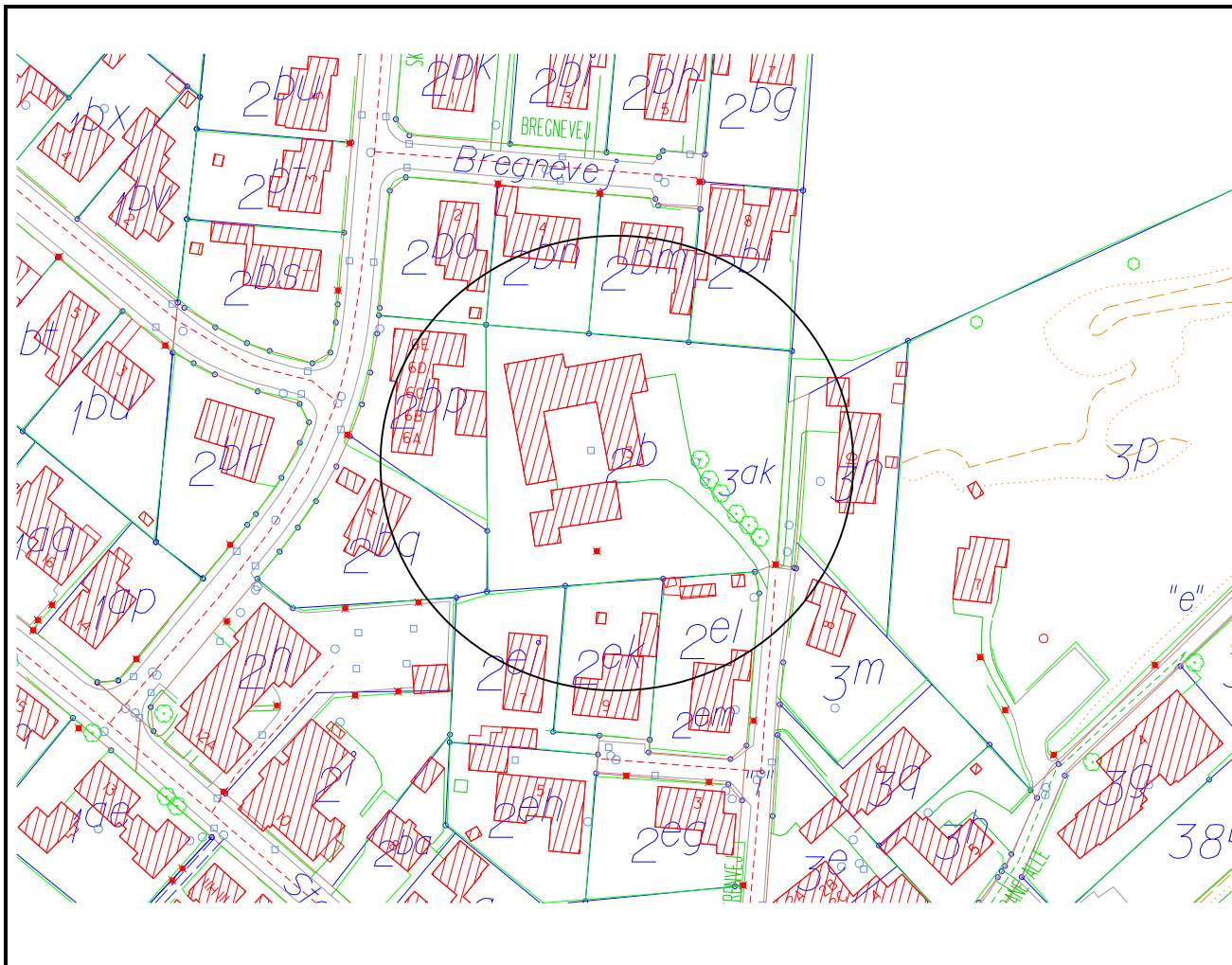


Eksisterende udhusbygninger

#### Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- mod nord og syd af eksisterende boligområder ved Bregnevej og Syrenvej, der begge er bebygget med parcehuse.
- mod vest af et eksisterende boligområde ved Skelvej,
- mod øst af matr.nr. 3 ak Jennum by, Spentrup, der er adgangsvej fra Syrenvej for ejendommen Syrenvej 10.



Oversigtskort - eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet består af en en ejendom, der i dag er bebygget med en beboelsesbygning og nogle udhuse, der for en dels vedkommende har været benyttet til erhvervsformål.

Ejendommen er restejendommen fra en tidligere landbrugsejendom med stuehus og tidligere avls- og driftsbygninger.

De eksisterende bygninger nedrives efterhånden som lokalplanområdet udbygges efter den planlagte etapedeling af området.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er rimeligt fladt og der foreligger ingen konkret viden om funderingsforholdene i området.

Trafik

Adgangen til det tæt, lave boligområde skal foregå ad den eksisterende overkørsel fra ejendommen til kommunevejen Syrenvej.

**Planens indhold:**

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser for centerområde nr. C.1.1. - som de er formuleret i Kommuneplan 1998-2009.

Det samlede lokalplanområdes status som byzoneområde opretholdes ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Området udlægges til bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage uden mulighed for udnyttelse af tagetage. På fællesarealet og/eller i tilknytning til den enkelte bolig kan der opføres garagebygninger svarende til antallet af boliger og en bygning, der kan benyttes til fælles redskabsrum til områdets drift og vedligeholdelse.



Eksisterende beboelsesbygning – fra indkørsel



Eksisterende gårdsplads med udhusbygninger

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om materiale- og farvevalg og bygningernes placering og udformning er fastlagt med det formål at sikre en harmonisk bebyggelse i sammenhæng med de eksisterende tilgrænsende boligområder mod syd, nord og vest, på Syrenvej, Bregnevej og Skelvej.

Bestemmelser om områdets udstykning giver mulighed for den enkelte boligs udstykning som selvstændig ejendom.

Til administration og drift af områdets fælles arealer, anlæg og bygninger, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige områdets ejere.

Eventuelle lejere i lokalplanområdet repræsenteres ved ejeren af den ejendom de bebor.



Eksisterende beboelsesbygning – fra gårdsplads



Eksisterende beboelsesbygning – fra haveside

## 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 omfatter 11 nye tæt, lave boliger - opført som rækkehusbebyggelse. Området kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Spentrup.

Kommuneplanlægning	Lokalplanrådets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er fortsat i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998-2009.
	Områdets anvendelse er her fastlagt til centerformål, bestående af blandet bolig og erhvervsbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. C.1.1.
Spildevandsplanlægning	Husspildevand og overfladevand skal separeres i lokalplanområdet og skal ledes til det eksisterende offentlige kloaksystem, der er beliggende i Syrenvej (separat system).
	Purhus Kommune kan sætte en begrænsning på den maksimale udledte vandføring af regnvand fra området. Regnvandet kan eventuelt helt eller delvist nedsives lokalt i området, såfremt forholdene tillader det.
	Eksisterende kloakstik til Skelvevej skal fjernes og erstattes af nyt stik fra Syrenvej på grund af det forøgede antal boliger og det forøgede befæstede areal på grunden.
Varmeplanlægning	Den kommunale varmeplan for Spentrup by bestemmer, at opvarmningsbehovet indenfor energidistrikterne nr. 11, 12 og 13 skal dækkes med individuel naturgasforsyning. 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 elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse indenfor lokalplanrådets afgrænsning.
Vandforsyningsplanlægning	Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanrådets 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 deklARATION på matr. nr. 2 <u>b</u> Jennum by, Spentrup:
2 <u>b</u> Jennum by	02.02.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges Statens luftsfartsvæsen.

## 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.  Retstvirkningerne 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	06.08.2003	Forslag til lokalplan	
	Økonomiudvalg	19.08.2003	-	
	Byrådet	26.08.2003	-	
	Offentliggørelse	03.09.2003	8 ugers offentlighedsperiode indtil 29.10.03	
	Teknisk Udvalg	26.11.2003	Endelig vedtagelse af lokalplan	
	Økonomiudvalg	09.12.2003	-	
	Byrådet	16.12.2003	-	
	Offentliggørelse	29.12.2003	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.			
	Annoncering	Planforslaget og den endeligt vedtagne plans offentliggørelse er sket ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.  Lokalplanen kan samtidig ses på kommunens hjemmeside: <a href="http://www.purhus.dk">www.purhus.dk</a>		



Vedrørende matrikelnummer:

**2 b Jennum 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 fastlægge principperne for anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål bestående af tæt, lav boligbebyggelse  |
| 1.2    | At fastlægge retningslinier for områdets udstykning og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der så vidt muligt skal sikre en harmonisk sammenhæng med de tilgrænsende boligområder. |
| 1.3    | At opretholde lokalplanområdet i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.  |

## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område omfatter matr.nr. 2 b Jennum by, Spentrup, samt alle parceller, der efter den 6. august 2003 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Etapedeling Lokalplanområdets udbygning foretages i 3 etaper med:
- 2 boliger i 1. etape
  - 5 boliger i 2. etape og
  - 4 boliger i 3. etape.
- Områdets 1. etape forventes gennemført i løbet af år 2004 og de efterfølgende 3 år forventes hvert år opført 3 boliger.
- Områdets afgrænsning og etapeopdeling fremgår af kortbilag nr. 1.
- 2.3 Zonestatus Ved kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den vedtagne lokalplan opretholdes lokalplanområdet i byzone.

### § 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål tæt, lav Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål - tæt, lav boligbebyggelse omfattende 11 boliger - med de til områdets anvendelse nødvendige fælles arealer og bygningsfaciliteter samt vej-, sti- og parkeringsanlæg.
- Garager/udhuse kan etableres i tilknytning til de enkelte boliger eller på fælles arealer.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på de enkelte ejendomme/boliger 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 kommunalbestyrelsens 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 på mere end 1 plads ud over garagepladsen.
- 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. I viste retningsgivende udstykningsplan.
- Udstykninger i området skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### § 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje og stier Interne veje, stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal udlægges som private fælles veje eller stier med udkørsel til kommunevejen Syrenvej.

Områdets boliger husnummereres til kommunevejen Syrenvej med ulige husnumre fra 13-33.

Husnummerering og områdets indretning i øvrigt er vist på kortbilaget.

- 5.2 Overkørsel Overkørsel fra området skal etableres til kommunevejen Syrenvej som vist på kortbilaget.
- 5.3 Niveauforskelle Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.4 Parkering I lokalplanområdet skal der etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig, incl. eventuelle garagepladser.
- Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet og 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. Den enkelte station må ikke have mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn og den skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

## § 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for det tæt, lave boligområde som helhed må ikke overstige 35.
- Bebyggelsesprocenten for selvstændigt matrikulerede grunde til boligformål må ikke overstige 50.
- 7.2 Bebyggelse Ny bebyggelse i det tæt, lave boligområde må opføres i 1 etage med taghældning på 25°-35° og murede gavltrekanter.
- Boliger/garager må sammenbygges i matrikelskel under forudsætning af, at der etableres brandadskillelse mellem boligerne/garagerne i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglements bestemmelser.
- Hvor vinduer i facader er beliggende nærmere end 2,50 m fra matrikelskel, skal tagudhæng, som passerer en brandadskillende væg, sikres, så de ikke kan medvirke til brandspredning fra den ene bolig til den anden.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,00 m over færdigt terræn.
- 7.3 Fælles bygningsfaciliteter Bygningsfaciliteter til fælles funktioner skal indpasses harmonisk og hensigtsmæssigt i områdets øvrige bebyggelse.

## § 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1  
Materialevalg  
- ydervægge
- I lokalområdet må anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervægge skal udføres af tegl.
  - Ydervægge på garager/udhuse kan dog udføres af træbeklædning.
- tagflader
- Tagflader skal udføres af materialerne cementtagsten eller tagtegl.
  - Tagflader på garager/udhuse kan dog udføres af zink/metal og/ eller tagpap.
- bygningsflader i øvrigt
- Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke - ud over solpaneler - anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens 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 kommunalbestyrelsen.
- Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,20 m<sup>2</sup>, 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.

## § 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1  
Hække langs veje,  
P-arealer og fælles  
arealer iøvrigt
- Hække langs veje, stier, P-arealer og fælles arealer i øvrigt skal plantes 25 cm bag skel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at udlægget ikke formindskes ved udtagende grene.
- Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- 10.2  
Øvrige hække og  
hegning
- Hække i øvrigt skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- Hegning i øvrigt foretages efter hegnslovens bestemmelser.

## § - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1  
Veje og stier
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte private fælles veje, stier, parkeringsarealer og adgang til kommunevejen Syrenvej.
- 11.2  
Naturgas
- Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i lokalplanområdet pålægges tilslutningspligt til naturgas. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning 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.

## **§ 14 – GRUNDEJERFORENING**

14.1  
Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for det samlede lokalplanområde med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Oprettelsen skal ske senest, når der i området er etableret mere end en ejer af boliger eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets fælles anlæg og arealer, herunder fælles bygninger, interne veje (private fælles veje), stier, fælles P-pladser og fælles arealer i øvrigt.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 15 – PÅTALERET**

15.1  
Påtaleret

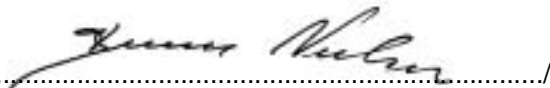
Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 26. august 2003



Berner Nielsen  
borgmester



Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 3. september 2003.

### Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 16. december 2003



Berner Nielsen  
borgmester

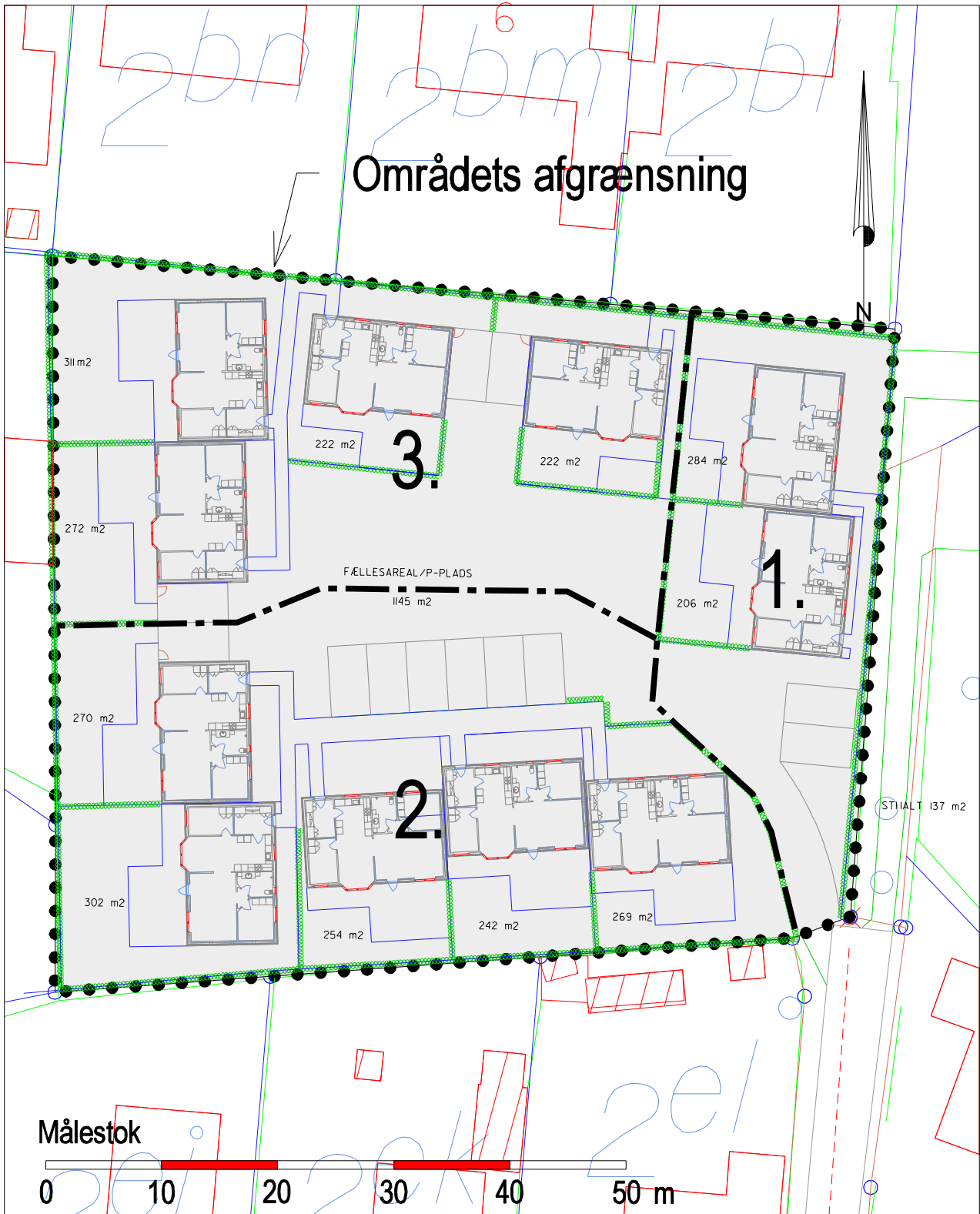



Peter Lei  
kommunaldirektør

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

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

**Lokalplanens kortbilag nr. 1: Principiel udstyknings- og bebyggelsesplan**



 <p><b>Purhus Kommune</b>  <b>Teknik og Miljø</b>          Bakkevænget 16, 8990 Fårup          Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 280 - et område til boligformål i Spentrup Kortbilag nr. 1		
	Digitalkort	Dato: 1. aug. 2003	Mål: 1: 500
	Tema		
	Rev.		