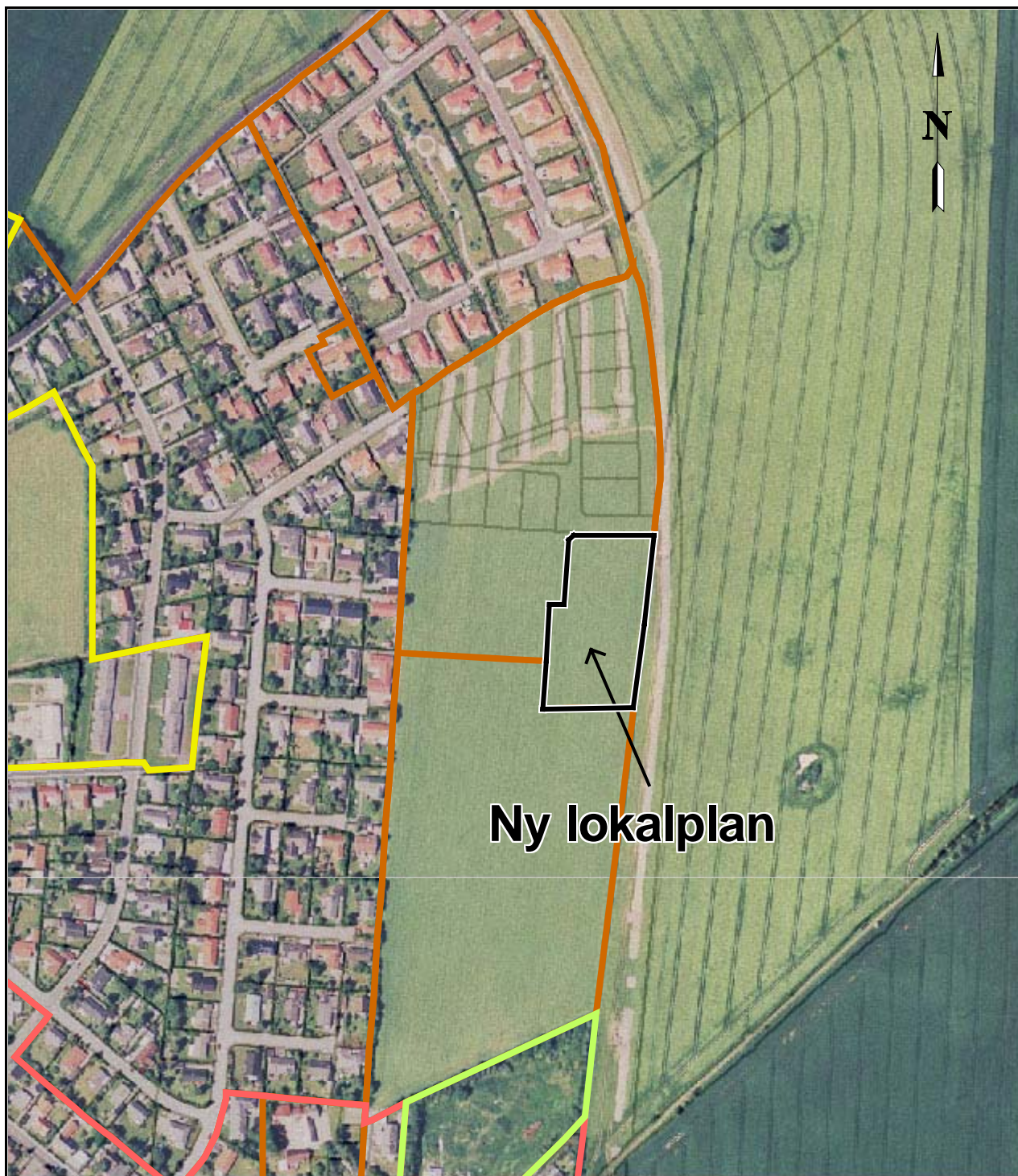


Lokalplan nr. 285

- for et område til boligformål i Spentrup
- tæt, lav boligområde ved Højvangen



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 også 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 det 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.

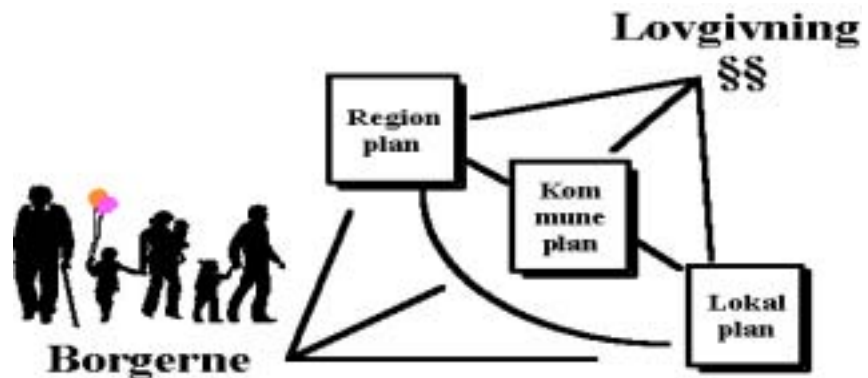
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for 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 indhold og område	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Retsvirkninger	10
Godkendelsesprocedure	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER:	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§ 6 Teknisk forsyning	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Beplantning og hegning	15
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	15
§ 12 Grundejerforening	15
§ 13 Dispensationer	16
§ 14 Ophævelse af tidligere tinglyste bestemmelser	16
§ 15 Påtaleret	16
Vedtagelsespåtegninger	17
LOKALPLANENS BILAG:	
Kortbilag nr. 1: Principec bebyggelses-, udstyknings- og etapedelingsplan	18
Bilag nr. 2: Facader og terrænsnit	19

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund og formål Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af denne lokalplan at skabe mulighed for en begrænset vækst i antallet af boliger i Spentrup by i form af tæt, lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er anden del af udbygningen af byvækstområdet Højvangen m.v., der i Kommuneplan 1998-2009 er udlagt syd for det fuldt udbyggede boligområde Tingvangen, mellem den eksisterende østlige byzonegrænse og fordelingsvejen Birke Allé øst om byen.

Bebyggelsesplanen er udarbejdet i samarbejde med Arkitektfirma ApS. Poul Erik Clausen, Stabrandvej 51, 8560 Kolind. Den principielle bebyggelsesplan er disponeret i to områder med 8 boliger i hver og med fælles adgangsvej fra vest via den eksisterende stamvej Højvangen, der er etableret som adgangsvej fra fordelingsvejen Birke Allé. Bebyggelsen kan derved opføres i to etaper – eventuelt med hver sin bygherre.

Husene, som er disponeret som dobbelthuse, placeres som en randbebyggelse i lokalplanområdets øst- og vestsider, omkring et haverum i midten, der åbner sig mod udsigten mod syd. Det fælles haverum indrettes med adgangsvej direkte til boligerne, hvor man også kan parkere ved boligerne, evt. med carporte, med plads til halvanden til to biler pr. bolig.

Der anlægges pladser til fælles ophold og leg, samt græsplæner med fritvoksende træer, således at haverummet får karakter af park. Boligerne er disponeret således, at adgangen sker fra denne park, mens den private opholdsterrasse med græsplæne vender mod henholdsvis øst og vest.

Bygningssproget er hentet fra længehuset og byggematerialerne er traditionelt kendte. Facader og gavle opføres fuldmurede i rødlige teglsten, tagbeklædning er tagpapdækning med trekantlister på 32 gr. tagkonstruktion af gitterspær. Tagrender og nedløb udføres i zink og facadepartier udføres i træ-alu.

Mindre bygninger, bl.a. redskabsrum, udføres i trækonstruktioner og malet træbeklædning med tagpaptag som på boliger.

Belægninger på vej- og stiarealer samt på fælles pladser udføres af betonsten og beplantningsbælter og hække omkring de private haver udføres af bøgepur og – hæk.

En mulig indretning af hele byvækstområdet fremgår af redegørelsens arealdisponering for hele området.

Arealdisponeringen anskueliggør en fremtidig sammenhæng i fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele området.

Udstykningskitsen gør det muligt overordnet, at kunne planlægge og dimensionere hele områdets forsyning med veje, stier, kloak, vand, el, telefon, naturgas m.v.

Zonestatus Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Landbrugspligten er ophævet.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed Lokalplanområdet består af en del af matrikel nummer 3 og Jennum by, Spentrup, med et samlet areal på ca. 8.660 m² fordelt med ca. 4.400 m² i 1. etape og ca. 4.260 m² i 2. etape (arealerne er opmålt skitse-mæssigt).

Det nye tæt, lave boligområde gives vejadgang til stamvejen Højvangen, der har adgang fra fordelingsvejen Birke Allè, der forløber i nord-sydgående retning langs lokalplanområdets østlige begrænsning.

De nye boliger i lokalplanområdet husnummereres til kommunevejen Højvangen.



Adgang fra fordelingsvejen Birke Allè til stamvejen Højvangen



Vejindsnævring til det eksisterende parcelhusområde Højvangen

Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- mod nord og delvis mod vest af stamvejen Højvangen,
- mod vest desuden af lokalplan nr. 275's 2. etape med parcelhusgrunde og med grønt fællesareal,
- mod øst af fordelingsvejen Birke Allè og
- mod syd af en fremtidig grøn korridor.



Sigt fra stamvejen Højvangen langs natursti mod syd



Sigt fra natursti mod nord over lokalplanområdet

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone og som tidligere er dyrket landbrugsmæssigt. Arealet er erhvervet med henblik på realisering af kommuneplanens udlæg af arealet til byvækst.

Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt kuperet og faldende fra nord mod lokalplanområdets sydlige område.

Ved områdets byggemodning til bebyggelse bliver der foretaget en orienterende jordbundsundersøgelse på hver etape. Jordbundsundersøgelser foretaget i fordelingsvejens linieføring tyder på normal funderingsdybde.



Oversigtskort

Planens indhold:
Lokalplanens bestemmelser

Området skal overføres til byzone og udlægges til bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage.

Lokalplanen fastlægger en principiel bebyggelses- og udstykningsplan med vej- og stiudlæg, udlæg til fælles rekreative områder og beplantningsbælte med natursti og støjvold mod fordelingsvejen.

Lokalplanområdets interne veje optages i kommunens vejfortegnelse som private fællesveje.

Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for områdets tekniske forsyning, bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige bebyggelser, herunder materiale- og farvevalg, bestemmelser for ubebyggede arealer, beplantning og hegning m.v.

Arealdisponering: Udstykningsskitse for byvækstområdet

Arealdisponeringen anskueliggør en mulig fremtidig sammenhæng i fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele området.

Områdetyperne er søgt indpasset i en varieret sammensætning, der veksler mellem åben og tæt lave boligområder med rekreative områder og beplantningsbælte med naturstier og støvjold mod fordelingsvejen.

Områdets forsyning med offentlige stier og naturstier muliggør en trafikal adskillelse i området mellem kørende og gående trafikanter.

Skolevejen for området børn kan stort set foregå på offentlige stier, fortove og meget lidt trafikerede veje.

Skitsen gør det muligt overordnet, at kunne planlægge og dimensionere hele området forsyning med veje, stier, kloak, vand, el, telefon, naturgas m.v.



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 landsplandirektiver besluttet af Miljøministeren.
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 arealer til boligformål i Purhus Kommune.
Kommuneplanlægning	Lokalplanområdets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område B.1.11 i Kommuneplan 1998-2009, hvor rammeområdets anvendelse er fastlagt til boligformål, bestående af åben og tæt, lav boligbebyggelse.
Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelse til tæt, lav boligbebyggelse omfattende i alt 16 boliger, fordelt med 8 boliger i 1. etape og 8 boliger i 2. etape, fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 285 på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. B.1.11.
Miljøvurdering	Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanens arealanvendelse <u>ikke</u> har en væsentlig indvirkning på miljøet og det konkluderes derfor, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2, i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer", Lov nr. 316 af 5. maj 2004.

Vurderingen af om lokalplanen forudsætter gennemførelse af miljøvurdering efter lovens § 3 er foretaget på grundlag af kriterierne i lovens bilag 2.

Afgørelsen om at lokalplanen ikke kræver gennemførelse af en egentlig miljøvurdering bekendtgøres efter lovens § 4, stk. 3, samtidig med offentliggørelsen/annonceringen af lokalplanforslaget med 8 ugers klagefrist.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2003-2007. Området er medtaget som separat kloakeret område.

Husspildevand tilledes det eksisterende offentlige spildevandsanlæg ved Birke Allè. Regnvand ledes i nyt anlæg til eksisterende rørlagt vandløb mellem Birke Allè og Spejderhytten.

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 er beliggende umiddelbart uden for afgrænsningen af de naturgasforsynede områder og skal forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by og det eksisterende parcelhusområde på Højvangen.

Lokalplanområdet grænser op mod energidistrikt nr. 11.

Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse inden for lokalplanområdets afgrænsning.

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.

Vejforhold

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af fordelingsvejen Birke Allè, der skaber forbindelse øst om Spentrup by mellem Haldvej og Stationsvej. På længere sigt forventes fordelingsvejen videreført til forbindelse med Hvidstenvej ved erhvervsområdets nordvestlige afgrænsning.

Fordelingsvejen er dimensioneret til en referencehastighed på 60 km/h.

Fordelingsvejen er ikke omfattet af lokalplanlægningen.

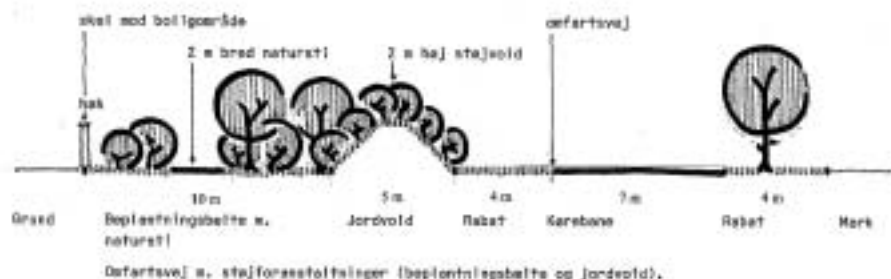
Lokalplanområdet gives vejadgang via den eksisterende 12 m brede stamvej (7 m kørebanebredde), der forgrener sig til to 10 m brede boligveje (4-5 m kørebanebredde og vejindsnævninger m.v. som vist på lokalplanens kortbilag nr. 1).

Vejene i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som private fællesveje.

De interne boligveje i området skal udformes som opholds- og legegader i overensstemmelse med regler udfærdiget på grundlag af færdselslovens § 40.

Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer skal så vidt muligt udføres niveaufrie, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.

Tværsnit af vejudlæg til fordelingsvej



Støjgrænser	<p>Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra eksisterende og nye veje ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Disse støjgrænser er fastlagt i kommune- og regionplanlægningen, i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder, og er bindende for ny lokalplanlægning.</p> <p>Der er gennemført støjberegninger for trafikstøj i det til fordelingsvejen tilgrænsende boligområde. Beregningerne er foretaget ved hjælp af Den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj.</p> <p>Beregningernes forudsætninger er en gennemsnitshastighed på fordelingsvejen på 60 km/h, en lastbilandel på 10 %, en kørebanebredde på 7 m og en stigning på 0,5 %.</p> <p>De forudsatte 55 dB(A) opnås i boligområdet i følgende afstande fra vejens midte: 23 m ved en årsdøgntrafik på 2000 biler. 26 m ved en årsdøgntrafik på 2500 biler. 29 m ved en årsdøgntrafik på 3000 biler.</p> <p>Til sikring af overholdelse af støjgrænsen etableres støjvold og beplantningsbælte mellem boligområder og fordelingsvejen som vist ovenstående.</p>						
Stiforhold	<p>Der er etableret natursti i beplantningsbæltet mellem boligområdet og støjvolden mod fordelingsvejen Birke Allé. Der etableres stiforbindelser fra boligområdet til naturstien.</p>						
Naturfredning	<p>Fredningsnævnet for Århus Amt har den 8. juni 1990 meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om 100 m beskyttelseslinie i forhold til det jordfaste fortidsminde, oldtidshøjen Høgshøj, der er beliggende ca. 75 m øst for fordelingsvejen. Dispensationen er oprindeligt meddelt i forbindelse med planlægningen af boligområdet Tingvangen. Dispensationen blev meddelt tidsbegrænset for en periode på 5 år og er derfor forældet.</p> <p>Århus Amt har den 21. august 2002 meddelt godkendelse efter Naturbeskyttelseslovens § 20 og dispensation fra lovens §§ 4 (sten- og jorddiger) og 18 (fortidsmindebeskyttelseslinie) til at anlægge fordelingsvejen øst om Spentrup by. Vejanlægget må placeres i en afstand af ca. 80 m fra gravhøjen Høgshøj og de sydligste 30 m af det beskyttede dige vest for gravhøjen må inddrages til vejformål.</p>						
- Oldtidshøj - Dige							
Grundejerforening	<p>Ejere i lokalplanområdet, herunder boligforeninger, lejerrepræsentanter, andelsboligforeninger m.v., har medlemspligt til den i lokalplan nr. 275, § 13, bestemte grundejerforening i boligområdet Højvangen, når grundejerforeningen er oprettet og efter forhandling med grundejerforeningen. Alternativt skal der oprettes egen grundejerforening eller tilsvarende til varetagelse af driften af områdets fælles arealer og anlæg.</p> <p>Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af boligområdernes fælles stianlæg, naturstier og rekreative fællesarealer, herunder beplantningsbælte og støjvold mod fordelingsvejen.</p> <p>Det enkelte boligområdes egne interne veje, stier og anlæg i øvrigt skal vedligeholdes og drives af områdets ejere og er den fælles grundejerforening uvedkommende.</p>						
Deklarationer	<p>Ifølge tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matrikel nummer 3 ag Jennum by, Spentrup:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">10.01.1907</td> <td>Dokument om færdselsret m.v. Vedrørende eventuelt 3 ag.</td> </tr> <tr> <td>02.02.1998</td> <td>Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 a, 12 f, 32 o, 1 f, 5 h, 2 eo, 4 d, 10 t)</td> </tr> <tr> <td>17.10.2002</td> <td>Lokalplan nr. 275. Vedrørende 3 ag.</td> </tr> </table>	10.01.1907	Dokument om færdselsret m.v. Vedrørende eventuelt 3 ag.	02.02.1998	Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 a, 12 f, 32 o, 1 f, 5 h, 2 eo, 4 d, 10 t)	17.10.2002	Lokalplan nr. 275. Vedrørende 3 ag.
10.01.1907	Dokument om færdselsret m.v. Vedrørende eventuelt 3 ag.						
02.02.1998	Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 a, 12 f, 32 o, 1 f, 5 h, 2 eo, 4 d, 10 t)						
17.10.2002	Lokalplan nr. 275. Vedrørende 3 ag.						

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort på 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. 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	19.01.2005	Forslag til lokalplan	
	Økonomiudvalg	25.01.2005	-	
	Byrådet	01.02.2005	-	
	Offentliggørelse	09.02.2005	8 ugers offentlighedsperiode indtil 06.04.2005	
	Teknisk Udvalg	04.05.2005	Endelig vedtagelse af lokalplan	
	Økonomiudvalg	10.05.2005	-	
	Byrådet	17.05.2005	-	
	Offentliggørelse	25.05.2005	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft	
	Offentlighedsperioden har ikke resulteret i indsigelser mod forslaget endelige vedtagelse.			
	Annoncering	Den endeligt vedtagne plans offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		

Vedrørende nummer:

del af matr.nr. 3 ag Jennum by, Spentrup

Anmelder:

Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SPENTRUP

HØJVANGEN II

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 – LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:

- 1.1 At fastlægge principperne for anvendelsen af det samlede lokalplanområde til boligformål, bestående af tæt, lav boligbebyggelse, beplantningsbælte og jordvold mod fordelingsvejen Birke Allé og de fælles rekreative friarealer med beplantninger og åbne arealer med mulighed for ophold og leg.
- 1.2 At fastlægge en etapedeling af lokalplanområdet, hvor der bestemmes en tidsmæssig ramme for udbygningen af området.
- 1.3 At fastlægge retningslinier for områdets udstykning.
- 1.4 At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer et harmonisk udtryk og en ensartet standard i lokalplanområdet.
- 1.5 At overføre hele lokalplanområdet til byzone ved planens endelige vedtagelse.

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 2 – LOKALPLANENS OMRÅDER OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter et samlet areal på ca. 8.660 m² der er en del af matrikel nummer 3 og Jennum by, Spentrup, samt alle parceller, der efter den 19. januar 2005 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Opdeling i etaper Lokalplanområdet opdeles i 2 etaper.
- 1. etape:** Områdets nordligste del omfatter et samlet areal på ca. 4.400 m² med 8 boliger placeret i 4 dobbelthuse, intern boligvej med pladser og parkeringsarealer, stier og fællesarealer.
- 2. etape:** Udstykningens sydligste del omfatter et samlet areal på ca. 4.260 m² med 8 boliger placeret i 4 dobbelthuse, intern boligvej med pladser og parkeringsarealer, stier og fællesarealer.
- Beplantningsbælte og støjbegrænsende jordvold mod fordelingsvejen Birke Allè er etableret i forbindelse med fordelingsvejens anlæggelse. Beplantningsbæltet og støjvolden er beliggende i lokalplanens område.
- 2.3 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplanområde til byzone.

§ 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (tæt, lav) Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, tæt, lav boligbebyggelse omfattende i alt 16 boliger fordelt i 8 dobbelthuse, vej-, plads- og stianlæg, beplantningsbælte og jordvold mod fordelingsvejen, fælles rekreative grønne områder med beplantninger og naturstier.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på ejendommen 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 beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og at området 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 I lokalplanområdet må der i øvrigt ikke etableres nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

§ 4 – UDSYKNINGER

- 4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende bebyggelses- og udstykningsplan.
- Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.2 Udbygningstakt Begge lokalplanområdets etaper må udbygges sideløbende umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- Udstykningsområdets etapedeling fremgår af kortbilag nr. 1, jf. § 2.

§ 5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1
Veje
- Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1:
- Boligveje:
Vejen A-A udformes med en kørebanebredde på 5 m. Overkørslen til stamvejen Højvangen skal udformes som en hastighedsdæmpende foranstaltning.
- Vejen B-B og vejen C-C udformes med varierende kørebanebredder på 4 - 5 m. I forbindelse med vejarealet anlægges befæstede pladser til leg og ophold som vist på kortbilag 1.
- 5.2
Lege- og opholdsgader
- Vejene B-B og C-C skal udformes efter de retningslinier, der er gældende efter Færdselslovens § 40. Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.
- 5.3
Vejstatus
- Nye boligveje i lokalplanområdet skal optages i kommunens vejfortegnelse som private fællesveje.
- 5.4
Indkørsel
- Indkørsel til lokalplanområdet skal placeres som angivet på kortbilag nr. 1.
- 5.5
Interne stier
- Interne stier udlægges med en belægningsbredde på ca. 1 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.6
Naturstier
- Natursti i beplantningsbæltet mod støjvolden langs fordelingsvejen er udlagt og etableret i forbindelse med anlægget af fordelingsvejen Birke Allé i princippet som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.7
Niveauforskelle
- Overgange mellem vej-, plads-, parkerings-, gang- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.8
Vej- og stistandard
- Belægninger på vej- og stiarealer samt på fælles pladser udføres af betonsten.
- 5.9
Parkeringsforhold
- For lokalplanområdet gælder, at der skal etableres mindst 1,5 - 2 parkeringspladser til personbiler pr. bolig. Den ene plads pr. bolig kan eventuelt være en carportplads.
- 5.10
Generelle parkeringsforhold
- 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 2,00 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 som helhed må maksimalt være 25.
Arealet af veje, beplantningsbælte og støjvold medregnes ikke ved beregningen af områdets bebyggelsesprocent.

7.2 Beboelsesbygninger, carporte og depotbygninger Beboelsesbygninger i området skal opføres som dobbelthuse (længehuse) med 1 etage uden udnyttet tagetage.
Beboelsesbygninger, carporte og depotbygninger skal udføres med sadeltage med taghældninger på mellem 30° og 35°.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 6 m over færdigt terræn.

Bygningerne i lokalplanområdet skal orienteres som vist på kortbilag nr. 1.

§ 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Materialevalg I lokalplanområdet skal anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:

- Ydervægge:
 - Ydervægge skal udføres af tegl. Facader og gavle skal udføres fuldmurede.
 - Ydervægge på depotbygninger og eventuelle carporte kan dog udføres af træbeklædning.
- Tagflader:
 - Tagflader på beboelsesbygninger, depotbygninger og eventuelle carporte skal udføres af tagpap med trekantlister.
- Supplerende:
 - Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke – ud over solpaneler – anvendes blanke eller reflekterende plane overflader, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
 - Tagrender og nedløb kan udføres i zink og facadepartier kan udføres i træalu.

8.2 Farvevalg Facader på beboelsesbygninger skal opmures i rødlige mursten.

Depotbygninger skal udføres med facader i malet træ.

Tagflader skal udføres i sort tagpap.

Farvevalg i øvrigt skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.

Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stjern, 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 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.
- 9.2 Fælles og private rekreative arealer Lokalplanrådets centrale fælles ubefæstede arealer skal anlægges med græs som åbne grønninger mellem områdets befæstede færdselsarealer og med fritstående træer, således at haverummet får karakter af park. Adgangen til de enkelte boliger sker fra denne centrale del af området.
- De enkelte boligens private opholdsarealer mod henholdsvis øst og vest anlægges som græsplæne med enkelte fritstående træer og med befæstet terrasse ved hver bolig.
- 9.3 Beplantningsbælte og støjvold Beplantningsbælte og støjvold mod fordelingsvejen Birke Allè er etableret med tæt, robust beplantning ved fordelingsvejens anlæggelse.
- 9.4 Teknisk anlæg På de rekreative fælles arealer må der placeres tekniske anlæg, som er forenelige med de rekreative interesser, f.eks. regnvandsbassin og fælles nedslivningsanlæg for lokalplanrådets befæstede arealer, vejarealer, tagflader m.v. forudsat jordbundsforholdene er velegnede til nedslivning og forudsat opnåelse af afledningstiladelse fra den godkendende myndighed.

§ 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1 Hække langs vejskel og øvrige hække Hække langs vejskel skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.
- Hække langs vejskel og øvrige hække i området skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- Samtlige hække i området skal etableres som bøgehække med klippehøjde på maksimalt 1,50 m over terræn.

§ - 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 veje.
- 11.2 Naturgas Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det tæt, lave boligområde, pålægges tilslutningspligt til naturgas.
- Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.

§ 12 - GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Grundejerforening Ejere i lokalplanområdet, herunder boligforeninger, lejerrepræsentanter, andelsboligforeninger m.v., har medlemspligt til den i lokalplan nr. 275, § 13, bestemte grundejerforening i boligområdet Hølvangen, efter forhandling, når grundejerforeningen er oprettet.
- 12.2 Oprettelse Medlemspligten indtræder, når lokalplanrådets 1. etape er bebygget og grundejerforeningen er oprettet.
- 12.3 Formål Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af boligområdernes fælles stianlæg, naturstier og rekreative fællesarealer, herunder beplantningsbælte og støjvold mod fordelingsvejen.
- Det enkelte boligområdes egne interne veje, stier og anlæg i øvrigt skal vedligehol-

holdes og drives af områdets ejere og er den fælles grundejerforening uvedkommende.

Hvis der ikke opnås enighed om fælles grundejerforening, skal der oprettes egen grundejerforening i lokalplanområdet med samme opgaver som tiltænkt den fælles grundejerforening – suppleret med vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets egne interne arealer og anlæg.

12.4
Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13 - DISPENSATIONER

13.1
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.

§ 14 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE TINGLYSTE BESTEMMELSER

14.1
Servitutter

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

§ 15 – PÅTALERET

15.1
Påtaleret

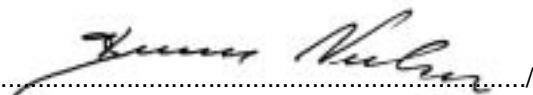
Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

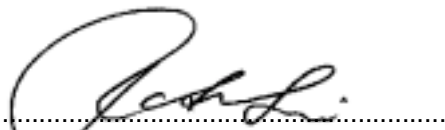
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 1. februar 2005



Berner Nielsen
borgmester



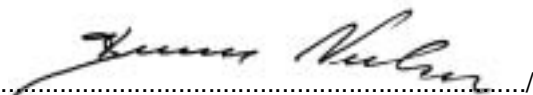
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 9. februar 2005.


Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 17. maj 2005



Berner Nielsen
borgmester



Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 25. maj 2005.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Kortbilag nr. 1: Principiel bebyggelses-, udstyknings- og etapedelingsplan



Purhus Kommune
Teknik og Miljø

Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 8782 6700 Fax. 8782 6799

LOKALPLAN NR. 285 -

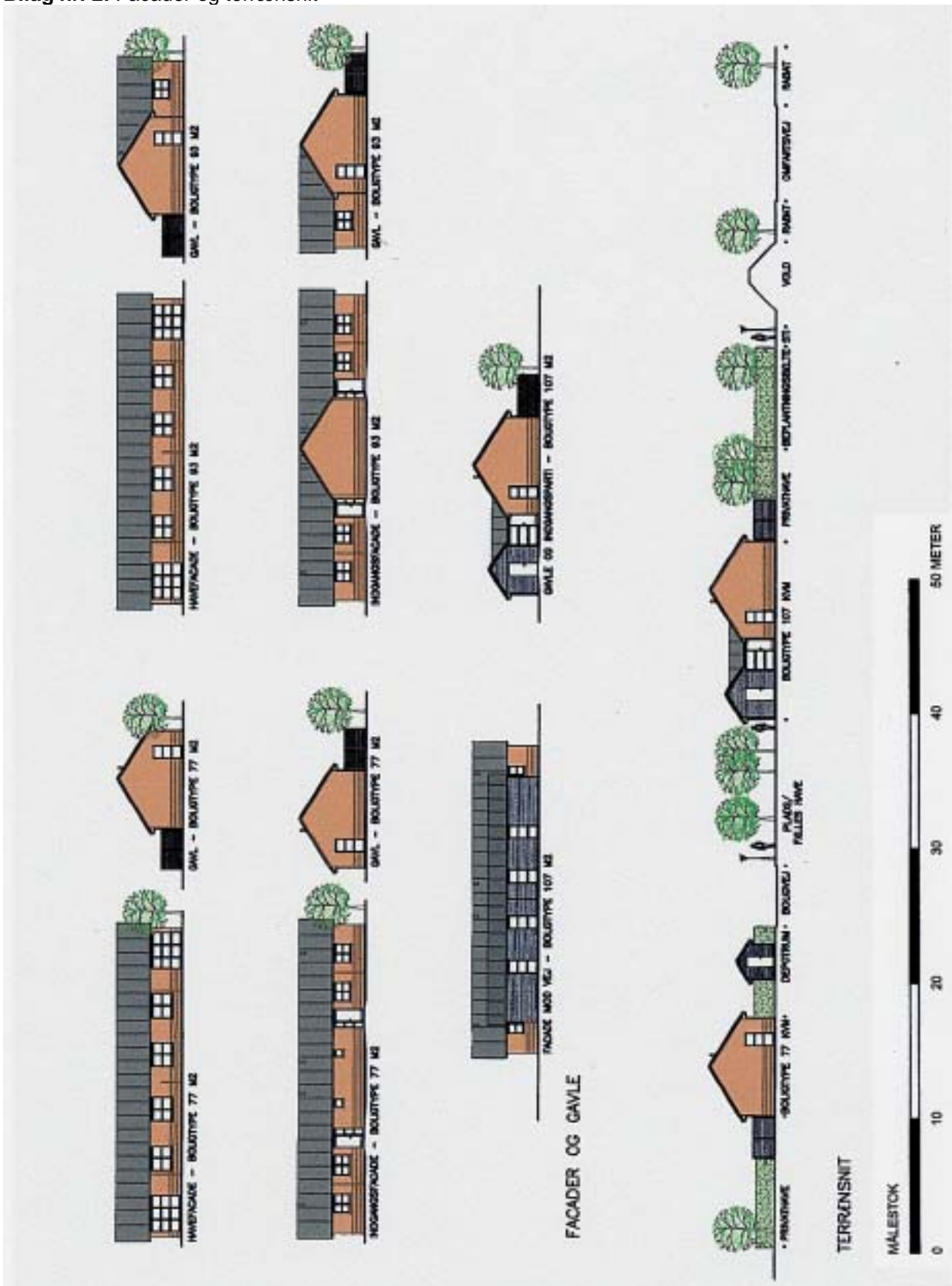
Bilag nr. 1

Tæt, lav boligområde – Højvangen II, Spentrup

Principiel bebyggelses-, udstyknings- og etapeplan

13.04.2005 BA.

Bilag nr. 2: Facader og terrænsnit



Purhus Kommune
Teknik og Miljø

Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 8782 6700 Fax. 8782 6799

LOKALPLAN NR. 285 -

Tæt, lav boligområde – Højvangen II, Spentrup

Facader og terrænsnit

21.01.2005 BA.

Bilag nr. 2