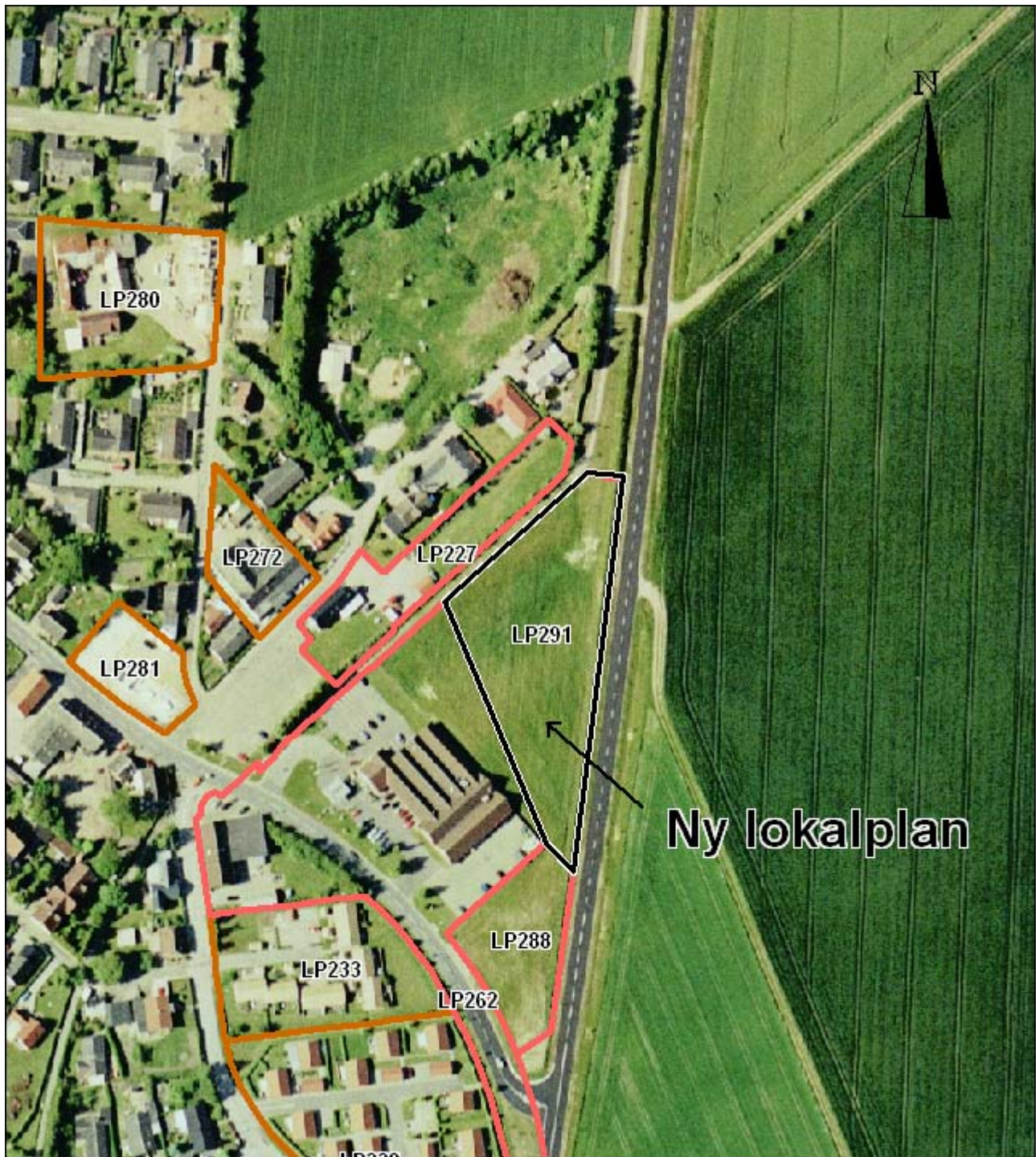
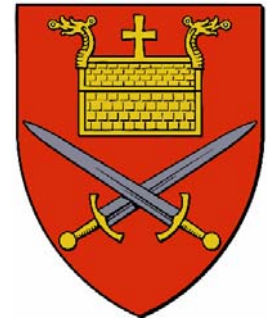


# Lokalplan nr. 291

Område til centerformål ved Banevangen i Spentrup  
Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2017



**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)

**Efter 1. januar 2007 rettes henvendelse til Randers Kommune.**

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 endelige 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 2006 vedtaget en kommuneplan for perioden 2005-2017.

## 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.

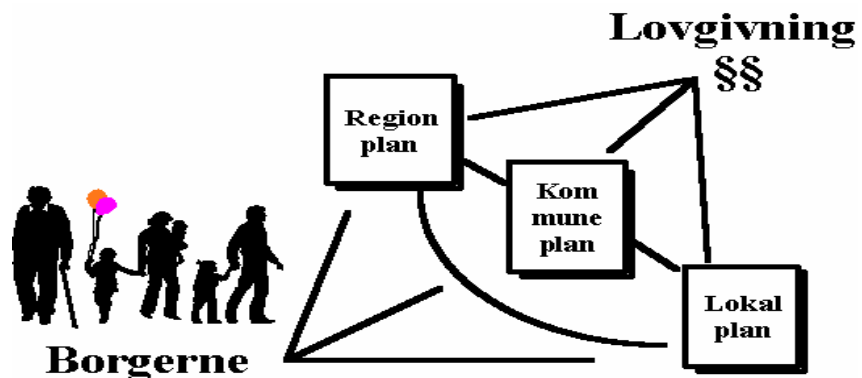
## Hvad er en lokalplan?

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>RAMMETILLÆG NR. 2 for område nr. C.1.4</b>	9
Vedtagelsespåtegninger	9
<b>RAMMETILLÆGGETS BILAG:</b>	10
Kortbilag: Rammekort	10
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER:</b>	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
§ 6 Teknisk forsyning	13
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Beplantning og hegning	14
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	14
§ 12 Dispensationer	14
§ 13 Servitutter	14
§ 14 Påtaleret	14
Vedtagelsespåtegninger	15
<b>LOKALPLANENS KORTBILAG:</b>	
Kortbilag nr. 1: Lokalplanområdets afgrænsning, udstykning m.v.	16

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

Baggrund	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af lokalplan nr. 291, at skabe mulighed for en mindre udvidelse af centerområdet i den sydøstlige del af Spentrup by ved Birke Allé.</p> <p>Landbrugspligten på arealet er ophævet i forbindelse med kommunens arealerhvervelse.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på i alt ca. 0,6 ha.</p>
Kommuneplan - tillæg nr. 2	<p>Området er beliggende i landzone i det åbne land.</p> <p>Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 2 til kommuneplanen med nye rammebestemmelser for området, der fastlægger overordnede bebyggelsesregulerende bestemmelser for området som grundlag for den efterfølgende lokalplanlægning.</p> <p>Kommuneplantillægget fastlægger områdets anvendelse til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og at arealet skal overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p> <p>Området er derudover udlagt til detailhandelsområde.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 291 er udarbejdet på grundlag af det nye tillæg nr. 2 til kommuneplanens rammer.</p> <p>Anvendelsen af den omhandlede del af området fastlægges herefter til centerformål.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser og herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt med det formål, at sikre en harmonisk bebyggelse i sammenhæng med de eksisterende trafikale forbindelser til området og de tilstødende områders udnyttelse.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet består af en del af matr.nr. 3 <u>bd</u> Jennum by, Spentrup, med et samlet areal på ca. 0,6 ha.</p> <p>Det nye centerområde gives vejadgang til fordelingsvejen Birke Allé. Området gives selvstændigt navn Banevangen og husnummereres hertil.</p>
-------------	--



Sigt mod nord over lokalplanområdet langs fordelingsvejen Birke Allé

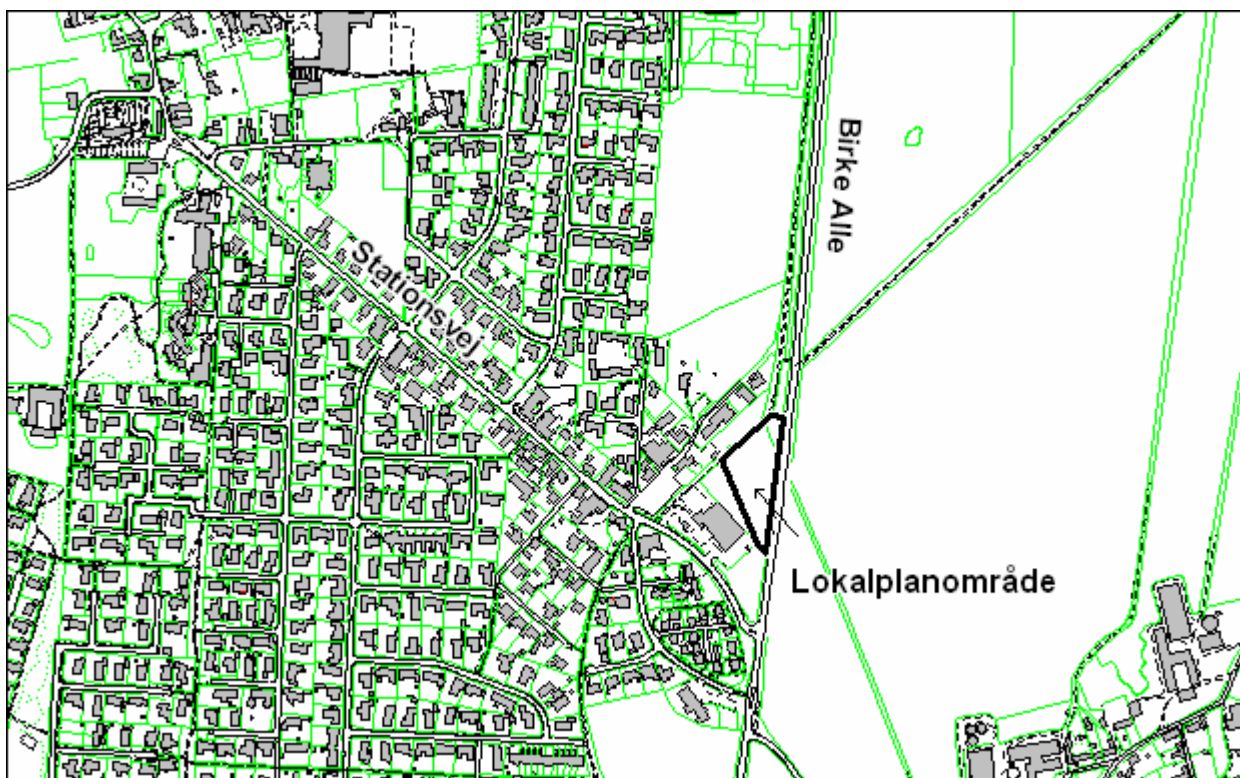


Sigt mod nord ved grundens laveste område.

## Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- mod sydvest af matr. 3 i Jennum by, der er Super Brugsen i Spentrup,
- mod øst af kommunevejen Birke Allé (fordelingsvejen) og
- mod nordvest af en ca. 6 m bred offentlig sti.



Oversigtskort – eksisterende forhold

## Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet vedligeholdes i dag ved landbrugsmæssig dyrkning. Arealet har tidligere været pålagt landbrugspligt.

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 fladt med en lavning i områdets nordøstlige del ud mod volden langs fordelingsvejen.

Der foreligger ingen oplysninger om funderingsforholdene i området.



Sigt mod nord mod den offentlige sti der forløber mod nord langs volden mod Birke Allé



Sigt mod syd mod Langs støjvolden og mod Super Brugsen Spentrup.



Sigt mod sydvest over lokalplanområdet og den offentlige sti, der forløber langs områdets nordvestlige begrænsning.



Sigt mod nord fra fordelingsvejen Birke Allè.

### Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som fastlagt i rammetillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2017 for område nr. C.1.4.

Området overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Tillægget til kommuneplanens rammedel fastlægger den fremtidige anvendelse af området til centerformål – blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger mere konkret og detaljeret principperne for områdets udnyttelse til centerformål.

Planen fastlægger 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.

## 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 Miljø- og energiministeren.
Regionplanlægning	Kommuneplan 2005-2017 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2005, Århus Amt, december 2005.
Kommuneplanlægning	Inddragelsen af området sker som en hensigtsmæssig og naturlig afrunding af byområdet mod øst mod fordelingsvejen Birke Allè.  Udnyttelsen af området til centerformål gennemføres ved udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanens rammedel.
- tillæg	Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2017 fastlægger rammerne for områdets anvendelse til centerformål under rammeområde nr. C.1.4.
Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelse til centerformål fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 291 på grundlag af tillæg nr. 2 til kommuneplanens rammedel.
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, med ikrafttræden den 21. juli 2004.  Vurderingen bekendtgøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Spildevandsplanlægning	<p>Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2003-2007 og den gældende udledningstilladelse. Området forudsættes etableret som et separat kloakeret område og tilsluttet det eksisterende offentlige kloaksystem. Hvorvidt kloaksystemet har den fornødne kapacitet er endnu ikke vurderet.</p> <p>Regnvandsbassinet ved "Spejderhytten" skal sandsynligvis udvides.</p>						
Varmeplanlægning	<p>Den kommunale varmeplan for Spentrup by bestemmer, at opvarmningsbehovet inden for energidistrikterne 11, 12 og 13 skal dækkes med individuel naturgasforsyning. Nye bebyggelser i eksisterende områder skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.</p> <p>Lokalplanområdet, der er beliggende i energidistrikt nr. 11, skal således forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by.</p> <p>Der er forbud mod etablering af elopvarmningsanlæg i nybebyggelser, eksisterende huse og i tilbygninger til disse, jf. Energiministeriets skrivelse af 6. maj 1994.</p>						
Vandforsyningsplanlægning	<p>Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Spentrup Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.</p>						
Vejforhold	<p>Lokalplanområdet gives vejadgang fra fordelingsvejen Birke Allè via en ny 12 m bred stamvej (7 m kørebanebredde) , der anlægges med en længde på ca. 20 m. Vejen optages i kommunens vejfortegnelse som kommunevej.</p> <p>Interne veje i området etableres som private veje.</p>						
Oversigt	<p>Vejdirektoratets vejledende regler for oversigtslinier ved hjørneafskæringer og vejtilslutning i fordelingsvejen Birke Allè skal overholdes.</p>						
Elforsyning	<p>Området hører under ELRO's forsyningsområde.</p>						
Deklarationer	<p>Udskrift af tingbogen viser, at der er tinglyst følgende deklarerationer på matr.nr. 1   Spentrup by, Spentrup:</p>						
3 <u>bd</u> Jennum by	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">15.10.1903</td> <td>Dokument om færdselsret</td> </tr> <tr> <td>06.02.1997</td> <td>Dokument om transformerstation/anlæg m.v.</td> </tr> <tr> <td>02.02.1998</td> <td>Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges Statens Luftfartsvæsen.</td> </tr> </table>	15.10.1903	Dokument om færdselsret	06.02.1997	Dokument om transformerstation/anlæg m.v.	02.02.1998	Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges Statens Luftfartsvæsen.
15.10.1903	Dokument om færdselsret						
06.02.1997	Dokument om transformerstation/anlæg 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	Teknisk Udvalg	16.08.2006	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	21.08.2006	-
	Byrådet	30.08.2006	-
	Offentliggørelse	06.09.2006	8 ugers offentlighedsperiode indtil 01.11.2006
	Teknisk Udvalg	22.11.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	27.11.2006	-
	Byrådet	27.11.2006	-
	Offentliggørelse	06.12.2006	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
	I offentlighedsperioden er der ikke modtaget indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget. Lokalplanen er derfor vedtaget endeligt som planlagt. Det bemærkes dog at rammetillægget er tilføjet rammebestemmelser for detailbutikkers arealstørrelser.		
Annoncering	Planforslagets og den endeligt vedtagne plans offentliggørelse er sket ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		

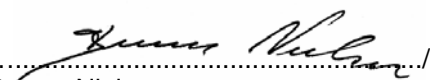
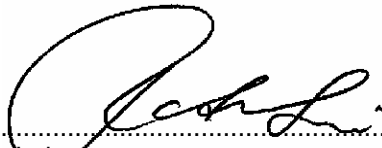
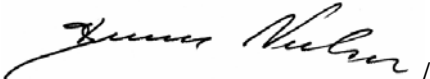



# Kommuneplan 2005-2017, Purhus Kommune

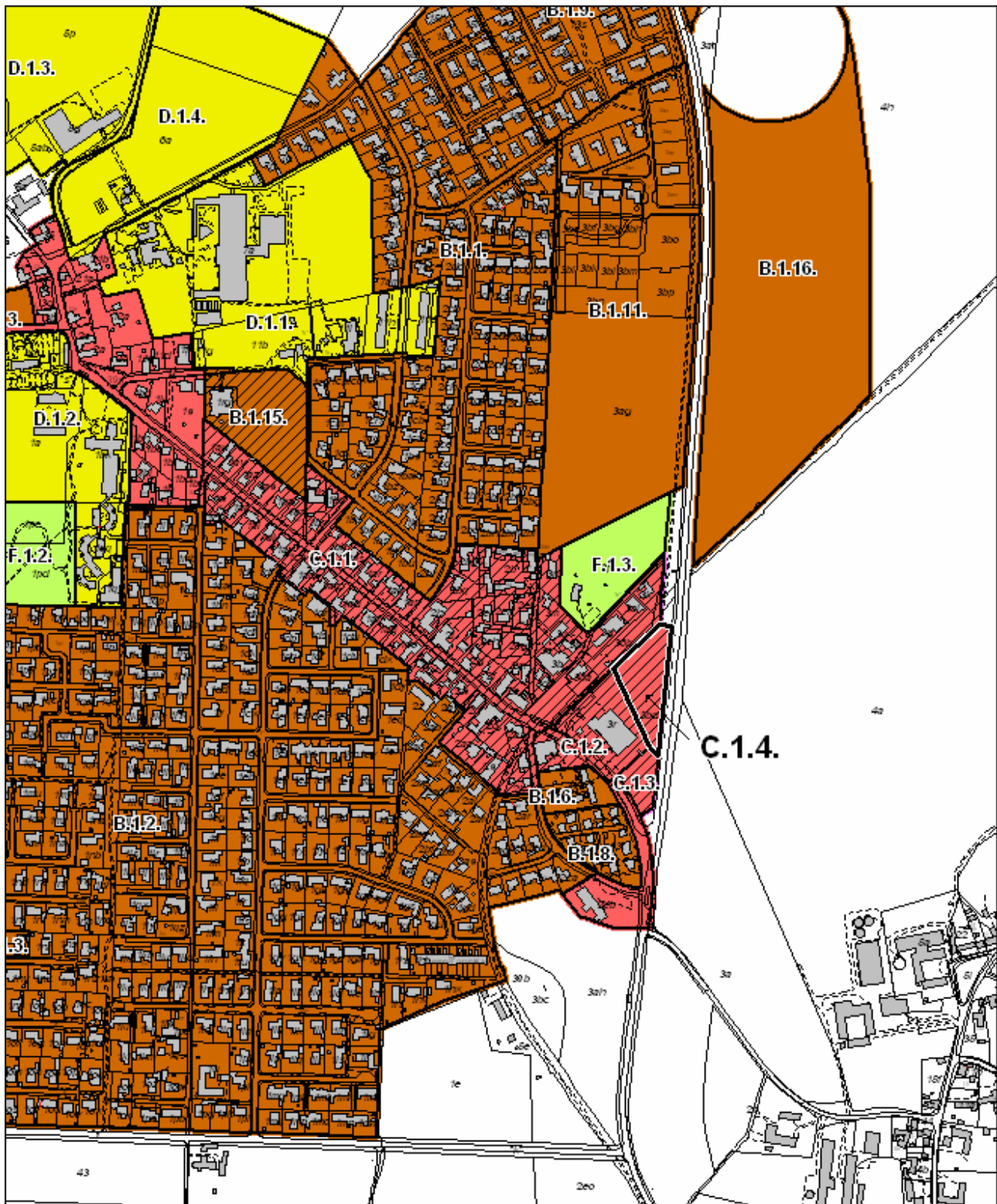
## Rammetillæg nr. 2, område nr. C.1.4

I henhold til § 23 c) i Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med efterfølgende ændringer, fastsættes herved rammerne for et nyt centerområde nr. C.1.4 i Spentrup med følgende bestemmelser:

### Rammebestemmelser for et centerområde ved Banevangen i Spentrup:

<b>Formål</b>	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for områdets udnyttelse til centerformål. Formålet i øvrigt fremgår af lokalplan 291, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
<b>Lokalplanlægning</b>	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
<b>Zonestatus</b>	Området er eksisterende landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning overføres til byzone.
<b>Anvendelse</b>	Centerformål.
<b>Bebyggelsens art</b>	Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.
- omfang	Bebyggelsesprocent for ejendommen som helhed: max. 50.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 8,50 m.
- antal etager	2 etager.
<b>Særlige bestemmelser</b>	Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at beskæftigede, besøgende kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler m.v. på ejendommens område. Et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer, hvis funktionsevne er nedsat.
- detailhandel	Regionplanens retningslinier for detailhandelsbutikker skal overholdes. Der kan i området etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på 3.000 m <sup>2</sup> .  Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker må ikke gives større bruttoetagearealer end henholdsvis 3.000 m <sup>2</sup> og 1.000 m <sup>2</sup> .
<b>Afgrænsning</b>	Se omstående rammekort.
<b>Vedtaget som forslag til tillæg</b>	Fårup, den 30. august 2006   ..... Berner Nielsen borgmester   ..... Peter Lei kommunaldirektør
<b>Vedtaget som tillæg</b>	Fårup den 27. november 2006   ..... Berner Nielsen borgmester   ..... Peter Lei kommunaldirektør

Rammekort: C.1.4:



**Purhus Kommune**  
Teknik og Miljø

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

**RAMMETILLÆG NR. 2 - Område C.1.4**  
Centerområde ved Banevangen, Spentrup

**Kommuneplan 2005-2017**

13.06.2006. BA.

Vedrørende en del af matrikelnummer:

**3 bd Jennum by, Spentrup**

Anmelder:

Purhus Kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

## OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL VED BANEVANGEN I SPENTRUP

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 anvendelsen af lokalplanområdet til centerformål.                        |
| 1.2    | At overføre lokalplanområdet fra landzone til 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 en del af matr.nr. 3 bd Jennum by, Spentrup, samt alle parceller, der efter den 16. august 2006 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplan-område til byzone.

### § 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Centerformål Området må anvendes til centerformål:
- Butikker,
  - liberale erhverv,
  - mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butik,
  - boligbebyggelse i tilknytning til erhverv,
  - offentlige formål og
  - parkeringsformål.
- 3.2 Detailhandel Kommuneplanens retningslinier for detailhandelsbutikker skal overholdes. Der kan i området etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>.
- Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker må ikke gives større bruttoetagearealer end henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.
- 3.3 Virksomhed i området må ikke fremkalde behov for parkering, der ikke kan etableres på den pågældende ejendom.

### § 4 - Udstykninger

- 4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen. Udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- Lokalplanområdet kan opdeles i flere parceller.

### § 5 - VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Tilkørselsforhold m.v. Adgangen til området skal ske fra fordelingsvejen Birke Allè. Området gives selvstændigt navn Banevangen og husnummereringen skal ske hertil.
- 5.2 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 fordelingsvejen Birke Allè kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:
- $l_s = 2,5$  m og  $l_p = 120$  m (Referencehastighed: 60 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 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.3 Vejstatus Stamvejen i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommunevej. Interne veje i området etableres som private veje.

- 5.4 Niveauforskelle Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.5 Parkering Parkeringspladser til kunder, leverandører og personale skal etableres på området i et tilstrækkeligt omfang til den påtænkte anvendelse.
- 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 m<sup>2</sup> 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 som helhed må ikke overstige 50.
- 7.2 Bebyggelse Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager. Bygningshøjden over terræn må ikke overstige 8,50 m.
- Bebyggelse kan opføres med taghældning på op til 45°

## § 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Materialevalg Til udvendige bygningsflader må der 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 og 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 vejskel og øvrige hække Hække langs veje skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.

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

I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.2, om oversigtsarealer.

## § 11 - FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

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

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 - PÅTALERET

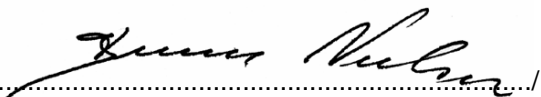
14.1 Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 30. august 2006



Berner Nielsen  
borgmester



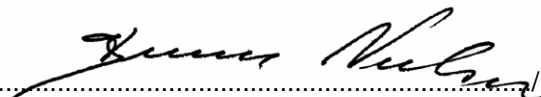
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 5. september 2006.

### Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 27. november 2006



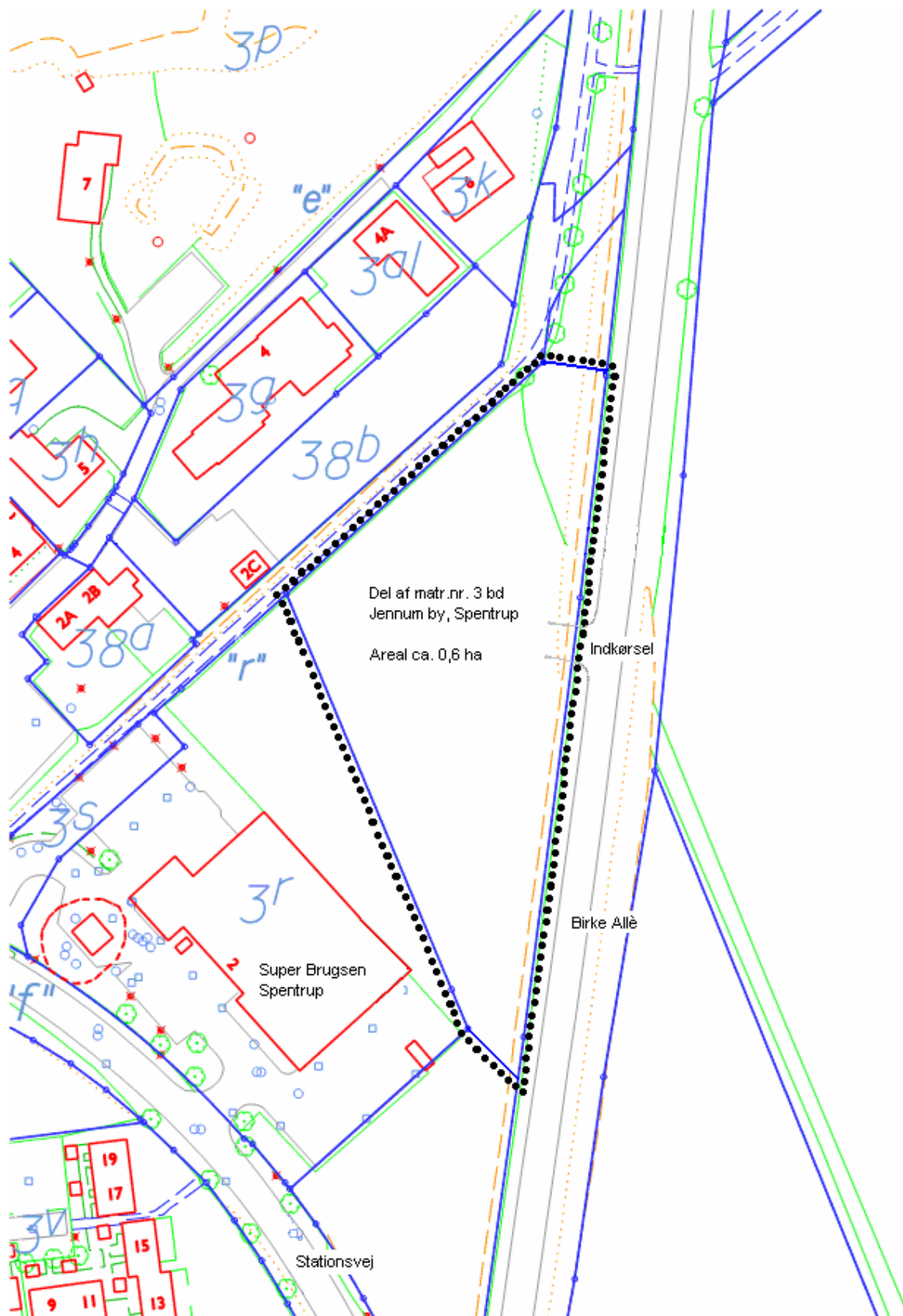
Berner Nielsen  
borgmester



Peter Lei  
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 6. december 2006.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.



**Purhus Kommune**  
Teknik og Miljø

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

**LOKALPLAN NR. 291 - Kortbilag nr. 1**  
Centerområde ved Banevangen, Spentrup

**Lokalplanområdets afgrænsning m.v.**  
13.06.2006. BA.