

RAMMEOMRÅDENR.: E.1.1.

LOKALSAMFUNDSNR.: 1

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	Forord	Side 3
	Godkendelsesprocedure	Side 3
Indledning (retsgrundlag)	Hvad er tillæg til kommuneplanens rammedel ?	Side 5
	Kommuneplantillæggets retsvirkninger	Side 5
	Hvad er en lokalplan ?	Side 5
	Lokalplanens retsvirkninger	Side 6
	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	Side 6
Redegørelse	Kort beskrivelse	Side 9
	Planlægningsforhold	Side 10
Kommuneplantillæg nr. 3	Rammetillæg nr. 3 - Godkendelsespåtegning	Side 13
	Rambebestemmelser	Side 14
	Kortbilag - Rammekort-Spenstrup	Side 15
Lokalplanens bestemmelser	Lovgrundlag	Side 17
	Formål	Side 17
	§ 1 Lokalplanens område	Side 18
	§ 2 Områdets anvendelse	Side 18
	§ 3 Udstykninger	Side 20
	§ 4 Vej- og parkeringsforhold	Side 20
	§ 5 Teknisk forsyning	Side 21
	§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	Side 21
	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 21
	§ 8 Ubebyggede arealer	Side 21
	§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning	Side 22
	§ 10 Ophævelse af eks. plandokumenter	Side 22
	§ 11 Påtaleret	Side 22
	§ 12 Godkendelsespåtegning	Side 22
Kortbilag m.v.	Kortbilag nr. 1	Side 23

FORORD

Forord

Nærværende lokalplan nr. 255 samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1988-96 er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Purhus kommune.

Planlægningen er gennemført, for at tilvejebringe en sammenhængende planlægning for det samlede erhvervsområde ved Industrivej i Spentrup. Samtidig er anvendelsen af en del af erhvervsområdet ændret, således at den østlige del af området friholdes for boliger i tilknytning til virksomhederne. Denne ændring muliggør en lempelse af støjvilkårene for dette område.

Tillægget til kommuneplanen er gennemført sideløbende med gennemførelsen af lokalplanen, som en mindre ændring af kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, jvf. Lov om planlægning, kapitel 6, § 22, stk. 2.

GODKENDELSESPROCEDURE

Godkendelsesprocedure

Forslagene blev forelagt byrådet, den 25. august 1992, med henblik på godkendelse af begge forslag til fremlæggelse og offentliggørelse.

Offentliggørelse

Forslagene blev offentliggjort ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis, den 2. september 1992 og blev samtidig fremlagt på Teknisk Forvaltning, således at kommunens borgere og andre interesserede kunne sætte sig ind i forslagene og fremskaffe med eventuelle indsigelser og bemærkninger, der kunne have indflydelse på forslagernes endelige udformning.

Offentlighedsperiode

Forslagene var fremlagt i 8 uger, i perioden fra den 2. september til den 28. oktober 1992.

Endelig vedtagelse

Byrådet godkendte begge forslag endeligt på sit møde i december 1992, med mindre betydende ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

De vedtagne ændringer vedrører støjbestemmelserne i lokalplanens § 2, stk. 3, 4 og 5. Støjvilkår for den enkelte virksomhed fastsættes uden for eget skel og der fastsættes grænseværdier for erhvervsområdets samlede påvirkning af boligområdet ved Gravene.

Endvidere er der fastsat bestemmelser om beplantning af en del af matr.nr. 5 af.

Lokalplanen vil efterfølgende blive tinglyst på de berørte matrikelnumre.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Yderligere oplysninger

Såfremt lokalplanen eller tillægget til kommuneplanen giver anledning til spørgsmål, kan der rettes henvendelse til Bruno Andersen, Teknisk Forvaltning, tlf.nr. 86 45 21 11, lokal 229.

TEKNISK FORVALTNING, den 5. januar 1993.

INDLEDNING (RETSGRUNDLAG)

INDLEDNING (RETSGRUNDLAG)

HVAD ER TILLÆG TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEDEL ?

Kommuneplanlægning

Kommuneplanens rammedel indeholder rammerne for de lokalplaner, der skal omsætte kommuneplanens intentioner og strategier til regler, der er direkte bindende for den enkelte ejendom.

Indhold

Det centrale indhold i kommuneplanens rammedel er fastsættelsen af selve arealanvendelsen og rammerne for de kommende bebyggelsesforhold i de enkelte områder, f. eks. om bebyggelsestæthed, bygningshøjde m.v.

Gennemførelsen af et tillæg til kommuneplanens rammedel er et udtryk for en ændret planlægning i forhold til den godkendte kommuneplan. Det kan dreje sig om ændret arealanvendelse, inddragelse af nye udstykningsområder i rammeområdet m.v.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger

Et af byrådet godkendt tillæg til kommuneplanen har samme retsvirkninger som kommuneplanen.

Kommuneplanen har ingen direkte bindende virkning for grundejere, men byrådet er forpligtet til at virke for gennemførelse af planen. Desuden må kommunens bygge- og anlægsvirksomhed ikke stride mod planen.

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplanlægning

Lokalplaner er den plantype, byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for et områdes grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Grundlag

Lokalplanlægningen gennemføres på grundlag af kommuneplanlægningen og kommuneplanen må ikke stride mod regionplanlægningen.

Er der ikke overensstemmelse mellem lokalplanlægningen og kommuneplanlægningen, kan der blive tale om at udarbejde tillæg til kommuneplanen for at skaffe den fornødne overensstemmelse.

Indhold

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man bl.a. ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter planlovens kapitel 6 samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Planlovens § 15, stk. 2, fastsætter hvilke forhold, der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Fortsat lovlig anvendelse

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse

af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de bestående forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

Realisering

En lokalplan medfører i sig selv ikke handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til realisering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Dog er byrådet gennem planloven pålagt at arbejde for en realisering af lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Fortsat lovlig anvendelse

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Ny lokalplan

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation

I henhold til planlovens kapitel 11, § 47, stk. 1, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Ved ekspropriationens gennemførelse finder bestemmelserne i lov om offentlige veje (§ 45 og §§ 47-49) tilsvarende anvendelse.

Servitutter m.v.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Fortsat lovlig anvendelse

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer af anvendelse, der kan skabe risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Udnyttelse inden planens endelige vedtagelse

Når den offentliggjorte frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at byggelovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maximal bygningshøjde og etageantal overholdes.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder for lokalplan nr. 255, fra den 2. september 1992, indtil forslaget er endeligt vedtaget, men dog højst indtil den 2. september 1993.

REDEGØRELSE

KORT BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed og størrelse

Lokalplanområdet er et eksisterende erhvervsområde, der er beliggende i byzone mellem Hvidstenvej og Skaldhøjvej i Spentrup umiddelbart nord for boligområdet ved Gravene og det offentlige område til idrætsformål ved Skaldhøjvej.

Området grænser mod nord op mod det åbne land. En fremtidig omfartsvej øst om Spentrup by forventes at forløbe langs områdets nordlige begrænsning.

Mod vest afgrænses området af kommunevejen Hvidstenvej. Mod øst afgrænses området af kommunevejen Skaldhøjvej.

Lokalplanområdet omfatter matr.nre.:

5e, 5f, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5q, 5r, 5s, 5u, 5x, 5y, 5ø, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ai, 5ak, 5al og 5am

alle Spentrup by, Spentrup.

Endvidere omfatter lokalplanområdet vejarealet for kommunevej nr. 147, Industrivej, der er umatrikuleret vejareal.

Lokalplanområdets samlede areal andrager ca. 9,1 ha - heraf udgør vejarealet ca. 1 ha.

Nuværende anvendelse og ejerforhold

Matr.nre. 5h, 5r, 5ad, 5af, 5ag, 5ak, 5al og 5am er alle ikke solgte, udstykkede byggegrunde til erhvervsformål, der p.t. er ejet af Purhus kommune.

Alle øvrige matrikelnumre i området er ejendomme, der anvendes til erhvervsformål. Boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed er koncentreret i den sydlige og vestlige del af området.

Fremtidig anvendelse

Byrådet ønsker med denne lokalplan, at gennemføre en samlet planlægning for hele erhvervsområdet, hvor en væsentlig del af området friholdes for etablering af boliger i tilknytning til erhvervsvirksomhederne.

Det samlede område opdeles i delområder, med graduerede støjgrænseniveauer, således at ca. 1/3 af lokalplanområdet, i den vestlige del, fastholdes som erhvervsområde med mulighed for etablering af bolig i tilknytning til de enkelte virksomheder, medens den resterende østlige del, ca. 2/3 af lokalplanområdet, i størst muligt omfang friholdes for boliger.

Vejtilslutning

Lokalplanområdet forudsættes fortsat vejbetjent via kommunevejene Hvidstenvej og Skaldhøjvej til kommunevej nr. 147, Industrivej, uden ændringer.

Tinglysning

Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de af lokalplanen omfattede matrikelnumre og gøres derved bindende for grundejere, brugere og lejere inden for området.

Samtidig hermed aflyses den hidtil gældende lokalplanlægning for området (partiel byplanvedtægt nr. 10 og lokalplan nr. 236) af tingbogen.

PLANLÆGNINGSFORHOLD

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Arealet er p. t. omfattet af rammebestemmelserne for områdenr. E.1.1. i Kommuneplan 1988-96.

Den hidtidige planlægning bestemmer, at hele området kan anvendes til erhvervsbebyggelse med mulighed for opførelse af bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Der ønskes nu gennemført en samlet planlægning for hele erhvervsområdet, hvor det samtidigt sikres, at ca. 2/3 af området, i den østlige del, friholdes for boliger i tilknytning til de enkelte virksomheder. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser, der udlægger det samlede erhvervsområde i overensstemmelse hermed.

Tillægget til kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger overordnede bebyggelsesregulerende bestemmelser for det samlede område. Tillægget opdeler området i en del, hvor boliger kan opføres i tilknytning til virksomheder og en del hvor boliger kun i ganske særlige tilfælde og kun ved gennemførelse af særlige støjdæmpende foranstaltninger, kan opføres i tilknytning til virksomheder.

Tillæg nr. 3

Kommuneplantillæg nr. 3 indeholdes i nærværende hæfte.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 255 er udarbejdet på grundlag af tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1988-96 og er indeholdt i nærværende hæfte.

Lokalplanen opdeler erhvervsområdet i delområder med graduerede støjgrænseværdier, hvor rammetillæggets bestemmelser om boliger er indarbejdet.

Iøvrigt er bestemmelserne i den hidtidige planlægning for erhvervsområdet (partiel byplanvedtægt nr. 10 og lokalplan nr. 236) overført til nærværende lokalplan uden væsentlige ændringer.

Tinglyste plandokumenter

Den partielle byplanvedtægt nr. 10, der er tinglyst den 20.10.76. (10213), vedrørende et industriområde ved Hvidstenvej i Spentrup, skal ophæves for nærværende lokalplans område.

Lokalplan nr. 236, tinglyst den 10.10.86. (11254), vedrørende udvidelse af erhvervsområdet ved Industrivej i Spentrup, skal ophæves for nærværende lokalplans område.

Spildevandsplanlægning

Området er medtaget i kommunens spildevandsplanlægning under kloakopland nr. K06.01 (gl. kloakopl.nr. A5.2.).

Spildevandsplanen er under revision. Revisionen påregnes afsluttet i løbet af 1. halvdel af 1993.

Lokalplanområdet forudsættes separat kloakeret.

Varmeplanlægning

Den kommunale varmeplan for Spentrup bestemmer, at opvarmningsbehovet i Spentrup skal dækkes med individuel naturgasforsyning.

Varmeplanens bestemmelser indebærer, at nye bebyggelser i eksisterende områder inden for energidistrikt nr. 13, hvori lokalplanområdet er beliggende, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål. Som en følge heraf vil der blive nedlagt forbud mod elvarme i lokalplanområdet.

Varmeplanens bestemmelser er indarbejdet i nærværende lokalplans bestemmelser.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Spentrup Vandværk, der er et privat fælles vandværk.

Elforsyning

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

Vejforhold

Områdets veje, Industrivej, er optaget i kommunens vejfortegnelse som kommunevej nr. 147.

Lokalplanområdet har vejadgang via kommunevejene Hvidstenvej og Skaldhøjvej.

Støjgrænser

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser siger, at ny lokalplanlægning skal sikre, at støjfølsomme funktioner skal sikres ved overholdelse af regionplanens retningslinier vedrørende støjbeskyttelse af støjfølsomme områder, herunder retningslinierne for virksomhedsstøj.

Lokalplan nr. 255 indeholder bestemmelser for graduerede støjgrænseværdier for virksomhedsstøjen uden for den enkelte virksomheds skel. Derved sikres overholdelsen af regionplanens retningslinier for virksomhedsstøjen og støjpåvirkningen af de støjfølsomme områder.

Opdelingen af erhvervsområdet i delområder (med og uden boliger) med graduerede støjgrænseværdier er fastlagt efter gennemførelsen af en orienterende støjmåling for det samlede område og i overensstemmelse med miljø- og levnedsmiddelkontrollens vurdering af områdets nuværende og fremtidige støjforhold.

Lokalplanens støjvilkår er generelt fastlagt for at sikre, at støjpåvirkningen af boligområdet ved Gravene ikke overskrider regionplanens retningslinier for støjpåvirkning af støjfølsomme områder og at de enkelte boliger i delområde I og Ia sikres rimelige støjforhold.

RAMMETILLÆG NR. 3

Lovgrundlag

I henhold til § 22, stk. 2 i Lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, fastsættes herved omstående bestemmelser som rammer for indholdet af en ny lokalplan, som tilvejebringes for et areal til erhvervsformål ved Industrivej i Spentrup, Purhus kommune.

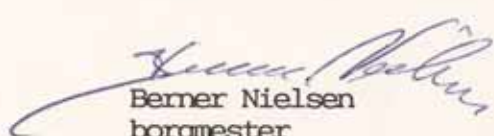
Rammeområde


Rammebestemmelserne omfatter område nr. E.1.1. Områdets afgrænsning er vist på omstående kort.

GODKENDELSESPÅTEGNING


Vedtagelse af forslag


Således vedtaget:
PURHUS BYRÅD, den 25. august 1992.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget:
Den 22. december 1992.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

RAMMEBESTEMMELSER FOR :	Spentrup by	OMRÅDENR.: E.1.1.
-------------------------	-------------	-------------------

Områdebenævnelse :	Erhvervsområde ved Industrivej	
Nuværende zonestatus :	Byzone	
Kommuneplanlægning :	Rammetillæg nr. 3 til k.p. 1988-96	Godk.d. -
Eksist. lokalplanlagn.:	Lokalplan nr. 255	Godk.d. -

NY LOKALPLANLÆGNING, der træffer bestemmelser for området, skal sikre at efterfølgende rammer fastlægges for området:

OMRÅDETS ANVENDELSE :

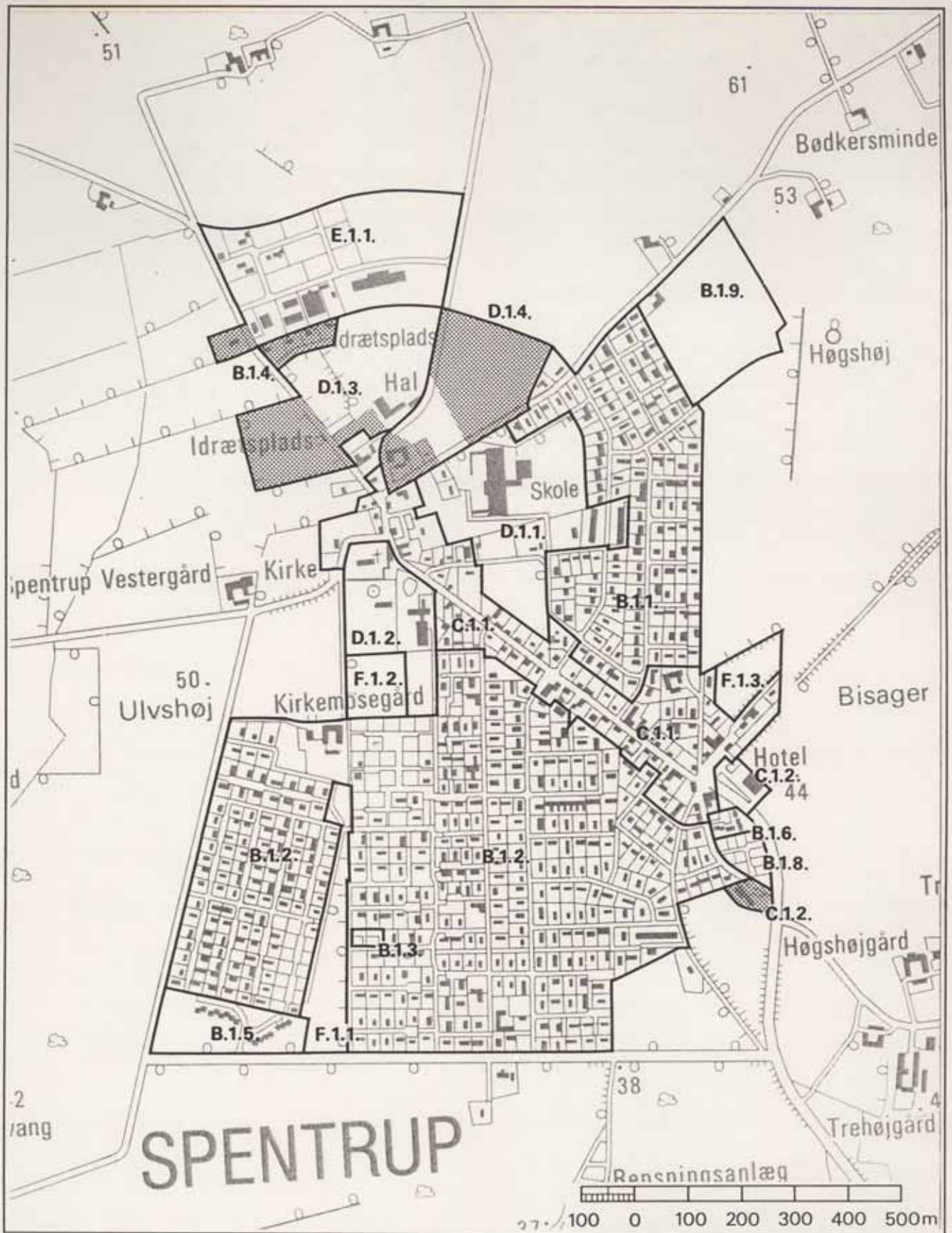
Formål :	Erhvervsformål. Området må kun anvendes til udstykning og bebyggelse for almindelige erhvervs- og industrivirksomheder, herunder service- og forretningsvirksomheder. Områdets østlige ca. 2/3 skal så vidt muligt friholdes for boliger i tilknytning til de enkelte virksomheder. I områdets vestlige ca. 1/3 kan der opføres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed til virksomhedens ejer, bestyrer, portner o.lign.
Fremtidig zonestatus :	Byzone

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesform :	-	
Grundstørrelse :	Mindst 2.000 m ²	
Antal P-pladser :	-	

Bebyggelsesprocent :	Max. 50	Taghældning :	-
Bygningshøjde :	Max. 8,50 m	Antal etager :	-

Andet :	Virksomhed, som kan virke generende i væsentlig omfang i forhold til omgivelserne, må ikke placeres i området. Jfr. Regionplan 1989, pkt. 2.5 skal Miljøstyrelsens vejledninger vedrørende støjensyn tilstræbes overholdt i støjfølsomme områder. Siloer, der opføres fritstående eller som en del af en større bygning og som har et tværsnit på højst 20 m ² , må opføres i en højde af indtil 16 m over terræn.
---------	---



RAMMEKORT - SPENTRUP

B	Boligformål - Tæt/lav og åben/lav	E	Erhvervsformål	F	Fritidsformål
C	Centerformål - Blandet bolig og erhvervsbebyggelse	D	Offentlige formål		Landzoneareal inden for rammegrænse

25. JAN. 1993 *000604

Vedrørende matr.nre.:

5 e, 5 f, 5 h, 5 i, 5 k, 5 l, 5 m, 5 n, 5 o, 5 q, 5 r,
5 s, 5 u, 5 x, 5 y, 5 ø, 5 ac, 5 ad, 5 ae, 5 af, 5 ag,
5 ai, 5 ak, 5 al og 5 am
alle Spentrup by, Spentrup.

Anmelder:

Furhus kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.



LOKALPLAN NR. 255

Lovgrundlag

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Spentrup, Furhus kommune.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en principiel vej- og udstykningsplan for det samlede område,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser samt bestemmelser for anvendelsen af det samlede område,

at sikre, at det tilgrænsende boligområde ved Gravene ikke påføres støjbelastning, der overskrider miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for boligområder til åben, lav boligbebyggelse,

at sikre, at eksisterende boliger i området ikke påføres støjbelastning, der overskrider miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for blandede bolig- og erhvervsområder,

at ændre områdets anvendelse i forhold til den oprindelige planlægning, således at muligheden for etablering af bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed begrænses i størst mulig udstrækning,

at foranledige partiel byplanvedtægt nr. 10 og lokalplan nr. 236 ophævet for det af nærværende lokalplan omfattede område og

at opretholde områdets zonestatus som byzone.

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

Stk. 1: Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre.:

5 e, 5 f, 5 h, 5 i, 5 k, 5 l, 5 m, 5 n, 5 o, 5 q, 5 r,
5 s, 5 u, 5 x, 5 y, 5 ø, 5 ac, 5 ad, 5 ae, 5 af, 5 ag,
5 ai, 5 ak, 5 al og 5 am
alle Spentrup by, Spentrup.

Lokalplanområdet omfatter endvidere alle parceller, der efter den 12. august 1992 udstykkes fra foranstående matrikelnumre.

Vejarealer

Vejarealet for kommunevej nr. 147, Industrivej i Spentrup, er umatrikuleret vejareal.

Områdets areal

Lokalplanområdets samlede areal er ca. 9,1 ha.
Heraf udgør vejarealet ca. 1 ha.

Områdeopdeling

Stk. 2: Lokalplanområdet opdeles i områder som vist på kortbilag nr. 1. Områderne omfatter følgende matr.nre.:

OMRÅDE NR. I :
OMRÅDE NR. Ia :
OMRÅDE NR. II :
OMRÅDE NR. III:

5 i, 5 k, 5 s, 5 u, 5 x og 5 y,
5 e, 5 f, 5 l, 5 m og 5 n,
5 o, 5 q, 5 r, 5 ø, 5 ac, 5 ad og 5 ae,
5 h, 5 af, 5 ag, 5 ai, 5 ak, 5 al og 5 am,
alle Spentrup by, Spentrup.

Zonestatus

Stk. 3: Ved lokalplanens endelige vedtagelse opretholdes det samlede lokalplanområdes zonestatus som byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Erhvervsformål

Stk. 1: Lokalplanens samlede område må kun anvendes til udstykning og bebyggelse for almindelige erhvervs- og industrivirksomheder, herunder service- og forretningsvirksomheder.

Boliger i:

OMRÅDE NR. I OG Ia:

På hver ejendom i områderne nre. I og Ia må foruden erhvervsbebyggelsen etableres en bolig til benyttelse for virksomhedens ejer, bestyrer eller partner.

Forbud mod boliger i:

OMRÅDE NR. II OG III:

Der må ikke etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed i områderne nre. II og III, medmindre det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. vagtmand eller partner) i virksomhedens umiddelbare nærhed, således at vedkommende med meget kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktive- eller passive alarmsignaler eller af andre sikkerhedsmæssige årsager.

Portnerens tilstedeværelse kan i specielle tilfælde være begrundet i nødvendig varemottagelse uden for normal arbejdstid, eksempelvis varer fra udlandet.

Meddelelse af en eventuel tilladelse til indretning af en bolig i tilknytning til en virksomhed, vil indebære, at boligen gives en væsentlig bedre lydisolations mod udefra kommende støj end den lydisolations, der etableres ved almindeligt boligbyggeri.

Miljøforhold

Stk. 2: I det samlede område må der ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i væsentlig omfang i forhold til omgivelserne.

Støjvilkår
 - erhvervsområdet

Stk. 3: Det fra den enkelte virksomhed hidrørende støjniveau, angivet som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydtryksniveau i dB(A), må uden for eget skel ikke overstige efterfølgende grænseværdier:

TIDSPUNKT:	Mandag-fredag:	Mandag-fredag:	Alle dage:
	Kl. 07.00-18.00	Kl. 18.00-22.00	Kl. 22.00-07.00
OMRÅDE NR.:	Lørdag:	Lørdag:	
	Kl. 07.00-14.00	Kl. 14.00-22.00	Søn- og helligdag: Kl. 07.00-22.00

I - Mod alle skel :	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Ia - Mod syd :	45 -	40 -	35 -
- Mod øvrige skel :	55 -	45 -	40 -
II - Mod syd og vest :	55 -	45 -	40 -
- Mod øst og nord :	60 -	55 -	45 -
III - Mod alle skel :	60 -	55 -	45 -

Der henvises iøvrigt til kortbilag nr 1, der viser områdeopdelingen med de graduerede støjgrænser.

Støjvilkår
 - boligområdet ved Gravene

Det fra virksomheder i det samlede erhvervsområde hidrørende støjniveau, angivet som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydtryksniveau i dB(A), må i intet punkt målt udendørs i boligområdet ved Gravene overstige efterfølgende værdier:

TIDSPUNKT:	Mandag-fredag:	Mandag-fredag:	Alle dage:
	Kl. 07.00-18.00	Kl. 18.00-22.00	Kl. 22.00-07.00
OMRÅDE:	Lørdag:	Lørdag:	
	Kl. 07.00-14.00	Kl. 14.00-22.00	Søn- og helligdage: Kl. 07.00-22.00

Boligområdet ved Gravene:	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
---------------------------	----------	----------	----------

Støjvilkår iøvrigt

Stk. 3a: Støjniveauets maksimalværdi må om natten ikke overstige 50 dB(A), målt i områder til boligformål, boligområdet ved Gravene.

Støjniveauets maksimalværdi må om natten ikke overstige 55 dB(A), målt i områder til blandet erhvervs- og boligformål - delområde nr. I og Ia samt ejendommen matr. nr. 7 b Spentrup by, Spentrup, beliggende Hvidstenvej 7 Spentrup.

Stk. 4: Der kan i alle områder, efter ansøgning, gives tilladelse til højere grænseværdier, såfremt det fra ansøgeren kan godtgøres, at en sådan højere værdi ikke påvirker støjniveauet i de støjfølsomme områder.

Tilladelse til højere niveauer er specielt tænkt givet, hvis støjkilden er lavt placeret, tæt ved skel, eller hvis bygninger på nabogrunde yder en sådan afskærmning, at virksomhedens bidrag til den samlede støj i områder med boliger vil være uvæsentlig og ikke medfører overskridelser af de i stk. 3 fastsatte grænseværdier for støjfølsomme områder.

Stk. 5: Nye virksomheder i delområde III skal i forbindelse med deres etablering sandsynliggøre, at de efter deres etablering ikke vil medføre overskridelser af de i stk. 3 fastsatte grænseværdier, målt i boligområdet ved Gravene.

§ 3

Udstykningsplan

§ 3 UDSTYKNINGER

Stk. 1: Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m² og den enkelte grunds facade-længde må ikke være mindre end 30 m.

Stk. 2: Under hensyn til mindstekravene til grundstørrelse og facadelængde, som angivet i stk. 1, kan grunde udstykkes efter behov.

§ 4

Veje

§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

Stk. 1: Der er udlægges arealer til 10 m brede veje med retning og beliggenhed samt hjørneafskæringer som vist på kortbilag nr. 1.

Oversigt

Stk. 2: Ved områdets detailudformning, må det påregnes, at der i henhold til vejbestyrelseslovens § 34 og § 35 kan blive pålagt ejendomme byggelinier og deklarationer om fri oversigt i det omfang byrådet finder det nødvendigt.

På de nævnte oversigtsarealer må der ikke opføres bebyggelse, ligesom beplantninger i oversigtsarealer ikke må gives en større højde end 0,60 m over de tilstødende vejes højde i disses midtlinier.

Vejstatus

Stk. 3: Samtlige veje i lokalplanområdet skal optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje. Veje, der etableres på den enkelte grund, er dog private veje.

Parkeringsforhold

Stk. 4: Interne parkeringsarealer på den enkelte virksomhed skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Behovet for parkeringsarealer skal i hvert enkelt tilfælde fastlægges under hensyn til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende. Parkeringsarealet skal dog sammen med et eventuelt garageareal mindst udlægges med 1 bilplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

§ 5

§ 5 TEKNISK FORSYNING

Naturgas

Stk. 1: Fremtidige nye bebyggelser i lokalplanområdet, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål. Der må således ikke etableres elvarmesystemer inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Ledningsanlæg

Stk. 2: El-ledninger herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.

Transformerstationer

Stk. 3: Inden for lokalplanområdet må der kun opføres transformerstationer til områdets elforsyning, 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 iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 6

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

Stk. 1: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være større end 50.

Bygningshøjde

Stk. 2: Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terrænniveau.

Stk. 3: I området må der ikke opføres bygninger med mere end 2 etager.

Siloer

Stk. 4: Siloer, opført fritstående eller som en del af et større bygningskompleks og som har en grundflade på maksimalt 20 m², må opføres i en højde på indtil 16 m over terræn.

Butikker

Stk. 5: Butikker i området må ikke have større bruttoetageareal end 3.000 m².

Stk. 6: For bebyggelse i området gælder iøvrigt de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er fastlagt i den til enhver tid gældende Byggelov, samt de i medfør heraf fastlagte bestemmelser.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Ydervægge

Stk. 1: Til udvendige bygningsider, samt tagflader, må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer

Stk. 1: Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Beplantningsbælte

Stk. 2: Langs områdets sydlige begrænsning mod det offentlige område til idrætsformål samt mod boligområdet Gravene er der udlagt et 15 m bredt beplantningsbælte, der ikke under nogen form må benyttes til oplagsplads

eller lignende men alene til beplantning med buske/træer.

Der udlægges endvidere et 15 m bredt beplantningsbælte på en del af matr.nr. 5 af langs grundens nordskel, som vist på kortbilag nr. 1. Beplantningen skal bestå af buske/træer og må ikke under nogen form benyttes til oplagsplads eller lignende.

Beplantning og vedligeholdelse af de omhandlede arealer skal ske i henhold til overenskomst med grundejerne og skal foretages af disse.

§ 9

Forudsætninger for ibrugtagning

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Stk. 1: Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden byrådets særlige tilladelse, før der er etableret de i § 4 nævnte veje.

§ 10

Byplanvedtaget nr 10 ophæves

§ 10 OPHÆVELSE AF EKS. TINGLYSTE PLANDOKUMENTER

Den under den 20. oktober 1976 (10213) tinglyste partielle byplanvedtaget nr. 10, Purhus kommune, for et industriområde ved Hvidstenvej i Spentrup skal ophæves for nærværende lokalplans område.

Lokalplan nr. 236 ophæves

Den under den 10. oktober 1986 (11254) tinglyste lokalplan nr. 236, Purhus kommune, vedrørende udvidelse af erhvervsområdet ved Industrivej i Spentrup skal ophæves for nærværende lokalplans område.

§ 11

Påtaleret

§ 11 PÅTALERET


Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.


§ 12

Vedtagelse af forslag

§ 12 GODKENDELSESPÅTEGNING

Stk. 1: Således vedtaget:
PURHUS BYRÅD, den 25. august 1992.

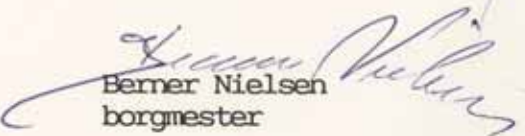

Berner Nielsen
borgmester



Peter Lei
kommunaldirektør

Endelig vedtagelse

Stk. 2: Endeligt vedtaget i h.t. planlovens § 27.

Den 22. december 1992.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

gennemført lokal myndigt

Indfert i dagbogen for Retten i Marlagør,

den
Lyst

25. JAN. 1993 *000604
bl. art.

0,578

pr. fm. under me.
ej aflyst § 10. p.p. a manglende
genpart.


U. Christensen
0.000.

INDFERT I DAGBOGEN FOR RETTEN I MARLAGØR

Indfert i dagbogen for Retten i Marlagør, den 25. januar 1993, kl. 10.00. Sagsnummer 000604. Sagen drejer sig om manglende genpart af et aflyst afsnit af en dom.

1. SAGSNUMMER OG SAGSART

Sagsnummer: 000604. Sagsart: Manglende genpart af et aflyst afsnit af en dom.

2. PARTER OG ADVOKATER

Part 1: [Navn]. Advokat: [Navn]. Part 2: [Navn]. Advokat: [Navn].

3. SAGSOPLYSNING

Sagen drejer sig om manglende genpart af et aflyst afsnit af en dom.

4. BEHANDLINGSTIDSPUNKT

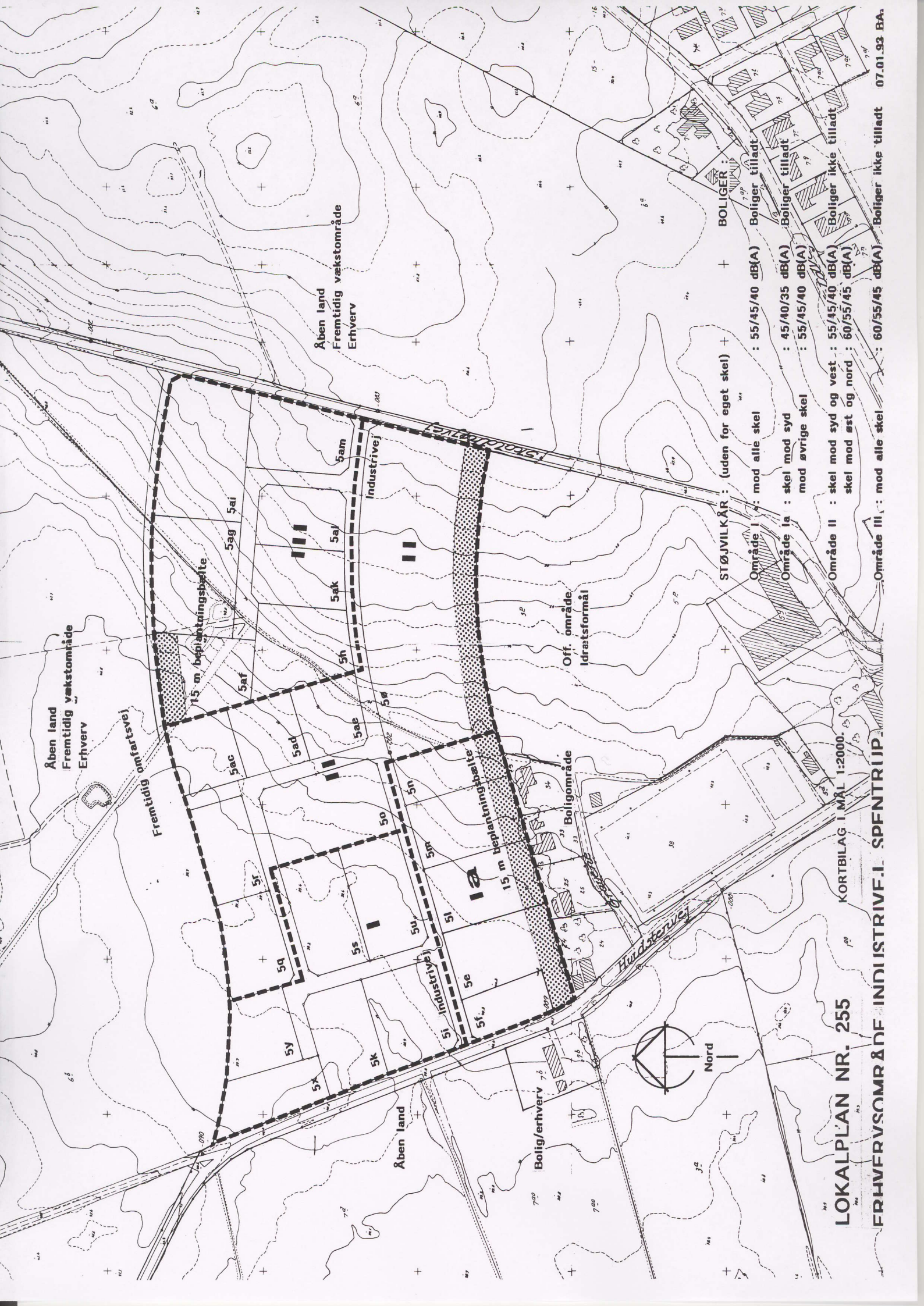
Indfert i dagbogen for Retten i Marlagør, den 25. januar 1993, kl. 10.00.

5. BEHANDLINGSTIDSPUNKT

Indfert i dagbogen for Retten i Marlagør, den 25. januar 1993, kl. 10.00.



Åben land
Fremtidig vækstrråde
Erhverv

Fremtidig omfartsvej

15 m beplantingsbælte

Åben land
Fremtidig vækstrråde
Erhverv

Industri

Bolig/erhverv

Boligområde

Off. område
Idrætsformål



Nord

STØJVILKÅR : (uden for eget skel) +
 Område I : mod alle skel : 55/45/40 dB(A)
 Område Ia : skel mod syd : 45/40/35 dB(A)
 mod øvrige skel : 55/45/40 dB(A)
 Område II : skel mod syd og vest : 55/45/40 dB(A)
 skel mod øst og nord : 60/55/45 dB(A)
 Område III : mod alle skel : 60/55/45 dB(A)

BOLIGER :
 Boliger tilladt
 Boliger tilladt
 Boliger ikke tilladt
 Boliger ikke tilladt

LOKALPLAN NR. 255

ERHVERVSOMRÅDE INDUSTRIVE I SPENTRUP

KORTBILAG I MÅL 1:2000.

07.01.93 BA.