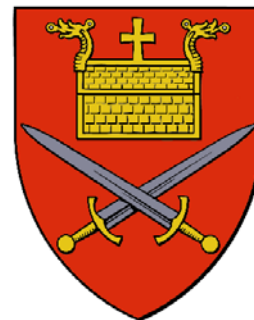


Lokalplan nr. 292

- for et område til boligformål i Spentrup
- åben og tæt, lav boligområde ved Søndervangen II



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLD:

SIDE

REDEGØRELSE:

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanens indhold og område	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Retsvirkninger	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

§ 1	Lokalplanens formål	9
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3	Områdets anvendelse	10
§ 4	Udstykninger	10
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 6	Teknisk forsyning	11
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9	Ubebyggede arealer	13
§ 10	Beplantning og hegning	14
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	14
§ 12	Tilladelse fra anden myndighed	14
§ 13	Grundejerforening	14
§ 14	Dispensationer	15
§ 15	Ophævelse af tidligere tinglyste bestemmelser	15
§ 16	Påtaleret	15
	Vedtagelsespåtegninger	16

LOKALPLANENS BILAG:

Kortbilag nr. 1:	Principiel udstyknings-, bebyggelses- og delområdeplan	17
Bilag nr. 2:	Vej- og stiprofiler (eksempler)	18

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund og formål	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af denne lokalplan at skabe fortsat mulighed for en begrænset vækst i antallet af boliger i Spentrup by i form af åben og tæt, lav boligbebyggelse og samtidig at færdiggøre planlægningsgrundlaget for hele udstykningsområdet mellem den oprindelige byzonegrænse mod øst og fordelingsvejen Birke Allé.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter i alt 7 parcelhusgrunde og et tæt, lav boligområde med 16 boliger.</p> <p>Lokalplanen er sidste del af udbygningen af byvækstområdet, der i Kommuneplan 2005-2017 er udlagt syd for det fuldt udbyggede boligområde Tingvangen, Højvangen og Søndervangen, mellem den eksisterende østlige byzonegrænse og den nye fordelingsvej øst om byen, og mellem kommunevejen Haldvej mod nord og fritidsområdet ved Bane Allé mod syd.</p> <p>Ved udformningen af lokalplanområdet har det været målsætningen at skabe et overskueligt og attraktivt udstykningsområde med et antal parcelhusgrunde af rimelig størrelse på ca. 1000-1200 m² og et tæt, lav boligområde udformet og indrettet med det samme arkitektoniske udtryk som området, der er omfattet af lokalplan nr. 285.</p> <p>Mellem udstykningen og fordelingsvejen øst om Spentrup by forudsættes den allerede etablerede støjvold og beplantningsbælte med natursti opretholdt.</p> <p>Lokalplanredegørelsen viser en arealdisponering for hele området. Arealdisponeringen anskueliggør fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele området.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet består af en del af matrikel nummer 3 <u>ag</u> Jennum by, Spentrup, med et samlet areal på ca. 1,9 ha.</p> <p>Lokalplanområdet vejbetjenes ad en ny boligvej til parcelhusudstykningsområdet og en intern vej i det tæt, lave boligområde. De nye veje etableres som sideveje til den eksisterende boligvej Søndervangen.</p> <p>Lokalplanområdets nye boliger nummereres med ulige husnumre til vejen Søndervangen.</p>
-------------	---



Birke Allé/Søndervangen – adgang til området



Natursti/beplantningsbælte ud for Søndervangen – sigt mod syd

Naboarealer Lokalplanområdet afgrænses:

- mod nord af kommunevejen Søndervangen,
- mod øst af fordelingsvejen Birke Allé,
- mod syd af det eksisterende fritidsområde (kommuneplanens rammeområde nr. F.1.3), fællesareal ved Bane Allé og
- mod vest af den eksisterende byzonegrænse mod boligområdet langs Skelvej.

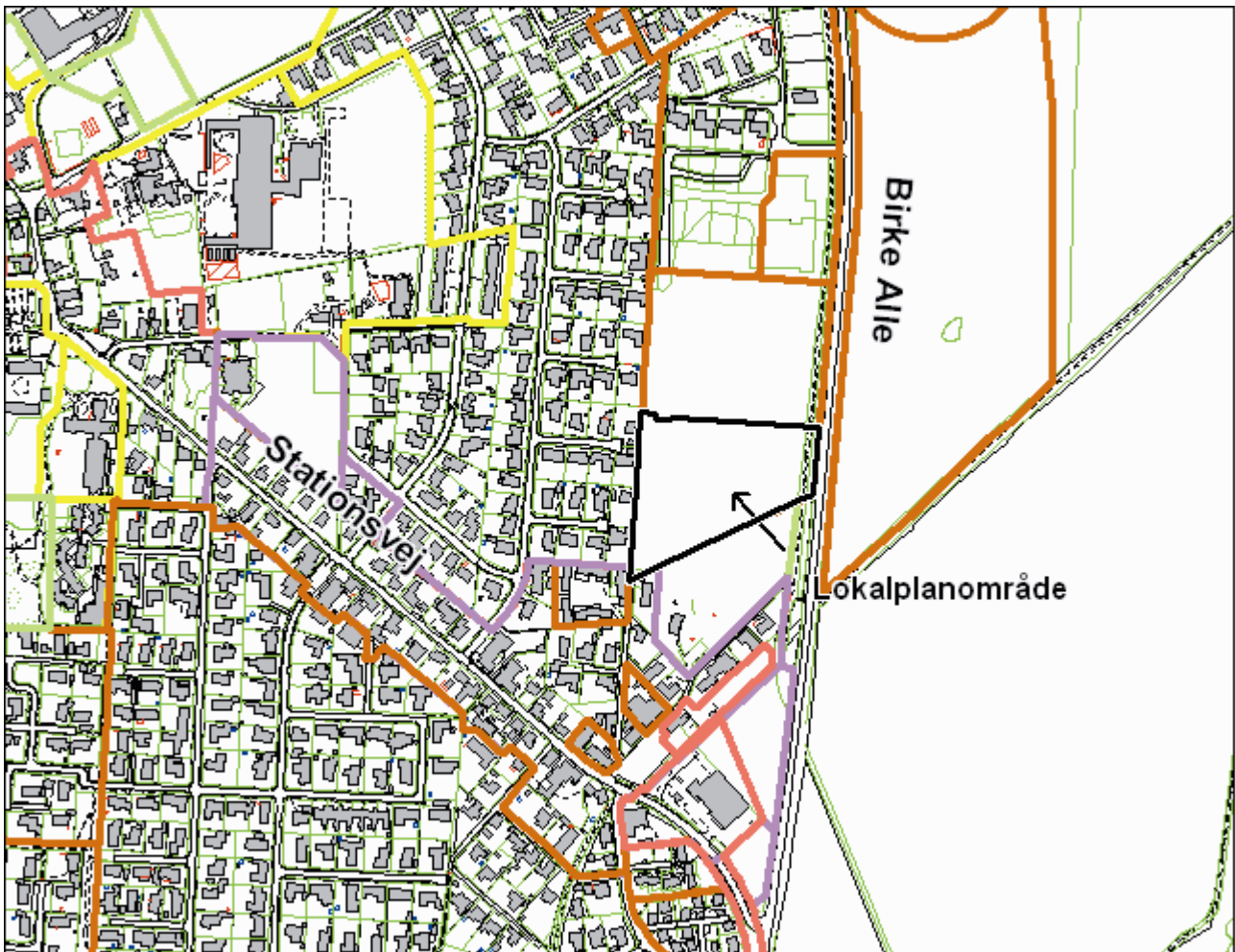
Mellem det eksisterende boligområde langs Skelvej og det nye boligområde ved Søndervangen forløber en nord- /sydgående hovedsti med stiforbindelser til boligvejene i områderne.



Hovedsti – sigt mod syd



Hovedsti/stiforbindelse til Søndervangen – sigt mod nord



Oversigtskort – eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone og som i dag er dyrket landbrugsmæssigt. Arealet er erhvervet med henblik på realisering af kommuneplanens udlæg af are-

alet til byvækst.

Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt kuperet og stigende fra øst mod lokalplanområdets vestlige begrænsning.

Ved områdets byggemodning til bebyggelse bliver der foretaget orienterende jordbundsundersøgelser på de enkelte grunde.

Jordbundsundersøgelser foretaget i fordelingsvejens linieføring tyder på normal funderingsdybde.

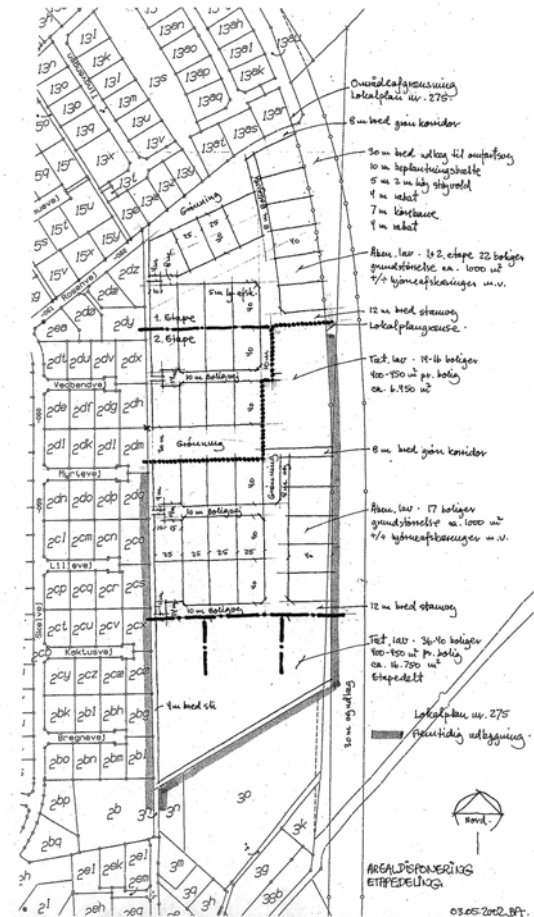
Arealdisponering:
Udstykningskitse for
byvækstområdet

Arealdisponeringen viser sammenhængen i fordelingen mellem boligtyperne tæt og åben, lav bebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele vækstområdet.

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

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

Skolevejen for områdets børn forløber stort set på offentlige stier, fortove og meget lidt trafikerede veje.



Tæt, lav boligbebyggelse – eksempel fra Højvangen



Tæt, lav boligbebyggelse – eksempel fra Højvangen

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som de er fastlagt i Kommuneplan 2005-2017 for område nr. B.1.11.

Området skal overføres til byzone og udlægges til bebyggelse med åben og tæt,

lav boligbebyggelse i 1 etage. I det åben, lave boligområde skal der være mulighed for udnyttelse af tagetagen.

Lokalplanen fastlægger en principiel udstykningsplan med vej- og stiudlæg og beplantningsbælte med natursti og støjvold mod fordelingsvejen.

Herudover fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige bebyggelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Overordnet planlægning	Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandi-rektiver besluttet af Miljøministeren.
Regionplanlægning	<p>Kommuneplan 2005-2017 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2005, Århus Amt, december 2005. Lokalplanområdet kan rummes inden for regi-onplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Purhus Kommune.</p> <p>Lokalplanområdet indrettes til åben og tæt, lav boligbyggeri og omfatter i alt 7 par-celhusgrunde og et areal til 16 tæt, lave boliger.</p>
Kommuneplanlægning	Lokalplanområdets udnyttelse til åben og tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 2005-2017, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, bestående af åben og tæt, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. B.1.11., hvoraf lokalplanområdet er en del.
Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelser fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 292 på grundlag af rammebestemmelserne for område nr. B.1.11 i kommunepla-nens rammedel.
Museumsloven	<p>Lokalplanen er den sydlige del af en tidligere lokalplan, som er prøvegravet (KHM1849) med det resultat, at der ikke kan bygges på det af lokalplanen berørte område, før sagen er undersøgt af museet. Begrundelsen herfor er, at mængden og kvaliteten af anlægssporene ved prøvegravningen i området er høj.</p> <p>Kulturhistorisk Museum foreslår, at der i god tid inden byggemodning tages kon-takt til museet, således at der kan opsættes budget til projektet. Der er budgetteret med omtrent 11/2 måneders feltarbejde i sagen.</p>
Spildevandsplanlægning	<p>Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2003-2007. Området forud-sættes efterfølgende medtaget som separat kloakeret område.</p> <p>Husspildevand tilledes det eksisterende offentlige spildevandsanlæg ved Birke Al-lè.</p> <p>Regnvand ledes via et eksisterende anlæg til det rørlagte vandløb, der er belig-gende mellem Birke Allè og Spejderhytten. Kloakeringen vil kræve etableret et nyt stuvningsbassin i lokalområdet samt en udvidelse af det eksisterende forsinkel-sesbassin, der er beliggende ved spejderhytten.</p>
Varmeplanlægning	<p>Den kommunale varmeplan for Spentrup by bestemmer, at opvarmningsbehovet indenfor energidistrikterne nr. 11, 12 og 13 skal dækkes med individuel naturgas-forsyning. Nye bebyggelser i eksisterende områder, skal forsynes med og an-vende naturgas til opvarmningsformål.</p> <p>Lokalplanområdet, der er beliggende umiddelbart uden for afgrænsningen af de naturgasforsynede områder, skal forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by. Lokalplanområdet grænser op mod energidistrikt nr. 11.</p> <p>Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse in-den for lokalplanområdets afgrænsning.</p>
Vandforsyningsplanlægning	Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsy-ning skal ske fra Spentrup Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.

Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Vejforhold	<p>Lokalplanområdet afgrænses mod øst af fordelingsvejen Birke Allè, der skaber forbindelse øst om Spentrup by. På længere sigt forventes fordelingsvejen videreført til forbindelse med Hvidstenvej ved erhvervsområdets nordvestlige afgrænsning. Fordelingsvejen er dimensioneret til en referencehastighed på 60 km/h.</p> <p>Lokalplanområdet gives vejadgang fra Birke Allè via kommunevejen Søndervangen, en eksisterende 12 m bred stamvej (7 m kørebanebredde), der forgrener sig til to 10 m brede boligveje med 5 m kørebanebreddde og vejindsnævninger m.v.</p> <p>De nye veje i parcelhusområdet etableres som sideveje til den sydligste af de øst-vestgående dele af kommunevejen Søndervangen.</p> <p>Boligvejen i parcelhusområdet udlægges med en bredde på 10 m med 5 m kørebanebredde og afsluttes med vendeplads i en udlægsbredde på 15 m og den interne vej i det tæt, lave boligområde udlægges i varierende bredder med parkeringspladser og ophold integreret i vejudlægget.</p> <p>Lokalplanområdets veje skal udformes som opholds- og legegade 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.</p> <p>Lokalplanområdets boligvej i parcelhusområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommunevej og den interne vej i det tæt, lave boligområde optages i kommunens vejfortegnelse som privat fællesvej.</p>
Stiforhold	<p>Hovedstiforbindelse mellem Rosenvvej og Syrenvej, langs den nuværende byzonegrænse, færdiggøres med forbindelser til tilstødende boligområder i byvækstområdet i forbindelse med gennemførelsen af lokalplan nr. 292.</p> <p>Hovedstien optages i stifortegnelsen som offentlig sti.</p> <p>Den nord-sydgående natursti i beplantningsbæltet langs Birke Allè fortsættes mod syd til Stationsvej via Bane Allè og via banestien. Naturstien forløber desuden langs lokalplanområdets sydlige begrænsning mod vest til forbindelse med hovedstien, der giver forbindelse til Syrenvej.</p>
Oversigt	Vejdirektoratets vejledende regler for oversigtslinier ved hjørneafskæringer og vejtilslutninger skal overholdes.
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</p>

på 60 km/h, en lastbilandel på 10 %, en kørebanebredde på 7 m og en stigning på 0,5 %.

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.

Til sikring af overholdelse af støjgrænsen er etableret støjvold og beplantningsbælte mellem boligområder og fordelingsvejen som vist ovenstående.

Grundejerforening	Der skal oprettes grundejerforening i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer, herunder beplantningsbælte, sti og støjvold mod fordelingsvejen.
Deklarationer	Ifølge tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matrikel nummer 3 <u>ag</u> Jennum by, Spentrup: 10.01.1907 Dokument om færdselsret m.v. Vedrørende eventuelt 3 <u>ag</u> . 02.02.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 <u>a</u> , 12 <u>f</u> , 32 <u>o</u> , 1 <u>f</u> , 5 <u>h</u> , 2 <u>eo</u> , 4 <u>d</u> , 10 <u>t</u>) 17.10.2002 Lokalplan nr. 275. Vedrørende 3 <u>ag</u> . 26.05.2005 Lokalplan nr. 285. Vedrørende 3 <u>ag</u> . 20.03.2006 Lokalplan nr. 286. Vedrørende 3 <u>ag</u> .

RETSVIRKNINGER

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.

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SPENTRUP SØNDERVANGEN II

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 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, som åben og tæt, lav boligbebyggelse, beplantningsbælte og jordvold mod fordelingsvejen Birke Allé.
- 1.2 At fastlægge retningslinier for områdets opdeling i delområder for henholdsvis tæt og åben lav boligbebyggelse og udstykning.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk og ensartet standard, men alligevel med mulighed for en varieret byggestil, i områdets bebyggelser.
- 1.4 At overføre hele lokalplanområdet til byzone ved planens endelige vedtagelse.

§ 2 – LOKALPLANENS OMRÅDER OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
Området omfatter et samlet areal på ca. 1,9 ha, der er en del af matrikel nummer 3 ag Jennum by, Spentrup, samt alle parceller, der efter den 22. november 2006 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Opdeling Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder:
 - **Delområde I:** Boligformål – Åben, lav boligbebyggelse.
 - **Delområde II:** Boligformål – Tæt, lav boligbebyggelse.
- 2.3 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplanområde til byzone.

§ 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

Generelt

- 3.1 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 beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.2 I lokalplanområdet må der i øvrigt ikke etableres nogen form for egentlig erhvervs-

Forbud mod egentlig virksomhed.
erhverv

**Delområde I:
Åben, lav boligbebyggelse**

3.3 Delområde I må kun anvendes til boligformål, åben, lav boligbebyggelse omfattende i alt 7 parcelhusgrunde, vej- og stianlæg, beplantningsbælte og jordvold mod fordelingsvejen.
Boligformål
(åben, lav)

**Delområde II:
Tæt, lav boligbebyggelse**

3.4 Delområde II må kun anvendes til boligformål, tæt, lav boligbebyggelse omfattende i alt 16 boliger fordelt i 8 dobbelthuse, vej-, plads- og stianlæg, fælles rekreative grønne områder med beplantninger og naturstier.
Boligformål
(tæt, lav)

§ 4 – Udstykninger

4.1 Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

4.2 Lokalplanområdet må bebygges medio 2007.
Udbygningstakt

§ 5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1:
Vejudlæg og vejstatus

Delområde I:

Boligvejen med en udlægsbredder på 10 m og en kørebanebredder på 5 m afsluttet i den sydlige ende med en vendeplads med en udlægsbredde på 15 m som vist på kortbilaget.

Hjørneafskæringer udføres som 5 m afskæringer som vist på kortbilaget.

Vejen optages i kommunens vejfortegnelse som kommunevej.

Delområde II:

Boligvejen udformes med varierende kørebanebredder på 5 m.

I forbindelse med vejarealet anlægges befæstede pladser til parkering, leg og ophold som vist på kortbilag 1.

Hjørneafskæringer udføres som 5 m afskæringer som vist på kortbilaget.

Vejen optages i kommunens vejfortegnelse som privat fællesvej.

5.2 Boligvejene skal udformes efter de retningslinier, der er gældende efter Færdselslovens § 40.
Lege- og opholdsgader

Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.

5.3 Indkørsel til de enkelte ejendomme i begge delområder skal vejledende placeres som angivet på kortbilag nr. 1.
Indkørsel

5.4 Hovedstien a-a udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
Hovedsti

Stien optages på kommunens stifortegnelse som offentlig sti.

5.5 Interne stier i delområde II udlægges med en belægningsbredde på ca. 1 m og

Interne stier	med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
5.6 Natursti	Naturstier i beplantningsbæltet mod støjvolden langs fordelingsvejen og langs lokalplanområdet sydlige begrænsning udlægges i en belægningsbredde på ca. 2 m med beliggenhed eksempelvis som vist på kortbilag nr. 1. Udlægsbredden langs områdets sydlige begrænsning skal være 6 m. Naturstiens beliggenhed fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af en beplantningsplan m.v. for beplantningsbæltet mod fordelingsvejen.
5.7 Niveauforskelle	Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
5.8 Vej- og stistandard	Delområde I: Vej- og stistandarder kan udføres i overensstemmelse med bilag nr. 2, der angiver vejenes og stiernes tværprofiler med forslag til egnede belægningsplaner m.v. Tværprofilerne viser ét løsningsforslag. Områdets veje og stier kan dog udføres med andre belægningsplaner og i andre udformninger end de viste. Delområde II: Belægningsplaner på vej- og stiarealer samt på fælles pladser udføres af betonsten.
5.9 Parkeringsforhold	Delområde I: Der skal på den enkelte ejendoms areal etableres mindst 2 parkeringspladser til personbiler. Den ene plads kan være en carport- eller garageplads. En plads skal kunne bruges af gæster til ejendommen. Delområde II: 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 (køl-både) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.
5.11 Renovation	Adgangsforhold til affaldscontainere skal udføres i henhold til gældende Regulativ for bortskaffelse af husstandsaffald for Randers Kommune. Vejanlæg med vendeplads for renovationskøretøj skal udføres i overensstemmelse med gældende retningslinier fra vejafdelingen, Randers Kommune.

§ 6 – TEKNISK FORSYNING

6.1 Varmeforsyning	Fremtidige nye bebyggelser med opvarmningsbehov i lokalplanområdet skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.
Naturgas	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 ² 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	Der må ikke etableres udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte bygninger

Udvendige antenner i lokalplanområdet. Satellitantenner er undtaget.

§ 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I:

Åben, lav boligbebyggelse

- 7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for hver enkelt selvstændigt matrikulerede ejendom i delområde I må ikke overstige 25.
- 7.2 Beboelsesbygninger Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Beboelsesbygninger skal opføres med taghældninger på mellem 25° og 60°. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terræn. Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.
- 7.3 Udhuse, garager og carporte Uanset reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement om afstands- og højdeforhold må intet punkt af ydervægge eller tage på udhuse, garager og carporte overstige et højdegrænseplan på 2,50 m over færdigt terræn i naboskel stigende til 3,50 m over færdigt terræn 2,50 m fra naboskel. Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i naboskel.

Delområde II:

Tæt, lav boligbebyggelse

- 7.4 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for delområde II som helhed må maksimalt være 25. Arealet af veje medregnes ikke ved beregningen af områdets bebyggelsesprocent.
- 7.5 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 delområdet skal orienteres som vist på kortbilag nr. 1.

§ 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Generelt

- 8.1 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 bygningens facade i et eksemplar for hver bolig. Skiltning må kun foretages i den udstrækning, den ikke er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.2 Udendørs belysning Der må kun etableres udendørs belysning, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

Delområde I:

Åben, lav boligbebyggelse

8.3 Materialevalg I delområde I skal der anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:

Ydervægge:

- Ydervægge skal udføres af tegl som blank mur.
- Ydervægge på karnapper, udhuse, carporte eller garager kan dog udføres af træ- eller let pladebeklædning.

Tagflader:

- Tagflader skal udføres af materialerne tagpap, skiffer, cementtagsten eller tagtegl.
- Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan alternativt udføres af transparente materialer.

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.

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

Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.

Delområde II: Tæt, lav boligbebyggelse

8.5 Materialevalg I delområde II skal der 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.

8.6 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, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.

§ 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 Beplantningsbælte og støjvold mod den nye fordelingsvej skal etableres med tæt, robust beplantning. Beplantningen må maksimalt være 3,5 m høj.
Beplantningsbælte og støjvold

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

§ - 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 med de viste vejindsnævninger og stier samt adgangen til den nye fordelingsvej.
- 11.2 Naturgas Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i begge delområder, pålægges tilslutningspligt til naturgas.
Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.
- 11.3 Støjdæmpende foranstaltninger Støjvold og beplantningsbælte mellem den nye fordelingsvej og udstykningsområdet skal senest etableres og beplantes i forbindelse med fordelingsvejens anlægelse.

§ - 12 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

- 12.1 Jordbrugskommission for Århus Amt Uanset foranstående må der ikke foretages forandringer af de eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen, Århus Amt, idet matrikel nummer 3 ag Jennum by, Spentrup, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.
Landbrugspligten ønskes ophævet.

§ 13 - GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Grundejerforening Ejere i lokalplanområdet, herunder boligforeninger, lejerrepræsentanter, andelsboligforeninger m.v., har medlemspligt til den i lokalplan nr. 275, § 13, bestemte grundejerforening i boligområdet Højvangen, efter forhandling, når grundejerforeningen er oprettet.
- 13.2 Oprettelse Medlemspligten indtræder, når lokalplanrådets 1. etape er bebygget og grundejerforeningen er oprettet.
- 13.3 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 vedligeholdes 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 lokalplanrådets egne interne arealer og anlæg.
- 13.4 Vedtægter Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

13.2 Medlemspligten indtræder, senest når 75 % af de udstykkede grunde i lokalplan-
Oprettelse området er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

§ 14 - DISPENSATIONER

14.1 Kommunalbestyrelsen kan i h.t. bestemmelser i Lov om Planlægning dispensere
Dispensationer 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.

§ 15 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE TINGLYSTE BESTEMMELSER

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

§ 16 – PÅTALERET

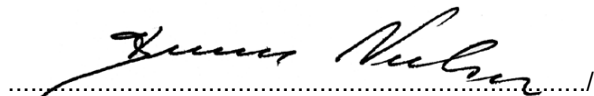
16.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Randers
Påtaleret Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

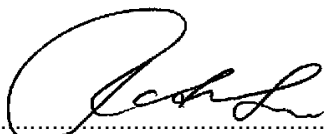
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 18. december 2006



Berner Nielsen
borgmester



Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 27. december 2006.

Vedtaget lokalplan:

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

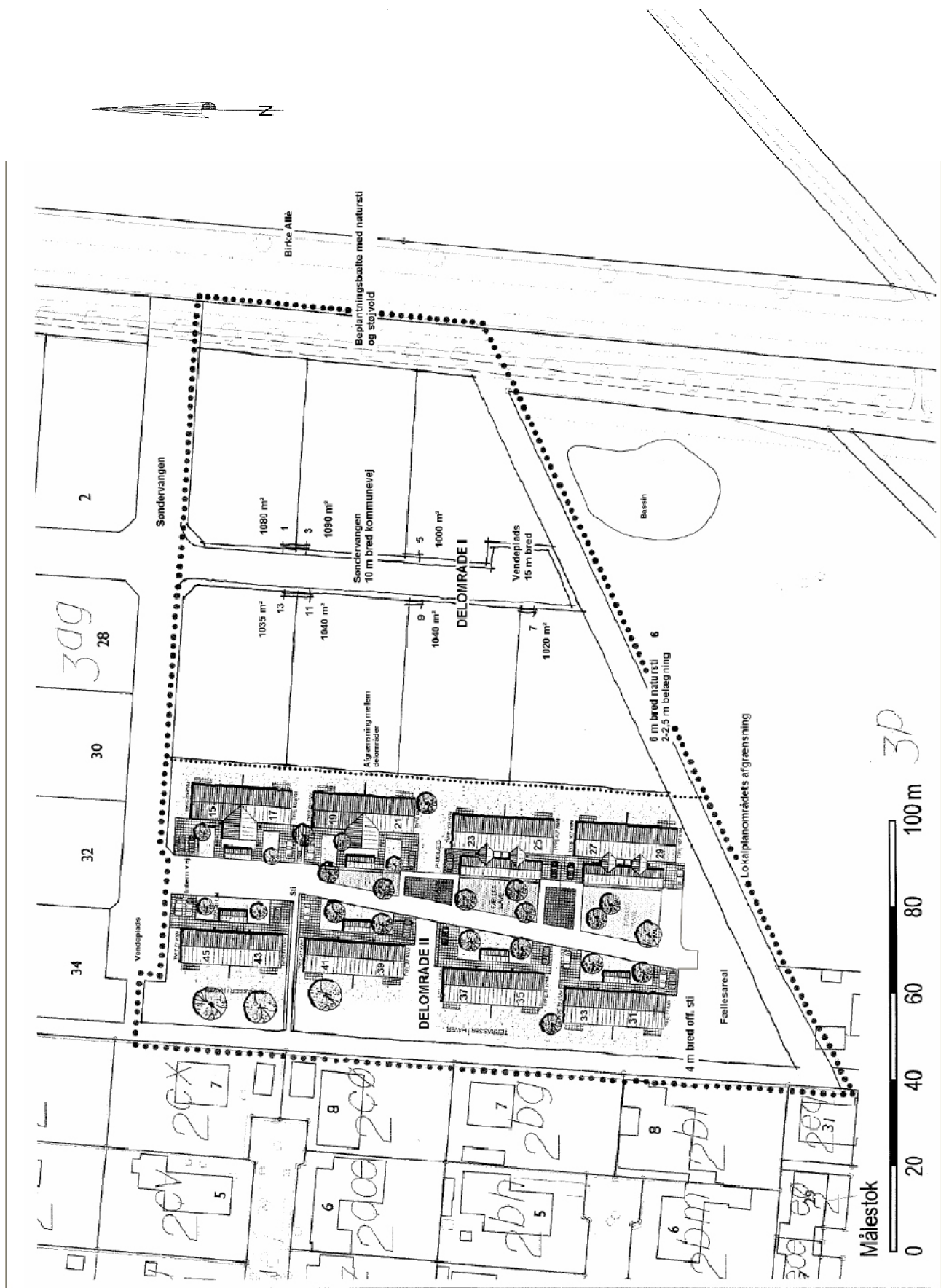
Randers, den 7. maj 2007

...../
Henning Jensen Nyhuus
borgmester

.....
Bent Peter Larsen
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 16. maj 2007.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.



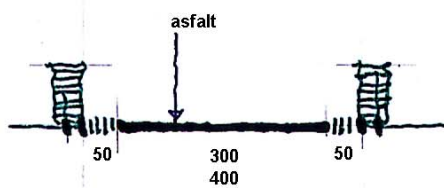
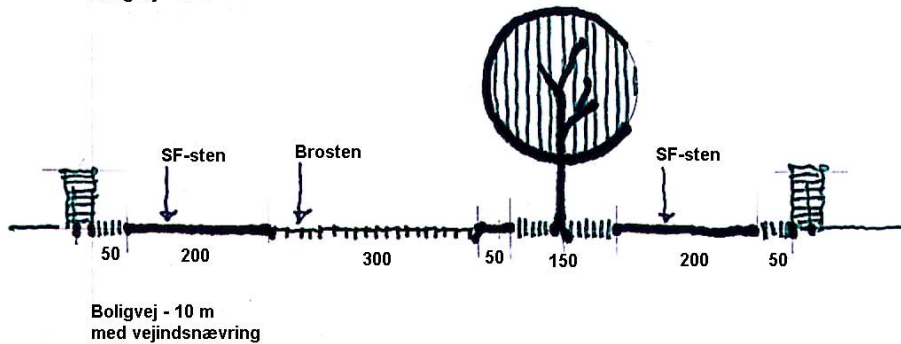
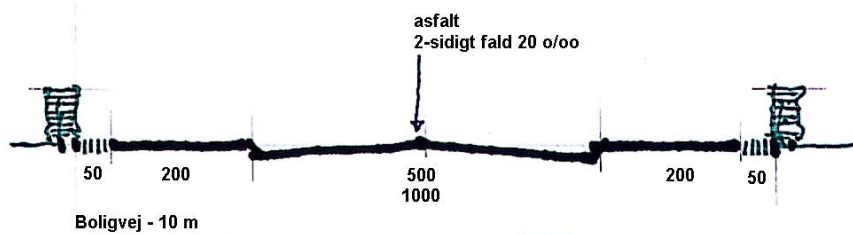
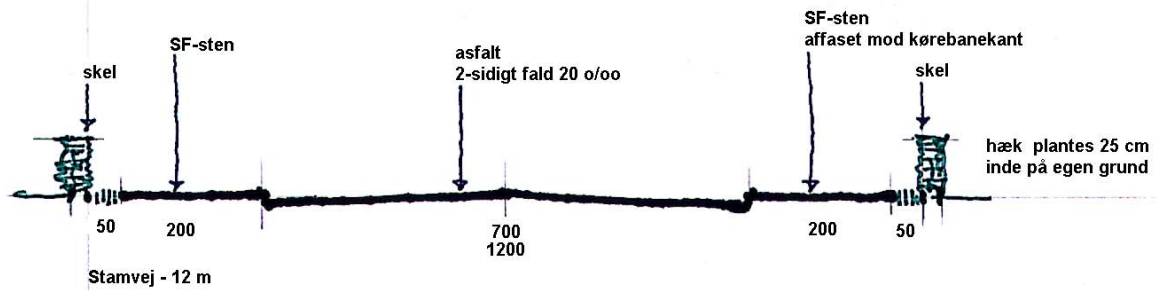
Purhus Kommune
Teknik og Miljø

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

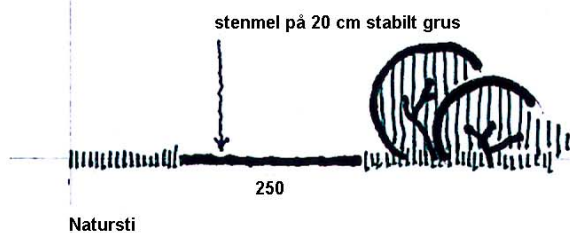
**LOKALPLAN NR. 292 - Åben og tæt,
lav boligområde – Søndervangen II, Spentrup**

Kortbilag nr. 1

Principiell bebyggelses- og udstykningsplan
04.12.2006 BA.



Belægningsbredder på stier kan eventuelt reduceres til 2-2,50 m



Ved vejindsnævring lægges brosten på kørebanearealet i hele indsnævrings længde.

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