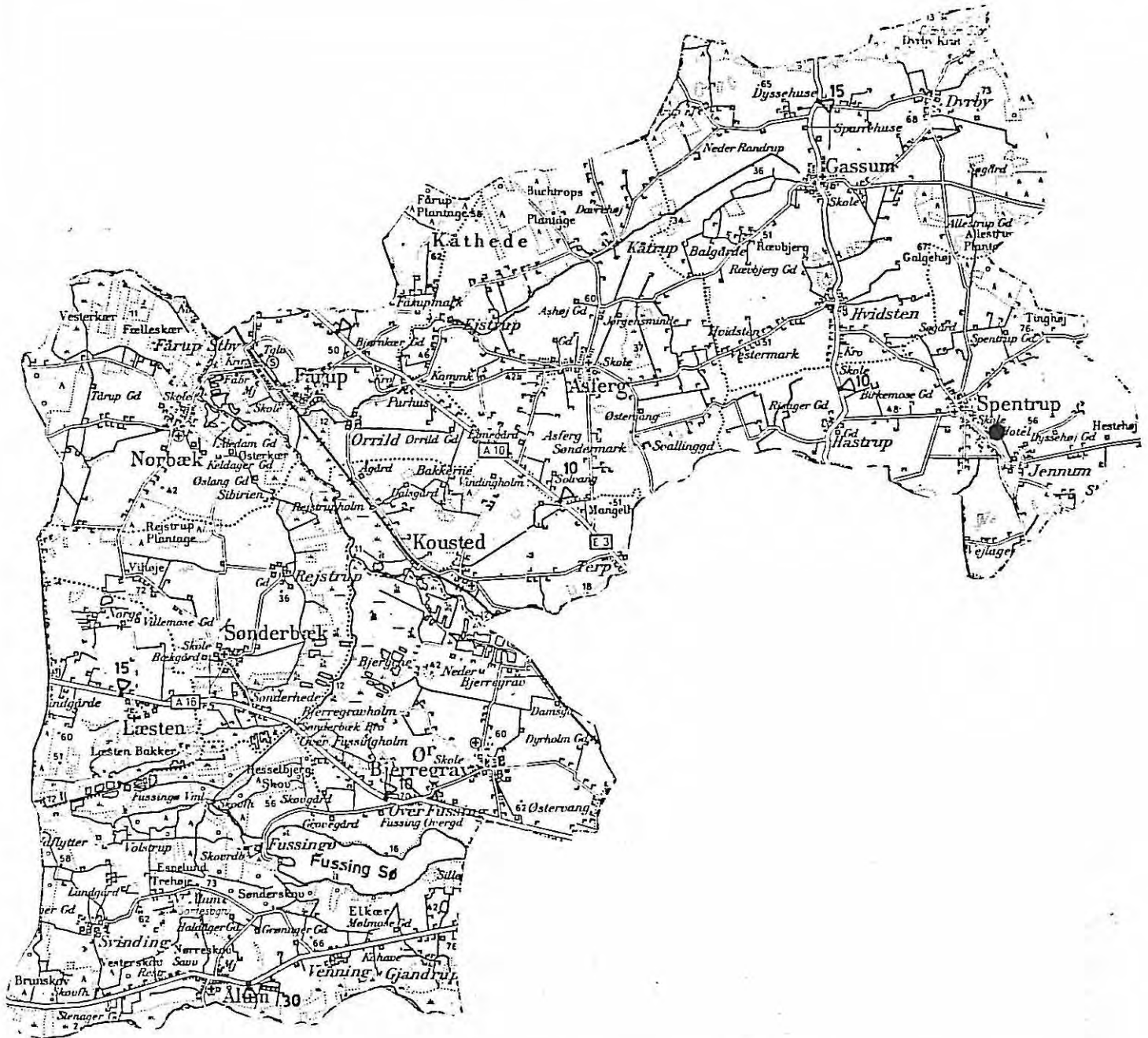


Purhus kommune



LOKALPLAN 227

Samt tillæg nr. 16 til Purhus kommunes § 15-rammer.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Beskrivelse vedrørende lokalplan nr. 227	side	2
Redegørelse for tillæg nr. 16 til § 15-rammer	side	4
Tillæg nr. 16 til kommunens § 15-rammer	side	5
Amtets godkendelsespåtegning	side	7
Lokalplan nr. 227	side	8
Byrådets godkendelsespåtegning	side	10
Kortbilag nr. 1, områdets afgrænsning	side	11
Retningslinier for lokalplanlægning	side	12

LOKALPLAN NR. 227.

Vedrørende arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område i Spentrup.

Kortfattet beskrivelse vedrørende lokalplan nr. 227.

Beliggenhed og størrelse.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 38 Jennum by, Spentrup, der har et areal på 3.261 m², samt del af matr.nr. 3 k Jennum by, Spentrup, der har et areal på ca. 105 m².

Arealet er beliggende sydøst for Bane Allé i Spentrup, hovedsageligt i landszone. Den sydvestligste del af området er beliggende i byzone under område nr. 3 i Spentrup i Purhus kommunes § 15-rammer.

Området grænser op til, mod sydvest	:	Den offentlige parkeringsplads ved Bane Allé
mod sydøst og øst	:	Areal i landzone, der benyttes landbrugsmæssigt, matr.nr. 3 <u>a</u> Jennum by, Spentrup
mod nordvest	:	Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, der er beliggende i byzone, matr.nr. 3 <u>g</u> Jennum by, Spentrup og den resterende del af matr.nr. 3 <u>k</u> Jennum by, Spentrup, samt Bane Allé.

Anvendelse.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, er et tidligere jernbaneareal, der siden jernbanens nedlæggelse har været anvendt til have o.lign.

Den gamle stationsbygning har været anvendt dels til bolig og dels til værelsesudlejning i forbindelse med driften af Spentrup kro. Denne anvendelse ønskes fortsat og udvidet ved opførelse af en separat bygning med foreløbig 4 stk. dobbeltværelser.

Vejforhold.

Arealet har vejadgang ad Bane Allé, der fra Stationsvej til det østligste skel af matr.nr. 3 b Jennum by, Spentrup er kommunevej (nr. 117). Den resterende del af Bane Allé er privat fællesvej.

Zonestatus.

Den del af arealet der er beliggende i byzone er omfattet af kommunens § 15-rammer under område nr. 3 i Spentrup, der er udlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Den sydligste del af matr.nr. 38 Jennum by, Spentrup er omfattet af rammebestemmelserne for område nr. 19 i tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer.

Den resterende del af arealet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommunens § 15-rammer.

Det samlede areal (matr.nr. 38 samt del af 3 k, begge Jennum by, Spentrup) ønskes ved tillæg nr. 16 til Purhus kommunes § 15-rammer udlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i overensstemmelse med rammebestemmelserne, der er gældende for område nr. 3 i Spentrup.

Kloakering.

Den del af arealet der er omfattet af kommunens § 21-spildevandsplan (den sydvestligste og nordvestligste del, hvor den eksisterende bebyggelse er beliggende) er medtaget under spildevandsplanens område nr. A.5.3., der er kloakeret med fællessystem inden 1976.

Ved revisionen af spildevandsplanen i 1984 vil det samlede areal, der omfattes af nærværende lokalplan, sammen med det nuværende område nr. A.5.3., blive medtaget til kloakering med separat kloaksystem.

Denne ændring af kloaksystemet påregnes foretaget indenfor den næste 5-års periode.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder i h.t. kommunensplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for opførelse af blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på ejendommene matr.nr. 38 samt del af 3 k begge Jennum by, Spentrup,
- at sikre at ejendommens bebyggelsesprocent ikke overstiger 50,
- at sikre at der i forbindelse med bebyggelse på ejendommene tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal svarende til mindst 25 pct. af bolig- og erhvervsetagearealet.
- at overføre de dele af ejendommene matr.nr. 38 og 3 k begge Jennum by, Spentrup, der er beliggende i landzone, til byzone.

Redegørelse for tillæg nr. 16 til Purhus kommunes § 15-rammer.

§ 15-rammer af 22. december 1976.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet/planstyrelsen ved skrivelse af 22. december 1976 godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige områder i Purhus kommune.

De godkendte rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omfattet.

Område til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

I de godkendte § 15-rammer af december 1976 er område nr. 3 i Spentrup udlagt til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Der er nu opstået et behov for en mindre udvidelse af området til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. I forbindelse med driften af Spentrup Kro ønskes der opført en værelsesbygning med foreløbig 4 dobbeltværelser på matr.nr. 38 Jennum by, Spentrup. Ejendommen er for en mindre dels vedkommende (ca. 410 m²) omfattet af rammebestemmelserne for område nr. 3 i Spentrup og (ca. 330 m²) af rammebestemmelserne for område nr. 19 i Spentrup, mens den resterende del af ejendommen (ca. 2521 m²) er beliggende i landzone udenfor § 15-rammerne.

Den samlede ejendom, matr.nr. 38 Jennum by, Spentrup, af areal 3261 m², ønskes overført til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i Spentrup, sammen med den del af matr.nr. 3 k Jennum by, Spentrup, der ikke er omfattet af de godkendte § 15-rammer, af areal ca. 105 m².

Ved endelig vedtagelse af en lokalplan for området, overføres ejendommens samlede areal til byzone.

Beliggenhed.

Arealet er beliggende sydøst for Bane Allé i Spentrup. Mod sydvest grænser området op til den offentlige parkeringsplads ved Bane Allé - mod sydøst og øst op til areal i landzone, der benyttes landbrugsmæssigt, og mod nordvest op til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, der er beliggende i byzone samt Bane Allé.

Tillæg nr. 16 til Purhus kommunes § 15-rammer.

Tillæg til midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til § 15 i lov om kommuneplanlægning.

Indledning.

I henhold til § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning med de ændringer, der følger af lov nr. 259 af 8. juni 1979 og lov nr. 301 af 9. juni 1982, fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplanen, som tilvejebringes for et areal ved Bane Allé i Spentrup, Purhus kommune.

Område til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

For område nr. 37, Spentrup

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, såsom kro- og hoteldrift, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål,

at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,

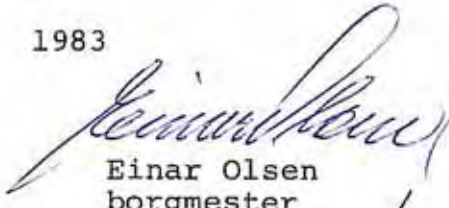
at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn,


at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal svarende til mindst 25 pct. af bolig- og erhvervsetagearealet.

Ved endelig vedtagelse af nærværende tillæg til Purhus kommunes § 15-rammer, annulleres bestemmelserne i kommunens § 15-rammer for så vidt angår den del af område nr. 3 og område nr. 19, der omfattes af nærværende tillæg nr. 16.

Således vedtaget af Purhus byråd

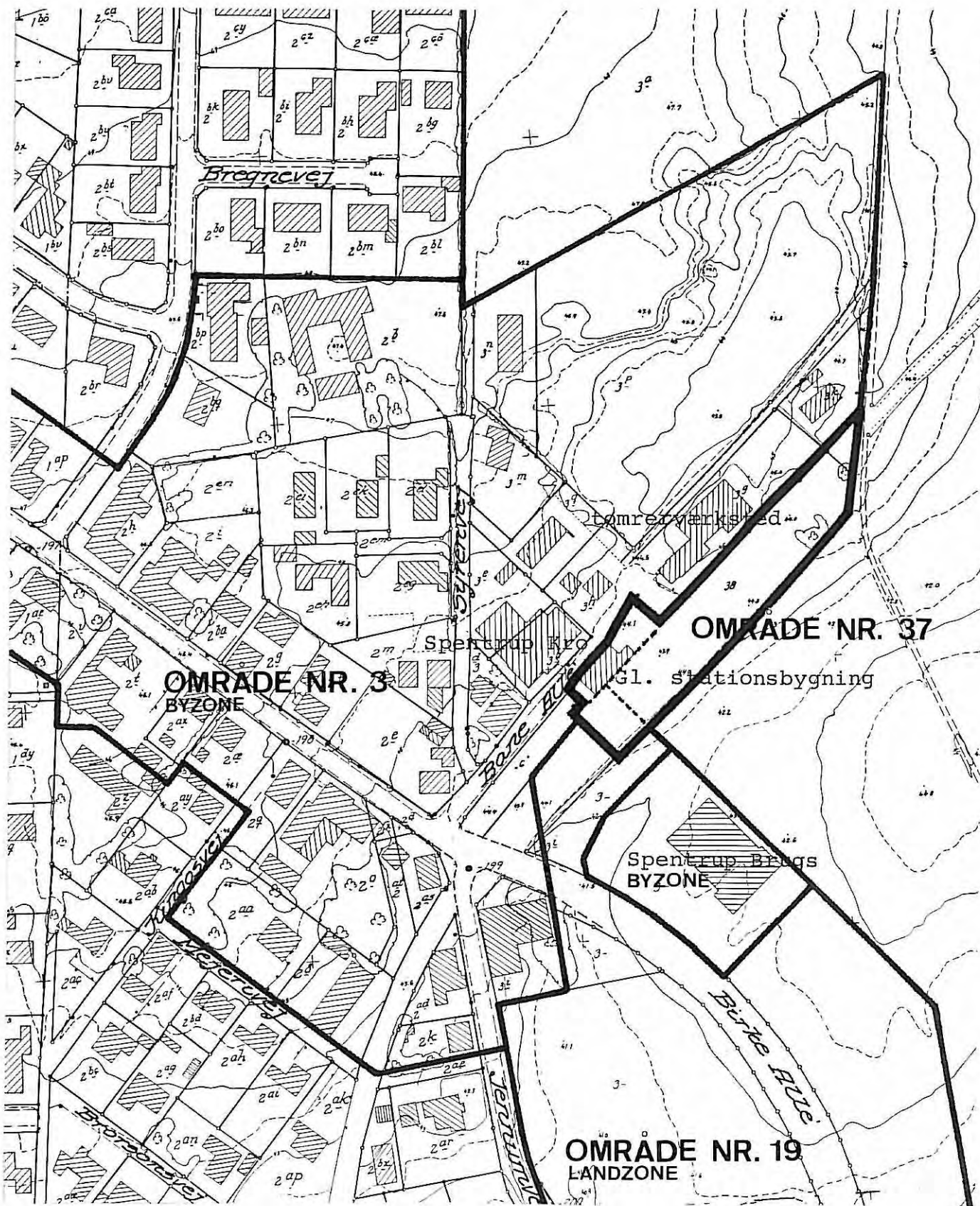
Fårup, den 6/9 1983


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

KORTBILAG TIL TILLÆG nr. 16 til
Purhus kommunes § 15-rammer.

Del af SPENTRUP BY, i mål 1:2000

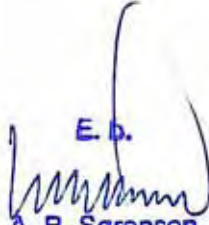


OMRÅDE NR. 37 ER VIST MED KRAFTIG STREG.

GODKENDELSESPÅTEGNING.

I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, samt miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978 om proceduren for ændringer og suppleringer af de godkendte § 15-rammer, godkendes foranstående af Purhus byråd tilvejebragte tillæg nr. 16 til de midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Purhus kommune.

ÅRHUS AMTSKommune, Amsarkitektkontoret, den 09. JAN. 1984

E. p.

A. B. Sørensen
afdelingsarkitekt

~~EG 1983 12340~~
21. DEC 1983 12340

P U R H U S K O M M U N E

LOKALPLAN NR. 227

FOR ET OMRÅDE TIL BLANDET BOLIG- OG
ERHVERVSBEBYGGELSE I SPENTRUP

KORTBILAG NR. 1, OMRÅDEAFGRÆNSNING, 1:1.000

LOKALPLAN NR. 227.

I medfør af kommuneplanloven (miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 734 af 21. december 1982) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Spentrup, Purhus kommune.

§ 1 - lokalplanens område.

stk. 1. Området er på kortbilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.

stk. 2. Området omfatter matr.nr. 38 Jennum by, Spentrup, med et areal på 3.261 m², samt en del af matr.nr. 3 k Jennum by, Spentrup, med et areal på ca. 105 m².

stk. 3. Området er beliggende sydøst for Bane Allé i Spentrup. Mod sydvest grænser området op til den offentlige parkeringsplads ved Bane Allé - mod sydøst og øst op til areal i landzone, matr.nr. 3 a Jennum by, Spentrup, der benyttes landbrugsmæssigt - og mod nordvest op til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, den resterende del af matr. nr. 3 k og matr.nr. 3 g begge Jennum by, Spentrup, samt Bane Allé.

§ 2 - områdets zonestatus.

stk. 1. Nærværende lokalplan overfører de dele af matr.nr. 38 og 3 k, begge Jennum by, Spentrup, der i den hidtidige planlægning har været beliggende i landzone, til byzone, således, at lokalplanområdet som helhed er beliggende i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 - områdets anvendelse.

stk. 1. Området må anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, såsom kro- og hoteldrift, butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål.

stk. 2. Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for områdets øvrige beboere og/eller indehavere.

stk. 3. Skiltning og reklame må kun foretages i den udstrækning, byrådet finder, det ikke vil være til gene for omgivelserne.

§ 4 - udstykninger.

stk. 1. Mindste areal for grunde ved udstykninger fastsættes til 600 m².

§ 5 - vejforhold.

stk. 1. Området har vejadgang ad Bane Allé.

STEMPELMÆRKE

Marlagor

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
R 100456

21X113 3X51 600 400.00 A511

§ 6 - bebyggelsens omfang og placering.

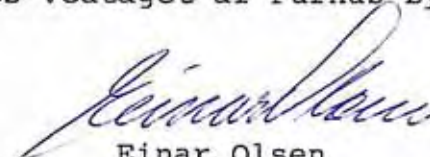
- stk. 1. For bebyggelsens omfang og placering gælder de almindelige bestemmelser som fastlagt i boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 152 af 15. april 1982 - "Byggelov" og miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 734 af 21. december 1982 - "Lov om kommuneplanlægning", samt de i medfør af disse lovbekendtgørelser fastsatte bestemmelser med de under stk. 2, 3, 4 og 5 fastsatte ændringer.
- stk. 2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- stk. 3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- stk. 4. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn.
- stk. 5. Der skal på ejendommen i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal svarende til mindst 25 pct. af bolig- og erhvervsetagearealet.

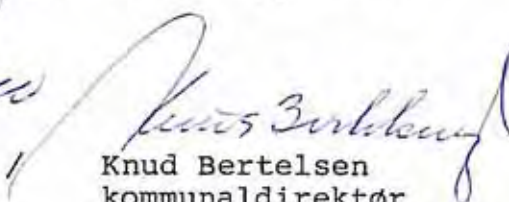
§ 7 - påtaleret.

- stk. 1. Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.

§ 8 - godkendelsespåtegning.

Således vedtaget af Purhus byråd, den 6/9 1983


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Lokalplanen vedtaget endeligt af Purhus Byråd,
den 13/12 1983


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den 21. DEC 1983 12340

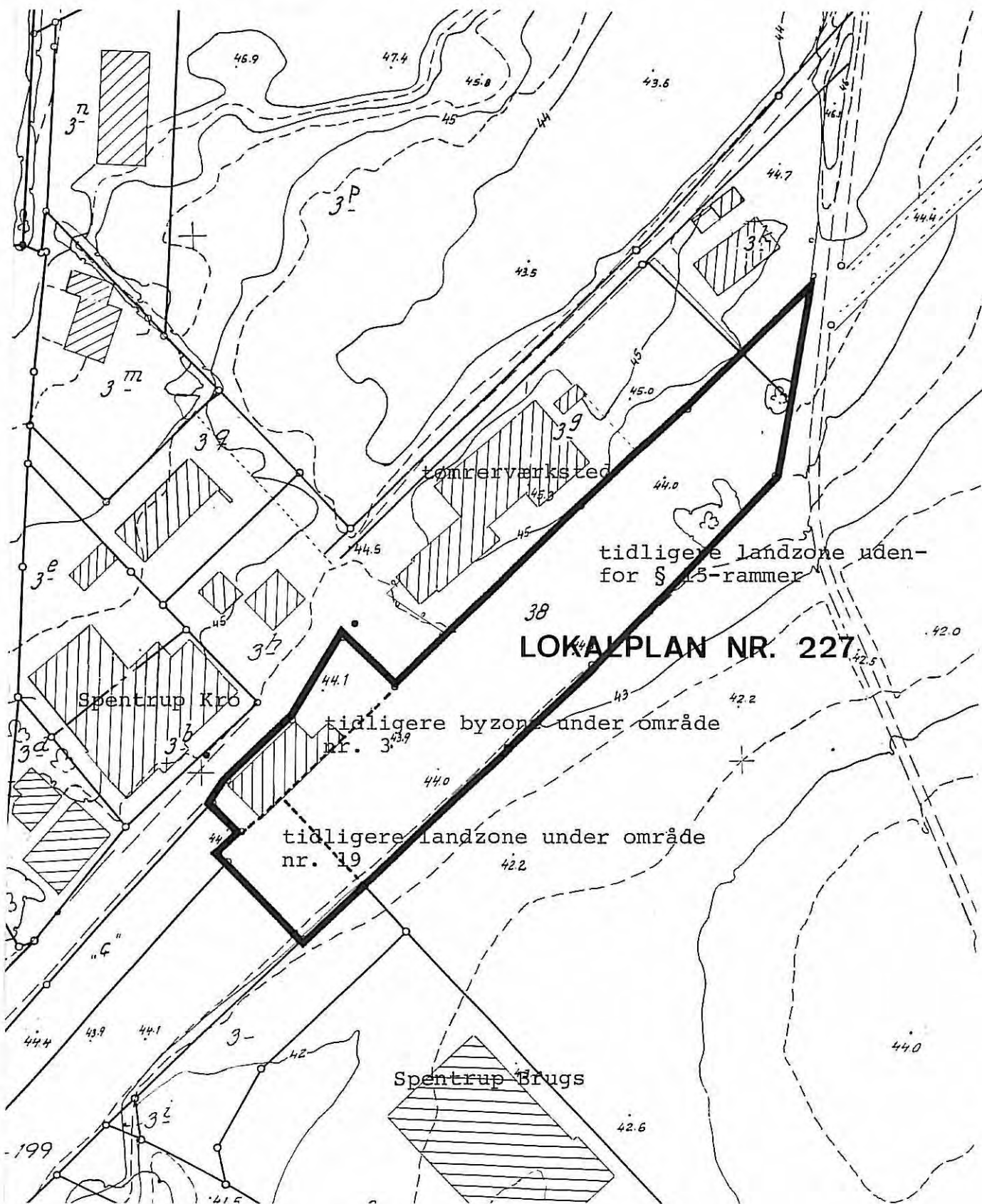
Lyst bl. 3k, akt L. 401
38.

Rids vedtaget




KORTBILAG NR. 1 til
 LOKALPLAN NR. 227 for et område i Spentrup.

Del af SPENTRUP BY, i mål 1:1000



LOKALPLANOMRÅDET ER VIST MED KRAFTIG STREG.

RETNINGSLINIER

for de kommende års lokalplanlægning i PURHUS KOMMUNE, godkendt af planstyrelsen ved skrivelse af 31. januar 1977.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen eller amtsrådet godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige afgrænsede områder i Purhus kommune.

Disse midlertidige rammer kaldes §15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omtalt.

OVERORDNEDE RETNINGSLINIER.

§15-rammerne er blevet til ved forhandling mellem kommunen, amtet og miljøministeriet - planstyrelsen. Grundlaget har været kommunens hidtidige byplanlægning, og rammerne skal gælde, indtil der efter kommuneplanloven er udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen.

LOKALPLANER.

Større udstykninger og større bygge- og anlægsprojekter kan ikke sættes i gang, før kommunalbestyrelsen har udarbejdet og vedtaget en lokalplan for det pågældende område.

Lokalplaner er bindende, når de er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanloven. Loven siger bl.a., at forslag til lokalplaner skal offentliggøres, og at ejere af og lejere i de berørte ejendomme samt andre af kommunens borgere, som berøres af det pågældende lokalplanforslag, skal have adgang til at komme med indsigelser og ændringsforslag.

§15-rammerne giver som altovervejende hovedregel kommunalbestyrelsen ret til at gennemføre en lokalplanlægning - uden at lokalplanerne skal godkendes af planstyrelsen.

Lokalplaner, der falder udenfor §15-rammerne, skal dog ligesom de hidtidige byplanvedtægter godkendes af planstyrelsen.

NYE BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER.

For de arealer, der omfattes af §15-rammerne, er de hidtidige bestemmelser i kommunens bygningsvedtægt afløst af de almindelige bestemmelser i kommuneplanloven og den nye byggelov.

For arealer, der ikke omfattes af §15-rammerne, gælder fortsat - men kun indtil kommuneplanen er udarbejdet - bygningsvedtægtens bestemmelser om bebyggelsens anvendelse og om grundstørrelse. Derudover gælder også for disse arealer kommuneplanlovens og bygge-lovens almindelige bestemmelser.

I en lokalplan kan de almindelige byggebestemmelser imidlertid fraviges. Kommuneplanloven medfører, at der skal udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder (herunder nedrivning af bebyggelse). Der vil derfor ofte skulle foreligge en lokalplan, før der kan udstedes byggetilladelse. Lokalplanens indhold afgør, hvordan de arealer, som lokalplanen omfatter, må anvendes og bebygges. For arealer, som allerede omfattes af en godkendt byplanvedtægt efter den tidligere byplanlov, gælder vedtægtens bestemmelser dog fortsat, indtil de evt. ændres ved en lokalplan.

§15-RAMMERNE ER IKKE BYGGEFORSKRIFTER.

§15-rammerne fastlægger som sagt grænserne for kommunalbestyrelsens ret til at gennemføre lokalplaner uden planstyrelsens godkendelse. Indenfor §15-rammerne bestemmer kommunalbestyrelsen i samarbejde med de berørte borgere det konkrete indhold i lokalplanerne.

§15-rammerne er derfor ikke, som de hidtidige bestemmelser i bygningsvedtægter, byggeforskrifter, som angiver den enkelte ejendoms udnyttelsesmuligheder. §15-rammerne angiver alene retningslinier for en mere detaljeret udformning af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner samt for kommunens byggesagsadministration iøvrigt. §15-rammerne kan derfor ikke betragtes som en "byggeret" til den enkelte ejendom. Stort set alle (større) udstykninger og bygge- og anlægsarbejder bør derfor drøftes med kommunens tekniske forvaltning, før projekteringsarbejdet sættes i gang.

MERE ORIENTERING

Betydningen af den nye kommuneplanlov er omtalt i den orienteringspjece, som planstyrelsen har udsendt.