

# Purhus kommune



# LOKALPLAN

229

## LOKALPLAN NR. 229

Vedrørende arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område i Spentrup - Rønneparken.

### Kortfattet beskrivelse vedrørende lokalplan nr. 229

#### Beliggenhed og størrelse

Området omfatter ejendommene matr.nr. 3 du, 3 dy, 3 dv, 3 dx, 3 dz og 3 i Spentrup by, Spentrup, med et samlet areal på ialt 22.560 m<sup>2</sup>.

Arealet er beliggende i den sydlige del af Vestparken i Spentrup. Mod vest er området afgrænset af kommunevejen Bjergbyvej og mod syd af kommunevejen Rønne Allé. Mod øst grænser området op til det fælles grønne område for Vestparken og mod nord grænser området op mod et stiareal, forløbende langs den allerede udbyggede del af Vestparken (åben-lav boligbebyggelse).

#### Fremtidig anvendelse

Arealet har hidtil været udlagt til åben-lav boligbebyggelse, men den del af området der omfattes af 1. og 2. etape søges nu overført til tæt-lav boligbebyggelse.

Der agtes opført ialt 32 boliger på det samlede areal. Boligerne forventes opført som andelsboliger i etaper på 8 boliger.

1. etape omfatter 8 boliger, der forventes opført i 1985.
2. etape omfatter 8 boliger, der forventes opført i 1986.
3. og 4. etape, på hver 8 boliger, må tidligst opføres efter 1991.

lokalplanen omfatter 1. og 2. etape.

Et fremskyndet opførelsestidspunkt for 3. og 4. etape skal genoptages til drøftelse ved den ordinære revision af kommuneplanen i 1986-87, hvorefter der udarbejdes lokalplan for 3. og 4. etape (eller tillæg til lokalplanen).

Lokalplanen skal desuden åbne mulighed for en udstykning af selvstændige parceller for de enkelte boliger.

#### Vejforhold

Området får vejadgang fra Rønne Allé, kommunevej nr. 128. Der må ikke etableres mere end 1 vejadgang til området.

Området var i den partielle byplanvedtægt nr. 5 givet vejadgang fra Bjergbyvej. Denne adgang til området skal annulleres.

Stamvej og boligveje i området skal etableres som private fællesveje. Vejene i området kan efter etableringen søges optaget som kommuneveje.

### Zonestatus

Arealet, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i byzone under område nr. 2, Spentrup syd, i § 15-rammerne for Purhus kommune.

### Lokalplanens forhold til partiel byplanvedtægt nr. 5

Det er i den partielle byplanvedtægt fastlagt, at arealet skal anvendes til opførelse af fritliggende parcelhuse (åben-lav boligbebyggelse), hvorfor der i forbindelse med kommuneplanlægningen er udarbejdet rammer, der fastsætter bestemmelser for arealets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse.

Den partielle byplanvedtægts bestemmelser skal ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede areal i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Ligeledes skal den under den 18. november 1974 tinglyste deklaration vedrørende grundejerforening m.v. ophæves for nærværende lokalplans område.

### Kommuneplanlægning

I Purhus kommunes forslag til kommuneplan 1983-92, rammedelen side 137, er nærværende lokalplans område udlagt til bebyggelse med blandet boligbebyggelse (åben-lav/tæt-lav).

Kommuneplanforslagets rammer for området fastlægger desuden, at fordelingen mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse skal tilstræbes at blive et lige stort antal boliger af hver type, at antallet af boliger i området ikke må overstige 30 og at, der skal fastlægges en etapedelingsplan for udbygningen af områdes således, at der inden for planperioden frem til 1992 ikke opføres over 10 boliger inden for området.

I den endeligt vedtagne kommuneplan 1983-92 er rammerne ændret således, at de kun omfatter bebyggelsesplanens 1. og 2. etape (16 boliger) til tæt-lav boligbebyggelse.

### Kloakering

Arealet, der er omfattet af nærværende lokalplan, er medtaget i den for Purhus kommune godkendte spildevandsplan under område nr. A.5.4.

Arealet er i spildevandsplanen forudsat kloakeret med separatsystem i 1979-1980, men på grund af den lave aktivitet inden for parcelhusbyggeriet i de senere år, har der ikke hidtil været behov for kloakering af området.

Arealet agtes kloakeret med separatsystem i takt med udbygningen af området eller i takt med etableringen af områdets vejssystem.

### 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

efter kommuneplanlovens § 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 fastlægge en principiel bebyggelsesplan for området,
- at fastlægge en etapedeling af området, tidsmæssigt og arealmæssigt,
- at fastlægge en principiel vej- og stiplan for området,
- at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
- at foranledige oprettet grundejerforening(er) til varetagelse af fællesopgaver inden for området.

P U R H U S      K O M M U N E

LOKALPLAN NR. 229

FOR ET OMRÅDE TIL TÆT-LAV BO-  
LIGBEBYGGELSE I SPENTRUP -

RØNNEPARKEN

KORTBILAG

16. APR 1985 03410

STEMPELMÆRKE

100 kr  
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

5 910301  
16 APR 1985 03410 030.00 ΔSN

LOKALPLAN NR. 229

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) 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 dele af matr.nr. 3 dv, 3 dx, 3 dz og 3 i Spentrup by, Spentrup med et samlet areal på ca. 12.900 m<sup>2</sup>.

Endvidere alle parceller, der efter den 21. januar 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

stk. 3 Lokalplanens område opdeles i etaperne 1 og 2 som vist på kortbilag nr. 1.

§ 2 - lokalplanens formål

stk. 1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for det samlede område, der indeholder tæt-lav boligbebyggelse, fælles friarealer og opholdsarealer,

at fastlægge en etapedeling af området, hvori bestemmes en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,

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

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,

at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,

at foranledige oprettet grundejerforening(er) til varetagelse af fællesopgaver inden for området. Grundejerforening(er) kan eventuelt være en eller flere andelsboligforeninger,

at fastlægge retningslinier for områdets relationer til Vestparkens Grundejerforening.

§ 3 - områdets status.

stk. 1 Nærværende lokalplan opretholder områdets zonestatus som byzone.

#### § 4 - områdets anvendelse

- stk. 1 Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål (tæt-lav boligbebyggelse) samt eventuelle fælles huse på fælles arealer.
- stk. 2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, ud over hvad der må anses for normalt for en beboelseslejlighed,
- Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- stk. 3 Arealer, der ikke anvendes til have, indkørsel m.v. i forbindelse med den enkelte bolig eller udlægges til vej- og stiarealer skal udlægges til fælles friarealer og opholdsarealer.
- stk. 4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m<sup>2</sup> og ikke gives en højde af mere end 1,8 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i materiale- og farvevalg m.v.

#### § 5 - områdets udbygning

- stk. 1 Områdets udbygning skal tilstræbes foretaget i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste etapedeling.
1. etape omfatter 8 boliger, der tidligst må opføres i 1985.
  2. etape omfatter 8 boliger, der tidligst må opføres i 1986.

#### § 6 - områdets udstykning

- stk. 1 Udstykningen af matr.nr. 3 dx, 3 dy og 3 dz Spentrup by, Spentrup skal i forbindelse med nye udstykninger inden for området annulleres i den udstrækning, de eksisterende skellinier ikke vil kunne indgå i den fremtidige bebyggelsesplan for området. Annulleringen skal senest gennemføres når dele af de nævnte matrikelnumre indgår i fremtidige udstykninger.

- stk. 2 Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse, der er mindre end 350 m<sup>2</sup> (excl. vejareal).

### § 7 - veje og stier

- stk. 1 Der udlægges areal til følgende nye veje, som vist på kortbilag nr. 1, der er en principiel bebyggelsesplan:
- Vejen A-A i en bredde af 10 m (6 m kørebane + 2 m rabat i begge sider).  
Vejen B-B i en bredde af 10 m (6 m kørebane + 2 m rabat i begge sider)
- Vejene A-A og B-B afsluttes med vendepladser med en bredde af mindst 12 m og en længde af mindst 14 m, som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 2 Ved vejtilslutninger skal der udføres hjørneafskæringer på 5 x 5 m, som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 3 Ved vejen A-A's tilslutning til Rønne Allé skal der sikres oversigtsarealer på 15 x 60 m, som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 4 Arealet mellem oversigtslinien og vejskellene må ikke ved terrænregulering hæves over 0,80 m i forhold til det plan, som er bestemt af de samstødende vejes midtlinier ligesom der på samme areal, hverken varigt eller midlertidigt, må anbringes bebyggelse og andre genstande eller i øvrigt forefindes bevoksning, hegning m.v., der gives tilsvarende større højde end de 0,80 m over samme ovenfor omtalte plan, herfra dog undtaget et eventuelt midlertidigt oplag af sne.
- stk. 5 Veje i området skal etableres i overensstemmelse med de vejledende regler for stillevejsområder.
- stk. 6 Stier i området anlægges med bredde på mindst 3,5 m og med et forløb, som vist på kortbilag nr. 1, der er en principiel bebyggelsesplan.
- Stierne skal skabe forbindelse til de fælles friarealer og opholdsarealer samt i øvrigt give områdets beboere adgang til stisystemet i Vestparken.



## § 8 - bebyggelsens omfang og placering

- stk. 1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens samlede område må ikke overstige 25% for området som helhed (excl. vejarealer).
- stk. 2 Bebyggelsesprocenten for selvstændigt udstykkede grunde må ikke overstige 35% af den enkelte grunds areal (excl. vejareal).
- stk. 3 Der må maksimalt opføres 16 boliger i området.
- stk. 4 På de udlagte fælles friarealer og opholdsarealer må der (efter byrådets nærmere godkendelse) opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere under forudsætning af, at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- stk. 5 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement kræver byggetilladelse, må ikke gives et større bebygget areal end 30 m<sup>2</sup> pr. bolig.
- stk. 6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 m over det færdige terrænniveau, der etableres langs den enkelte boligs indgangsfacade, målt ud for den enkelte bygnings midtlinie ved soklen.
- stk. 7 Terræn mellem indgangsfacade og vej må ikke hæves mere end 15 cm over et vandret plan, der bestemmes af den færdige boligvejs middelhøjde, målt i vejens midtlinie ud for den enkelte bolig.
- stk. 8 Bygninger må kun opføres med 1 etage.
- stk. 9 Bygninger må indrettes med kælder, men afvanding (spildevandsafledning og drænafløb) fra sådanne må ikke påregnes at kunne afledes til kloaksystemet uden pumpning. Etablering af nødvendige pumpeanlæg skal ske uden omkostninger for kommunens kloakforsyning.
- stk. 10 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35 grader.
- stk. 11 Beboelsesbygninger skal opføres med facader parallelt med boligveje.
- stk. 12 Bebyggelsen må i princippet kun opføres som rækkehusbebyggelse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- stk. 13 Boliger kan opføres i og sammenbygges i naboskel.

## § 9 - bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- stk. 2 Bygningernes ydervægge skal udføres af røde teglsten.
- stk. 3 Bygningernes tage skal tækkes med røde teglsten.

## § 10 - Teknisk forsyning

- stk. 1 Samtlige boliger og eventuelle fællesanlæg kan forsynes med elopvarmning eller anden form for opvarmningssystem.
- stk. 2 Der skal etableres et fælles antenneanlæg for områderne Vestparken og Rønneparken. Antenneanlægget skal etableres samtidigt for begge områder. Dette skal ske, når der på en generalforsamling i Vestparkens Grundejerforening med mindst 2/3-flertal af de fremmødte er truffet beslutning herom.  
  
Der er tilslutningspligt til et sådant fælles anlæg for samtlige boliger i Rønneparken.
- stk. 3. Der må i området ikke forefindes udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte boliger og eventuelle fælleshuse.
- stk. 4. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledning, men må alene fremføres som jordkabler.

## § 11 - ubebyggede arealer

- stk. 1 Mindst 25% af det samlede område skal udlægges som fælles friareal og opholdsareal.
- stk. 2 Fælles friarealer og opholdsarealer samt udstykkede grundes ubebyggede arealer skal beplantes med træer, buske, græs og vedligeholdes som have - parkanlæg.

## § 12 - grundejerforening

- stk. 1 Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde, herunder andelsboligforeninger, inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen kan eventuelt erstattes af en andelsboligforening, der administrerer hele området.
- stk. 2 Grundejerforeningen for Rønneparken skal oprettes senest, når der inden for området er etableret flere end 1 andelsboligforening eller senest, når der inden for området findes mindst 1 andelsboligforening og 1 anden grundejer, eller når byrådet kræver det.
- stk. 3 Grundejerforeningen for Rønneparken skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer,

fælles opholdsarealer og eventuelle andre fællesanlæg såsom veje, stier m.v. inden for lokalplanens område.

- stk. 4 Medlemmer af grundejerforeningen for Rønneparken skal af hensyn til administrationen af fælles arealer og anlæg på matr. nr. 3 dæ, 3 dø og 3 ea Spentrup by, Spentrup samt eventuelle fælles installationer m.v. være medlem af Vestparkens Grundejerforening, således at beboerne i Rønneparken har samme byrder og rettigheder som beboerne i den øvrige del af Vestparken.
- stk. 5. Rønneparkens grundejerforenings medlemmer skal enten direkte eller via grundejerforeningen deltage i afholdelse af udgifter i forbindelse med etablering af nye fællesanlæg samt drift og vedligeholdelse af eksisterende fælles friarealer, fælles anlæg og fælles installationer, der administreres af Vestparkens Grundejerforening. Udgifterne skal fordeles i forhold til antallet af boliger i såvel Vestparken som Rønneparken.
- stk. 6. Kan enighed de to grundejerforeninger i mellem ikke opnås, træffer byrådet beslutning vedrørende de(t) uafklarede spørgsmål, hvilken beslutning begge foreninger har at rette sig efter.
- stk. 7 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

#### § 13 - ophævelse af deklaration

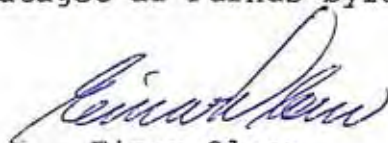
- stk. 1 Den under den 18. november 1974 (o9122) tinglyste deklaration på matr.nr. 3 i Spentrup by, Spentrup vedrørende grundejerforening m.v. ophæves for nærværende lokalplans område.

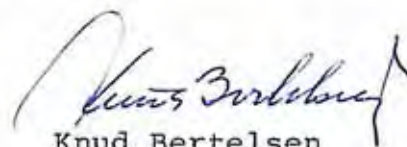
#### § 14 - ophævelse af partiel byplanvedtægt

- stk. 1 Den under den 18. marts 1976 (3o21) tinglyste partielle byplanvedtægt nr. 5, Purhus kommune, for Vestparken i Spentrup ophæves for nærværende lokalplans område.

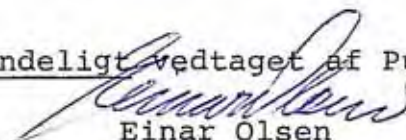
#### § 15 - vedtagelsespåtegning

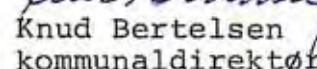
Således vedtaget af Purhus byråd den 13. november 1984

  
Einar Olsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd den 9. april 1985

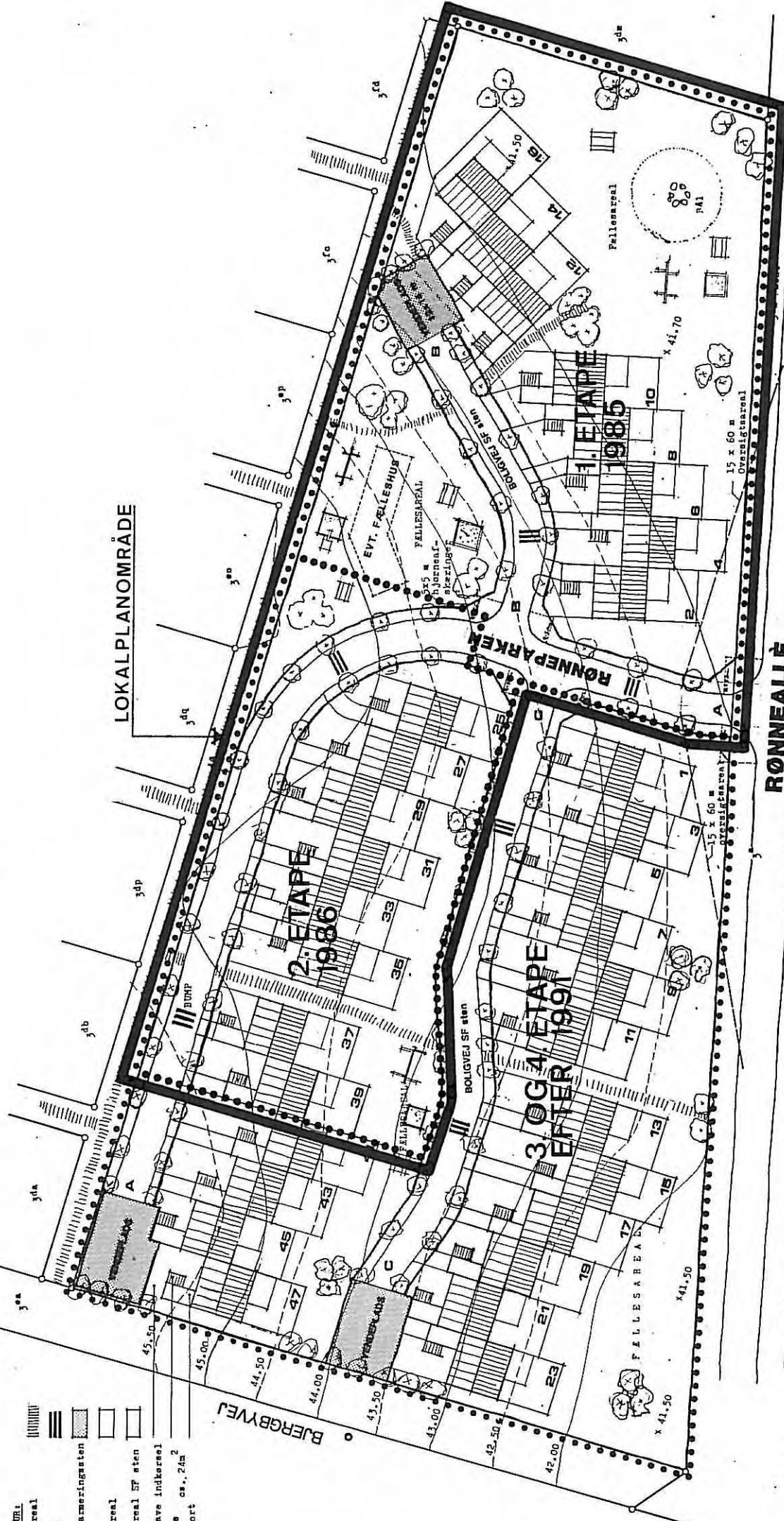
  
Einar Olsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør



- LEGENDA**
- Stiaraal
  - Bump
  - Grastrøringastan
  - Pfalzaal
  - Ve-jareal SF sten
  - Forhave indkørsel
  - Udhus
  - Carport

**LOKALPLANOMRÅDE**



**RONNEALLE**

**MÅL 1 : 1000**

7 m Kørebane  
5 m Ræbet

Mod Spentrup by