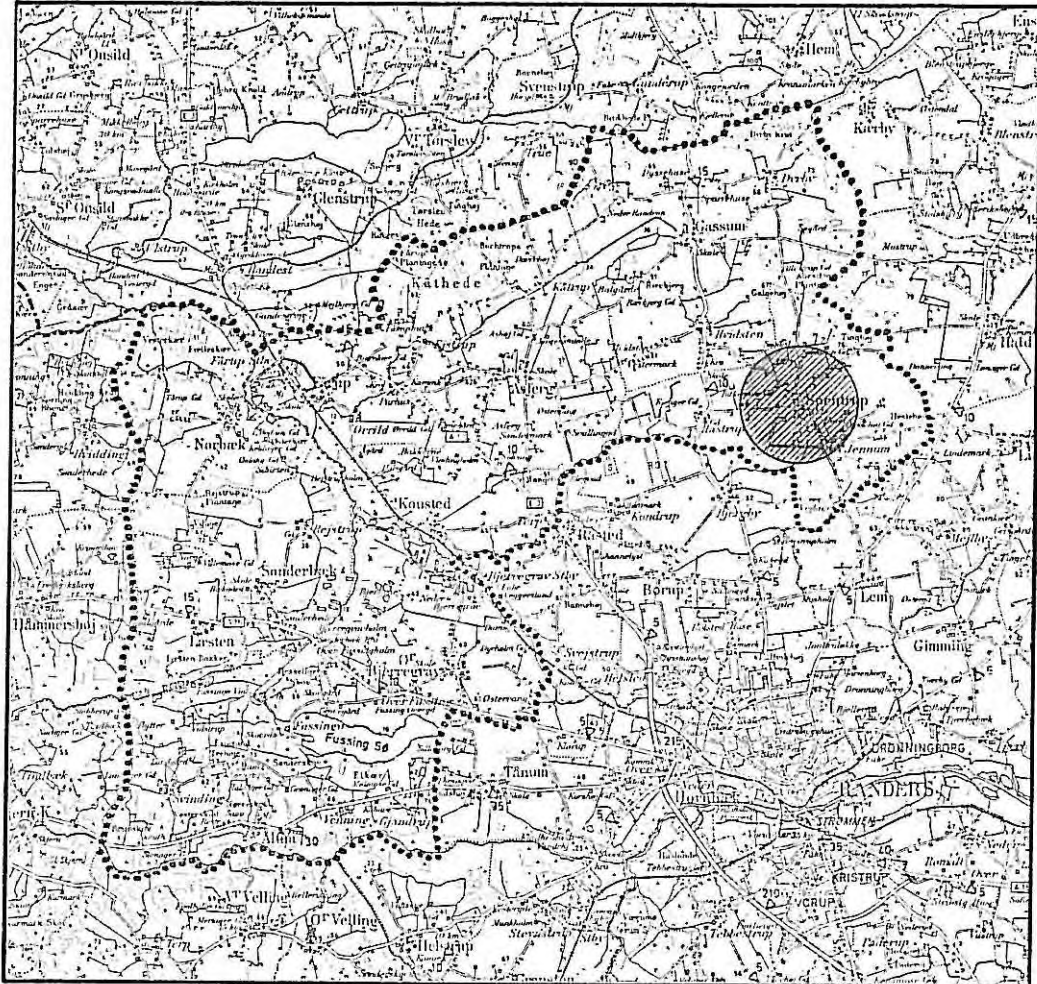


PURHUS KOMMUNE



**TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE,
JENNUMVEJ, SPENTRUP.**

LOKALPLAN 238

INDHOLDSFORTEGNELSE

side

<u>Kortfattet redegørelse</u>	1
Hvad er en lokalplan	1
Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse	1
Områdets nuværende og fremtidig anvendelse	1
Vejforhold	1
Formål	2
Indhold	2
Forhold til anden planlægning	3
<u>Lokalplanens retsvirkninger</u>	4
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	4
<u>Tillæg nr. 7 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	5
<u>Kortbilag til tillæg nr. 7</u>	6
<u>Lokalplan nr. 238</u>	7
<u>Kortbilag til lokalplan nr. 238</u>	12

KORTFATTET REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 238.

Hvad er en lokalplan.

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.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter kommuneplanlovens kap. 6 samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Kommuneplanlovens § 18, stk. 1, 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.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

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 kommuneplanloven pålagt at arbejde for en realisering af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse.

Området omfatter ejendommen matr. nr. 3 t Jennum by, Spentrup med et areal på 7.476 m².

Området er beliggende umiddelbart syd for et tæt/lavt boligområde mellem Jennumvej og Birke Allé i Spentrup (lokalplan nr. 233) og omfatter den resterende sydlige del af det ledige areal mellem Jennumvej og Birke Allé.

Områdets nuværende og fremtidige anvendelse.

Området er i "Kommuneplan 1983-92" udlagt til centerformål under rammebestemmelserne for område nr. C.1.2.

Området er p.t. ubebygget og er et areal, der ikke er pålagt landbrugspligt. Området er beliggende i landzone.

Områdets anvendelse ønskes via lokalplan nr. 238 ændret fra centerformål til boligformål bestående af tæt/lav boligbebyggelse og arealets zonestatus ønskes ændret fra landzone til byzone.

Vejforhold.

Lokalplanen skal sikre, at områdets veje etableres som stilleveje.

Området bliver fremtidigt vejbetjent fra Jennumvej.

Byrådets formål med lokalplanen.

Byrådets formål med lokalplan nr. 238 er at opfylde et behov for udstykning af mindre parcelhusgrunde (tæt/lav boligbebyggelse) i Spentrup. Der er p.t. ikke ledige kommunalt udstykkede grunde af denne størrelse (400-700 m²) til rådighed inden for byzonegrænsen i Spentrup.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge en principiel udstykningsplan for det samlede område til tæt/lav boligbebyggelse på selvstændigt matrikulerede grunde,
- at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,
- at fastlægge en principiel vejplan for området,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området og
- at overføre området fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold.

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

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed,
- lokalplanens formål,
- lokalplanområdets zonestatus. Området overføres til byzone,
- lokalplanområdets anvendelse. Området skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Der må dog drives erhvervsmæssig virksomhed i boligerne på nærmere angivne vilkår,
- lokalplanområdets udbygning. Udbygningen må foregå fra 2. kvartal 1987. Der skal opføres lo parcelhuse inden for området,
- områdets udstykning,
- områdets veje. Veje i området skal etableres som stilleveje.
- parkeringsforhold,
- bebyggelsens omfang og placering. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 25 for den enkelte grund, der må opføres énetages bygninger uden udnyttelige tagetager og bygningernes højde over terræn fastsættes til max. 7 m.
- bebyggelsens ydre fremtræden,
- teknisk forsyning. El-ledninger må kun fremføres som jordkabler,
- ubebyggede arealer,
- påtaleret,
- godkendelsespåtegning, og
- kortbilag

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Forhold til "Kommuneplan 1983-92".

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammedel en del af område nr. C.1.2., der er bestemt til centerformål, såsom butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse i tilknytning til butikkerne m.v. og offentlige formål.

En forudsætning for en endelig vedtagelse af lokalplan nr. 238, der ændrer anvendelsen af en del af område nr. C.1.2. til bebyggelse med tæt/lav boligbebyggelse er, at der samtidigt godkendes et tillæg til kommuneplanens rammedel, der fastlægger de nye rammebestemmelser for den del af området, der omfattes af lokalplan nr. 238.

Tillæg nr. 7 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune vedrører alene det område der får betegnelsen "område nr. B.1.8". Områdets anvendelse fastlægges til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse, med tilladelse til etablering og drift af erhvervsmæssig virksomhed i den enkelte bolig på nærmere angivne vilkår.

Tillægget bestemmer endvidere, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund maksimalt må være 25, at bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage (uden udnyttet tagetage), at bebyggelsens højde over terræn ikke må overstige 7 m samt at området skal overføres til byzone ved den endelige godkendelse af en lokalplan for området.

Forhold til spildevandsplanlægningen.

§ 21-spildevandsplanen for Purhus kommune er p.t. under revision.

Revisionen medfører dog ingen ændringer af spildevandsforholdene for lokalplanområdet. Området er medtaget under kloakoplandsnr. A.5.5., som påregnes kloakeret med separat system i perioden 1986-1988. Området kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem i Birke Allé.

Forhold til varmeplanlægningen.

Varmeplanlægningen for bl.a. Spentrup by er endnu ikke så langt fremskreden, at der kan siges noget endeligt om byens fremtidige opvarmningsforhold. Dog fastlægger kommunens varmeplanoplæg og byrådets prioritering mellem varmforsyningsmuligheder i forbindelse med denne en naturgasforsyning af byområdet Spentrup, hvilket endvidere indgår i forslaget til regional varmeplan for Århus amt.

Det må således påregnes, at det fremtidige varmforsyningsgrundlag for Spentrup bliver naturgas med en individuel tilslutning af de enkelte varmforsyningsanlæg. Allerede nu er der mulighed for, at naturgasselskabet kan etablere midlertidig F-gasanlæg i området.

Lokalplanområdet er en del af energidistrikt nr. 11.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

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.

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

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

LOKALPLANFORSLAGETS 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.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidig forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen 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 kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maximal bygningshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. september 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 10. september 1987.

TILLÆG NR. 7 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune.

Tillæg til kommuneplanens rammedel i henhold til § 14, stk. 1 i "Lov om kommuneplanlægning".

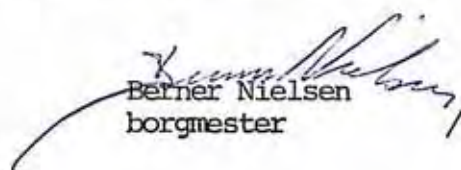
I henhold til § 14, stk. 1 i miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 "Bekendtgørelse af lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for et areal ved Jennumvej i Spentrup, Purhus kommune.

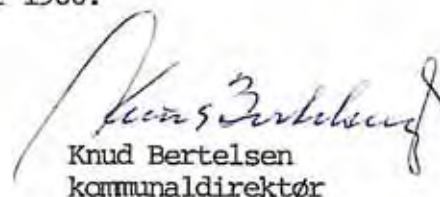
OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - tæt/lav boligbebyggelse.

For område nr. B.1.8. ved Jennumvej i Spentrup, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.l., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage uden udnyttet tagetage,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7 meter over terræn, og
- e. at området overføres til byzone.

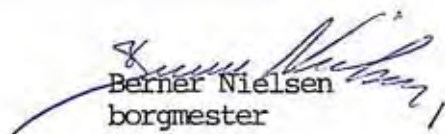
Således vedtaget af Purhus byråd, den 2. september 1986.


Berner Nielsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den




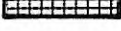

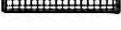

9/2-86


Berner Nielsen
borgmester

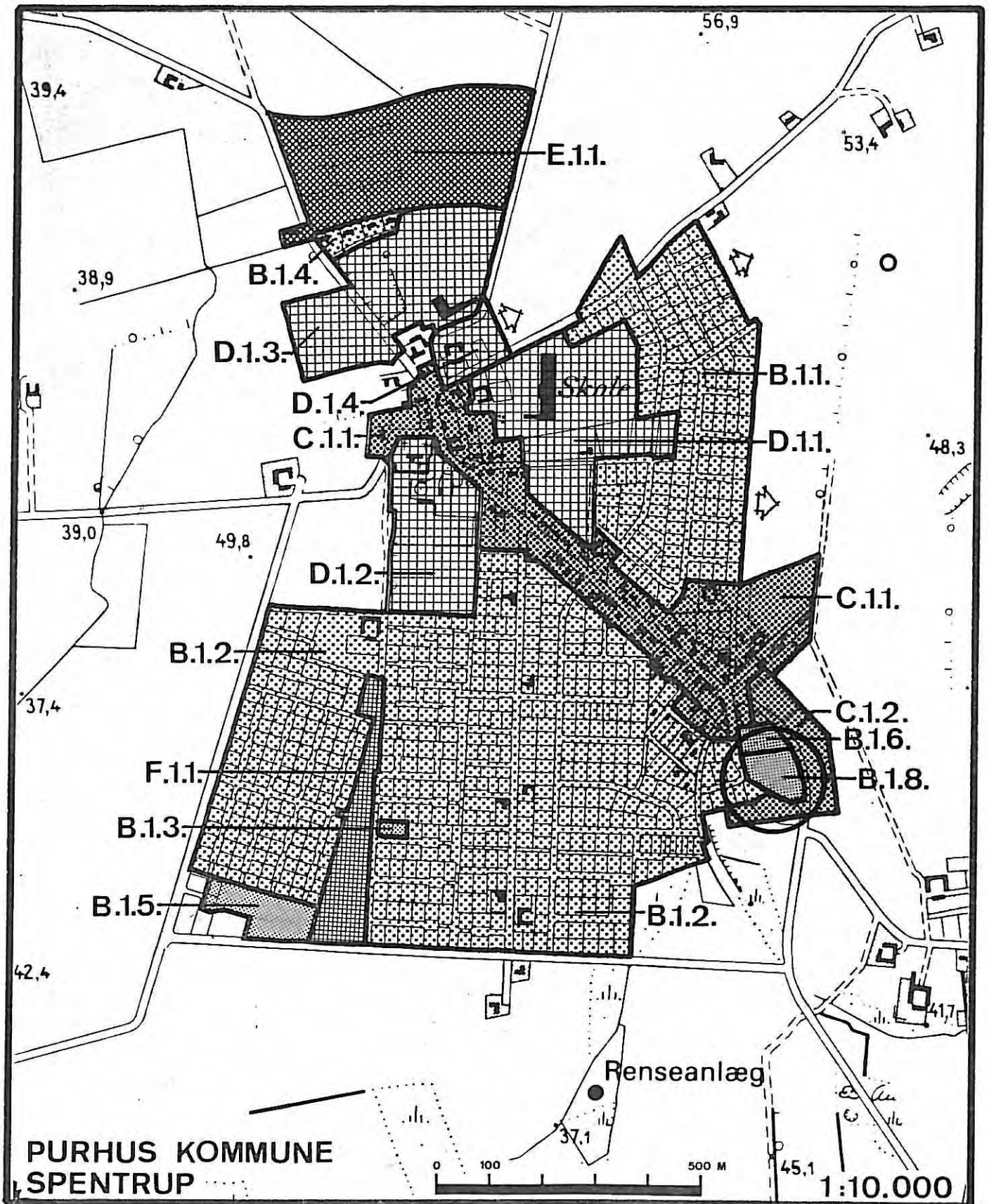

Knud Bertelsen
kommunaldirektør

SIGNATURER

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

	Boligområde (åben-lav)	B
	Boligområde (tæt-lav)	B
	Centerområde	C
	Offentligt område	D
	Erhvervsområde	E
	Fritidsområde	F
	Områdegrænse	

B.1.2. Område nummer,
Bogstavbetegnelsen angiver områdets
anvendelse.
Det første ciffer angiver områdets
beliggenhed (lokalsamfund).
Det sidste ciffer er en fortløbende
nummerering indenfor områdets anven-
delse og det enkelte lokalsamfund.



Kortbilag til tillæg nr. 7 til "Kommuneplan 1983 - 92", Purhus kommune for område nr. B.1.8.
tæt/lav boligbebyggelse mellem Jenumvej og Birke Allé i Spentrup.

19. DEC. 1986* 13767

Matr.nr. 3^t Jennum by, SpentrupAnmelder:
Purhus kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 238

FOR ET OMRÅDE TIL TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE

VED JENNUMVEJ I SPENTRUP

LOKALPLAN NR. 238.

I henhold til kommuneplanloven (miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 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 matr.nr. 3 t Jenum by, Spentrup med et samlet areal på 7.476 m².

Området omfatter endvidere alle parceller, der efter den 13. august 1986 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanområdet.

§ 2 - lokalplanens formål.

- stk. 1 Lokalplanen har til formål,
- at fastlægge en principiel udstykningsplan for det samlede område til tæt/lav boligbebyggelse,
 - at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,
 - at fastlægge en principiel vejplan for området,
 - at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
 - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, og
 - at overføre området til byzone.

§ 3 - områdets status.

- stk. 1 Nærværende lokalplan overfører det i § 1 nævnte areal til byzone.

§ 4 - områdets anvendelse.

- stk. 1 Området må med efterfølgende undtagelser kun anvendes til boligformål - tæt/lav parcelhusbebyggelse, med de for området nødvendige vejanlæg.
- stk. 2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for området drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, 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 beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering ud over hvad der anses for normalt for en beboelseslejlighed, og

at virksomheden efter byrådets skøn ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, såsom handels- vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionat eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

stk. 3 Ubebyggede arealer skal anvendes til have og indkørsel m.v. i forbindelse med den enkelte bolig og skal vedligeholdes som sådan.

stk. 4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m² og ikke gives en højde på mere end 2 meter over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse med hensyn til materiale- og farvevalg.

§ 5 - områdets udbygning.

stk. 1 Området må udbygges fra 2. kvartal 1987.

stk. 2 Der skal ialt opføres 10 boliger inden for området.

§ 6 - områdets udstykning.

stk. 1 Områdets udstykning skal i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.

§ 7 - områdets veje

stk. 1 Veje i området skal etableres i overensstemmelse med de vejledende regler for stillevejsområder.

stk. 2 Der udlægges areal til følgende veje, med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.

Boligvej	A-A: i en bredde af 7 m.
Boligvej	B-B: i en bredde af 7 m.
Parkerings- og vendeplads	C-C: i en bredde af 12 m.
Parkerings- og vendeplads	D-D: i en bredde af 12 m.

stk. 3 Grunde inden for området må udelukkende have overkørsler til de i stk. 2 nævnte veje.

§ 8 - oversigtslinier m.m.

stk. 1 Ved vejtilslutningen til Jennumvej pålægges de tilstødende arealer oversigtslinier på 10 m x 20 m målt i skellinie mod vej som vist på kortbilag nr. 1.

- stk. 2 Ved vejtilslutningen til Jennumvej skal hjørnerne fra de tilstødende arealer afskæres som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 3. Ved Jennumvejs udmunding i Birke Allé pålægges området 15 m x 60 m oversigtslinie målt i skellinie mod vej som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 4 Der foretages iøvrigt hjørneafskæringer på 5 m som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 5 Der må ikke etableres udkørsler fra den enkelte parcel over hjørneafskæringer.

§ 9 - parkeringsforhold.

- stk. 1 Der skal være mulighed for parkering af mindst 2 personbiler på den enkelte parcel. Er der på den enkelte ejendom garage- eller carportareal til en eller flere personbiler, nedsættes kravet til én parkeringsplads.
- stk. 2 På de i § 7, stk. 2 nævnte parkerings- og vendepladser skal der være mulighed for parkering af ialt 12 personbiler.
- stk. 3 Campingvogne må kun henstilles inden for de enkelte ejendommers grænser, og kun såfremt henstillelsen kan ske uden genevirkninger for de omboende.
- stk. 4 Langtidsparkering (hensætning af lastbiler, anhangere, større varevogne og lystbåde m.v.) må ikke finde sted inden for området.

§ 10 - bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være større end 25.
- stk. 2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage.
- stk. 3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7 m over det omgivende terræn, målt fra et plan angivet ved gennemsnittet af terrænet i grundens skelhjørner.
- stk. 4 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30° .
- stk. 5. Bygninger skal opføres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på boligveje.

§ 11 - bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk. 1 Til udvendige bygnings sider og tagdækning må kun anvendes materialer med rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.
- stk. 2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 12 - teknisk forsyning

- stk. 1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.
- stk. 2 En tilstrækkelig vej- og stibelysning skal etableres ved hjælp af parklamper og eller almindelige gadelamper med en maximal højde på 5 m.
- stk. 3 Såfremt kabelanlæg for TV ikke etableres i forbindelse med vejens anlæggelse, skal rør til fremføring af TV-kabler under de befæstede arealer udføres i forbindelse med befæstelsesarbejdet.

§ 13 - ubebyggede arealer.

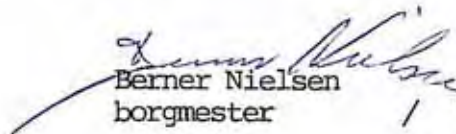
- stk. 1 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal beplantes med træer, buske, græs m.v. og skal vedligeholdes som have.

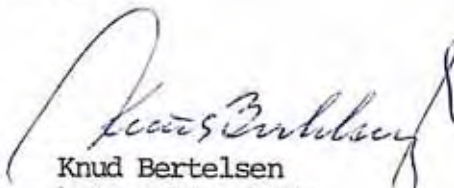
§ 14 - påtaleret.

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

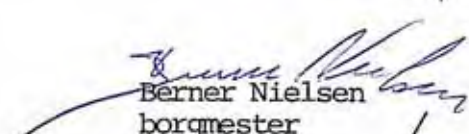
§ 15 - godkendelsespåtegning

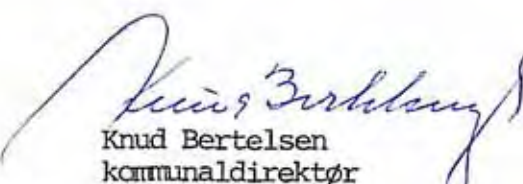
således vedtaget af Purhus byråd, den 2. september 1986.


Berner Nielsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 9/12.86.


Berner Nielsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

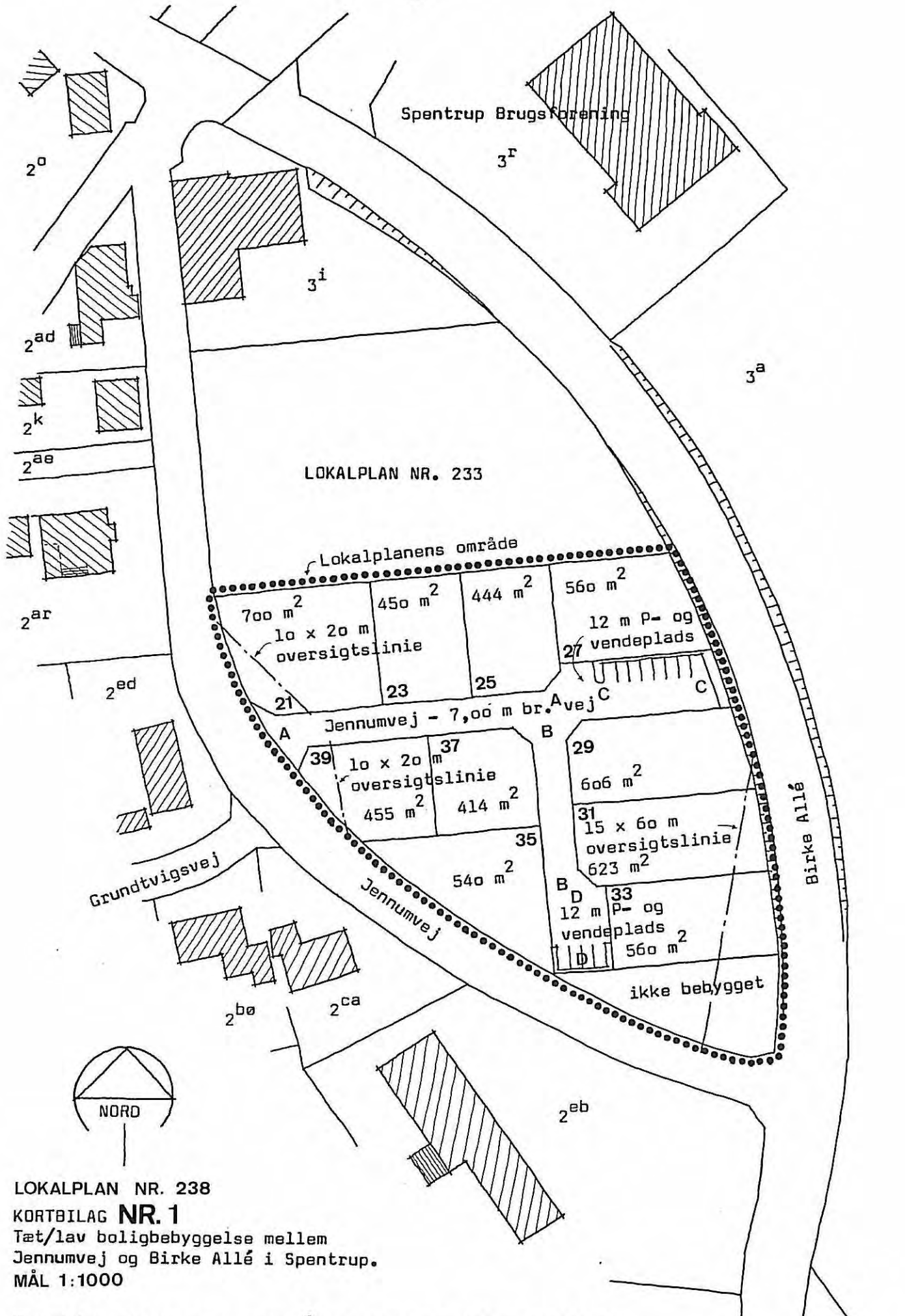
Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den 19. DEC. 1986* 13767

Lyst bl. 3t akt. 2624

Rids bekræftet

Administratoren



LOKALPLAN NR. 238

KORTBILAG NR. 1

Tæt/lav boligbebyggelse mellem
Jennumvej og Birke Allé i Spentrup.

MÅL 1:1000

Grundstørrelser, 400 - 700 m², er angivet skitse-mæssigt på
udstykningsplanen.

