

RAMMEOMRÅDENR.: B.1.9.

LOKALSAMFUNDSNR.: 1

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	Forord Godkendelsesprocedure	Side 3 Side 3
Indledning (retsgrundlag)	Hvad er tillæg til kommuneplanens rammedel ? Kommuneplantillæggets retsvirkninger Hvad er en lokalplan ? Lokalplanens retsvirkninger Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	Side 5 Side 5 Side 5 Side 6 Side 6
Redegørelse	Kort beskrivelse Planlægningsforhold	Side 9 Side 10
Kommuneplantillæg nr. 2	Rammetillæg nr. 2 - godkendelsespåtegning Rammebestemmelser Kortbilag - Rammekort-Spentrup	Side 14 Side 15 Side 16
Lokalplanens bestemmelser	Lovgrundlag Formål § 1 Lokalplanens område § 2 Områdets anvendelse § 3 Udstykninger § 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold § 5 Teknisk forsyning § 6 Bebyggelsens omfang og placering § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden § 8 Ubebyggede arealer § 9 Forudsætninger for ibrugtagning § 10 Tilladelse fra anden myndighed § 11 Grundejerforening § 12 Deklarationer § 13 Påtaleret § 14 Godkendelsespåtegning	Side 18 Side 18 Side 19 Side 19 Side 20 Side 20 Side 21 Side 22 Side 23 Side 23 Side 23 Side 24 Side 24 Side 24 Side 25 Side 25
Kortbilag m.v.	Kortbilag nr. 1 Bilag nr. 2, tværprofiler, belægnings m.v.	Side 26 Side 27

FORORD

Forord

Nærværende lokalplan nr. 254 samt tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1988-96 er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Purhus kommune.

Planlægningen er gennemført, for at tilvejebringe mulighed for en begrænset udbygning af byvækstområderne til boligformål i Spentrup. Lokalplanområdet omfatter en udstykning med 42 parcelhusgrunde med fællesarealer til ophold/leg/beplantninger/eventuel fælleshus m.v.

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

GODKENDELSESPROCEDURE

Godkendelsesprocedure

Lokalplanforslaget og tillægget til kommuneplanen blev forelagt byrådet, den 28. januar 1992, med henblik på godkendelse af begge forslag til fremlæggelse og offentliggørelse.

Forslagene blev offentliggjort ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis, den 5. februar 1992 og blev fremlagt på Teknisk Forvaltning, således at kommunens borgere og andre interesserede kunne sætte sig ind i forslagene og fremkomme med eventuelle indsigelser og bemærkninger, der kunne have indflydelse på forslagernes endelige udformning.

Forslagene var fremlagt i 8 uger, i perioden fra den 5. februar til den 1. april 1992. Reaktionen i offentlighedsperioden har ikke givet anledning til ændringer af forslagene.

Endelig vedtagelse

Byrådet godkendte begge forslagene endeligt, på sit møde den 28. april 1992 uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag. 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 30. april 1992.

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 iøvrigt 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 private 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. 254, fra den 5. februar 1992, indtil forslaget er endeligt vedtaget, men dog højst indtil den 5. februar 1993.

REDEGØRELSE

KORT BESKRIVELSE

Områdets beliggenhed og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i landzone ved Haldvej i Spentrup umiddelbart uden for den eksisterende byzonegrænse.

Området afgrænses mod nord af kommunevejen Haldvej og mod vest af et eksisterende fuldt udbygget boligområde med parcelhuse.

Mod syd grænser området op mod en fremtidig forlængelse af kommunevejen Rosenvej og mod øst grænser området op mod en fremtidig omfartsvej øst om Spentrup by.

Lokalplanområdet omfatter matr.nre.:

13 c Spentrup by, Spentrup,
med et areal på 13.157 m², heraf 255 m² vejareal.

Del af 13 d Spentrup by, Spentrup,
med et areal på ca. 3,3 ha.

13 e Spentrup by, Spentrup,
med et areal på 890 m².

Del af 3 a Jennum by, Spentrup,
med et areal på ca. 2.150 m².

Lokalplanområdets samlede areal andrager ca. 4,8 ha.

Nuværende anvendelse og ejerforhold

Matr.nre. 13 c og 13 d er en del af en tidligere landbrugsejendom, hvorfra 13 e er udstykket.

Purhus kommune har erhvervet 13 c og 13 d med henblik på fremtidig byvækst.

Arealet er p.t. bortforpagtet til landbrugsformål. Bygningerne på 13 c er udlejet til snedkerværksted. Lejemålet udløber ved udgangen af februar måned 1992.

Matr.nr. 13 e er en eksisterende, ubebygget parcelhusgrund i privat eje.

Matr.nr. 3 a er en del af en eksisterende landbrugsejendom, beliggende Jennum Byvej 22, Jennum.

En mindre del af 3 a er omfattet af nærværende lokalplan samt af Rosenvejs forlængelse i forbindelse med etableringen af den fremtidige omfartsvej øst om Spentrup by. Den del af 3 a, der er omfattet af lokalplanen, påregnes erhvervet af Purhus kommune i forbindelse med realiseringen af lokalplanens formål.

Fremtidig anvendelse

Byrådet ønsker med denne lokalplan, at give mulighed for en begrænset vækst i antallet af boliger i Spentrup i form af åben, lav boligbebyggelse.

Det har været målsætningen at skabe et overskueligt og

attraktivt udstykningsområde. Boligveje i området udformes som opholds- og legegader og ca. 15 % af områdets samlede areal skal anlægges som fælles rekreative områder med arealer til ophold, leg, beplantninger, evt. fælleshus m.v.

Mellem udstykningen og den fremtidige omfartsvej øst om Spentrup by forudsættes etableret beplantningsbælte og støjvold.

Lokalplanområdet omfatter ialt 42 parcelhusgrunde. Nye grunde udstykkes med arealstørrelser mellem 700-800 m².

Vejtilslutning

Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent via kommunevejen Haldvej.

Tinglysning

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

PLANLÆGNINGSFORHOLD

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Arealet er delvis omfattet af rammebestemmelserne for område nr. B.1.9. og delvis af rammebestemmelserne for landområdet i Kommuneplan 1988-96.

Den hidtidige planlægning bestemte, at en del af det nye udstykningsområde skulle anvendes til blandet, lav boligbebyggelse (tæt, lav og åben, lav).

Det samlede udstykningsområde ønskes nu lokalplanlagt samtidig, af hensyn til områdets sammenhæng og hele udstykningen ønskes nu udlagt til åben, lav boligbebyggelse. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser, der udlægger det samlede udstykningsområde til åben, lav boligbebyggelse.

Tillægget til kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger overordnede bebyggelsesregulerende bestemmelser for det samlede område. Tillægget bestemmer endvidere, at området skal overføres til byzone ved gennemførelse af ny lokalplanlægning for området.

Tillæg nr. 2

Kommuneplantillæg nr. 2 indeholdes i nærværende hæfte.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 254 er udarbejdet på grundlag af tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1988-96 og er indeholdt i nærværende hæfte.

Benyttelsen af matr.nr. 13 e som parcelhusgrund ændres ikke ved gennemførelse af lokalplan nr. 254. Bebyggelse af grunden skal dog ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Endvidere overføres arealet til byzone ved gennemførelse af lokalplanen.

Tinglyste deklARATIONER

Deklaration tinglyst den 18.09.90 (005602), vedrørende lyslederkabel over matr.nre. 13 c og 13 d Spentrup by, Spentrup.

Lyslederkablet skal forlægges til Rosenvejs forlængelse ved områdets anlæggelse.

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 foråret 1992.

Lokalplanområdet forudsættes separat kloakeret.

Spildevand afledes til eksisterende separat kloaksystem i Rosenvej. Regnvand påregnes ledt til nedsivning i lokalplanområdet, enten som enkelt-nedsivningsanlæg på den enkelte ejendom eller som et større fælles nedsivningsanlæg placeret i fællesarealer. Alternativt ledes overfladevandet til eksisterende regnvandssystem i Rosenvej.

Drænledning

En eksisterende 8"/10" hoveddrænledning (med et opland på ca. 60 ha) og med en 3" sidedrænledning (med et opland på ca. 20 ha) er beliggende over matr.nre. 13 c og 13 d Spentrup by, Spentrup.

Hovedledningen forløber fra arealets nordøstlige skel-hjørne, i sydvestlig retning, til skæring med arealets vestlige begrænsning mod ejendommen matr.nr. 15 r Spentrup by, Spentrup. Sideledningen er tilsluttet hovedledningen ca. 40 m fra arealets vestlige begrænsning og forløber herfra i sydøstlig retning.

Drænsystemet er tilsluttet det offentlige overfladevandssystem beliggende i Irisvej.

Ved områdets byggemodning tilsluttes drænsystemet det offentlige overfladevandssystem i Haldvej og/eller i Rosenvej.

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. 11, 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.

Eksisterende 10 kV højspændingsledning over den del af matr.nr. 3 a Jennum by, Spentrup, der er omfattet af nærværende lokalplan, skal kabellægges og forlægges til Rosenvejs forlængelse ved områdets anlæggelse.

-
- Vejforhold**
- Lokalplanrådets veje optages som kommuneveje i kommunens vejfortegnelse, under administration af områdets grundejerforening.
- Boligveje etableres som opholds- og legegader i medfør af færdselslovens § 40.
- Lokalplanrådet gives vejadgang via kommunevejen Haldvej.
- Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer udføres så vidt muligt niveaufrie, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- Stiforhold**
- Der etableres hovedstiforbindelse mellem Haldvej og Roservej, langs den nuværende byzonegrænse, med forbindelser til lokalplanområdet. Endvidere etableres naturstier i og til områdets fælles rekreative arealer.
- Miljøforhold**
- En eksisterende landbrugsejendom beliggende Haldvej 23, har p.t. et dyrehold på ca. 10 dyreenheder. Ejendommens avls- og driftsbygninger er beliggende ca. 50-60 m nord for lokalplanområdet og skønnes ikke, at ville medføre gener for lokalplanområdet.
- Støjgrænser jvf. regionplanen**
- Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra eksisterende og nye veje ikke overskrider 55 dB(A) på døgnbasis.
- Disse støjgrænser er fastlagt i kommune- og regionplanlægningen, jvf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder, og er bindende for ny lokalplanlægning. Støjgrænserne skønnes i nærværende lokalplan at blive overholdt, ved etablering af støjvold og beplantningsbælte mellem boligområdet og den fremtidige omfartsvej.
- Naturfredning**
- Fredningsnævnet for Århus amt har den 08.06.90. meddelt dispensation fra § 53, stk. 1, i naturfredningsloven, således, at den fremtidige omfartsvej kan etableres med en afstand på 75 m fra vejens østlige begrænsning til det jordfaste fortidsminde, oldtidshøjen Høgshøj. Området mellem omfartsvejen og den nuværende byzonegrænse kan benyttes til byvækstformål.

RAMMETILLÆG NR. 2

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 ved Haldvej i Spentrup, Purhus kommune.

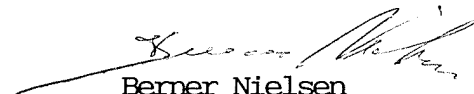
Rammeområde

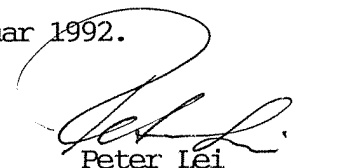
Rammebestemmelserne omfatter område nr. B.1.9. Områdets afgrænsning er vist på omstående kort.

GODKENDELSESPÅTEGNING

Vedtagelse af forslag

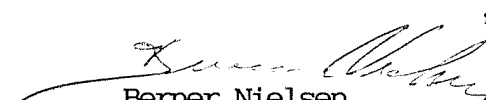
Således vedtaget:
PURHUS BYRÅD, den 28. januar 1992.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

Endelig vedtagelse

Således endeligt vedtaget:
Den 28. april 1992.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

RAMMEBESTEMMELSER FOR :	Spentrup by	OMRÅDENR.: B.1.9.
-------------------------	-------------	-------------------

Områdebenævnelse :	Boligområde ved Haldvej	
Nuværende zonestatus :	Landzone	
Kommuneplanlægning :	Rammetillæg nr. 2 til k.p. 1988-96	Godk.d. 28.04.92.
Eksist. lokalplanlægn.:	Lokalplan nr. 254	Godk.d. 28.04.92.

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

OMRÅDETS ANVENDELSE :

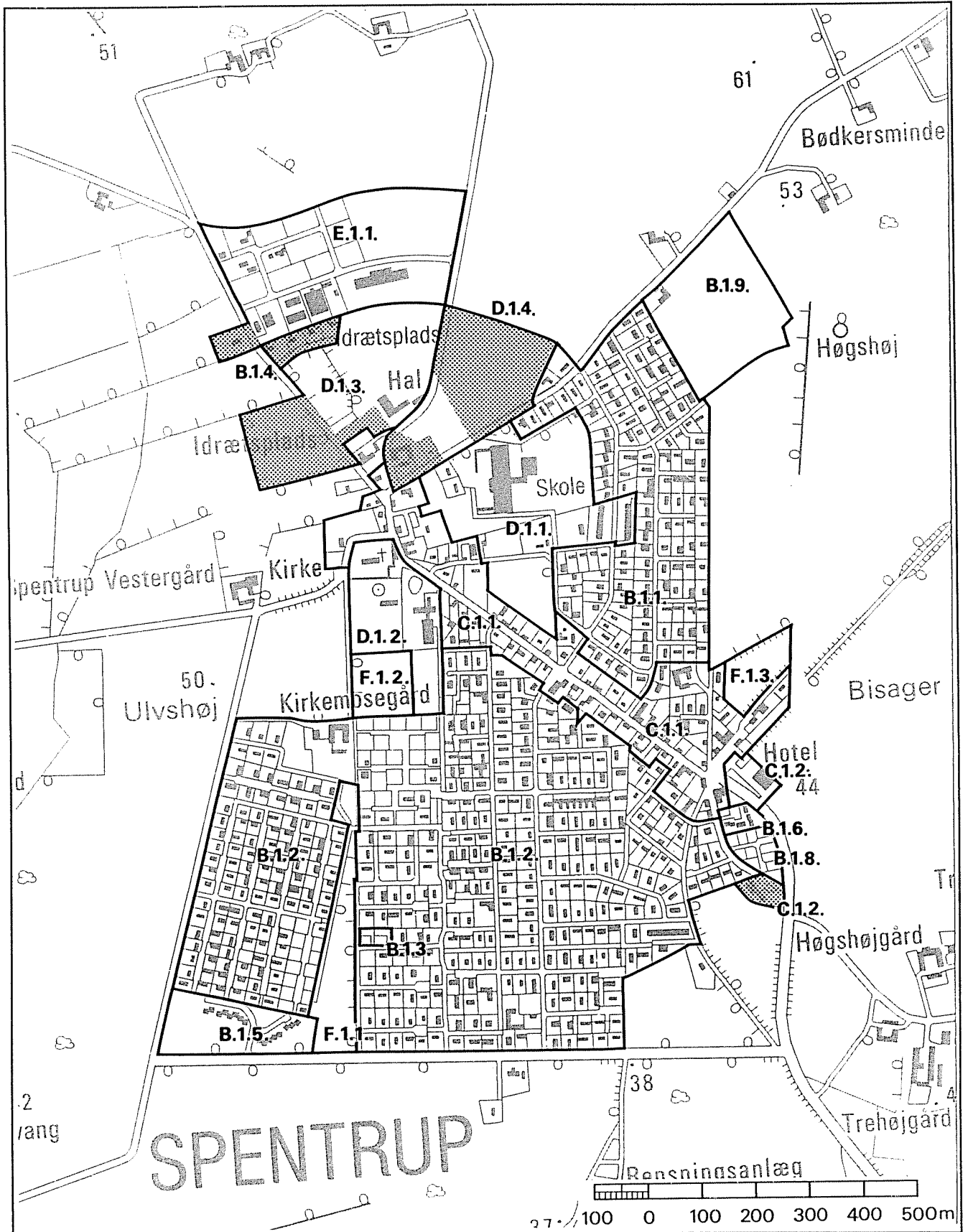
Formål :	Boligformål. Virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, kan dog indrettes og drives i området. Virksomheden skal dog kunne indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og uden at områdets karakter af beboelsesområde derved brydes.
Fremtidig zonestatus :	Byzone

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesform :	Åben, lav boligbebyggelse.		
Antal boliger :	-		
Grundstørrelse :	Min. 700 m ² .		
Friareal :	Min. 15 % af området.		
Antal P-pladser :	Min. 2 stk./bolig.		

Bebyggelsesprocent :	Max. 25	Taghældning :	-
Bygningshøjde :	Max. 8,50 m	Antal etager :	Max. 1,5

Andet :	Der skal reserveres areal, som vist i bymodellen for Spentrup, til en fremtidig omfartsvej øst om Spentrup by.
---------	--



RAMMEKORT - SPENTRUP

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

22 MAJ 1992 * 003262



LOKALPLAN NR. 254

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, Purhus kommune.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge principperne for anvendelsen af det samlede lokalplanområde til boligformål - åben, lav boligbebyggelse, beplantningsbælte og jordvold mod fremtidig omfartsvej og fælles rekreative friarealer med mulighed for etablering af fællesbygning, ophold, leg m.v. på arealet,

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

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk og ensartet standard i områdets bebyggelse,

at overføre det hele lokalplanområdet fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1

Matrikelfortegnelse

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

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

13 c Spentrup by, Spentrup,
med et areal på 13.157 m², heraf 255 m² vejareal.

Del af 13 d Spentrup by, Spentrup,
med et areal på ca. 3,3 ha.

13 e Spentrup by, Spentrup,
med et areal på 890 m².

Del af 3 a Jennum by, Spentrup,
med et areal på ca. 2.150 m².

alle parceller, der efter den 5. februar 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdets samlede areal er ca. 4,8 ha.

Opdeling i etaper

Stk. 2: Lokalplanområdet opdeles i 2 etaper.

1. etape omfatter udstykningens vestlige del, incl. det centrale fællesareal.

Beplantningsbæltet mod omfartsvejen kan evt. etableres under udstykningens 1. etape. Støjbegrænsende jordvold langs omfartsvejen etableres senest i forbindelse med vejens anlæggelse.

2. etape omfatter udstykningens østlige del, mellem det centrale fællesareal og den fremtidige omfartsvej.

Etapedelingen er vist på kortbilag nr. 1.

Zonestatus

Stk. 3: Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres det samlede lokalplanområde fra landzone til byzone.

§ 2

§ 2 OMRÅDETS ANVENDELSE

Boligformål

Stk. 1: Lokalplanens samlede område må kun anvendes til boligformål, åben, lav boligbebyggelse, beplantningsbælte og jordvold mod fremtidig omfartsvej og fælles rekreative arealer med mulighed for etablering af fællesbygning, ophold og leg m.v. på arealet.

Bebyggelsesform

Stk. 2: Bebyggelse i området må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 3: Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene 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 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 ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

Ejendomme i området må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 3

§ 3 UDSTYKNINGER

Udstykningsplan

Stk. 1: Udstykninger må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Udbygningstakt

Stk. 2: Udstykningsområdets 1. etape må udbygges ultimo 1992.

Udstykningsområdets 2. etape må udbygges, når 1. etape er udbygget med 75 %.

Udstykningsområdets etapedeling fremgår af kortbilag nr. 1, jvf. § 1, stk. 2.

§ 4

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

Stk. 1: Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1:

Vejen A-A i en bredde af 11 m og med en kørebanebredde på 7 m.

Vejen B-B i en bredde af 10 m og med en kørebanebredde på 5 m.

Vejene C-C og D-D i en bredde af 10 m og med varierende kørebanebredde fra 4-7,50 m

Vejene C-C og D-D afsluttes mod syd med tværgående veje i bredder på 10 m og 15 m med kørebanebredder på henholdsvis 5m og 10 m som vist på kortbilag nr. 1.

Lege- og opholdsgader

Stk. 2: Vejene C-C og D-D skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.

Oversigt

Stk. 3: Oversigtslinier ved Haldvejs og Rosenvejs udmunding i den fremtidige omfartsvej fastlægges i overensstemmelse med Vejdirektoratets vejregler for Byernes trafikarealer, hæfte 4, Vejkryds, afsnit 5, til:

$$l_s = 2,50 \text{ m}$$

$$l_p = 120 \text{ m}$$

ved referencehastighed på 60 km/h.

Oversigtsarealet udformes i overensstemmelse med vejregelhæftets pkt. 5.2.8., Sigtfladens højde m.m.

- Vejstatus** Stk. 4: Samtlige nye veje i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.
- Ejendommens tilkørsel** Stk. 5: Tilkørsel til de enkelte ejendomme skal placeres som angivet med pile på kortbilag nr. 1.
- Hovedsti** Stk. 6: Hovedstien a-a udlægges i en bredde af 4 m, med en belægningsbredde af 2-2,50 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1. Stien optages på kommunens stifortegnelse som offentlig sti.
- Interne stier** Stk. 7: Stierne b-b, c-c, d-d, e-e og f-f udlægges i en bredde af 4 m, med en belægningsbredde af 2-2,50 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
- Naturstier** stk. 8: Naturstier i fælles rekreative arealer udlægges i en belægningsbredde af ca. 2 m, eksempelvis som vist på kortbilag nr. 1.
- Naturstiernes endelige beliggenhed fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af beplantningsplan m.v. for de fælles rekreative arealer og for beplantningsbæltet mod den fremtidige omfartsvej.
- Niveauforskelle** Stk. 9: Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer i området, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- Vej- og stistandard** Stk. 10: Vej- og stistandarder skal i princippet udføres i overensstemmelse med bilag nr. 2, der angiver vejenes og stiernes tværprofiler med forslag til egnede belægninger m.v.
- Parkeringsforhold** Stk. 11: For udstykningsområdet gælder, at der skal reserveres 2 parkeringspladser pr. bolig.
- Den ene parkeringsplads skal placeres i byggefeltet for garage, carport og udhus, den anden parkeringsplads placeres i forlængelse heraf på den enkelte ejendom.
- Fælles parkering** Stk. 12: Ved opførelse af eventuel fælleshus, jvf. § 6, stk. 1, skal der i forbindelse hermed etableres fornøden parkeringsmulighed til fælleshusets anvendelse.
- Generelle parkeringsforhold** Stk. 13: Parkering af uindregistrerede køretøjer, (person-, last- og rutebiler, busser, anhangere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- Langtidsparkering (hensætning) af uindregistrerede campingvogne, lystbåde (kølbåde) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 5

§ 5 TEKNISK FORSYNING

Naturgas

Stk. 1: Fremtidige nye bebyggelser i lokalplanområdet, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmnings-

	formål. Der må således ikke etableres elvaresystemer inden for lokalplanområdets afgrænsning.
Ledningsanlæg	Stk. 2: El-ledninger herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
Lyslederkabel	Stk. 3: Senest i forbindelse med lokalplanområdets byggenodning skal det eksisterende lyslederkabel, der er beliggende på matr.nre. 13 c og 13 d Spentrup by, Spentrup, forlægges til Rosenvejs forlængelse. Forlægningen er forberedt ved indlægning af 8 m sløjfe ved kablets etablering.
Højspændingsledning	Stk. 4: Senest i forbindelse med lokalplanområdets byggenodning skal den eksisterende 10 kV højspændingsledning, der forløber over den del af matr.nr. 3 a Jennum by, Spentrup, der er omfattet af nærværende lokalplan, forlægges til Rosenvejs forlængelse og kabellægges.
Transformerstationer	Stk. 5: Inden for lokalplanområdet må opføres transformerstationer 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 udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
Fælles antenneanlæg	Stk. 6: Der kan etableres fælles antenneanlæg for det samlede lokalplanområde.
Udvendige antenner	Stk. 7: Der må i området ikke forefindes udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte bygninger.
§ 6	§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
Fællesbygning	Stk. 1: Eventuel fællesbygning skal opføres inden for det på kortbilag nr. 1 viste byggefelt i den nordlige del af det centrale fællesareal.
Bebyggelsesprocent	Stk. 2: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være større end 25.
Byggefelter	Stk. 3: Uanset højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet skal garager, carporte og udhuse opføres inden for de på kortbilag nr. 1 viste byggefelter. Rygningshøjden må maksimalt være 3 m over terræn.
Antal etager	Stk. 4: Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde	Stk. 5: Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terrænniveau.
Taghældning	Stk. 6: Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 60°.
Boligemes orientering	Stk. 7: Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.

§ 7

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Ydervægge

Stk. 1: Bygningernes ydervægge skal opføres i røde teglsten eller teglsten, hvor den røde farve er dominerende og må kun fremstå som blank mur.

Garager, carporte og udhuse må opføres i trækonstruktioner med træbeklædning.

Tage

Stk. 2: Bygningernes tage skal dækkes med røde tagsten. Garager, carporte og udhuse med taghældning under 5° må dog dækkes med tagpap.

Skiltning

Stk. 3: Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 m², der må opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.

§ 8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer

Stk. 1: Den enkelte ejendoms ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

Hæk mod vej

Stk. 2: Hæk skal plantes langs skel mod vej. Hække skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipping således, at vejudlægget ikke forminskes ved udragende grene.

Fælles arealer

Stk. 3: Beplantning af de for lokalplanområdet fælles arealer, må kun ske efter en af Purhus kommune godkendt beplantnings- og vedligeholdelsesplan, (incl. støjvold og beplantningsbælte mod fremtidig omfartsvej).

Rekreativt areal

Det centrale fællesareal skal etableres som åben grønning med spredte beplantninger af robust karakter, med mulighed for ophold og leg.

Eventuel legeplads på arealet skal godkendes af Purhus kommune, af hensyn til omfang og placering, forinden pladsens etablering.

Beplantningsbælte og støjvold

Beplantningsbæltet og støjvolden mod den fremtidige omfartsvej som vist på kortbilag nr. 1 skal etableres som tæt, robust beplantning.

Tekniske anlæg

På det centrale, rekreative fællesareal må der placeres teknisk anlæg, som er foreneligt med de rekreative interesser, f.eks. regnvandsbassin og fælles nedslivningsanlæg for lokalplanrådets samlede, befæstede arealer, herunder vejareal, tagflader m.v., forudsat opnåelse af afledningstilladelse fra den godkendende myndighed.

§ 9

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

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 og hoved- og interne stiforbindelser, dog jvf. § 1, stk. 2, områdets etapedeling.

**Støjdæmpende
foranstaltninger**

Stk. 2: Støjtold og beplantningsbælte mellem den fremtidige omfartsvej og udstykningsområdet skal senest etableres og beplantes i forbindelse med omfartsvejens anlæggelse.

§ 10

§ 10 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED.

**Tilladelse fra
landbrugsministeriet**

Stk. 1: Uanset foranstående må der ikke foretages forandringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet de af nærværende lokalplan omfattede matrikelnumre (dog excl. matr.nr. 13 e Spentrup by, Spentrup), i medfør af landbrugsloven, er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

**Tilladelse fra
Fredningsnævnet for
Århus amt**

Stk. 2: Fredningsnævnet for Århus amt, Nordlige Fredningskreds, har den 08.06.90. meddelt dispensation fra naturfredningslovens § 53, stk. 1.

Den fremtidig omfartsvej kan således etableres i en afstand af 75 m fra det jordfaste fortidsminde, oldtidshøjen Høgshøj, til vejens østlige begrænsning. Området mellem omfartsvejen og den nuværende byzonegrænse kan benyttes til byvækstformål.

Tilladelsen bortfalder, såfremt den ikke udnyttets inden 5 år.

§ 11

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Grundejerforening

Stk. 1: Der skal oprettes en grundejerforening for det samlede udstykningsområde med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2: Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde i udstykningens 1. etape er solgt, eller når byrådet kræver det.

Stk. 3: Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer, herunder beplantningsbælte og støjtold mod den fremtidig omfartsvej.

Stk. 4: Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12

§ 12 DEKLARATIONER

Deklarationer

Den under den 18.09.90. tinglyste deklARATION (005602), vedrørende Jydsk Telefon-Aktieselskabs lyslederkabel på matr.nr. 13 c og 13 d Spentrup by, Spentrup, skal ophæves for nærværende lokalplans område.

Lyslederkablet skal forlægges til Rosenvejs forlængelse, uden for lokalplanens område.

§ 13

§ 13 PÅTALERET

Påtaleret

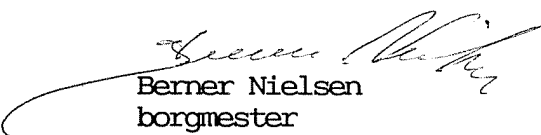
Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.

§ 14

§ 14 GODKENDELSESPÅTEGNING

Vedtagelse af forslag

Stk. 1: Således vedtaget:
PURHUS BYRÅD, den 28. januar 1992.

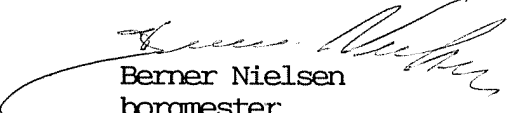

Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

Endelig vedtagelse

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

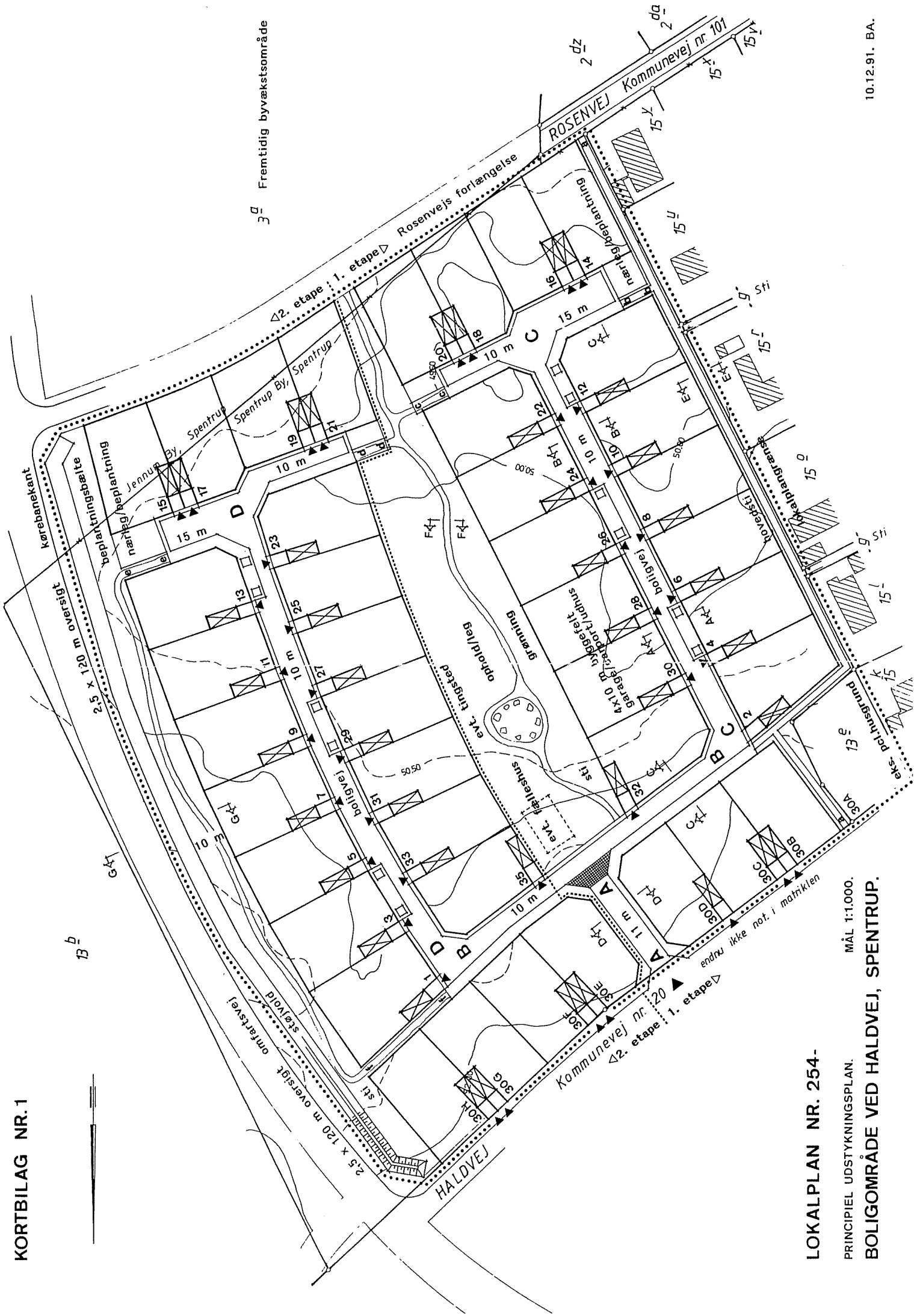
Den 28. april 1992.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mortager,
den 22 MAJ 1992 *003262
Lyst bl. 13v sit. a 13.


U. Christensen
o.s.s.



3^a Fremtidig byvækstsområde

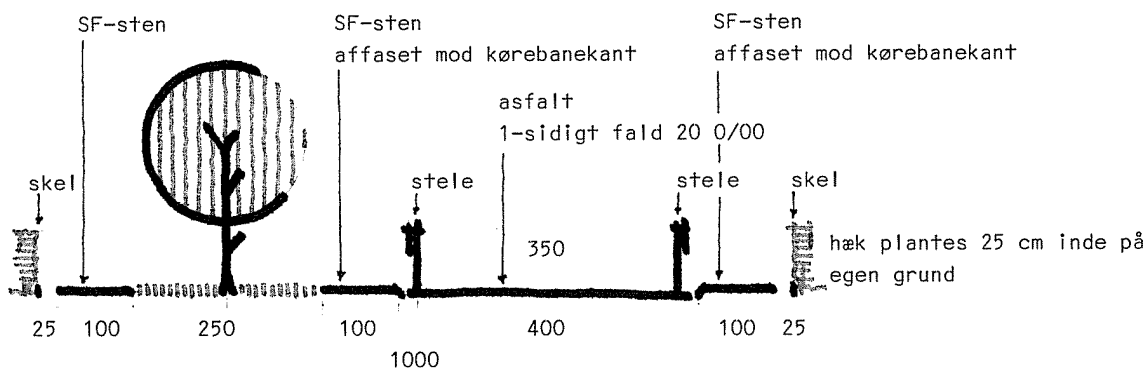
LOKALPLAN NR. 254-

PRINCIPIEL UDSTYKNINGSPLAN. MÅL 1:1.000.

BOLIGOMRÅDE VED HALDVEJ, SPENTRUP.

**BOLIGOMRÅDE.
VEJ- OG STIPROFILER. 1:100.**

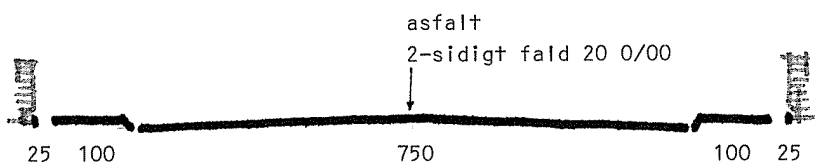
10.12.91. BA.



SNIT A-A. Boligvej m. kørebaneindsnævring.

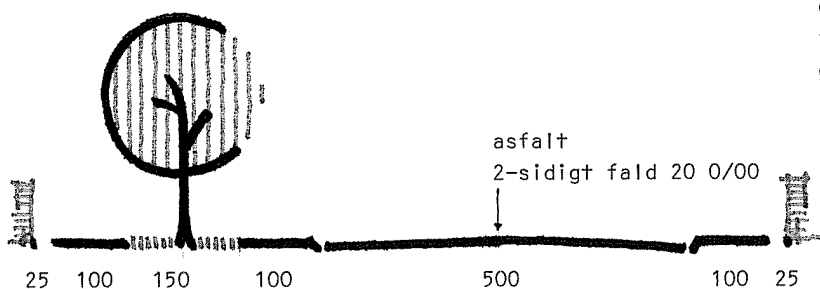
Ved vejindsnævring placeres steler i begge ender af vejindsnævringen - evt. i begge sider af kørebanen.

Ved steler lægges 2-3 rækker chaussesten på tværs af kørebanen i asfalten.

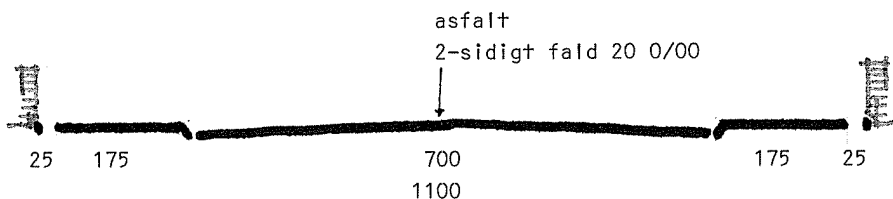


SNIT B-B. Boligvej m. sideparkering.

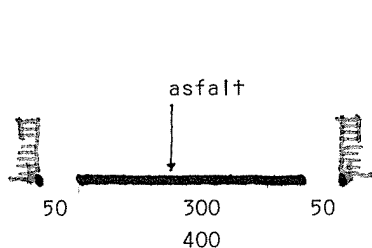
Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer udføres så vidt muligt niveaufrie, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.



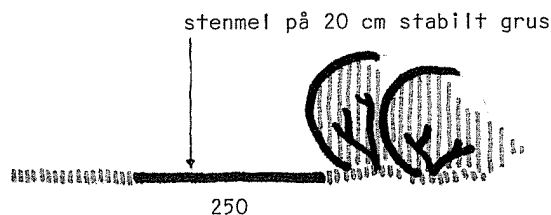
SNIT C-C. Boligvej.



SNIT D-D. Stamvej.

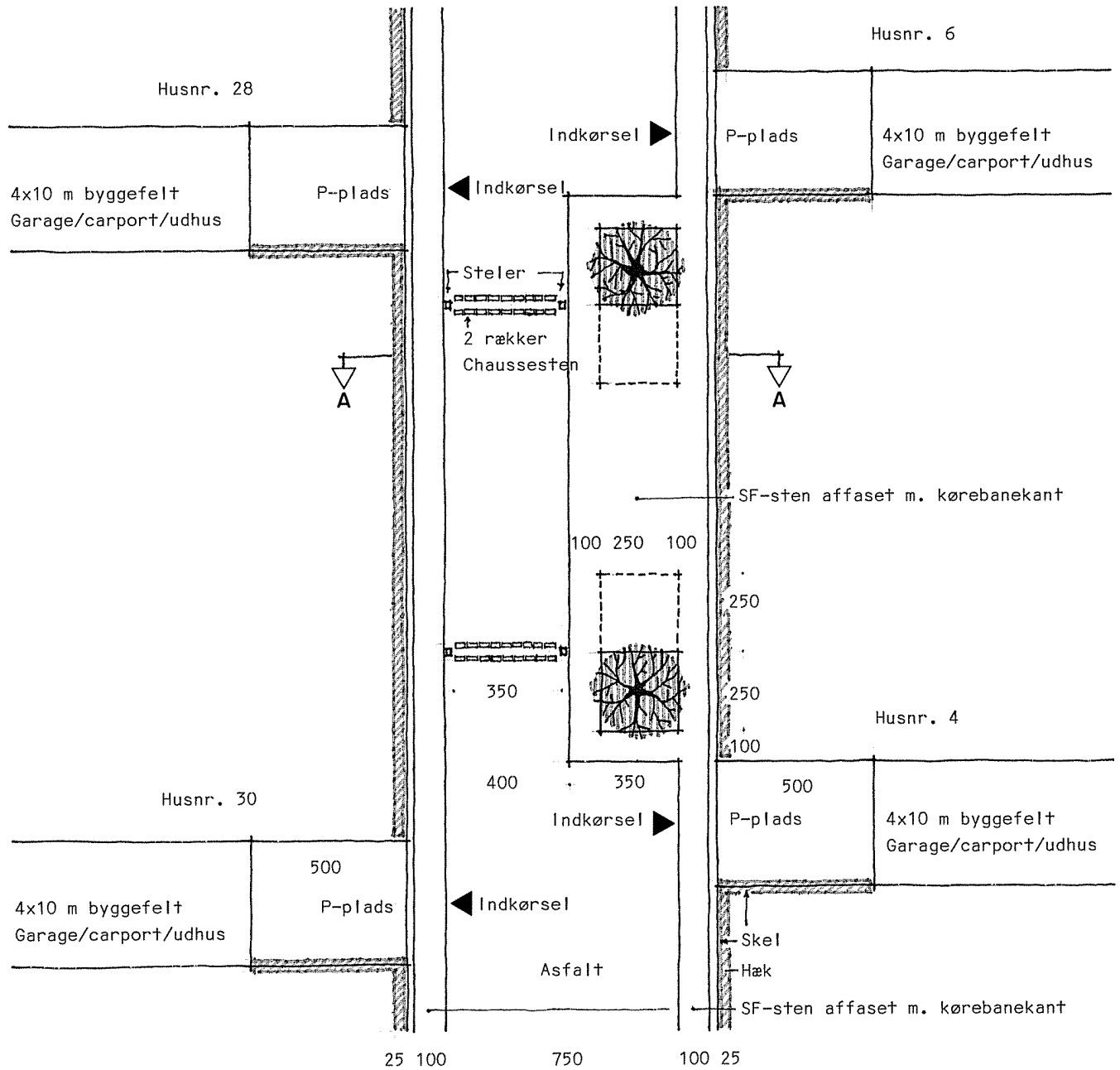


SNIT E-E. Hovedsti.

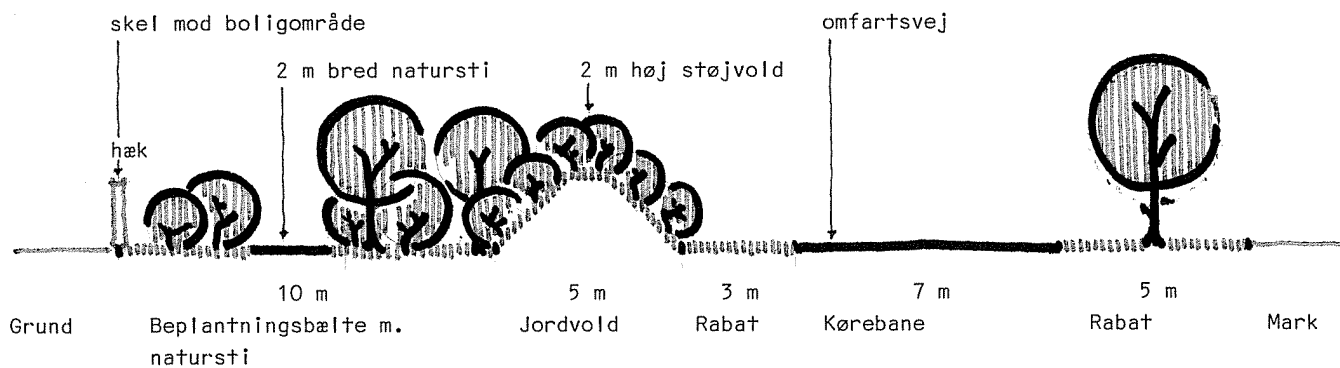


SNIT F-F. Natursti.

Belægningsbredder på stier kan evt. reduceres til 2-2,50 m.



PLAN, 1:200.
 Kørebaneindsnævring på boligvej.



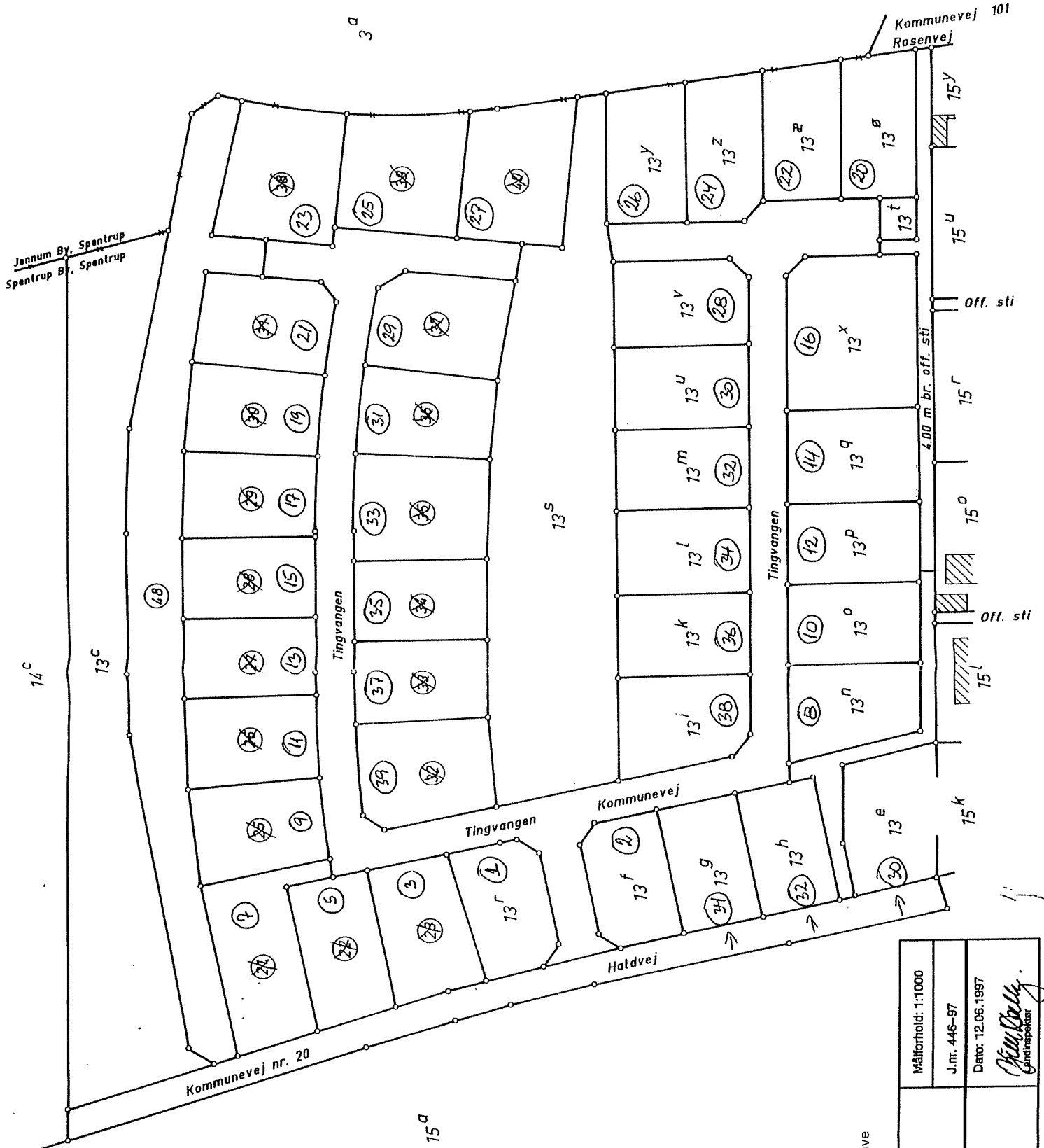
SNIT G-G. Omfartsvej m. støjforanstaltninger (beplantningsbælte og jordvold).


LOKALPLAN NR. 254

BOLIGOMRÅDE VED HALDVEJ, SPENTRUP - TINGVANGEN

Teknisk Udvalg har på møde den 8. maj 1996 besluttet at ophæve lokalplanens bestemmelser om byggefelter og maksimalhøjde på 3,00 m for garager og carporte, jvf. § 6 stk. 3 i lokalplanen.

Teknisk Udvalg



TINGVANGEN, Spentrup LANDINSPEKTØR GUDERÅS CENTRET, 8500 RANDERS TLF. 86 40 22 11, FAX. 86 40 42 82	Måltørhold: 1:1000
	J.nr. 446-97
 KJELD DALBY Landinspektør	Dato: 12.06.1997
	<i>Kjeld Dalby</i> Landinspektør

Korrigeret udgave