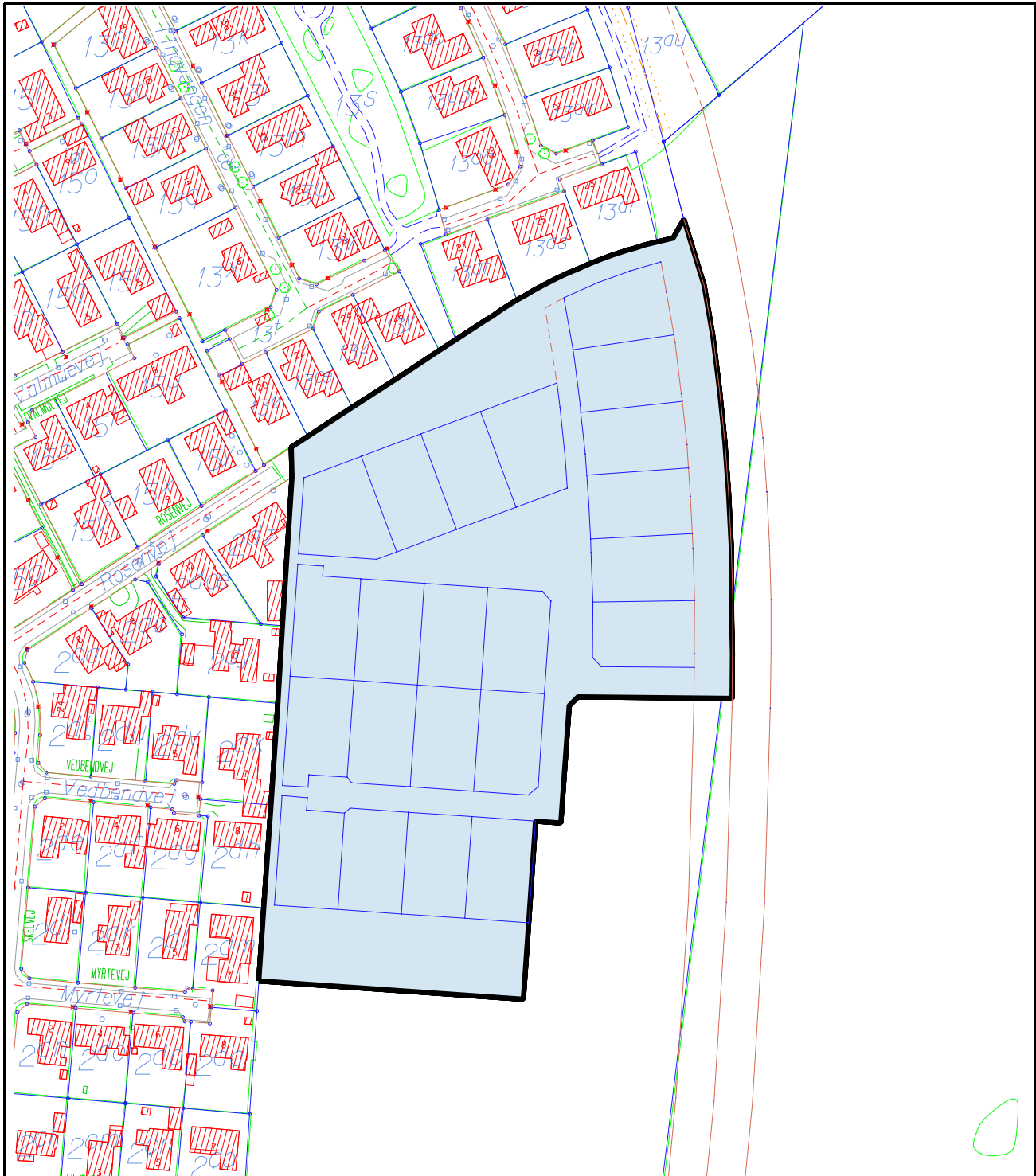


# Lokalplan nr. 275

- for et område til boligformål i Spentrup
- åben, lav boligområde ved Højvangen



Purhus Kommune  
Rådhuset  
Teknik og Miljø  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

#### Yderligere information:

Teknik og Miljø  
Bruno Andersen  
tlf. 8782 6769  
e-post: [ba@purhus.dk](mailto:ba@purhus.dk)

Lokalplanen kan ses på  
kommunens hjemmeside:  
[www.purhus.dk](http://www.purhus.dk)

#### Borgernes indflydelse

Lokalplanforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Der er visse grænser for, hvor meget et lokalplanforslag kan ændres, før det skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, - om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.

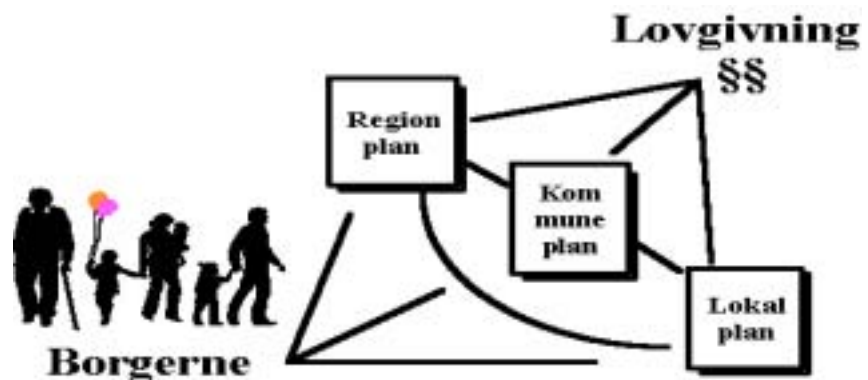
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for perioden 1998-2009.

## Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye vejføringer osv. Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

## Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der må, kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen. Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom beliggende inden for lokalplanens område. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.



## Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til Lov om Planlægning opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Purhus Kommune råder ikke over sommerhusområder. Landzone er øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

## Kommunens arealadministration

Purhus Kommune administrerer samtlige arealer i både byzone og i landzone. Det betyder, at kommunen skal give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Arealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset, administreres uden forudgående høring af amtet.

Kommunen har endvidere kompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

<b>INDHOLD:</b>	<b>SIDE</b>
<b>VEJLEDNING</b>	2
<b>REDEGØRELSE:</b>	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens indhold og område	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Retsvirkninger	10
Godkendelsesprocedure	10
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER:</b>	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§ 6 Teknisk forsyning	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Beplantning og hegning	16
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	16
§ 12 Tilladelse fra anden myndighed	16
§ 13 Grundejerforening	16
§ 14 Dispensationer	16
§ 15 Ophævelse af tidligere tinglyste bestemmelser	17
§ 16 Påtaleret	17
Vedtagelsespåtegninger	18
<b>LOKALPLANENS BILAG:</b>	
Kortbilag nr. 1: Principec udstyknings- og etapedelingsplan i mål 1:1000	19
Bilag nr. 2: Vej- og stiprofiler	20

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

Baggrund og formål	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af denne lokalplan at skabe mulighed for en begrænset vækst i antallet af boliger i Spentrup by i form af åben, lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet omfatter i alt 22 parcelhusgrunde.</p> <p>Lokalplanen er første del af udbygningen af byvækstområdet, der i Kommuneplan 1998-2009 er udlagt syd for det fuldt udbyggede boligområde Tingvangen, mellem den eksisterende østlige byzonegrænse og den nye fordelingsvej øst om byen.</p> <p>Ved udformningen af lokalplanområdet har det været målsætningen at skabe et overskueligt og attraktivt udstykningsområde med parcelhusgrunde af rimelig størrelse på ca. 1000 m<sup>2</sup> og med boligveje udformet som opholds- og legegader og med fælles rekreative områder med beplantninger, naturstier og arealer til ophold og leg. Mellem udstykningen og fordelingsvejen øst om Spentrup by forudsættes etableret støjvold og beplantningsbælte med natursti.</p> <p>Lokalplanområdets udbygning opdeles i etaper og forudsættes vejbetjent via en ny stamvej fra den nye fordelingsvej. Boligvejene forgrener sig fra stamvejen.</p> <p>En mulig indretning af hele byvækstområdet fremgår af redegørelsens arealdisponering for hele området. Arealdisponeringen anskueliggør en fremtidig sammenhæng i fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele området. Udstykningsskitsen gør det muligt overordnet, at kunne planlægge og dimensionere hele områdets forsyning med veje, stier, kloak, vand, el, telefon, naturgas m.v.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet: Beliggenhed

Lokalplanområdet består af en del af matrikel nummer 3 a Jenum by, Spentrup, med et samlet areal på ca. 3,8 ha fordelt med ca. 2,5 ha i 1. etape og ca. 1,3 ha i 2. etape..

Det nye åbent, lave boligområde gives vejadgang til den nye fordelingsvej, der forløber i nord-sydgående retning langs lokalplanområdets østlige begrænsning.

Der anlægges ny stamvej, der forgrener sig i to nye boligveje.

De nye boligveje (incl. stamvejen) gives vejnavnet "Højvangen" og boligerne i lokalplanområdet husnummereres hertil.



Områdets nordlige begrænsning mod Tingvangen



Beplantningsbælte, natursti og støjvold mod fordelingsvejen.



## Naboarealer

### Lokalplanområdet afgrænses:

- mod nord af boligområdet Tingvangen
- mod øst af den nye fordelingsvej,
- mod syd af det fremtidige vækstområde,
- mod vest af den eksisterende byzonegrænse mod boligområdet langs Skelvej.

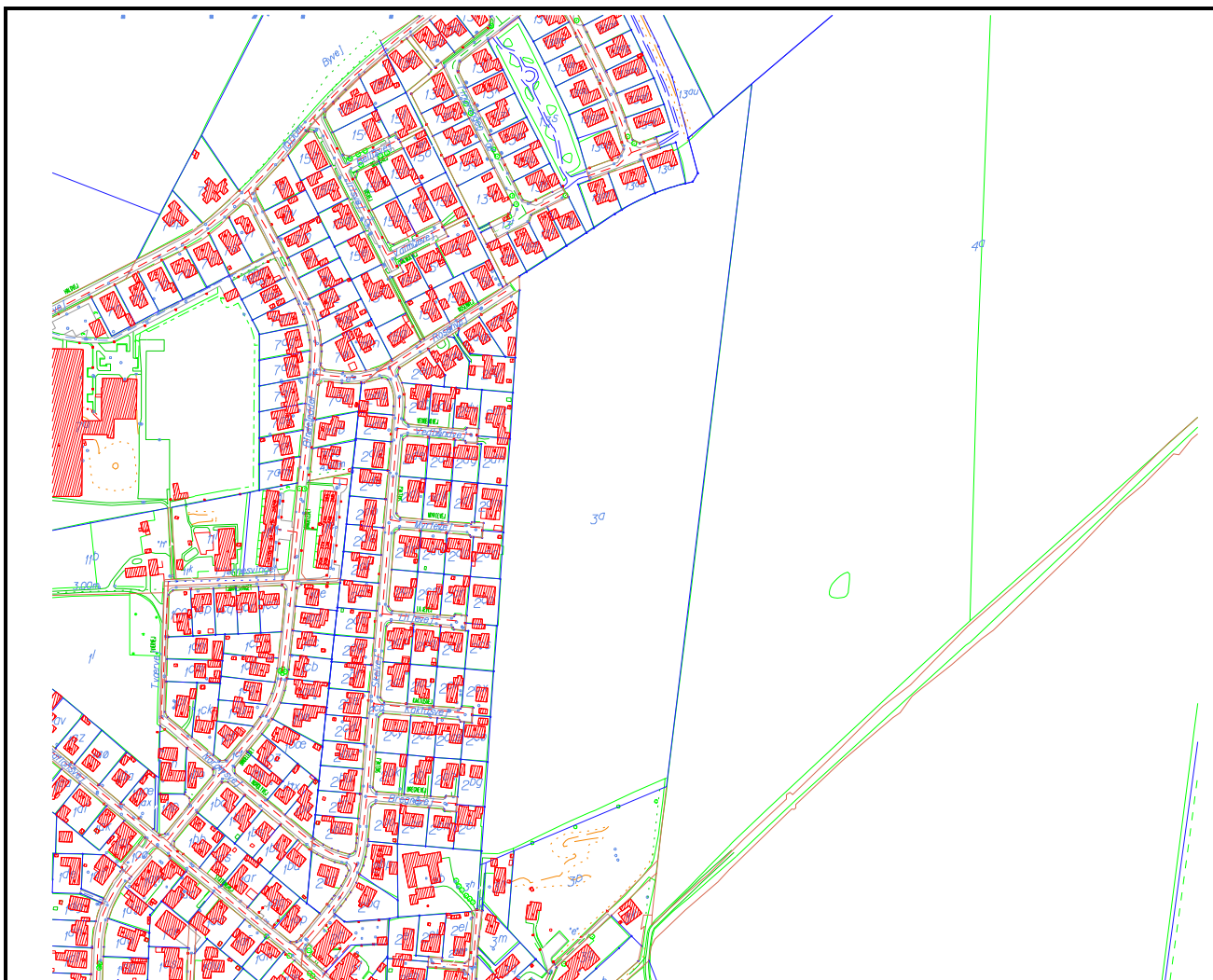
Mellem det eksisterende boligområde langs Skelvej og det nye boligområde Højvangen forløber en nord- sydgående hovedsti med stiforbindelser til boligvejene i lokalplanområdet.



Lokalplanområdets nordvestlige hjørne mod Rosenvej



Nord-sydgående hovedsti (eksempel fra Tingvangen)



Oversigtskort – eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

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

Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt kuperet og stigende fra nord mod lokalplanområdets sydlige område.

Ved områdets byggemodning til parcelhusbebyggelse bliver der foretaget orienterende jordbundsundersøgelser på de enkelte parcelhusgrunde. Jordbundsundersøgelser foretaget i fordelingsvejens linieføring tyder på normal funderingsdybde.

### **Arealdisponering:** Udstykningsskitse for byvækstområdet

Arealdisponeringen anskueliggør en mulig fremtidig sammenhæng i fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele området.

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

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

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

Skitsen gør det muligt overordnet, at kunne planlægge og dimensionere hele områdets forsyning med veje, stier, kloak, vand, el, telefon, naturgas m.v.



### **Planens indhold:** Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som de er fastlagt i Kommuneplan 1998-2009 for område nr. B.1.11.

Området skal overføres til byzone og udlægges til bebyggelse med åben, lav boligbebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttelse af tagetage.

Lokalplanen fastlægger en principiel udstykningsplan med vej- og stiudlæg, udlæg til fælles rekreative områder og beplantningsbælte med natursti og støjvold mod fordelingsvejen.

Lokalplanområdets stamvej og boligveje optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje og hovedstien optages i stifortegnelsen som offentlig sti.

Herudover fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige bebyggelser.

Trafik Adgangen til lokalplanområdet skal foregå fra den nye fordelingsvej via en ny stamvej der forgrener sig i to nye boligveje.

På længere sigt, når det samlede byvækstområde er fuldt udbygget, vil der være stiforbindelse fra lokalplanområdet ad den nord-sydgående hovedsti fra Haldvej i nord til Syrenvej i syd.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

---

Overordnet planlægning	Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandi- rektiver besluttet af Miljøministeren.
Regionplanlægning	Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2001, Århus Amt, december 2001. Lokalplanområdet kan rummes inden for regi- onplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Purhus Kommune.
	Lokalplanområdet indrettes til åben, lav boligbyggeri og omfatter i alt 22 parcel- husgrunde, fordelt med 14 grunde i 1. etape og 8 grunde i 2. etape.
Kommuneplanlæg- ning	Lokalplanrådets udnyttelse til åben, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998- 2009, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, bestående af åben og tæt, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. B.1.11., hvoraf lokalplanområdet er en del.
Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelse til åben, lav boligbebyggelse fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 275 på grundlag af rammebestemmelserne for om- råde nr. B.1.11 i kommuneplanens rammedel.
Spildevandsplanlæg- ning	Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1993-96. Området medta- ges som separat kloakeret område ved revisionen af spildevandsplanen.
	Husspildevand forventes tilledt det eksisterende offentlige spildevandsanlæg ved Birke Allè og Jennumvej. Regnvand ledes i nyt anlæg til eksisterende rørlagt vandløb mellem Rønne Allè og Spejderhytten.
Varmeplanlægning	Den kommunale varmeplan for Spentrup by bestemmer, at opvarmningsbehovet indenfor energidistrikterne nr. 11, 12 og 13 skal dækkes med individuel naturgas- forsyning. Nye bebyggelser i eksisterende områder, skal forsynes med og anven- de naturgas til opvarmningsformål.
	Lokalplanområdet, der er beliggende umiddelbart uden for afgrænsningen af de naturgasforsynede områder, skal forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by. Lokalplanområdet grænser op mod energidistrikt nr. 11.
	Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse in- den for lokalplanrådets afgrænsning.
Vandforsyningsplan- lægning	Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanrådets drikkevandsforsy- ning skal ske fra Spentrup Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.
Elforsyning	Området hører under ELRO's forsyningsområde.
Vejforhold	Lokalplanområdet afgrænses mod øst af en ny fordelingsvej, der skaber forbindel- se øst om Spentrup by mellem Haldvej og Birke Allè. På længere sigt forventes fordelingsvejen videreført til forbindelse med Hvidstenvvej ved erhvervsområdets nordvestlige afgrænsning.
	Fordelingsvejen forudsættes dimensioneret til en referencehastighed på 60 km/h.
	Fordelingsvejen er ikke omfattet af lokalplan nr. 275. Det skitse-mæssige vejprojekt for fordelingsvejen er fremsendt til Århus Amt til VVM-screening efter Planlovens bestemmelser.

## Vejforhold (fortsat)

Lokalplanområdet gives vejadgang via en ny 12 m bred stamvej (7 m kørebanebredde), der forgrener sig til to 10 m brede boligveje (4-5 m kørebanebredde og vejindsnævninger m.v. som vist på lokalplanens kortbilag nr. 1). Vejene i området optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

Boligvejene i området skal udformes som opholds- og legegader i overensstemmelse med regler udfærdiget på grundlag af færdselslovens § 40.

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



Udformning af boligveje (eksempel fra Tingvängen)

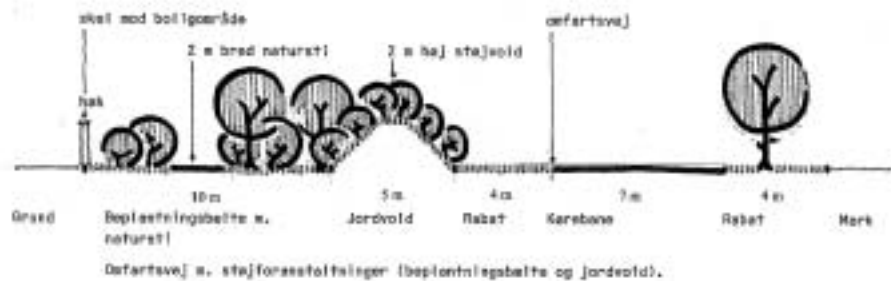


Udformning af boligveje (eksempel fra Tingvängen)

## Oversigt

Vejdirektoratets vejledende regler for oversigtslinier ved hjørneafskæring og vejtilslutninger skal overholdes.

## Tværsnit af vejudlæg til fordelingsvej



## Støjgrænser

Ved udlæg af nye boligområder skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra eksisterende og nye veje ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Disse støjgrænser er fastlagt i kommune- og regionplanlægningen, i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder, og er bindende for ny lokalplanlægning.

Der er gennemført støjberegninger for trafikstøj i det til fordelingsvejen tilgrænsende boligområde. Beregningerne er foretaget ved hjælp af Den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj.

Beregningernes forudsætninger er en gennemsnitshastighed på fordelingsvejen på 60 km/h, en lastbilandel på 10 %, en kørebanebredde på 7 m og en stigning på 0,5 %.

De forudsatte 55 dB(A) opnås i boligområdet i følgende afstande fra vejens midte:  
23 m ved en årsdøgntrafik på 2000 biler.  
26 m ved en årsdøgntrafik på 2500 biler.  
29 m ved en årsdøgntrafik på 3000 biler.

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



Stiforhold	<p>Der etableres på længere sigt hovedstiforbindelse mellem Rosenvej og Syrenvej, langs den nuværende byzonegrænse, med forbindelser til tilstødende nye boligområder i byvækstområdet.</p> <p>Lokalplanområdets øst- vestgående boligveje gives stiforbindelse til den nord-sydgående hovedsti. Herudover etableres naturstier i og til områdets fælles rekreative arealer.</p>																																		
Naturfredning	<p>Fredningsnævnet for Århus Amt har den 8. juni 1990 meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om 100 m beskyttelseslinie i forhold til det jordfaste fortidsminde, oldtidshøjen Høgshøj, der er beliggende ca. 75 m øst for fordelingsvejen. Dispensationen er oprindelig meddelt i forbindelse med planlægningen af boligområdet Tingvangen. Dispensationen blev meddelt tidsbegrænset for en periode på 5 år og er derfor forældet.</p> <p>Århus Amt har den 21. august 2002 meddelt godkendelse efter Naturbeskyttelseslovens § 20 og dispensation fra lovens §§ 4 (sten- og jorddiger) og 18 (fortidsmindebeskyttelseslinie) til at anlægge fordelingsvejen øst om Spentrup by. Vejanlægget må placeres i en afstand af ca. 80 m fra gravhøjen Høgshøj og de sydligste 30 m af det beskyttede dige vest for gravhøjen må inddrages til vejformål.</p>																																		
- Oldtidshøj - Dige																																			
Grundejerforening	<p>Der skal oprettes grundejerforening i lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer, herunder beplantningsbælte og støjvold mod fordelingsvejen.</p>																																		
Deklarationer	<p>Ifølge tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matrikel nummer 3 a Jennum by, Spentrup:</p> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">24.12.1885</td> <td>Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>04.07.1901</td> <td>Dokument om plantning af løvtræer (vedrørende 3 a og 5 h)</td> </tr> <tr> <td>15.10.1903</td> <td>Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>08.11.1917</td> <td>Dokument om fredning af 3 gravhøje (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>27.07.1922</td> <td>Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 5 h)</td> </tr> <tr> <td>13.01.1933</td> <td>Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>22.01.1944</td> <td>Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>28.06.1966</td> <td>Landvæsenskommissionskendelse (vedrørende 4 d)</td> </tr> <tr> <td>16.02.1968</td> <td>Dokument om lukket kloakafløb (vedrørende 5 h)</td> </tr> <tr> <td>17.09.1975</td> <td>Dokument om elledninger m.v. (vedrørende 12 f)</td> </tr> <tr> <td>31.10.1978</td> <td>Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>17.04.1986</td> <td>Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>01.08.1990</td> <td>Dokument om naturgas m.v. (vedrørende 12 f)</td> </tr> <tr> <td>19.09.1990</td> <td>Dokument om telefonkabler/anlæg m.v. (vedrørende 3 a og 4 d)</td> </tr> <tr> <td>06.02.1997</td> <td>Dokument om transformerstation/anlæg, lavspændingskabel m.v. (vedrørende 3 a)</td> </tr> <tr> <td>02.02.1998</td> <td>Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 a, 12 f, 32 o, 1 f, 5 h, 2 eo, 4 d, 10 t)</td> </tr> <tr> <td>14.01.1999</td> <td>Skøde indeholdende bestemmelse om, at 10 t genafhændes til sammenlægning med 10 c efter 30 år.</td> </tr> </table>	24.12.1885	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)	04.07.1901	Dokument om plantning af løvtræer (vedrørende 3 a og 5 h)	15.10.1903	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)	08.11.1917	Dokument om fredning af 3 gravhøje (vedrørende 3 a)	27.07.1922	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 5 h)	13.01.1933	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)	22.01.1944	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)	28.06.1966	Landvæsenskommissionskendelse (vedrørende 4 d)	16.02.1968	Dokument om lukket kloakafløb (vedrørende 5 h)	17.09.1975	Dokument om elledninger m.v. (vedrørende 12 f)	31.10.1978	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (vedrørende 3 a)	17.04.1986	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (vedrørende 3 a)	01.08.1990	Dokument om naturgas m.v. (vedrørende 12 f)	19.09.1990	Dokument om telefonkabler/anlæg m.v. (vedrørende 3 a og 4 d)	06.02.1997	Dokument om transformerstation/anlæg, lavspændingskabel m.v. (vedrørende 3 a)	02.02.1998	Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 a, 12 f, 32 o, 1 f, 5 h, 2 eo, 4 d, 10 t)	14.01.1999	Skøde indeholdende bestemmelse om, at 10 t genafhændes til sammenlægning med 10 c efter 30 år.
24.12.1885	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)																																		
04.07.1901	Dokument om plantning af løvtræer (vedrørende 3 a og 5 h)																																		
15.10.1903	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)																																		
08.11.1917	Dokument om fredning af 3 gravhøje (vedrørende 3 a)																																		
27.07.1922	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 5 h)																																		
13.01.1933	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)																																		
22.01.1944	Dokument om færdselsret m.v. (vedrørende 3 a)																																		
28.06.1966	Landvæsenskommissionskendelse (vedrørende 4 d)																																		
16.02.1968	Dokument om lukket kloakafløb (vedrørende 5 h)																																		
17.09.1975	Dokument om elledninger m.v. (vedrørende 12 f)																																		
31.10.1978	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (vedrørende 3 a)																																		
17.04.1986	Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. (vedrørende 3 a)																																		
01.08.1990	Dokument om naturgas m.v. (vedrørende 12 f)																																		
19.09.1990	Dokument om telefonkabler/anlæg m.v. (vedrørende 3 a og 4 d)																																		
06.02.1997	Dokument om transformerstation/anlæg, lavspændingskabel m.v. (vedrørende 3 a)																																		
02.02.1998	Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindinger, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. (3 a, 12 f, 32 o, 1 f, 5 h, 2 eo, 4 d, 10 t)																																		
14.01.1999	Skøde indeholdende bestemmelse om, at 10 t genafhændes til sammenlægning med 10 c efter 30 år.																																		

## RETSVIRKNINGER

---

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.
Lokalplanens retsvirkninger	Efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser, jf. Lov om Planlægning § 18. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.
Dispensation	Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.  Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20. Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation.
Zonestatus	En lokalplan indeholder typisk bestemmelser om, at lokalplanområdet ændrer zonestatus fra landzone til byzone – zonestatus kan dog i specielle tilfælde opretholdes i landzone.  Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 – meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse – dog jf. lovens § 36, stk. 1, pkt. 5.  Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning og Lov om Frigørelsesafgift.
Servitutter	Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## Godkendelsesprocedure

Procedure	Teknisk Udvalg	31.05.2002	Forslag til lokalplan	
	Økonomiudvalg	11.06.2002	-	
	Byrådet	18.06.2002	-	
	Offentliggørelse	26.06.2002	8 ugers offentlighedsperiode indtil 21.08.2002	
	Teknisk Udvalg	25.09.2002	Endelig vedtagelse af lokalplan	
	Økonomiudvalg	01.10.2002	-	
	Byrådet	08.10.2002	-	
	Offentliggørelse	16.10.2002	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft	
	Da der rettidigt blev fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, er den endelige vedtagelse af planen sket mere end 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.			
	Annoncering	Planforslagene og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		

Vedrørende nummer:

**del af matr.nr. 3 a Jennum by, Spentrup**

Anmelder:

Purhus Kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

## LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I SPENTRUP HØJVANGEN

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

### § 1 – LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:

- 1.1 At fastlægge principperne for anvendelsen af det samlede lokalplanområde til boligformål, som åben, lav boligbebyggelse, beplantningsbælte og jordvold mod den nye fordelingsvej og fælles rekreative friarealer med beplantninger og åbne arealer med mulighed for ophold og leg.
- 1.2 At fastlægge en etapedeling af lokalplanområdet, hvor der bestemmes en tidsmæssig ramme for udbygningen af området.
- 1.3 At fastlægge retningslinier for områdets udstykning.
- 1.4 At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk og ensartet standard, men alligevel med mulighed for en varieret byggestil, i områdets bebyggelser.
- 1.5 At overføre hele lokalplanområdet til byzone ved planens endelige vedtagelse.

## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 – LOKALPLANENS OMRÅDER OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter et samlet areal på ca. 3,8 ha, der er en del af matrikel nummer 3 a Jennum by, Spentrup, samt alle parceller, der efter den 6. juni 2002 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Opdeling i etaper Lokalplanområdet opdeles i 2 etaper.
- 1. etape:** Udstykningens nordligste del omfatter et samlet areal på ca. 2,5 ha med 14 parcelhusgrunde, stamvej fra fordelingsvejen, boligveje, stier og grønt fællesareal op mod boligområdet Tingvangen (lokalplan nr.254).
- Beplantningsbælte mod fordelingsvejen kan etableres under udstykningens 1. etape og den støjbegrænsende jordvold langs fordelingsvejen skal etableres senest i forbindelse med vejens anlæggelse.
- 2. etape:** Udstykningens sydligste del omfatter et samlet areal på ca. 1,3 ha med 8 parcelhusgrunde, boligvej, stier og grønt fællesareal.
- 2.3 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplanområde til byzone.

### § 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (åben, lav) Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, åben, lav boligbebyggelse omfattende i alt 22 parcelhusgrunde, vej- og stianlæg, beplantningsbælte og jordvold mod fordelingsvejen, fælles rekreative grønne områder med beplantninger og naturstier.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på ejendommen drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og at området karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.3 Forbud mod egentlig erhverv Ejendommene i området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsaktivitet.

### § 4 – UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.
- Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.2 Udbygningstakt Udstykningsområdets 1. etape må udbygges ultimo 2002 og udstykningsområdets 2. etape må udbygges, når 1. etape er udbygget med mindst 75 %.
- Udstykningsområdets etapedeling fremgår af kortbilag nr. 1, jf. § 2.

## § 5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1  
Veje
- Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1:
- Stamvej:  
Vejen A-A med en udlægsbredde på 12 m og med en kørebanebredde på 7 m.
- Boligveje:  
Vejen B-B-B med varierende udlægsbredde og kørebanebredder på 4 eller 5 m. Den centrale del af vejarealet udlægges til fælles rekreativt areal som vist på kortbilaget. Arealet kan indrettes til leg og ophold m.v.
- Vejen C-C med en udlægsbredde på 8 m og en kørebanebredde på 4 m.
- Vejen D-D med en udlægsbredde på 10 m og en kørebanebredde på 5 m afsluttet i den vestlige ende med en vendeplads med en udlægsbredde på 14 m som vist på kortbilaget.
- Vejene B-B-B og D-D forsynes med vejindsnævringer som vist på kortbilaget.
- Hjørneafskæringer udføres som 5 m afskæringer som vist på kortbilaget.
- 5.2  
Lege- og opholdsgader
- Vejene B-B-B og D-D (efter vejindsnævringen) skal udformes efter de retningslinier, der er gældende efter Færdselslovens § 40. Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.
- 5.3  
Oversigt
- Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:
- Ved udkørsel fra lokalplanområdet fra stamvejen A-A til fordelingsvejen kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:
- $l_s = 2,50$  m og  
 $l_p = 120$  m (ved en referencehastighed på 60 km/h).
- På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og den omhandlede vej må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end maksimalt 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.4  
Vejstatus
- Samtlige nye veje i lokalplanområdet skal optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.
- 5.5  
Indkørsel
- Indkørsel til de enkelte ejendomme skal vejledende placeres som angivet på kortbilag nr. 1.
- 5.6  
Hovedsti
- Hovedstien a-a udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
- Stien optages på kommunens stifortegnelse som offentlig sti.
- 5.7  
Interne stier
- Stierne b-b og c-c udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
- Stierne optages på kommunens stifortegnelse som offentlige stier.
- 5.8  
Naturstier
- Naturstier i de fælles rekreative arealer og i beplantningsbæltet mod støjvolden langs fordelingsvejen udlægges i en belægningsbredde på ca. 2 m med beliggenhed eksempelvis som vist på kortbilag nr. 1.
- Naturstiernes beliggenhed fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af beplantningsplan m.v. for de fælles rekreative arealer og for beplantningsbæltet mod fordelingsvejen.



5.9 Niveauforskelle	Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
5.10 Vej- og stistandard	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.
5.11 Parkeringsforhold	For lokalplanområdet gælder, at der på den enkelte ejendoms areal skal etableres mindst 2 parkeringspladser til personbiler. Den ene plads kan være en carport- eller garageplads. En plads skal kunne bruges af gæster til ejendommen.
5.12 Generelle parkeringsforhold	Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.  Langtidsparkering (hensætning) af uindregistrerede campingvogne, lystbåde (kølbåde) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

## § 6 – TEKNISK FORSYNING

6.1 Varmeforsyning Naturgas	Fremtidige nye bebyggelser med opvarmningsbehov i lokalplanområdet skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.  Der må således ikke etableres nye elvarmesystemer inden for lokalplanrådets afgrænsning.
6.2 Ledningsanlæg	El-ledninger herunder til eventuel vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
6.3 Transformerstationer	Inden for lokalplanområdet må opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når den enkelte station ikke har mere end 10 m <sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,00 m over terræn og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.
6.4 Antenneanlæg	Der kan etableres fælles antenneanlæg for det samlede lokalplanområde.
6.5 Udvendige antenner	Der må ikke etableres udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte bygninger i lokalplanområdet. Satellitantenner er undtaget.

## § 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

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

## § 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1  
Materialevalg
- I lokalplanområdet skal anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervægge:
- Ydervægge skal udføres af tegl.
  - Ydervægge på karnapper, udhuse, carporte eller garager kan dog udføres af træ- eller let pladebeklædning.
- Tagflader:
- Tagflader skal udføres af materialerne tagpap, skiffer, cementtagsten eller tagtegl.
  - Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan alternativt udføres af transparente materialer.
- Supplerende:
- Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke – ud over solpaneler – anvendes blanke eller reflekterende plane overflader, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2  
Farvevalg
- Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.
- Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.
- 8.3  
Skiltning
- Enhver form for skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,20 m<sup>2</sup>, der må opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.
- Skiltning må kun foretages i den udstrækning, den ikke er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.4  
Udendørs belysning
- Der må kun etableres udendørs belysning, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

## § 9 – UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1  
Ubebyggede arealer
- Områdets ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have – dels som fælles anlæg og dels som anlæg i forbindelse med den enkelte bolig.
- 9.2  
Fælles rekreative arealer
- Beplantning af de for lokalplanområdet fælles arealer må kun ske efter en af Purhus Kommune godkendt beplantnings- og vedligeholdelsesplan (størvold og beplantningsbælte mod den nye fordelingsvej er omfattet).
- De to fælles rekreative arealer, i områdets nordlige del og i områdets sydlige del, skal etableres som åbne grønninger med spredte beplantninger af robust karakter med mulighed for ophold og leg.
- En eventuel legeplads skal inden dens etablering godkendes af Purhus Kommune med hensyn til omfang og placering.
- 9.3  
Beplantningsbælte og størvold
- Beplantningsbælte og størvold mod den nye fordelingsvej skal etableres med tæt, robust beplantning.
- 9.4  
Teknisk anlæg
- På de rekreative fælles arealer må der placeres tekniske anlæg, som er forenelige med de rekreative interesser, f.eks. regnvandsbassin og fælles nedslivningsanlæg for lokalplanområdets befæstede arealer, vejarealer, tagflader m.v. forudsat jordbundsforholdene er velegnede til nedslivning og forudsat opnåelse af aflednings-tilladelse fra den godkendende myndighed.

## § 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

10.1 Hække langs vejskel og øvrige hække Hække langs vejskel skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.

Hække langs vejskel og øvrige hække i området skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.

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

## § - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

11.1 Veje og stier Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte veje med de viste vejindsnævninger og stier samt adgangen til den nye fordelingsvej.

11.2 Naturgas Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det tæt, lave boligområde, pålægges tilslutningspligt til naturgas. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.

11.3 Støjdæmpende foranstaltninger Støjtold og beplantningsbælte mellem den nye fordelingsvej og udstykningsområdet skal senest etableres og beplantes i forbindelse med fordelingsvejens anlægelse.

## § - 12 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

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

Landbrugspligten ønskes ophævet.

## § 13 - GRUNDEJERFORENING

13.1 Grundejerforening Der skal oprettes en grundejerforening for det samlede lokalplanområde med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

13.2 Oprettelse Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde i 1. etape er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

13.3 Formål Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer, herunder beplantningsbælte og støjtold mod den nye fordelingsvej.

13.4 Vedtagelse Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 14 - DISPENSATIONER

14.1 Dispensationer Kommunalbestyrelsen kan i h.t. bestemmelser i Lov om Planlægning dispensere fra mindre væsentlige regler og forhold i lokalplanen, dog under forudsætning af, at en dispensation ikke er i strid med principperne i planen.

Større afvigelser fra planen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **§ 15 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE TINGLYSTE BESTEMMELSER**

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

## **§ 16 – PÅTALERET**

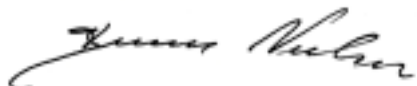
16.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 18. juni 2002



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



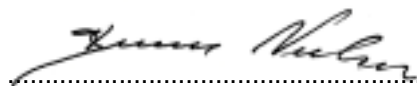
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 26. juni 2002.

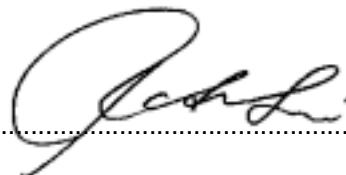
### Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 8. oktober 2002



.....  
Berner Nielsen  
borgmester

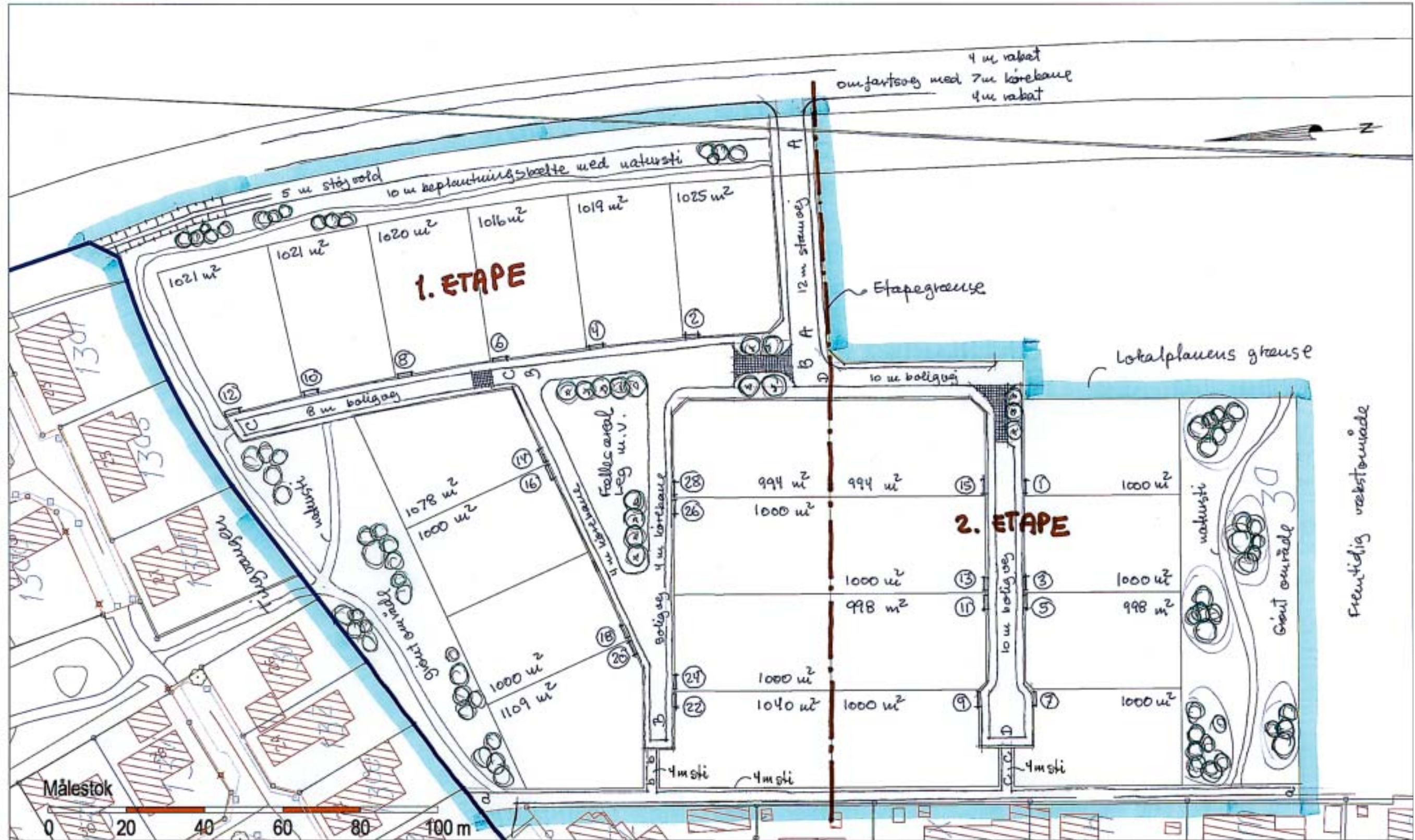


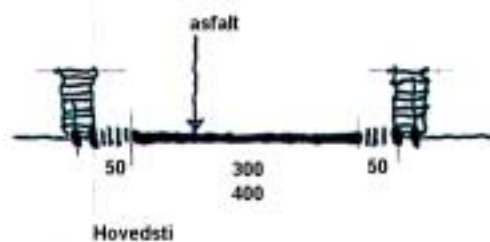
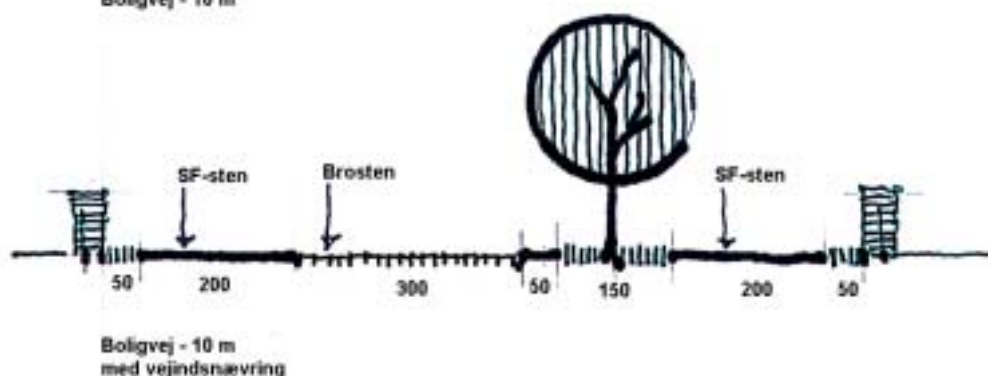
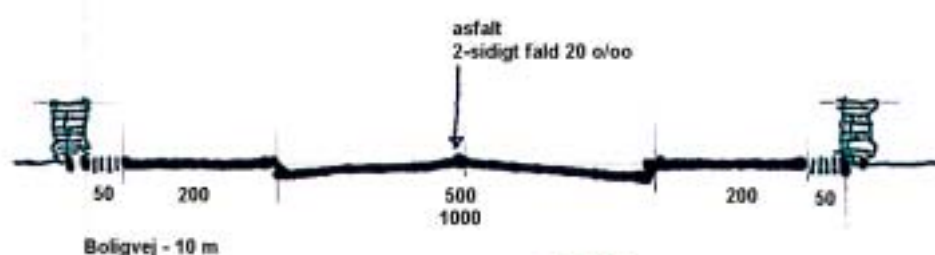
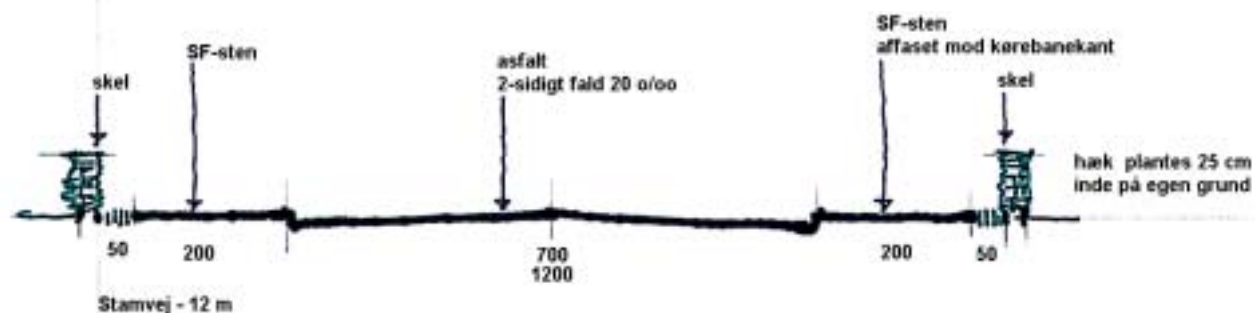
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 16. oktober 2002.

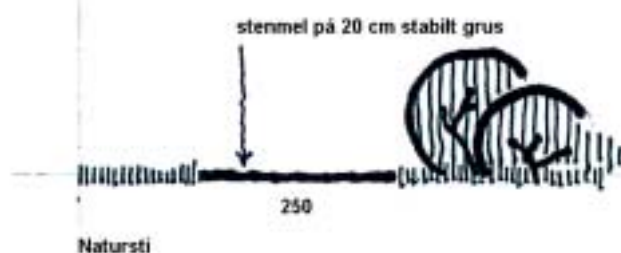
Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.







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



Ved vejindsnævninger lægges brosten på kørebanearealet i hele indsnævringsens længde.

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