

Purhus kommune



LOKALPLAN 125

SAMT TILLÆG NR. 14 TIL PURHUS KOMMUNES §15-RAMMER.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Beskrivelse vedrørende lokalplan nr. 125	2
Redegørelse for tillæg til § 15-rammer	4
Tillæg nr. 14 til kommunens § 15-rammer	6
Amtets godkendelsespåtegning	8
Lokalplan nr. 125	9
Byrådets godkendelsespåtegning	15
Kortbilag nr. 1, områdets afgrænsning	16
Kortbilag nr. 2, bebyggelsesplan	17
Retningslinier for lokalplanlægning	18

LOKALPLAN NR. 125.

Vedrørende arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område i Fårup.

Kortfattet beskrivelse vedrørende lokalplan nr. 125.Beliggenhed og størrelse.

Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 9 o Fårup by, Fårup, af areal ca. 13.450 m².

Arealet er beliggende øst for Poppelvænget og nord for udstykningsområdet omkring Butikstorvet.

Området grænser mod øst op mod et areal i landzone, matr.nr. 10 a Fårup by, Fårup, der er omfattet af tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer og mod nord op mod et areal i byzone omfattet ligeledes af tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer, og lokalplan nr. 109.

Fremtidig anvendelse.

Arealet har hidtil været udlagt til boligformål (åben-lav boligbebyggelse).

Arealet er en del af et større område, der er omfattet af lokalplan nr. 109 og tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer.

Arealet søges nu udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, (række-/kædehusbebyggelse).

Der agtes opført 28-32 boliger på arealet.

Vejforhold.

Arealet gives vejadgang ad en blind boligvej, der etableres som sidevej til den i lokalplan nr. 3 udlagte stamvej, der forløber fra Poppelvænget mod øst, i forbindelse med udbygningen af området etableres boligvejen etapevis.

Zonestatus.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i byzone under område nr. 15 i Fårup i tillæg nr. 1 til Purhus kommunes § 15-rammer.

Arealet er desuden omfattet af lokalplan nr. 109, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål, åben-lav boligbebyggelse med 7-10 grunde pr. ha. Udbygningen af denne lokalplans 1. etape var påregnet i perioden 1981/82, hvilket dog på grund af byggesituationen inden for denne periode ikke blev gennemført.

Da regionplanens bolig-tæthedskrav pr. 1. januar 1982 ikke er opfyldt i lokalplan nr. 109 og tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer, og da arealet ikke er blevet bebygget inden den 1. januar 1982, skal der udarbejdes en ny lokalplan og et tillæg til § 15-rammerne for området, hvor regionplanens bolig-tæthedskrav er opfyldt, jfr. regionplanens pkt. 3.2.

Tillæg nr. 14 til Purhus kommunes § 15-rammer er vedhæftet nærværende redegørelse som bilag.

Lokalplan nr. 109.

Der er den 12. november 1979 godkendt en lokalplan nr. 109 for området, der bl.a. fastlægger, at arealet skal anvendes til bebyggelse med fritliggende parcelhuse (åben-lav boligbebyggelse), 7-10 grunde pr. ha.

Lokalplan nr. 109's bestemmelser ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede areal i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Kloakering.

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, vil blive kloakeret med et separatsystem efterhånden som området udbygges. En ny etapeplan for området vil blive indarbejdet i kommunens spildevandsplan ved dennes revision i 1984.

I den godkendte § 21-spildevandsplan for Purhus kommune er arealet tænkt kloakeret med seperatsystem i 1981 (område nr. A.1.4.4.) Kloakeringen af området er dog endnu ikke foretaget, idet behov herfor ikke har været til stede. Det på kloaksystemet etablerede rensningsanlægs kapacitet er tilstrækkelig til at lokalplanområdets spildevandsafledning kan tilsluttes dette anlæg for opfyldelse af recipientkvalitetskravene. Udlederkravene er derfor opfyldte ved tilslutning af området.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

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

Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for etablering af en tæt-lav boligbebyggelse med en maximal bebyggelsesprocent på 35 for det samlede areal under eet,
- at åbne mulighed for udstykning af byggegrunde med arealstørrelser ned til 200 m²,
- at sikre at bebyggelsesprocenten for den enkelte byggegrund maksimalt kan være 65,
- at sikre at øvrige arealer udlægges som grønt fællesareal, vejarealer og torve.

Redegørelse for tillæg nr. 14 til § 15-rammer for Purhus kommune.

§ 15-rammer af 22. december 1976.

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

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

Tillæg nr. 1 til Purhus kommunes § 15-rammer.

Efter lov om kommuneplanlægning har planstyrelsen, ved skrivelse af 26. november 1979 godkendt tillæg nr. 1 til Purhus kommunes § 15-rammer. Tillægget omfattede bl.a. område nr. 15 i Fårup, som udlagdes til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Da regionplanens boligtaethedskrav ikke er opfyldt for det nævnte område, og da arealet ikke er blevet bebygget inden den 1. januar 1982, skal der udarbejdes nyt tillæg til § 15-rammerne, for den del af området, der nu ønskes bebygget. I det nye tillæg fastsættes bestemmelser, således at regionplanens boligtaethedskrav opfyldes, jfr. regionplanens pkt. 3.2.

En del af det nævnte område nr. 15, ønskes nu bebygget med tæt-lav række-/kædehusbebyggelse.

Endvidere ønskes gennemført en ændret etapedeling inden for området.

Tæt-lav række-/kædehusbebyggelse i § 15-rammerne.

Der har vist sig et ønske/behov for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse i Fårup, eventuelt på andelsbasis. Årsagen hertil skal sikkert findes i den generelle økonomiske krise, som samfundet p.t. befinder sig i, da det kan konstateres, at det i al væsentligt omfang er økonomiske grunde, der afholder folk fra at gå i gang med opførelse af det dyrere parcelhusbyggeri.

For at imødekomme dette behov søges anvendelsen af et areal af matr.nr. 9 o Fårup by, Fårup, ca. 13.450 m², ændret fra åben-lav boligbebyggelse, til et område for tæt-lav boligbebyggelse.

Det pågældende område er byzoneareal.

Beliggenhed.

Arealet er beliggende øst for Poppelvænget og nord for udstykningsområdet omkring Butikstorvet. Området grænser mod øst op mod et areal i lanzone, matr.nr. 10 a Fårup by, Fårup, der er omfattet af tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer og mod nord op mod et areal i byzone omfattet lige-

ledes af tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer, og lokalplan nr. 109.

Tæt-lav boligbebyggelse i Fårup iøvrigt.

I Fårup er der tidligere gennem lokalplanlægningen udlagt nedenævnte arealer til tæt-lav boligbebyggelse:

Lokalplan nr. 116, endeligt vedtaget den 30. juni 1981, omfattende et areal på ca. 15.700 m². Området agtes tidligst bebygget i 1988/89.

Lokalplan nr. 118, endeligt vedtaget den 11. august 1981, omfattende et areal på ca. 5.463 m². Bebyggelse i området agtes påbegyndt, når der foreligger sikkerhed for salg af et rimeligt antal boliger.

Tillæg nr. 14 til Purhus kommunes § 15-rammer.

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

Indledning.

I henhold til § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplanen, som tilvejebringes for et areal i Fårup, Purhus kommune.

Område til tæt-lav række-/kædehusbebyggelse.

For område nr. 35, Fårup

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

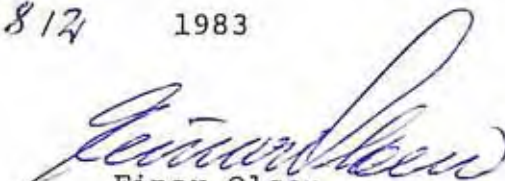
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

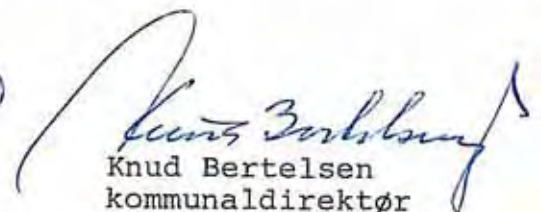
- a. at der åbnes mulighed for etablering af en tæt-lav boligbebyggelse med en maximal bebyggelsesprocent på 35 for det samlede areal under eet.
- b. at der åbnes mulighed for udstykning af byggegrunde med arealstørrelser ned til 200 m².
- c. at bebyggelsesprocenten for den enkelte byggegrund maksimalt kan være 65.
- d. at tiloversblivende arealer udlægges som grønt fællesareal, vejareal og torve/legearealer.

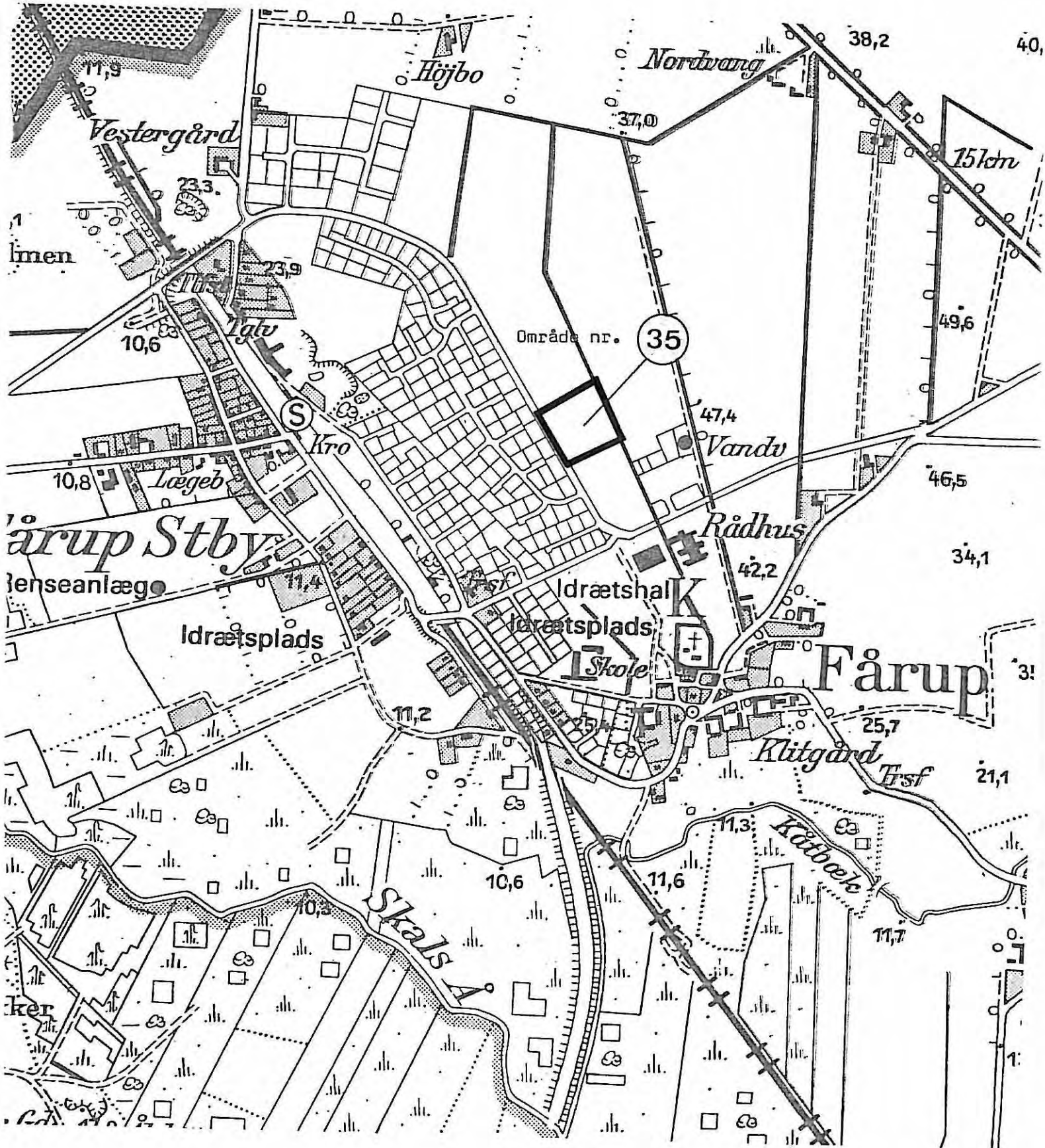
Ved endelig vedtagelse af nærværende tillæg til Purhus kommunes § 15-rammer, annulleres bestemmelserne i tillæg nr. 1 til kommunens § 15-rammer for så vidt angår den del af område nr. 15, der omfattes af nærværende tillæg nr. 14.

Således vedtaget af Purhus byråd.

Fårup, den 8/2 1983


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør



FÅRUP BY, i mål 1:10.000
 Kortbilag til tillæg nr. 14 til
 Purhus kommunes § 15-rammer.

GODKENDELSESPÅTEGNING.

I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning godkendes herved foranstående af Purhus byråd tilvejebragte tillæg nr. 14 til de midlertidige rammer for lokalplanlægning i Purhus kommune.

I henhold til miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978.

ÅRHUS AMTSKOMMUNE, Amtsarkitektkontoret, den 26. MÅJ 1983 1983.

E. b.

A. B. Sørensen
afdelingsarkitekt

31.MAJ1983 04574- 9

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

LOKALPLAN NR. 125

FOR ET OMRÅDE TIL TÆT-LAV BOLIG-
BEBYGGELSE I FÅRUP.

KORTBILAG NR. 1, OMRÅDEAFGRÆNSNING
KORTBILAG NR. 2, FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN, ETAPEDELINGSPLAN

LOKALPLAN NR. 125.

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Fårup, Pårhus kommune.

§ 1 - lokalplanens område

- stk. 1. Området er på kortbilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.
- stk. 2. Området omfatter en del af matr.nr. 9 o Fårup by, Fårup med et areal på ca. 13.450 m².
- stk. 3. Området er beliggende øst for Poppelvænget og nord for udstykningsområdet omkring Butikstorvet. Området grænser mod øst op mod et areal i landzone, matr.nr. 10 a Fårup by, Fårup, der er beliggende indenfor kommunens § 15-rammer, og mod nord op mod den resterende del af matr.nr. 9 o Fårup by, Fårup, der er beliggende i byzone.

§ 2 - områdets status

- stk. 1. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 109 for den del af lokalplan nr. 109's område, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- stk. 2. Nærværende lokalplan opretholder områdets zonestatus som byzoneområde.
- stk. 3. Lokalplan nr. 109's bestemmelser i øvrigt ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede areal i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 - områdets anvendelse

- stk. 1. Inden for lokalplanens område må der opføres 28-32 boliger.
- stk. 2. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.
- stk. 3. Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom 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 beboelses-ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, som ikke kan placeres på de etablerede fælles parkeringsarealer inden for det pågældende område (p-pladser på den pågældende boligvej eller del af boligvej ved hvilken boligen er opført. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 - udstykninger

- stk. 1. Udstykningen inden for området må kun foretages således, at den enkelte parcel udstykkes med en grundstørrelse på mindst 200 m². Restarealet udlægges som henholdsvis grønt fællesareal, vejarealer og torve/legearealer.
- stk. 2. Langs Poppelvænget skal der i en bredde af mindst 10 m udlægges grønt fællesareal med beplantning, der reducerer støjgener fra trafikken på Poppelvænget.

§ 5 - vejforhold

- stk. 1. Arealet gives vejadgang ad en blind boligvej, der etableres som sidevej til den i lokalplan nr. 3 udlagte stamvej, der forløber fra Poppelvænget mod øst.
Den blinde boligvej etableres i takt med udbygningen af området.
- stk. 2. Boligveje i området skal etableres som § 40-veje, i overensstemmelse med de retningslinier og vejledende regler, der er udarbejdet for opholds- og legeområder i medfør af færdselslovens § 40.
- stk. 3. Ved boligvejens tilslutning til den i stk. 1 nævnte stamvej skal sikres oversigtsarealer på 5 x 15 m i begge sider af boligvejen.
- stk. 4. Ved stamvejens tilslutning til Poppelvænget skal sikres oversigtsareal på 15 x 60 m.
- stk. 5. På de fastlagte oversigtsarealer må der ikke anbringes genstande eller forefindes beplantning, der rager mere end 0,80 m op over en flade, bestemt af de tilgrænsende kørebaners vejmidte.

§ 6 - parkeringsforhold.

- stk. 1. Til hver beboelse skal udlægges parkeringsarealer til mindst $1\frac{1}{2}$ bil.
Parkeringsarealerne kan bestå af nærparkeringspladser på vejareal ved enkelte boliger og centralt placerede fælles parkeringsarealer.
Kravet om parkeringspladser skal være opfyldt ved områdets endelige færdiggørelse.
- stk. 2. Etableres der garage eller carport til en eller flere biler pr. bolig nedsættes kravet til $\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig for hvilke der er etableret garage evt. carport.
- stk. 3. Byrådet kan meddele tilladelse til etablering af fælles garageanlæg på området, evt. placeret i forbindelse med de fælles parkeringsarealer langs områdets østlige skel.
- stk. 4. Parkering af lastbiler, anhængere og større varevogne må ikke finde sted i området.
- stk. 5. Langtidsparkering (hensætning) af campingvogne, lystbåde m.v., må ikke finde sted i området.

§ 7 - ledningsanlæg.

- stk. 1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 8 - bebyggelsens omfang og placering

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for det samlede område under eet, må ikke overstige 35.
- stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 65.
- stk. 3. Bygninger må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- stk. 4. Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50° .
- stk. 5. Bygningernes højde må ikke overstige 7,50 m over niveau-plan.
Niveauplaner vil blive fastlagt af byrådet senest i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.
- stk. 6. Sammenbyggede boligenheder skal være opført med ens taghældning.
- stk. 7. Bygninger skal placeres med facader enten parallelt med eller vinkelret på den boligvej de betjenes fra.

- stk. 8. Bygninger skal opføres med en afstand på mindst 2 m til vej- og stiskel målt fra bygningens ydervæg, udvendig.
- stk. 9. Afstanden mellem bygninger på hver sin side af den nord-sydgående boligvej skal være mindst 12 m, målt fra ydervæg til ydervæg, udvendig.
- stk. 10. Afstanden mellem bygninger på hver sin side af de øst-vestgående boligveje skal være mindst 9 m, målt fra ydervæg til ydervæg, udvendig.
- stk. 11. Tagudhæng, karnapper, indgangspartier og lignende mindre udbygninger må opføres nærmere end 2 m fra vej- og stiskel og indenfor de i stk. 9 og 10 nævnte minimumsafstande. Dog ikke nærmere vej- og stiskel end 1,50 m. Trapper må opføres i en afstand af 1 m fra vej- og stiskel.
- stk. 12. Skure og lignende mindre bygninger må opføres i vejskel med en bygningshøjde i skel på maksimalt 2,40 m.
- stk. 13. Bygninger må opføres nærmere naboskel end 2,50 m, såfremt de udføres med brandadskillelse i henhold til BR 82, kap. 6.4.
- stk. 14. En bygning, der vender gavlen (uden vinduesåbninger) mod stiskel må opføres i en afstand af 1,50 m fra dette, såfremt afstanden til modstående beboelsesbygninger er mindst 5 m og stien er eneste adgangsvej til boliger.
- stk. 15. En bygning kan opføres i skel mod sti, der giver adgang til fællesarealer, såfremt stien ikke samtidig er eneste adgangsvej til boliger, og der ikke anbringes vinduesåbninger i bygningssider i stiskel eller indenfor 2,50 m fra dette.
- stk. 16. Vinduesåbninger må ikke anbringes i bygningers gavlsider, der ligger i nabo- eller stiskel eller inden for 2,50 m fra naboskel mod tilgrænsende parcel.
- stk. 17. For vinduesåbninger i gavltrekanter og kvistvinduer er bestemmelsen i BR 82 kap. 3.2.3 stk. 3, gældende.
- stk. 18. Bygningerne må ikke have tagudhæng over skel mod tilgrænsende parcel.
- stk. 19. På det fælles friareal må der kun opføres bygninger og anlæg, der tjener fællesskabet, f.eks. fælles garageanlæg, beboerhus, legehuse o.lign., samt en transformator og en fællesantenne.

§ 9 - bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- stk. 2. Tage og udvendige bygningssider skal udføres af ikke reflekterende materialer (dog undtaget solfangere), der fremtræder med naturlige farver, (eksempelvis hvide, grå sorte, røde eller gule farvesammensætninger).

- stk. 3 Etablerede solfangeranlæg skal vedligeholdes i et sådant omfang, at disse ikke på noget tidspunkt kan virke skæmmende for området.
- Denne bestemmelse er gældende uden hensyn til om solvarmeanlægget fungerer eller ikke.
- stk. 4. Sammenbyggede boligenheder skal udføres af ens materialer, og det skal tilstræbes, at bebyggelsen som helhed gives en fælles karakter.

§ 10 - ubebyggede arealer.

- stk. 1. Ubebyggede arealer på den enkelte parcel skal enten befastes eller udlægges og vedligeholdes som have.
- stk. 2. Tiloversblivende arealer, der ikke er udlagt til vej-, sti- og parkeringsarealer, skal udlægges som grønt fællesareal, der forsynes med grønninger, beplantninger, legeområder og lignende i en udstrækning, der svarer til det på bilag nr. 2 viste, der er en skitse-mæssig bebyggelsesplan.
- stk. 3. Den enkelte parcel skal ved grænsen mod andre parceller og mod det grønne fællesareal, markeres ved plantning af levende hegn.
- Dog behøver grænsen mellem de enkelte parceller foran bygningerne (ud mod gadearealet), ikke nødvendigvis at markeres særligt.

§ 11 - grundejerforening.

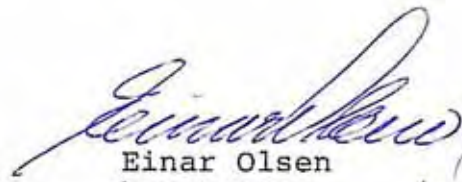
- stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 pct. af de udstykkede parceller er solgt, for området som helhed, eller når byrådet kræver det.
- stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de nævnte fællesarealer, fælles antenneanlæg, vej- og parkeringsarealer m.v.
- stk. 4. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter samtlige de forpligtelser, der i henhold til vejlovgivningens bestemmelser er pålagt grundejerne.
- Bestemmelsen udelukker ikke, at boligvejen efter særlig ansøgning kan optages som offentlig vej, hvorved den fremtidige vedligeholdelse overgår til kommunen.
- stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.


§ 12 - påtaleret.

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

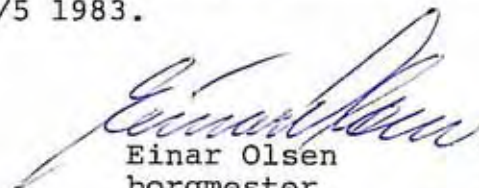
§ 13 - godkendelsespåtegning.

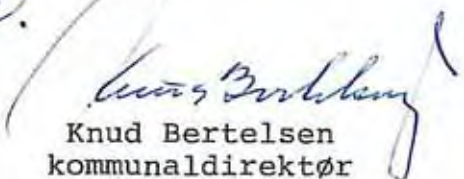
Således vedtaget af Purhus byråd, den 8/2 1983.


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Lokalplanen vedtaget endeligt af Purhus byråd,
den 10/5 1983.


Einar Olsen
borgmester


Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,

den 31. MAJ 1983 04574

Lyst

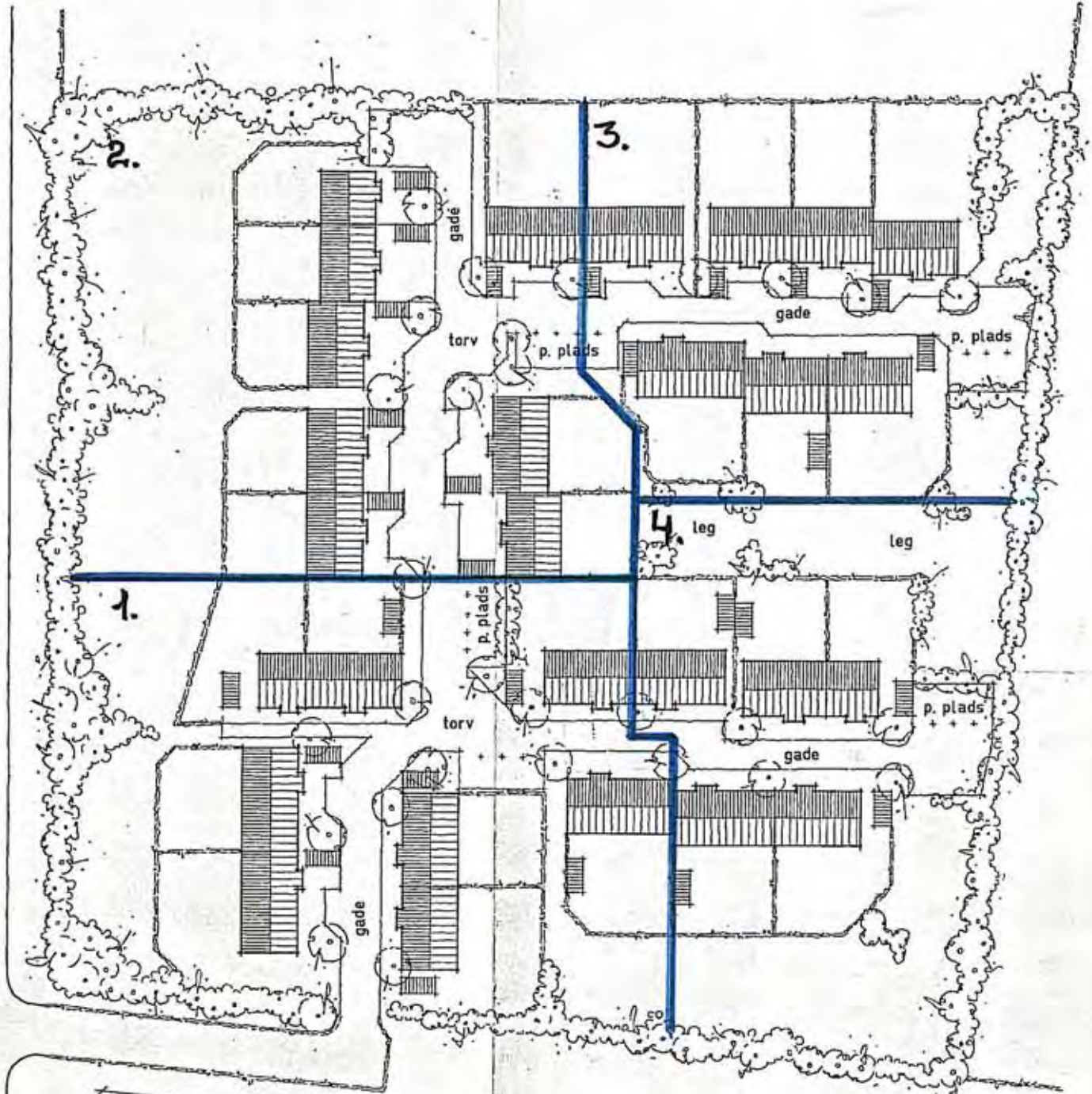
bl. 90 akt

p. 245.

Rids vedtaget


tw.

Poppelvænget



TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE I FÅRUP

MÅLESTOK



Kortbilag nr. 2
til lokalplan nr. 125.

Bebyggelses- og etapedelingsplan.

RETNINGSLINIER

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

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

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

OVERORDNEDE RETNINGSLINIER.

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

LOKALPLANER.

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

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

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

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

NYE BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER.

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

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

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

§15-RAMMERNE ER IKKE BYGGEFORSKRIFTER.

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

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

MERE ORIENTERING

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

