



Stempel kr. 500,-

Akt: Skab nr. (udfyldes af dommerkontoret)

S 642

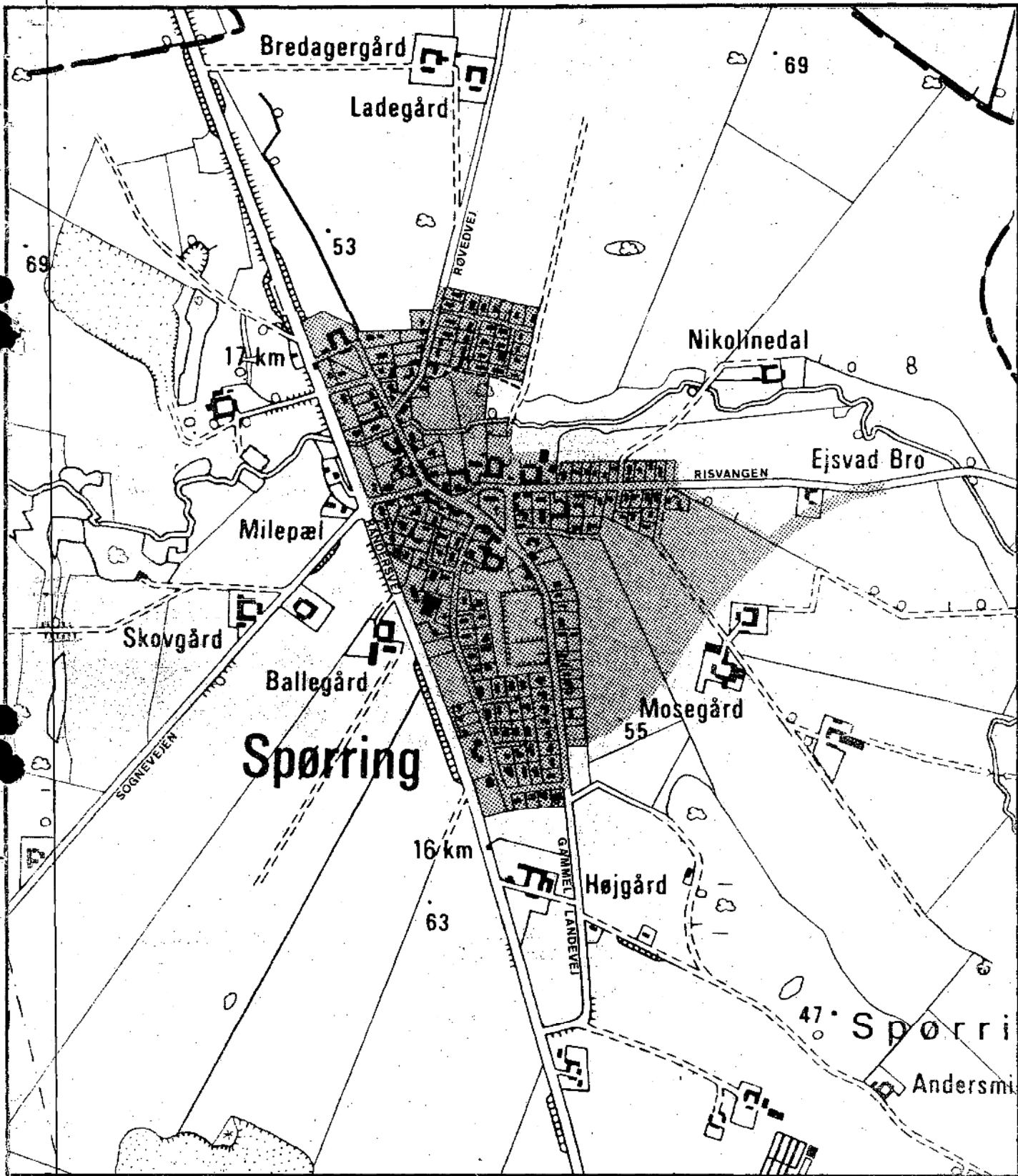
Århus kommune Lokalplan nr:

Købers/Kreditors bopæl

Anmelder:

347

Landsbyen Spørring



Statistikområde/distrikt nr.: 9.2

Registreringskortblad nr.: 15+5

KORT OM DETTE HÆFTES INDHOLD

Det indledes med beskrivelsen, der fortæller om lokalplanens hovedindhold og om de retsvirkninger, den har blandt andet for grundejere i området. Til dette afsnit hører en illustrationsplan, der viser en af de måder planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger redegørelsen, som indeholder oplysning om forudsætninger for planen, om området betjening med veje, skole, børneinstitutioner, kollektiv trafik og om dets forsyning med el, vand, varme og kloak.

Til sidst kommer selve lokalplanen med tilhørende lokalplankort. Tekst og kort rummer tilsammen de nøjagtige bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet.

Lokalplanen er udarbejdet af:

Landinspektørfirmaet J. R. Krabbe.
Røsenegade 38, 8000 Århus C. Tlf. 06 12 63 88.

Arkitektfirmaet H. Thule Hansen M.A.A.
Thunøgade 40, 8000 Århus C. Tlf. 06 20 21 11.

i samarbejde med

STADSARKITEKTENS KONTOR. BYPLANAFDELINGEN.

Nærmere oplysninger vedr. lokalplanen kan fås ved henvendelse til:

Stadsarkitektens kontor, byplanafdelingen,

Rådhuset,

8100 Århus C.

Tlf. 06 13 20 00, lokal 2262, vær. 501.

Lokalplanen kan ses og købes ved henvendelse til:

Kommuneinformation, Sønder Allé 8, 8000 Århus C, Tlf. 06 13 65 00.

Grundlaget for planens kortbilag i 1:10.000 og mindre målestoksforhold er Geodætisk Instituts 4 cm-kort. Supplerende tematisk information er påført af Århus kommune.

Kortene udgives af Århus kommune med Geodætisk Instituts tilladelse A.86 GI COPYRIGHT.

ÅRHUS KOMMUNE. LOKALPLAN NR. 347.

FOR LANDSBYEN SPØRRING.

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>Side</u>
Spørring by 1877 - 1986	bilag 1
Spørring by, luftfoto 1982	bilag 2
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	
Lokalplanens indhold	1.1
Illustrationsplan	bilag 3
Lokalplanens retsvirkninger	1.8
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	
Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området	2.1
Udsnit af kommuneplanens rammekort	bilag 4
Tillæg nr. 50 til kommuneplanen	2.11
Udsnit af kommuneplanens rammekort, tillæg nr. 50 til kommuneplanen	bilag 5
<u>3. LOKALPLANEN</u>	
§ 1. Formål	3.1
§ 2. Område og opdeling	3.1
§ 3. Anvendelse	3.3
§ 4. Udstykning	3.7
§ 5. Trafikforhold	3.8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	3.10
§ 7. Bebyggelsens udseende	3.15
§ 8. Bevaring af landsbymiljø	3.17
§ 9. Beplantning og ubebyggede arealer	3.18
§ 10. Støjforhold	3.19
§ 11. Særlige forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.19
§ 12. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	3.20
§ 13. Grundejerforening	3.20
§ 14. Ophævelse af tinglyst servitut	3.21

Side

Matrikelkort	bilag 6
Lokalplankort	bilag 7
Landsby-byggeskik, bygningselementer	bilag 8
Landsby-beplantningstradition, planteliste	bilag 9
Vedtagelsespåtegning	3.22

1. BESKRIVELSEN

Lokalplanens indhold

Anledningen til udarbejdelse af denne lokalplan er en beslutning, som Århus byråd har truffet i slutningen af 1985 vedrørende landsbyerne i kommunen. Beslutningen betyder, at der generelt skal udarbejdes bevarende lokalplaner for de landsbymiljøer, der efter kommuneplanen er bevaringsværdige, inden der gives tilladelse til igangsætning af byggeri. I Spørring har der i flere år været udtrykt ønske om muligheder for en boligudbygning, som bl.a. indeholder mindre boliger, egnet for unge og ældre.

Denne lokalplan gælder for det sammenhængende byområde som udgøres af den gamle Spørring kirke- og landevejsby og de nyere bolig- og erhvervsområder øst for Randersvej.

Lokalplanen omfatter desuden ubebyggede arealer sydøst for byen. Disse arealer afgrænses af en fremtidig forbindelsesvej mellem Risvangsvej og Gammel Landevej.

Hele lokalplanområdet ligger i landzone. Området overføres til byzone med undtagelse af to mindre områder, der omfatter landbrugsejendomme indenfor byområdet, samt en del af omfartsvejen.

Lokalplanen er opdelt i 13 mindre områder.

Områderne IV, VI, IX og XI omfatter den ældre del af landsbybebyggelsen, som søges bevaret i lokalplanen. For disse områder indeholder lokalplanen særlige bestemmelser om bevaring af den eksisterende bebyggelse og beplantning, placeringen og udformningen af ny bebyggelse med henblik på en videreførelse og styrkelse af landsbykarakteren.

Lokalplanens bevaringsbestemmelser er ikke til hinder for en omlægning af et fredet areal foran den vestlige kirkegårds-låge i overensstemmelse med fredningens hensigt.

De øvrige områder omfatter eksisterende områder med nyere boligbebyggelse og et erhvervsområde samt område til ny boligbebyggelse og offentlige formål.

For hver af områderne gælder en række bestemmelser om deres anvendelse, om vej- og stiforhold, om bebyggelsestæthed, beplantning og lignende.

På illustrationsplanen, bilag 3, er der vist eksempler på, hvordan ny bebyggelse kan placeres, hvordan veje og stier kan reguleres, og hvordan beplantningen kan komme til at se ud.

Områderne I, som er eksisterende boligområder, må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Det kan tillades, at beboerne fra deres bolig driver erhverv, der kan indpasses uden gener for områdernes karakter af boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område II er et nyt byområde, som udlægges til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Det kan tillades at beboerne fra deres bolig driver erhverv, der kan indpasses uden gener for områdernes karakter af boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Området opdeles i storparceller, der kan bebygges af enkelte bygherrer, af bofællesskaber, andelsboligforeninger eller sociale boligselskaber.

Før bebyggelse skal der udarbejdes en detailplan for bebyggelse af storparcellen. Denne plan skal godkendes af magistratens 2. afdeling og tinglyses på storparcellen. I lokalplanens § 6 er nærmere beskrevet, hvad planen skal indeholde.

I forbindelse med tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse skal mindst 10% af storparcellen udlægges til fælles friareal for områdets beboere. Arealet skal indrettes som opholdsareal, nærlegeplads og lignende.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 35 for storparcellen under ét og 25 til åben-lav boligbebyggelse for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Der kan opføres max. 120 boliger indenfor området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening med medlemspligt for områdets ejere.

Område III er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse bestående af række- eller kædehuse og lignende. Det kan tillades, at beboerne fra deres bolig driver erhverv, der kan indpasses uden gener for områdernes karakter af boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Bebyggelsesprocenten må ikke være større end 35 for området som helhed.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Der kan opføres max. 25 boliger indenfor området.

Området kan bebygges af enkelte bygherrer, af bofællesskaber, andelsboligforeninger eller sociale boligselskaber.

Før bebyggelse skal der udarbejdes en detailplan for bebyggelsen af storparcellen. Denne plan skal godkendes af magistratens 2. afdeling og tinglyses på storparcellen. I lokalplanens § 6 er nærmere beskrevet, hvad planen skal indeholde.

Mindst 10% af området skal udlægges til fælles friareal for områdets beboere. Arealet skal indrettes som opholdsareal, nærlegeplads og lignende.

I området kan opføres et fælleshus for beboerne, når den maksimale bebyggelsesprocent ikke overskrides.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om oprettelse af en grundejerforening med medlemspligt for områdets ejere.

Område IV må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt bebyggelse til offentlige formål, som kan indpasses uden gener i området.

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets landsbykarakter ikke ændres.

Nye grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 700 m². Udstykning af en række nærmere bestemte, større grunde må kun ske på grundlag af en godkendt udstykningsplan.

For boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. For anden bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

For at muliggøre bevaring af den karakteristiske facadebebyggelse langs Gammel Landevej indeholder lokalplanen en bestemmelse, der åbner mulighed for at fravige disse bebyggelsesprocenter i forbindelse med restaurering eller genopførelse af facadebebyggelse på særligt små grunde.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område V udlægges til erhvervsformål. Området kan anvendes til håndværks- og værkstedsvirksomheder, lettere industrivirksomheder, lager- og servicevirksomheder samt handelsvirksomheder i tilknytning til de pågældende virksomheder.

Virksomhederne må ikke medføre gener for omgivelserne i form af støj, luftforurening, lugt eller rystelser.

Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.

Der kan opføres eller indrettes én bolig på hver grund, hvis den anvendes som bolig for portner eller vagtmand til vareta-

gelse af nødvendige drifts- og sikkerhedsmæssige opgaver.

Grundene skal være mindst 1000 m².

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Erhvervsbebyggelse må opføres i højst 2 etager, boligbebyggelse må opføres i en etage med udnyttelig tagetage. Ingen del af bygningerne må være højere end 8,5 m over terræn.

Oplagring i det fri må kun finde sted inden for tæt hegnede gårdarealer, specielt indrettet hertil.

Område VI og VII udlægges til offentlige formål såsom naturområde, bypark med mulighed for placering af enkelte offentlige institutioner, sportsplads m.m.

I område VI er der ved Ågade udlagt et byggefelt inden for hvilket der kan opføres ca. 20 ældreboliger med tilhørende faciliteter.

Indenfor dette byggefelt må opføres max. 1400 m² etageareal.

Ved Gammel Landevej i område VI er udlagt et byggefelt, der omfatter det areal, hvor de tidligere skolebygninger er placeret. I området kan opføres bebyggelse til offentlige formål.

Indenfor dette byggefelt må opføres max. 800 m² etageareal.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uden for byggefelterne må ikke opføres bebyggelse.

Område VIII er et nyt byområde til offentlige formål. I området kan opføres bebyggelse til offentlige formål, herunder institutioner for børn og unge. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Områderne IX og X udlægges til offentlige formål som kirke, kirkegård, kirkegårdsudvidelse, sognegård, præstebolig og lig-

nende formål, som efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området.

Område XI og XII udlægges til landbrugsformål. Indenfor områderne må der kun opføres bebyggelse til landbrugsformål.

Område XIII udlægges til vejformål.

Veje og stier (se lokalplankortet, bilag 7).

I lokalplanen udlægges areal til en ny forbindelsesvej fra Risvangsvej til Gammel Landevej sydøst om det nye byområde. Vejen giver adgang til hele det nye boligområde.

Efter etablering af forbindelsesvejen forventes Risvangsvej nedlagt som vej mellem Østervang og den nye forbindelsesvej og udlagt som sti i det overordnede stinet.

Der udlægges areal til en udvidelse og forlængelse af Elmebakken, som bliver adgangsvej til de nye byområder bl. a. til offentlige formål, og der er udlagt areal til en udvidelse af vej G-H, som bliver adgangsvej til område VI.

En del af den private fællesvej over matr. nr. 14^a og 15^b udlægges som offentlig sti.

I lokalplanen er der udlagt areal til gang- og cykelstier i det eksisterende og nye byområde.

I det nordlige byområde udlægges arealer til stiforbindelser fra Lødegårdsbakken til Ågade og gennem "Æbleparken" og "Skolehaven" frem til Gammel Landevej vest for kirken. Fra denne sti er sikret areal til stiforbindelse langs åen til Gammel Landevej.

I den sydlige bydel udlægges areal til en sti fra Højgårds-parken nord om sportspladsen til Gammel Landevej. Fra denne stiforbindelse er der mulighed for tilslutning af stiforbindelser mod nord til Gammel Landevej ved Brugsens parkeringsplads og mod syd til Gammel Landevej syd for sportspladsen.

I det nye byområde sikres arealer til et internt stisystem

med forbindelse til Gammel Landevej overfor kroen.

Beplantning

Beplantning, træer, buske, skel- og hækbeplantninger udgør væsentlige elementer i landsbymiljøet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, at der ved ny bebyggelse skal plantes levende hegn i grundenes grænser mod veje, stier, fælles opholdsarealer og lignende samt i naboskel. Ved grundgrænserne mod vej, stier og fælles opholdsarealer m.v. skal hækbeplantningen suppleres med større træer.

I lokalplanen er medtaget bestemmelser om etablering af beplantningsbælter i det nye byområde.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt.

Bebyggelsen, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Anvendelse, der har været lovlig forinden, kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indebærer heller ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, skal etableres. Men hvis det er af væsentlig betydning for at få planen ført ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter kommuneplanlovens § 34.

Områderne VI, VII, VIII, IX, X og XIII udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse omstændigheder kan kræve de pågældende ejendomme overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 8 bestemmelser om, at visse bygninger ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanens § 9 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at det på bilag 6 viste område, med de markerede undtagelser, overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

§ 14 bestemmer, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Andre private servitutter og rettigheder over ejendomme kan

eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan.

Byrådet kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvor dispensationerne ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at fremkomme med evt. bemærkninger herom, før dispensationen gives.

2. REDEGØRELSEN

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen har været kommuneplanen for Århus.

Bilag 4 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for det aktuelle område, hvoraf det fremgår, at lokalplanområdet omfatter dele af områderne 36.02.01 LB, 36.02.02 LB, 36.00.01 JO og 36.00.02 NA, og er beliggende i landzone.

Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende for områderne:

Delområde 36.02.01 LB og 36.02.02 LB

Planintentioner:

Det er hensigten at fastholde landsbyen som et mindre bysamfund og at bevare såvel dens landsbymiljø som dens nuværende serviceniveau.

For at sikre landsbyens fortsatte eksistens som levende landsbysamfund åbnes der mulighed for en begrænset boligtilvækst på maks. 10 boliger pr. 4 år.

Det er hensigten med lokalplanlægningen, at arealanvendelsesplanen, fig. 2.12, afsnit 2.6 i strukturdelen (i kommuneplanen), skal danne grundlag for opdeling i områder til forskellige formål.

Bevaringsinteressen sikres om nødvendigt gennem nedlæggelse af forbud mod udstykning og bebyggelse i henhold til kommuneplanlovens § 17 og udarbejdelse af lokalplan.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og landbrugsformål. Herudover kan området anvendes til offentlige

serviceformål, private serviceformål - herunder mindre butikker - og erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i landsbyen uden nævneværdige gener for omgivelserne.

2. Karakteren af landsbybebyggelsen, herunder beplantning, skal bevares og videreføres ved nyanlæg.
3. Eksisterende, karakteristiske bebyggelser med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi skal bevares.
4. Ny bebyggelse, som kan tillades ifølge by- og landzone-loven, skal opføres inden for det afgrænsede landsbyområde.
5. Karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn m.v. skal bevares.
6. Nye bygningers arkitektoniske udformning og placering skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen, f.eks. med hensyn til bygningers placering i forhold til vej og skel samt bygningers udformning, herunder længde, bredde, facadehøjde, totalhøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre vinduer, skorstene m.v.

Delområde 36.00.01 JO

Planintentioner:

Det er hensigten af fastholde områdernes anvendelse til jordbrugsformål. Opmærksomheden henledes på, at det er hensigten, at der skal plantes et skovbælte mellem Trige og den skitserede motorvej vest for byen, samt at dele af områderne nord for Trige er udpeget som interesseområde for byudviklingen efter 1992, jfr. afsnit 2.5 og 2.6 (i kommuneplanen).

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Andre arealanvendelser kan dog tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for de landbrugsmæssige interesser, og de i øvrigt efter en

samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

2. Medmindre særlige forhold gør sig gældende, må der inden for området kun opføres og indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.
3. Der skal sikres et sammenhængende net af stier i princippet som vist i afsnit 2.3 (i kommuneplanen).

Delområde 36.00.02 NA

Planintentioner:

Hensigten er at fastholde naturværdierne i og omkring Trige skov og Lisbjerg skov samt Spørring Å. Dette kan i fornødent omfang ske gennem udarbejdelse af plejeplaner o.l.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål samt til naturformål.
Andre arealanvendelser kan dog tillades, såfremt de er af uvæsentlig betydning for de naturmæssige og landbrugsmæssige interesser, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.
2. Udnyttelse af området skal ske under særlig hensyntagen til naturindholdet.
3. Medmindre særlige forhold gør sig gældende, må der inden for området kun opføres og indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.
4. Råstofindvinding må som hovedregel ikke finde sted. Såfremt ganske særlige produktionsmæssige eller forsyningsmæssige forhold taler for det, kan tilladelse dog gives. Det kan kun ske under forudsætning af, at væsentlige naturinteresser ikke ødelægges.
5. Der skal sikres et sammenhængende net af stier i princippet som vist i afsnit 2.3 (i kommuneplanen).

6. Stiføringen skal ske under hensyntagen til naturværdierne og jordbrugserhvervene.

Kommuneplanen indeholder ikke en angivelse af rækkefølgen for ibrugtagningen af arealer til byggeri indenfor lokalplanområdet. I hele Trige-Spørring området kan der bygges ca. 250 boliger frem til 1992.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet der i lokalplanen er fastsat bestemmelse om, at lokalplanområdet med enkelte arealer undtaget overføres til byzone. Lokalplanen omfatter desuden arealer til nye byområder til en egentlig byudvikling, hvilket forudsætter, at omfanget af det mulige boligbyggeri i Spørring-området forøges.

Der er derfor udarbejdet tillæg til kommuneplanen. Kommunens forslag til tillæg nr. 50 til kommuneplanen er gengivet på side 2.10.

Anden planlægning

Kirkeomgivelsesfredning m.v.

Et trekantet, umatrikuleret vejareal vest for kirkegården ved Spørring kirke er fredet ved kendelse, tinglyst den 24. juli 1952.

Fredningen indeholder forbud mod bebyggelse, beplantning, anbringelse af transformerstationer, telefon- eller telegrafmaster eller lignende, skure, boder, udsalgssteder og lignende på området.

Lokalplanens bestemmelser er ikke til hinder for en omlægning af arealet, som bringer dette i overensstemmelse med fredningens hensigt.

Indenfor en afstand af 300 m fra Spørring kirke må der i henhold til naturfredningslovens § 47b ikke uden fredningsnævnets tilladelse, placeres bygninger med en højde, der overstiger 8,5 m.

Naturfredning og jordfaste fortidsminder

Gennem byen løber amtsvandløb nr. 44, Spørring Å, for hvilken der regulativmæssigt er fastsat en mindste bundbredde på 3,15 m og et passende anlæg på sideskråningerne samt en ryddelig jordstrimmel på 1,00 m's bredde langs åbredderne til sikkerhed mod nedskridning og til fri færdsel for åsynet. Desuden kan et 8 m bredt areal langs begge åbredder kræves friholdt til arbejdsområde for åoprensningen.

Åløbet og en del af de tilgrænsende engarealer er omfattet af naturfredningslovens § 43, hvorfor en ændring af eksisterende forhold i og omkring åen kræver forudgående tilladelse fra amtsrådet.

En del af lokalplanområdet er omfattet af 150 m åbeskyttelseslinier. Bebyggelse, regulering og ændring af områder inden for åbeskyttelseslinien forudsætter, at åbeskyttelseslinien ophæves for en del af lokalplanområdet og/eller at fredningsnævnet meddeler dispensation til bebyggelse og anlæg mv., jf. naturfredningslovens § 47a.

Inden for det bymæssigt bebyggede område omfatter åbeskyttelseslinierne arealerne mellem åløbet og eksisterende bebyggelse, dog maksimalt 150 m.

Ved lokalplanområdets grænse mod Randersvej er placeret milepæl, omfattet af naturfredningslovens § 48 stk. 2. I lokalplanen ændrer ikke på milepælens placering eller omgivelser.

Overordnede vej- og stiforhold

Spørring landsby ligger umiddelbart ud til hovedlandevej 431, Århus-Randers, Randersvej. Randersvej er ud for Spørring en statsvej, som administreres af Århus amtskommune. Lokalplanområdet har via Gammel Landevej og Bogenhøjvej forbindelse til Randersvej og herad forbindelse til lokalsamfundets servicecenter i Trige samt direkte forbindelse til Århus og Randers.

Langs Randersvej er der tinglyst byggelinier i begge sider af

vejen i en afstand af 17,5 m fra vejmidte. Randersvejs fremtidige trafikale status planlægges for tiden i forbindelse med planlægningen af motorvejsnettet omkring Århus, herunder den nordlige vejindføring til havnen i Århus.

I lokalplanen er der udlagt areal til en ny vejforbindelse mellem Risvangsvej og Gammel Landevej. Det nye boligområde skal vejbetjenes fra den nye vej, som vil blive udbygget i takt med boligudbygningen i område II. Når vejen er anlagt på hele strækningen mellem Risvangsvej og Gammel Landevej, kan Østervang og Spørring Kirkevej aflastes for gennemkørende trafik.

Det overordnede stinet består af cykelstierne langs Randersvej, som giver forbindelse til Århus og Randers, samt en øst-vestgående linie ad Risvangsvej, som giver forbindelse mod Hårup og Mejlby.

Støjmæssige forhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj fra Randersvej. Endvidere vil det nye byområde sydøst for byen blive belastet af vejtrafikstøj fra den nye forbindelsesvej mellem Risvangsvej og Gammel Landevej.

På baggrund af den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj er støjniveauet hidrørende fra vejtrafikstøj beregnet således:

I en afstand af	Fra midten af	
	Randersvej	Risvangsvejs forlægning
10 m	71 dB(A)	60 dB(A)
20 m		55 dB(A)
80 m	55 dB(A)	

Ved placering af støjfølsom bebyggelse med tilhørende opholdsarealer i større afstand end 80 m fra midte af Randersvej vil kommuneplanens støjbestemmelser således uden videre være opfyldt.

Hvis bebyggelsen placeres tættere på Randersvej, vil det være nødvendigt at etablere en form for støjafskærmning.

Afskærmningen kan f.eks. ske i form af en jordvold eller fast skærm mellem Randersvej og bebyggelsen.

For at støjbestemmelserne kan overholdes langs den nye forbindelsesvej, er der i lokalplanen optaget bestemmelse om, at støjfølsom bebyggelse skal placeres mindst 20 m fra midten af den nye forbindelsesvej.

55 dB(A)-linier er angivet på lokalplankortet, bilag 7.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er inddelt i flere delområder. Der er mulighed for etablering af virksomheder inden for områderne II, IV og V. For at lokalplanens bestemmelser om virksomhedsstøj kan overholdes, skal det sikres, at de enkelte virksomheder i områderne ikke giver anledning til et støjniveau, der overstiger visse grænseværdier.

Virksomheder der er beliggende i område II, må ikke give anledning til et støjniveau, der overstiger følgende værdier:

Tidsrum		I område I og II
hverdag	kl. 07-18	45
lørdag	kl. 07-14	45
lørdag	kl. 14-18	40
søn- og helligdage	kl. 07-18	40
aften	kl. 18-22	40
nat	kl. 22-07	35
maksimal værdi nat	kl. 22-07	50

Virksomheder i område IV må ikke give anledning til et støjniveau, der overstiger følgende værdier:

Tidsrum		I område		
		IV	I	I
hverdag	kl. 07-18	55	45	45
lørdag	kl. 07-14	55	45	45
lørdag	kl. 14-18	45	40	40
søn- og helligdage	kl. 07-18	45	40	40
aften	kl. 18-22	45	40	40
nat	kl. 22-07	40	35	35
maksimal værdi nat	kl. 22-07	55	50	50

Virksomheder i område V må ikke give anledning til et støjniveau, der overstiger følgende værdier:

Tidsrum		I område ved boliger i område		
		V	V	I
hverdag	kl. 07-18	60	55	45
lørdag	kl. 07-14	60	55	45
lørdag	kl. 14-18	60	45	40
søn- og helligdage	kl. 07-18	60	45	40
aften	kl. 18-22	60	45	40
nat	kl. 22-07	60	40	35
maksimal værdi nat	kl. 22-07	-	55	50

Skemaerne angiver grænseværdier i dB(A) for virksomhedsstøj i de enkelte områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over tidsrum inden for de enkelte døgnperioder.

Skydebanestøj

Ved lokalplanens udarbejdelse er spørgsmålet om omfang og placering af den planlagte skydebane vest for Randersvej endnu uafklaret. Men under alle omstændigheder vil nye boliger i lokalplanområdet ikke blive belastet af støj fra skydebanen, som overskrider de vejledende grænseværdier, der er fastsat i kommuneplanen.

Kollektiv trafik

Området er ved lokalplanens udarbejdelse betjent af busruterne linie 117 og 118, der kører ad Gammel Landevej. Gangafstanden indenfor byområdet er maksimalt 500 m.

Skoleforhold

Lokalplanområdet hører ved lokalplanens udarbejdelse til Bakkegårdsskolens skoledistrikt. Eleverne kan benytte skolebus. Der findes desuden cykelsti langs Randersvej.

Institutionsforhold

I Spørring-området findes ved lokalplanens udarbejdelse følgende institutioner:

Spørring Legestue med 2 x 20 pladser.

Spørring Juniorklub med 60 pladser.

I investeringsplanen 1987 - 90 er der ikke planlagt yderligere børne- og ungdomsinstitutioner i området.

På Spørring gamle Skole findes bibliotek, gymnastiksal samt lokaler til foreninger m.m. Desuden findes en kommunalt ejet sportsplads.

I lokalplanen er udlagt areal til opførelse af ældreboliger.

Desuden er der reserveret arealer til ikke nærmere angivne offentlige formål (institutioner).

Teknisk forsyning

Elforsyning skal ske fra: Elselskabet ARKE, Grenåvej 55, 8200 Århus N, og belysning af færdselsarealer skal ske efter gældende cirkulærer og normer for vejbelysning, bortset fra områder med bevaringsbestemmelser, hvor belysning skal ske med armaturer og i et omfang, der er tilpasset bevaringshensynene.

Vandforsyning Området forsynes fra Spørring vandværk efter det til enhver tid gældende regulativ og vilkår i øvrigt.

2.10

Vedr. Spørring vandværks interne ledningsnet skal henvendelse ske til Spørring vandværk, v/formand S.J. Møller, Gl. Landevej 78, 8280 Trige, tlf. 06989315.

Varmeforsyning Lokalplanområdet er beliggende i et af de områder, hvor den endelige varmeplan ikke er godkendt.

Da området er under planlægning med henblik på etablering af kollektiv varmforsyning, er det generelle forbud mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse gældende for området. Opvarmningskilden er ikke endelig fastlagt.

Kloakering skal ske i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt for Århus kommune, ved Stadsingeniørens kontor, hygiejnisk afdeling, Thorsvej 2, 8230 Åbyhøj.

Spildevand afledes via eksisterende ledninger til Spørring renseanlæg, hvor den fornødne kapacitet p.t. ikke er til stede.

Der kan ikke ske udbygninger til landsbyen Spørring, forinden Spørring renseanlæg er udbygget.

Regnvand afledes via eksisterende ledninger til det offentlige vandløb Spørring Å.

Vand til brandslukning Der skal etableres brandhaner langs veje efter nærmere aftale med Århus brandvæsen.

Tillæg nr. 50 til kommuneplanen for Århus kommune

Tillægget indeholder en ændret udformning af rammerne for lokalplanlægning for Spørring med henblik på, at der udlægges arealer til byudvikling og at den overvejende del af området overføres til byzone.

Ændringerne omfatter områdeopdeling og -beskrivelse samt arealudlæg og -afgrænsning.

Tillægget omfatter delområderne 36.00.01 JO, 36.00.02 NA, 36.02.01 BL, 36.02.02 BO, 36.02.03 BO og 36.02.04 ER med beliggenhed og afgrænsning som vist på rammekortet, bilag 5.

For områderne 36.02.01 BL og 36.02.02 BO er fastsat følgende tidsfølge for ibrugtagningen af boligarealer og antal nye boliger.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994
36.02.01 BL	25					
36.02.02 BO	15	25	25	25	25	25

Delområde 36.00.01 JO og 36.00.02 NA

Tillægget omfatter kun justeringer af områdeafgrænsningerne.

Delområde 36.02.01 BL

Planintentioner:

Det er hensigten at fastholde det gamle landsbyområde som et mindre bysamfund og at bevare såvel dets karakteristiske landsbymiljø som dets nuværende serviceniveau.

Bevaringsinteressen sikres om nødvendigt gennem nedlæggelse af forbud mod udstykning og bebyggelse i henhold til kommuneplanlovens § 17 og udarbejdelse af lokalplan.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål, private serviceformål - herunder mindre butikker - og erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i landsbyen uden nævneværdige gener for omgivelserne.
2. Karakteren af landsbybebyggelsen, herunder beplantning, skal bevares og videreføres ved nyanlæg.
3. Eksisterende, karakteristiske bebyggelser med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi skal bevares.
4. Karakteristiske veje, stier, træer, levende hegn m.v. skal bevares.
5. Nye bygningers arkitektoniske udformning og placering skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af landsbymiljøet og byggetraditionen, f.eks. med hensyn til bygningers placering i forhold til vej og skel samt bygningers udformning, herunder længde, bredde, facadehøjde, totalhøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre vinduer, skorstene m.v.

Delområde 36.02.02 BO, 36.02.03 BOPlanintentioner:

Det er hensigten at udlægge området til lav boligbebyggelse. Det er endvidere hensigten, at bebyggelsens tilknytning til den eksisterende landsby og landskabet skal fastlægges i en lokalplan, der tillige skal omfatte de omliggende byområder.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af lav boligbebyggelse.
En del af området kan anvendes til bebyggelse med vandrette lejlighedsskel.
Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden gener for omgivelserne.

Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt.

Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres.

2. Grunde til åben-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med mindre størrelse end 500 m².
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. For et areal til tæt-lav boligbebyggelse gælder dog, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for arealet under ét.
4. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
5. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
6. Mindst 10% af arealet i de nye boligområder skal udlægges og indrettes til større, samlede friarealer af forskellig karakter fælles for de pågældende boligområder.

Delområde 36.02.04 ER

Planintentioner:

Det er hensigten at anvende området til virksomheder, der kun medfører begrænset miljøbelastning, f.eks. lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed.

Rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner o.l., som ikke er forureningsfølsomme.

Områdets anvendelse til offentlige formål må således ikke begrænse mulighederne for erhvervsudøvelse i området.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

I tilknytning til erhvervsbebyggelsen kan der opføres en bolig på hver ejendom.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
4. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

3. LOKALPLANEN

LOKALPLAN NR. 347 FOR LANDSBYEN SPØRRING.

§ 1. FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at fastsætte områdets anvendelse til boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål, erhvervsformål og offentlige formål samt jordbrugsformål,
- at fastsætte bestemmelser om bevaring og videreførelse af landsbykarakter - herunder veje, beplantning og bebyggelse - i en del af området,
- at sikre areal til en boligudbygning i området,
- at sikre arealer til offentlige formål, herunder ældreboliger, fremtidige institutioner, kirkegårdsudvidelse og grønne områder,
- at sikre arealer til en forbindelsesvej syd-øst om byen til aflastning af Østervang samt til vejbetjening af de nye byområder,
- at sikre arealer til offentligt stinet i byområdet,
- at overføre den overvejende del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet, bilag 6, og omfatter følgende matrikelnumre, alle af Spørring by, Spørring:

1^b, 2^b, 2^d, 2^l, 2^m, 2ⁿ, 2^h, 3^c, 3^d, 4^e, 5^b, 5^c, 5^d, 5^k, 5^l, 5^m, 5ⁿ, 5^o, 5^r, 5^t, 5^u, 5^v, 6^c, 6^d, 6^e, 6^f,

6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6s, 7f, 7g, 7h, 7k, 7l, 7n, 7o, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8bq, 8bh, 8c, 8g, 8h, 8i, 8l, 8m, 8o, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9b, 9c, 9d, 9g, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 11b, 11d, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13x, 14a, 14d, 14e, 14f, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 15c, 16c, 16f, 17e, 17k, 17l, 18b, 18c, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 21b, 21g, 21h, 21i, 21k, 21l, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 28c, 29a, 30b, 31b, 36b, 36d, 36e, 36f, 36h, 36i, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 37b, 37c, 39b, 39c, 41, 42a, 42c, 46, 47, 48,

samt dele af følgende matrikelnumre:

4a, 7a, 8a, 10a, 12b, 13b, 14a, 15b, 16a, 17a, 18a samt Spørring Kirkevej litra "h", Østervang litra "g", Elmebakken, Bogenhøjvej litra "e", Doktorbakken, Højgårdsparken litra "i", Ågade, Ladegårdsbakken og del af Gammel Landevej litra "d" og Risvangsvej, som omfatter både umatrikulerede og matrikulerede gadejordsarealer, samt dele af Spørring bæk, samt alle parceller der efter den 7.3.1988 udstykket fra de nævnte ejendomme.

(Se fodnote *).

Stk. 2. Området opdeles i områderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII og XIII, som vist på lokalplankortet, bilag 7. (Se fodnote *).

*Den nøjagtige grænsedefinition findes på materiale hos Stadsingeniørens forvaltningsafdeling.

- Stk. 3. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet med de på matrikelkortet, bilag 6, viste undtagelser fra landzone til byzone.
- Stk. 4. Der er landbrugspligt på matr. nr. 4^a, 7^a, 8^a, 9^c, 9^d, 10^a, 12^b, 13^b, 14^a, 15^b, 16^a, 18^a, 31^b, og 47. Landbrugspligten ophæves på de dele af matr. nr. 7^a, 8^a, 13^b, 14^a, 15^b, 16^a, 18^a og 47 som er omfattet af lokalplanen, for matr. nr. 7^a dog kun den del som ligger i område I. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det planen bestemmer. (Se fodnote *).

§ 3. ANVENDELSE

Områderne I

- Stk. 1. Områderne må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.
- Stk. 2. På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.

Område II

- Stk. 3. Området, der er opdelt i storparcellerne IIa, IIb, IIc, IId, IIe og IIf, må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse. Ved åben-lav boligbebyggelse må der kun opføres én bolig på hver grund. En del af bebyggelsen på den enkelte storparcel kan

*Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning, hvor en sådan er nødvendig. Der kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2 og/eller stk. 3.

opføres med vandrette lejlighedsskel.

Stk. 4. Ud over de i § 3, stk. 3 og 8 nævnte anvendelser kan magistratens 2. afdeling tillade, at der i område II etableres mindre fremstillingsvirksomheder. Sådanne virksomheder må kun placeres inden for den på lokalplankortet, bilag 7 viste zone langs vej A-B.

Stk. 5. Mindst 10 % af den enkelte storparcel skal udlægges og indrettes som fælles opholdsareal for storparcellens beboere (f. eks. til boldspil, nærlegeplads og lignende).

Område III

Stk. 6. Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. (række-, kæde-, gård-, klyngehuse og lignende) med tilhørende faciliteter. En del af bebyggelsen på den enkelte storparcel kan opføres med vandrette lejlighedsskel.

Stk. 7. Mindst 10% af området skal udlægges og indrettes som fælles opholdsareal for områdets beboere (f.eks. til boldspil, nærlegeplads og lignende).

Fællesbestemmelser for områderne I , II og III

Stk. 8. Magistratens 2. afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder - f.eks. frisør-læge-, tegnestue-, revisions- samt klubvirksomhed. Herudover kan der placeres offentlige virksomheder som f.eks. institutioner i området. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne, sådan at områdets præg af boligområde ikke ændres.

Område IV

- Stk. 9. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt bebyggelse til offentlige formål, som kan indpasses uden gener i området. Erhverv omfatter butikker, servicevirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder. For erhverv og offentlige formål gælder ved etablering, udvidelse eller ændret benyttelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges nævneværdigt. Der forudsættes endvidere en tilpasning til omgivelserne med særlig hensyntagen til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold sådan, at områdets landsbykarakter ikke ændres.

Område V

- Stk. 10. I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til håndværks- og værkstedsvirksomhed, lettere industrivirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende virksomheder.
- Stk. 11. Der må i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes en bolig til portner eller vagtmand til varetagelse af nødvendige drifts- og sikkerhedsmæssige opgaver.
- Stk. 12. Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området.
- Stk. 13. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, institutioner og lignende, som ikke er forureningsfølsomme. De må således ikke begrænse den forudsatte aktivitet i området. De må heller ikke overskride den tilladte aktivitet.

Område VI

- Stk. 14. Området må kun anvendes til offentlig bypark og naturområde samt til bebyggelse til offentlige formål placeret indenfor de på lokalplankortet, bilag 7, angivne byggefelt.
- Stk. 15. Indenfor byggefelt 1 kan opføres ældreboliger med tilhørende faciliteter.
Indenfor byggefelt 2 kan opføres bebyggelse til offentlige formål for områdets beboere.

Område VII

- Stk. 16. Området må kun anvendes til offentligt, grønt område, herunder sportsanlæg.
- Stk. 17. Inden for området må kun opføres bebyggelse til brug i forbindelse med områdets vedligeholdelse og anvendelse som sportsanlæg.

Område VIII

- Stk. 18. Området må kun anvendes til offentlige formål. I området kan opføres bebyggelse til offentlige institutioner og lignende formål til brug for områdets beboere.

Område IX

- Stk. 19. Området må kun anvendes til kirkegård og kirke.
- Stk. 20. Indenfor området må kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til kirkegård og kirke. (Se fodnote *).

Område X

- Stk. 21. Området må kun anvendes til offentlige formål, her-

*For arealer til kirkelige formål samt bebyggelsen på disse arealer gælder desuden den særlige kirkelige lovgivning.

under kirkegård, præstebolig, sognegård og lignende.

- Stk. 22. Kirkegården skal i princippet placeres i områdets nordvestlige del. (Se fodnote * side 3.6).

Område XI og XII

- Stk. 23. Området må kun anvendes til jordbrugsformål og naturformål. Udnyttelsen af område XII skal ske under hensyntagen til de særlige bevaringsinteresser for kirkeomgivelserne.

Område XIII

- Stk. 24. Området må kun anvendes til vejformål.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 25. Mindre bygninger til områdets tekniske forsyning kan placeres i området efter godkendelse af magistratens 2. afdeling.

§ 4. Udstykning

Område I og IV

- Stk. 1. Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² eksklusive eventuelle andele i vej- og stiarealer.

- Stk. 2. For område IV gælder desuden, at eventuel udstykning af matr. nr. 5^l, 8^a, 17^e og 21^b, kun må ske efter en af magistratens 2. afdeling godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan, jf. § 6, stk. 3.

Område II og III

- Stk. 3. Udstykningen af storparcellerne til tæt-lav boligbebyggelse skal ske efter en af magistratens 2. afdeling godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan. For bebyggelse opført efter en godkendt bebyggel-

sesplan kan grundstørrelser mindre end 700 m² tillades.

Ved anvendelse af storparcellerne i område II til åben-lav skal udstykningen fastlægges via en udstykningsplan, og ingen grund må udstykkes mindre end 700 m².

Område V

Stk. 4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1000 m².

Område VI, VIII og X

Stk. 5. Udstykning må kun ske efter en af magistratens 2. afdeling godkendt samlet udstykningsplan for hvert område.

Områderne XI og XII

Stk. 6. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med lov om by- og landzone samt landbrugsloven.

§ 5. TRAFIKFORHOLD

Stk. 1. På lokalplankortet, bilag 7, er med raster vist de arealer, der er udlagt til:

Vejen A - B	max. 22 m bredde
Vejen C - D	10 m bredde
Vejen E - F	8 m bredde
Vejen G - H	8 m bredde
Gang- og cykelstierne c-d-e, f-g, k-d-l, m-n,	5 m bredde
Gangstierne a-b, o-p-r, s-p,	3 m bredde

Stk. 2. Der skal i område III og IV sikres areal til en stiforbindelse mellem punkterne t-u, og i område VII skal der sikres areal til en stiforbindelse mellem punkterne v-x. Stierne udlægges i 3 m bredde.

- Stk. 3. I delområderne IV og IX skal karakteren af det eksisterende vejprofil fastholdes. (Se fodnote * og **)
- Stk. 4. Vejadgang til nye byområder må kun etableres fra følgende veje, se lokalplankortet, bilag 7:
Område II f fra vej A-B,
Område II a, II b, II c, II d og II e fra vejen C-D
Område VIII og X fra vejen E-F.
- Stk. 5. Veje på en storparcel skal som hovedregel have et tværprofil på mindst 8,0 m.
- Stk. 6. I bebyggelses- og udstykningsplanen for storparceller i område II skal der sikres stiforbindelse til det overordnede stinet i princippet som vist på lokalplankortet, bilag 7.
- Stk. 7. De på lokalplankortet viste oversigtsarealer må ikke benyttes på en måde, der kan gøre det vanskeligere at tilvejebringe oversigterne.
(Se fodnote ***).
- Stk. 8. I områder med tæt-lav boligbebyggelse skal der reserveres arealer til parkeringsformål svarende til mindst 1 1/2 bilplads pr. bolig.
I områder med åben-lav boligbebyggelse gælder bestemmelserne i Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Århus Kommune.

*Vejarealet og pladsen vest for kirkegården er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning, som begrænser anvendelse og indretning af området.

**Eventuel trafikal begrundede ændringer eller nedlæggelse af eksisterende veje kan foretages i henhold til vejlovgivningen. Østervang forudsættes lukket for biltrafik ved bygrænsen i forbindelse med etableringen af omfartsvejen A-B.

***Inden tilslutningen tillades udført, skal oversigtsarealets ejer være forpligtet til at sørge for, at der aldrig er noget på arealet, bortset fra sne, der er højere end 0,8 m over en flade gennem de tilgrænsende kørebanelmidter.

Stk. 9. Der udlægges areal til lastbilverkøbsplads som vist på lokalplankortet, bilag 7.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område I, II og III

Stk. 1. I område I og II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 for åben-lav boligbebyggelse.

Stk. 2. Ved tæt-lav boligbebyggelse i område II må der på storparcel nr.:

IIa opføres maksimalt	.....4.600 m ²	etageareal
IIb opføres maksimalt	.....2.600 m ²	etageareal
IIc opføres maksimalt	.....1.900 m ²	etageareal
IId opføres maksimalt	.....2.700 m ²	etageareal
IIe opføres maksimalt	.....3.300 m ²	etageareal
II f opføres maksimalt	.....7.400 m ²	etageareal
IIg opføres maksimalt	..... 1.400 m ²	etageareal

I alt maksimalt23.900 m² etageareal

I område III må der opføres maksimalt 1.950 m² etageareal.

Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres efter en bebyggelsesplan godkendt af magistratens 2. afdeling. (Se fodnote * og **).

Der kan herudover til hver bolig opføres en af de småbygninger, der er nævnt i småhusreglementets afsnit 13, såfremt placeringen er godkendt i henhold til den i § 6, stk. 1, nævnte bebyggelsesplan. Det angivne etageareal kan tillades forhøjet, såfremt forhøjelsen anvendes til glasoverdækkede

*Det angivne etageareal svarer tilnærmelsesvis til en bebyggelsesprocent på 35.

**Lokalplanen kan kun realiseres i den takt, der er angivet i tillæg nr. 50 til kommuneplanen, og som er gengivet i redegørelsen.

fælles opholdsarealer og/eller færdselsarealer, og under forudsætning af, at det indgår som en harmonisk del af det øvrige byggeri.

Stk. 3. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder.

Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

I forbindelse med udnyttet tagetage må der anvendes trempel med max. indvendig højde på 1,25 m.

Stk. 4. Den i stk. 2 nævnte bebyggelsesplan skal redegøre for:

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Placering af eventuelt fælleshus.

Placering af udhuse, garager/carporte (eller evt. fællesparkering).

Placering af de småbygninger, der er nævnt i småhusreglementets afsnit 13.

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Eventuel tilbygningsmulighed til fuld udnyttelse af den maksimale bebyggelsesprocent.

Terrænreguleringer.

Ny beplantning og indretning af storparcellens veje, stier og fælles opholdsarealer, herunder indretning af legepladser. (Se fodnote *).

*Specielt henledes opmærksomheden på, at der ved udarbejdelse af beplantningsplanen skal tages hensyn til placeringen af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træbeplantning", udgivet af Stadsingeniørens kontor.

Indmåling af bevaringsværdige træer. Med bebyggelsesplanen skal der følge en redegørelse for, hvilke forholdsregler der tages for at beskytte de bevaringsværdige træer i byggeperioden.

Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer o.l.

Ved udarbejdelse af bebyggelsesplanen kan der ses bort fra bygningsreglementets bestemmelser om højder og afstande, dog kun i et sådant omfang, at planen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne.

Stk. 5. I tilknytning til hver bolig i tæt-lav bebyggelse skal der kunne indrettes et rektangulært udendørs opholdsareal på mindst 50 m².

Arealet skal være placeret, så det under hensyntagen til bebyggelsesplanens helhed bliver maksimalt solorienteret.

Stk. 6. I områderne II og III må der på den enkelte storparcel med magistratens 2. afdelings godkendelse opføres et fælleshus samt enkelte andre mindre bygninger til fælles formål for storparcellens beboere, når bygningerne udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse, og den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent ikke overskrides.

Stk. 7. For område II gælder, at af støjmassige hensyn må der ikke opføres boliger og støjfølsomme institutioner eller udlægges opholdsarealer indenfor en afstand af 20 m fra midten af den nye forbindelsesvej mellem Risvangsvej og Gammel Landevej.

Område IV

Stk. 8. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 40 for

anden bebyggelse. (Se fodnote *).

- Stk. 9. For erhverv og offentlige formål gælder, at bebyggelsen på hver enkelt grund til disse formål i den ydre udformning og proportionering skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse og bevaringshensynet for området.
- Stk. 10. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage foruden evt. kælder. Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodninger reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- Stk. 11. Ny bebyggelse indenfor husrækken med facadebebyggelse langs Gammel Landevej og Spørring Kirkevej skal opføres som facadebebyggelse med facaden placeret maksimalt 0,5 m fra vejskel.
- Stk. 12. På den del af matr. nr. 21^b, som ligger øst for Gammel landevej, må ny bebyggelse med tilhørende befæstelse af arealer kun opføres og anlægges efter en bebyggelsesplan godkendt af magistratens 2. afdeling, jf. § 6, stk. 2, 3, 4, 8, 9 og 10, og inden for det på lokalplankortet, bilag 7 viste byggefelt.
- Eventuelle parkeringsarealer til brug for kroen vest for Gammel landevej må dog anlægges i en 13 m bred zone langs Gammel landevej.

Område V

- Stk. 13. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ik-

*For facadebebyggelse opført på meget små grunde, kan Magistratens 2. afdeling dispensere fra bestemmelsen om bebyggelsesprocenten i forbindelse med genopførelse eller restaurering af facadebebyggelsen på disse grunde, når dette er af bevaringsmæssig betydning.

ke overstige 40.

Stk. 14. Bygningernes størrelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.

Stk. 15. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 16. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m. Højden til skæring mellem langfacaden og tagfladen må ikke overstige 4,00 m. Højden måles i forhold til terræn eller et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan.

Område VI

Stk. 17. Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på lokalplankortet viste byggefelter.

Indenfor byggefelt nr. 1 må opføres højst 1400 m² etageareal.

Indenfor byggefelt nr. 2 må opføres højst 800 m² etageareal. Bebyggelsen kan tillades opført indtil 0,5 m fra naboskel mod øst.

Område VIII og X

Stk. 18. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Fællesbestemmelser for områderne VI, VII, VIII, IX og X

Stk. 19. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Stk. 20. Bebyggelsen skal opføres på grundlag af en bebyg-

gelsesplan godkendt af magistratens 2. afdeling.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- Stk. 21. Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m kan dog finde sted uden tilladelse.

§ 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE

Område I, II, III, VI, VII, VIII og X

(Se fodnote *).

- Stk. 1. Ny bebyggelse skal i hovedform, materialer og farver tilpasses den omliggende bebyggelse. Bestemmelsen omfatter ikke område II.
- Stk. 2. Tæt-lav boligbebyggelse skal udføres i ensartet materialer indenfor den enkelte storparcel.
- Stk. 3. Tage skal udføres som saddeltage med hældning mellem 25° og 50° i forhold til vandret plan.
- Stk. 4. Tilbygninger skal udføres i samme materialer, med samme taghældning og farvevalg som den bebyggelse de tilbygges.
- Stk. 5. Udhuse, garager og carporte og lignende mindre bygninger kan udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der efter bygningsmyndighedernes skøn kan opnås en god helhedsvirkning.

Områderne IV

- Stk. 6. Ny bebyggelse skal i hovedform, materialer og

*I område VI gælder bestemmelsen kun inden for byggefelt 1.

farver tilpasses den omliggende ældre bebyggelse i området. (Se endvidere § 8 med fodnote).

Område V

Stk. 7. Tagene skal være symmetriske saddeltage, hvor vinklen med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.

Såfremt bygningernes bredde overstiger 12,00 m skal tagfladen opdeles.

Stk. 8. Eventuelle tilbygninger, garager eller carporte skal opføres i samme stil og med samme materialevalg som den øvrige bebyggelse på den pågældende ejendom.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 9. Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra magistratens 2. afdeling i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 10. Antenner må ikke opsættes udendørs, bortset fra fællesantenner.

Stk. 11. Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi.

Stk. 12. Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal indenfor områderne IV, IX og XI placeres med særlig hensyn til bevaringsinteresserne i området.



Foto: Jens Keldsen, 1974

Bevaringsområdet omfatter den centrale del af Spørring omkring kirken og Gammel Landevej. Omkring kirken ses resterne af den gamle landsby repræsenteret ved de fire gårde, som ligger tilbage på deres oprindelige plads i landsbyen. Gammel Landevej er karakteriseret ved et slynget forløb med en næsten ubrudt række bygninger i 1 1/2 etage, der ligger tæt sammen gavl mod gavl med facaden placeret i vejskel. Bygningernes fælles hovedform og ensartede placering giver et fint helhedsindtryk trods de enkelte bygningers meget forskelligartede udformning.

Nord for byen i området ved åen og langs byens vestskel mod det åbne land findes karakterfulde beplantninger med store træer, som er bevaringsværdige.

§ 8. BEVARING AF LANDSBYMILJØOmråde IV, VI, IX og XI

(Se fodnote *).

- Stk. 1. Veje, stier, åbne pladser, træer, levende hegn m.v., der er karakterdannende for landsbymiljøet, skal bevares, og det for landsbyen karakteristiske skal videreføres ved nyanlæg.
- Stk. 2. Eksisterende bebyggelse skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Ny bebyggelse må ikke opføres uden godkendelse af magistratens 2. afdeling. (Se fodnote **).

*I område VI omfatter bestemmelsen ikke byggefelt 1.

**For at kunne godkendes af magistratens 2. afdeling skal et projekt:

- til ændring af eksisterende, ældre bebyggelse, herunder udskiftning af tag, udskiftning af vinduer, ændring af farveholdning og opførelse af udhuse, carporte og lignende være udarbejdet med henblik på opretholdelse, retablering eller videreføring af bebyggelsens oprindelige helhedskarakter og håndværkspræg. En karakteristik af de ældre landsby-bebyggelsesformer er anført i bilag 8.

- til ændring af eksisterende, nyere bebyggelse, herunder udskiftning af tag, udskiftning af vinduer, ændring af farveholdning og opførelse af udhuse, carporte og lignende være udarbejdet med henblik på tilpasning til den ældre bebyggelse i området.

- til ny bebyggelse være udarbejdet med henblik på tilpasning og videreudvikling af landsby-længehustypen, hvis karakteristiske form- og materialeelementer findes anført som 20 punkter i bilag 8.

I områder langs de på bilag 3 angivne vejstrækninger af særlig miljømæssig interesse vil der blive lagt særlig vægt på videreførelsen af landsbyens karakter, ligesom der i disse områder vil blive krævet udvidede miljømæssige hensyn ved eventuel etablering af erhverv og lignende i henhold til § 3, stk. 9.

§ 9. BEPLANTNING OG UBEBYGGEDE AREALER

(Se fodnote *).

- Stk. 1. Der udlægges beplantningsbælter som vist på lokalplankortet, bilag 7, med træer og buske som nævnt i bilag 9.
- Stk. 2. De eksisterende bevaringsværdige hække, fritstående træer og sammenhængende bevoksninger af træer og buske, vist på lokalplankortet, bilag 7, må kun fjernes efter tilladelse fra magistratens 1. afdeling, park- og kirkegårdsforvaltningen.
- Træer og bevoksninger må vedligeholdes ved udtynning og genplantning af eksisterende arter af løvfældende træer og buske eller arter nævnt i bilag 9.
- Bestemmelserne gælder ikke arealer, der er pålagt landsbrugspligt.
- Stk. 3. Ved nye udstykninger skal der langs den enkelte grunds skel, herunder naboskel, skel mod vej- og sti- og fællesarealer og lignende, plantes levende, løvfældende hegn. I forbindelse med hegnene, bortset fra hegn i naboskel, skal plantes større, eventuelt spredte, løvfældende træer. Plantesammensætning som nævnt i bilag 9.
- Stk. 4. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.
- Stk. 5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

*Opmærksomheden henledes på, at der ved udarbejdelsen af beplantningsplaner skal tages hensyn til placering af forsyningsledninger samt eventuel belysning. I øvrigt henvises til "Vejledning for træbeplantning", udgivet af Stadsingeniørens kontor.

§ 10. STØJFORHOLD

- Stk. 1. Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører ny boligbebyggelse, institutioner, erhvervsbebyggelse i område II samt opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- Stk. 2. Ved opførelse af erstatningsbebyggelse og ved større samlet udskiftning af vinduer i eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis i opholds- og soverum i boliger samt i institutioner.
- Stk. 3. Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.

§ 11. SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Generelt gælder, at ny bebyggelse må ikke tages i brug før: (Se fodnote *).

- veje, stier, parkeringspladser, som er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for storparcellen, jf. § 6, er anlagt.
- de fælles opholdsarealer, herunder legepladser, som er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for storparcellen, jf. § 6, er anlagt.
- de i § 9 stk. 1 nævnte beplantninger er etableret.

*Såfremt anlæg af friarealer, veje, stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelsen, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

§ 12. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelse må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

1. Århus amtsråd med hensyn til evt. regulering af Spørring Å mv. i h.t naturfredningslovens § 43.
2. Århus amtsråd med hensyn til evt. regulering af Spørring Å i h.t. vandløbsloven.
3. Århus amtsråd, udvalget for teknik og miljø m.h.t. udledningstilladelse, jf. miljøbeskyttelsesloven.
4. Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af Åbeskyttelseslinien og/eller fredningsnævnet om dispensation fra åbeskyttelseslinien, jf. naturfredningslovens § 47a.
5. Kirkeministeren for så vidt angår anlæggelse af ny kirkegård.
6. Kirkeministeren og stiftøvrigheden for så vidt angår opførelse af bygninger til brug for kirken eller kirkegården.

§ 13. GRUNDEJERFORENING

Der skal stiftes en forening til at varetage de fælles grundejerinteresser i hvert af delområderne II og III. (Se fodnote *).

*Supplerende bestemmelser og grundejerforening og parcel forening findes i deklARATIONEN, der er udarbejdet for områderne.

§ 14. OPHÆVELSE AF TINGLYST SERVITUT

Den på matr. nr. 8^g og 36^g m.fl. Spørring by, Spørring, den 27. november 1968 tinglyste servitut om udstykning og anvendelse m.v. ophæves for så vidt angår bestemmelserne for deklarationens område 2 i stk. 1 og stk. 6 vedr. krav om opførelse af beboelsesbygning.

LOKALPLAN NR. 347 - LANDSBYEN SPØRRING.

BILAG 8.1

Dokumentation af landsby-byggeskik.

Bygningselementer i ny bebyggelse og ved om- eller tilbygninger til ældre bebyggelse indenfor bevaringsområdet, område IV, VI, IX og XI, bør udføres i overensstemmelse med nedenstående retningslinier for at være i god overensstemmelse med landsbytraditionen og kommuneplanens rammer for bevaringsværdige landsbyer:

1. Bebyggelsen, alment: 1 etage med udnyttelig tagetage.
2. Husdybden: Højst 8,0 m.
3. Husets længde: Mindst 1,5 x husdybden.
4. Taget: Symmetrisk sadeltag med 40-50° taghældning.
5. Facadehøjden: Ved langsider ikke over 3,0 m.
6. Tagets form: Ikke afvalmning (skrå flade mod gavlene), dog evt. halvvalm i særlige tilfælde.
7. Udhæng: Ved langsider max. 30 cm incl. evt. tagrende, ved gavle max. 20 cm.
Tagrender må ikke indbygges i udhænget.
Tagrender og -nedløb udføres af zink eller kobber.
8. Gavle: Gavlflader ikke mere fremspring i overetagen end bræddetykkelse. Ikke gavlaltaner.
9. Kviste: Max. 1/3 af tagfladens længde som en eller to kviste.
10. Vindues- og døråbninger: I princippet som murhuller og max. 1,2 m brede.
11. Vinduer: Udført af træ og malet med dækkende farve. Opdeling, så bredden af rammer med glas ikke overstiger 0,6 m.
12. Tagmaterialer: Tagsten af tegl eller cement, tagpaplistedækning eller skifer/bølgeplader, alle i jordfarver.
13. Skorstene: Af murværk.
14. Ydervægge: Murværk af tegl med skrabeuge, evt. pudset eller vandskuret og malet eller kalket i jordfarverne eller hvidt.



Foto: Flemming Lefèvre P, 1987

Den sammenhængende bebyggelse langs Gammel Landevej danner et meget bymæssigt gadebillede med stadigt skiftende indtryk for de færdende.

Bebyggelsen danner en helhed trods store forskelle i bygningsdetaljerne. Udformning af skorstene, tagudhæng, vinduer eller facadeopdeling er ikke ens på to huse, men de fælles hovedproportioner og den ensartede placering danner helheden.

BILAG 8.2

15. Gavltrekanter: Evt. brædebeklædning (lodret 1 på 2 eller listedækket, vandret på klink).
16. Udvendig træværk: Eventuel behandling: farveløs, i jordfarverne eller hvidt.
17. Mindre bygningsdele: F.eks. døre og vinduer: også andre farver.
18. Farver m.v., alment: Ikke meget kraftige eller fluorescerende kulører og ikke stærkt lysreflekterende materialer eller farver.
19. Mindre udhuse garager, carporte o.lign.: Kun som ovenstående pkt. 12-18. Dog ydervægge evt. med brædebeklædning.
20. Solenergianlæg: Helt indfældet i tagfladen eller fritstående på jorden (som drivhus/mistbænk eller lignende).

For ældre bebyggelse, der i denne forbindelse omfatter bebyggelse opført som traditionelt håndværksbyggeri før 1940, kan ske afvigelser fra ovenstående retningslinier under hensyn til den enkelte bygnings særlige karakter.

Den ældre bebyggelse kan karakteriseres indenfor følgende hovedstilperioder:

Ældre traditionalisme (frem til ca. 1800). Bindingsværksbygninger med gennemstukne bjælkehoveder. Kraftigt tømmer. Syld af marksten. Tavl med lerklining eller soltørrede lersten. Stråtækning.

Yngre traditionalisme (ca. 1800 til slutningen af århundredet). Bindingsværksbygninger med overkæmmede bjælker. Spinkelt tømmer. Fundament af tilhuggede marksten, der ofte er sammenmurede. Tavl med brændte teglsten. Grundmurede bygninger med stærkt præg fra bindingsværkshusenes stramme fagopdeling. Stråtækning.

Ældre historicisme (ca. 1850-1920). Grundmurede bygninger af standardiserede teglsten. Traditionel fagopdeling. Dekorering af murværket ved anvendelse af formsten, cementornamentik og blændinger. I udlængerne udbredt anvendelse af kløvet kamp eller kvadre. Stråtækningen afløses af cementtagsten, tagpap og skifer, og samtidig med at valmgavlne forsvinder, får tagene udhæng.

Yngre historicisme (ca. 1910-1930). Bygningernes grundplan ændres fra de traditionelle længebygninger. Beboelseshusene får næsten kvadratisk grundplan ofte med kælder og udnyttet tagetage. Træk fra de klassiske stilperioder og byggetraditioner præger bygningsudformningen. Vingetagsten af tegl fortrænger efterhånden cementtagstenene. På udlænger og lignende anvendes pandeplader.

Detaljerede beskrivelser af bygningslementer findes blandt andet i følgende publikationer, udgivet af Fredningsstyrelsen:

"Om byggeskik og vedligeholdelse",

"Den bevaringsværdige bolig på land og i by".



Foto: Flemming Lefèvre P, 1987

Beplantningen spiller en væsentlig rolle i landsbyens gadebillede. De lave, klippede hække afgrænser på smuk vis havearealet mod vejen på steder, hvor bebyggelsen ikke er placeret i vejskel. Bebyggelsen i baggrunden hører til den ældre historisistiske stilperiode og viser fine bygningsdetaljer med regelmæssig fagopdeling, malede vinduespartier, pudsede vinduesindfatninger, karnap og veranda.

LOKALPLAN NR. 347 - LANDSBYEN SPØRRING.

BILAG 9.

Landsby-beplantningstraditioner, planteliste.

Anbefalet plantevalg:

1. Fritstående træer:

Store: Ahorn, ask, lind, eg, fuglekirsebær

Mellemstore: Seljerøn, alm. røn, skyggemorel, tjørn

2. Træer langs veje
og stier:

Ahorn, ask, lind, seljerøn.

3. Træer i skel og
træer i samlede
bevoksninger:

Ahorn, ask, eg, naur, seljerøn, alm. røn
fuglekirsebær, hvidtjørn.

4. Levende hegn
i skel:

Hvidtjørn, mirabelle, pil, røn, hassel,
hyld, syren, vild æble, æblerose,
hunderose.

5. Klippede hække:

Hvidtjørn, naur, bøg, avnbøg.

6. Træer i haver:

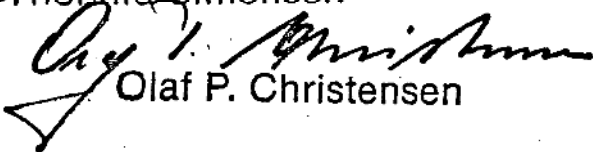
Lind, eg, ask, diverse frugttræer.

Foranstående er vedtaget som lokalplan nr. 347 i mødet
den 6. december 1989

Århus byråd, den - 5 JAN. 1990

p. b. v.


Thorkild Simonsen


Olaf P. Christensen


Helmer Jacobsen

Vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den

17. januar 1990

D.K.351.777.8.711.4.

/jum


I henhold til kommuneplanlovens § 30, stk. 3, begæres nærværende lokalplan nr. 347 tinglyst på følgende ejendomme:

Matr.nr. 1 b, 2 b, 2 d, 2 l, 2 m, 2 n, 2 h, 3 c, 3 d, 4 e, 5 b, 5 c, 5 d, 5 k, 5 l, 5 m, 5 n, 5 o, 5 r, 5 t, 5 u, 5 v, 6 c, 6 d, 6 e, 6 f, 6 g, 6 h, 6 i, 6 k, 6 l, 6 m, 6 n, 6 o, 6 p, 6 s, 7 f, 7 g, 7 h, 7 k, 7 l, 7 n, 7 o, 7 q, 7 r, 7 s, 7 t, 7 u, 7 v, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af, 8 ag, 8 ah, 8 ai, 8 ak, 8 al, 8 am, 8 an, 8 ao, 8 ap, 8 aq, 8 ar, 8 as, 8 at, 8 au, 8 av, 8 ax, 8 ay, 8 az, 8 æ, 8 ø, 8 ba, 8 bb, 8 bc, 8 bd, 8 bg, 8 bh, 8 c, 8 g, 8 h, 8 i, 8 l, 8 m, 8 o, 8 q, 8 r, 8 s, 8 t, 8 u, 8 v, 8 x, 8 y, 8 z, 8 æ, 8 ø, 9 aa, 9 ab, 9 ac, 9 ad, 9 ae, 9 af, 9 ag, 9 ah, 9 ai, 9 ak, 9 al, 9 am, 9 an, 9 ao, 9 b, 9 c, 9 d, 9 g, 9 k, 9 l, 9 m, 9 n, 9 o, 9 p, 9 q, 9 r, 9 s, 9 t, 9 u, 9 v, 9 x, 9 y, 9 z, 9 æ, 9 ø, 11 b, 11 d, 11 f, 11 g, 11 h, 11 i, 11 k, 11 l, 11 m, 11 n, 11 o, 11 p, 11 q, 11 r, 11 s, 13 l, 13 m, 13 n, 13 o, 13 p, 13 q, 13 r, 13 s, 13 t, 13 u, 13 x, 14 a, 14 d, 14 e, 14 f, 14 h, 14 i, 14 k, 14 l, 14 m, 14 n, 14 o, 14 p, 15 c, 16 c, 16 f, 17 e, 17 k, 17 l, 18 b, 18 c, 18 f, 18 g, 18 h, 18 i, 18 k, 18 l, 18 m, 18 n, 18 o, 18 p, 18 q, 21 b, 21 g, 21 h, 21 i, 21 k, 21 l, 27 b, 27 c, 27 d, 27 e, 27 f, 27 g, 28 c, 29 a, 30 b, 31 b, 36 b, 36 d, 36 e, 36 f, 36 h, 36 i, 36 k, 36 l, 36 m, 36 n, 36 o, 37 b, 37 c, 39 b, 39 c, 41, 42 a, 42 c, 46, 47, 48, 4 a, 7 a, 8 a, 10 a, 12 b, 13 b, 14 a, 15 b, 16 a, 17 a, 18 a, alle Spørring By, Spørring.

Samtidig begæres bestemmelserne i stk. 1 og stk. 6 vedr. krav om opførelse af beboelsesbygning i deklaration lyst den 27. november 1968 aflyst på matr.nr. 8 q, 36 i, 36 o, 36 h, Spørring By, Spørring, jfr. lokalplanens § 14.

JURIDISK-TEKNISK KONTOR, den 5. marts 1990

E.b.

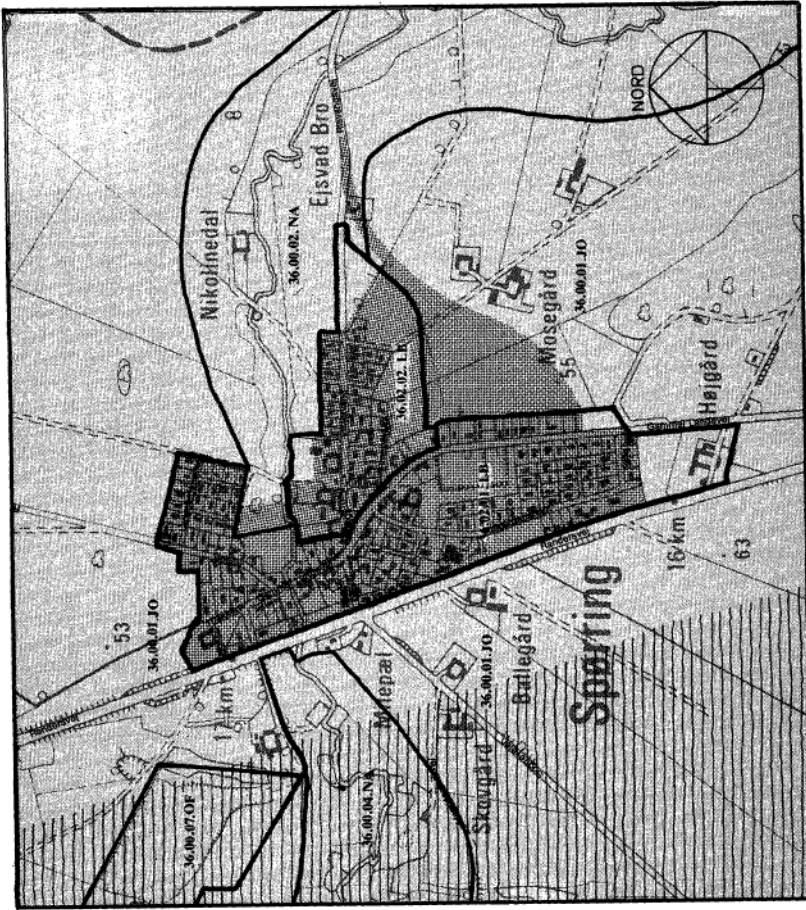


Bodil Villumsen

Lyst 07/03-1990
Nr. 13387
Retten i Arhus

Det bemærkes, at d. 27/11 1968
ikke ses at være trykt på 36 h
Spørgning

/bl.



Signaturforklaring:

Rammer for delområdet (afsnit 3.3)

— Delområdegrænse/rammegrænse

▨ Eksisterende landzone

▭ Transportkorridor

OF Offentligt område

NA Naturområde

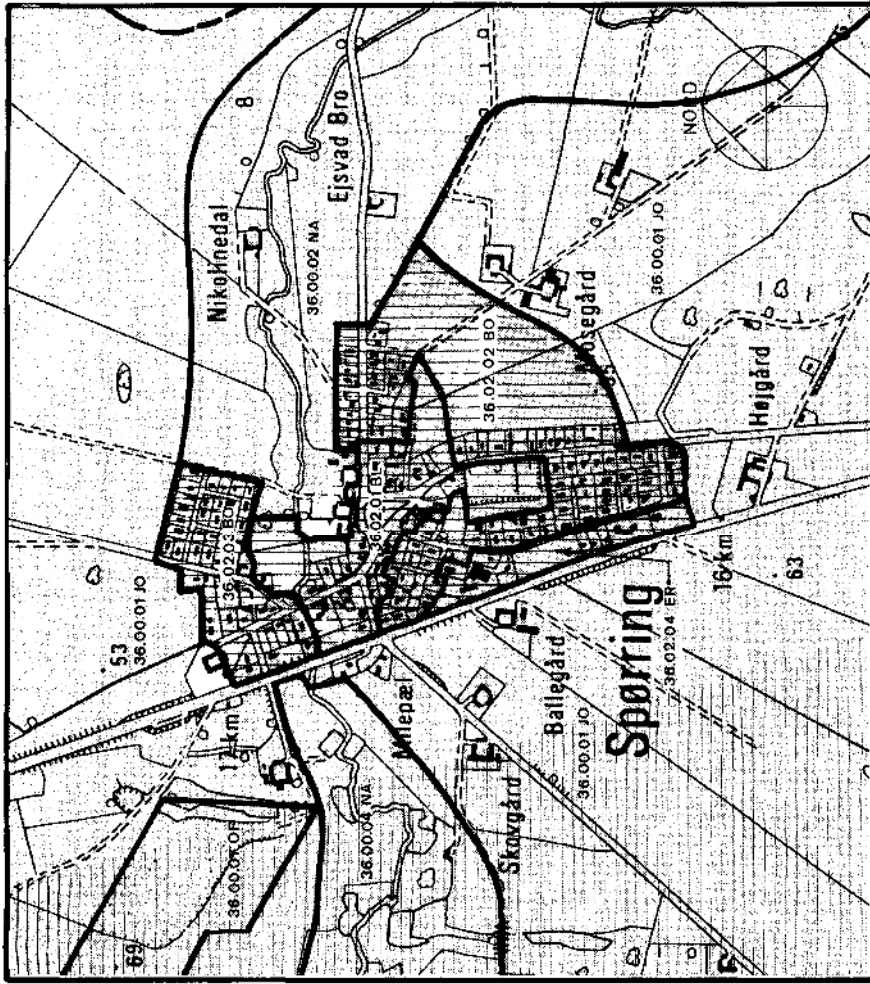
JO Jordbrugsområde

LB Landsbyområde

▨ Lokalplanområdet

Bilag 4.

STADSARKITECTENS KONTOR I ÅRHUS		AFDELING C · BYPLAN	
TEGN NR. 1989 D		MÅL 1:10000	
Lokalplan nr. 347.		DATO 1011.1988	
Udsnit af kommuneplanens rammekort.		TEGN AF	

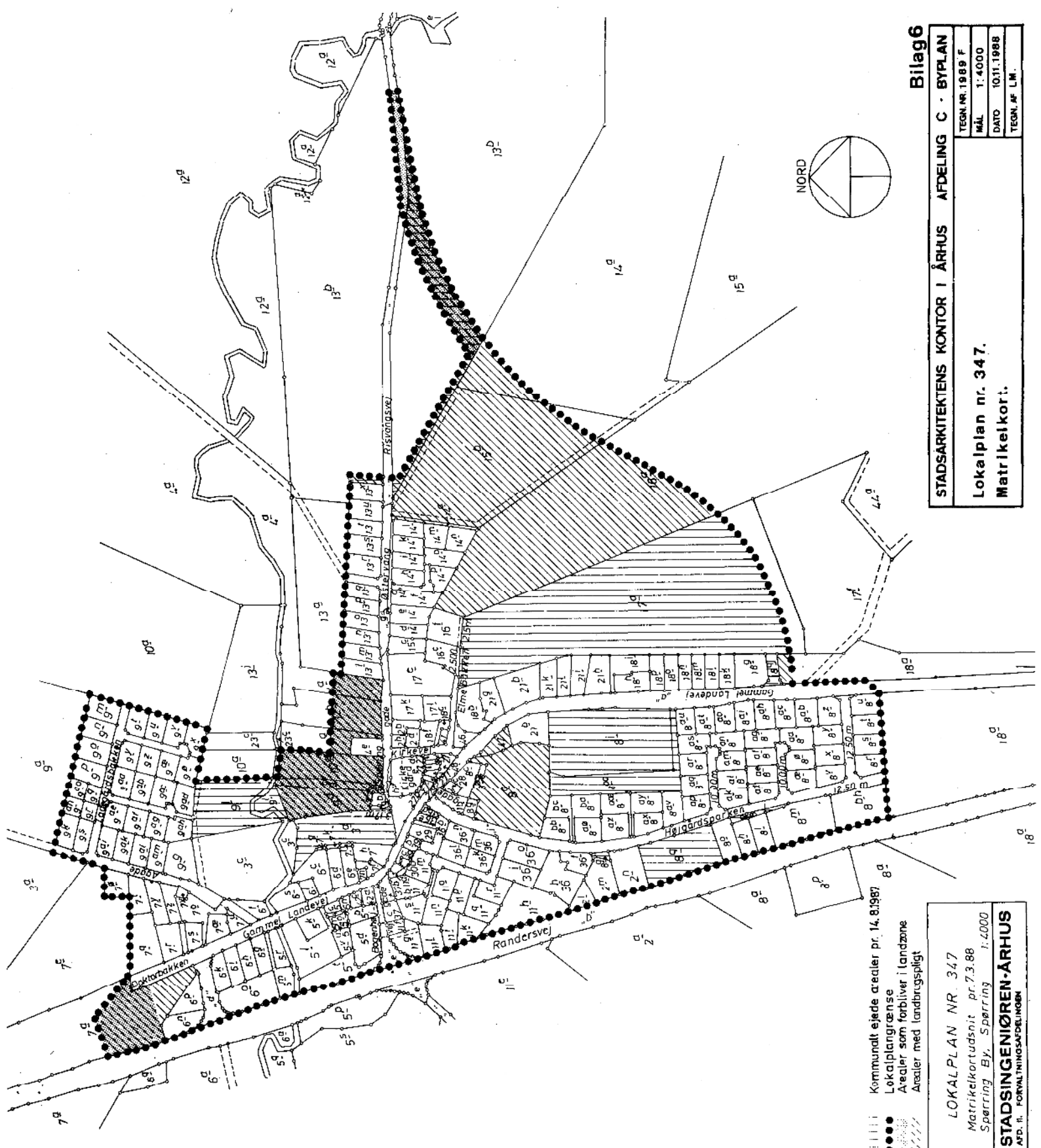


Signaturforklaring:

- Delområdegrænse/rammegrænse
- ▨ Eksisterende landzone
- ▧ Landzone der forventes overført til byzone
- ▩ Transportkorridor
- BO Boligområde
- BL Blandet bolig- og erhvervsområde
- ER Erhvervsområde
- OF Offentligt område
- JO Jordbrugsområde
- NA Naturområde
- ▨ Lokalplanområdet

Bilag 5

STADSARKITECTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
TEGN. NR. 1989 E	
MÅL 1:10.000	
DATE 2.3.1989	
TEGN. AF L.M.	
Lokalplan nr. 347. Udsnit af kommuneplanens rammekort. Tillæg nr. 50 til kommuneplanen.	

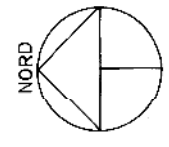


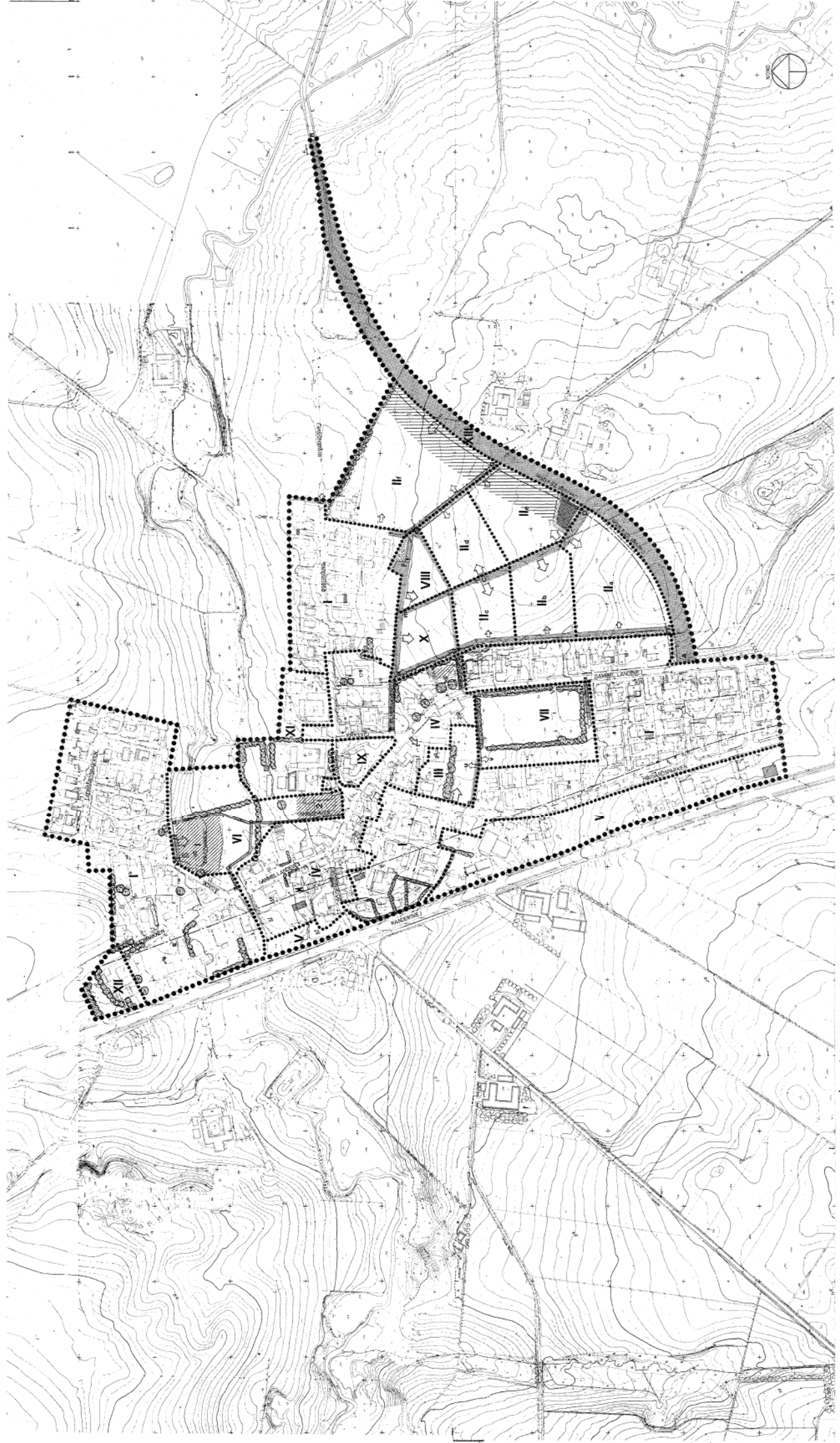
- ||||| Kommundt ejede arealer pr. 14. 8.1987
- Lokalplangrænse
- ▨▨▨▨▨ Arealer som forbliver i landzone
- ▧▧▧▧▧ Arealer med landbrugspligt

LOKALPLAN NR 347
 Matrikelkortudsnit pr. 7.3.88
 Spærring By, Spærring 1:4000
STADSINGENIØREN-ÅRHUS
 AFD. II, FORVALTINGSAFDELINGEN

Bilag 6

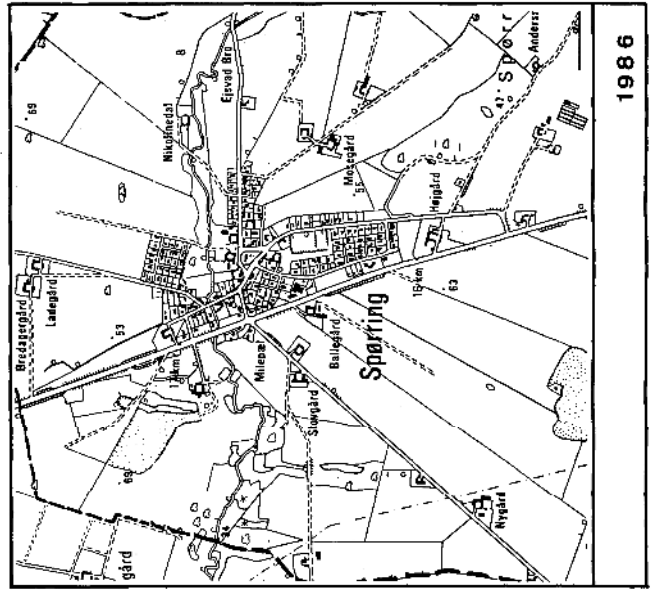
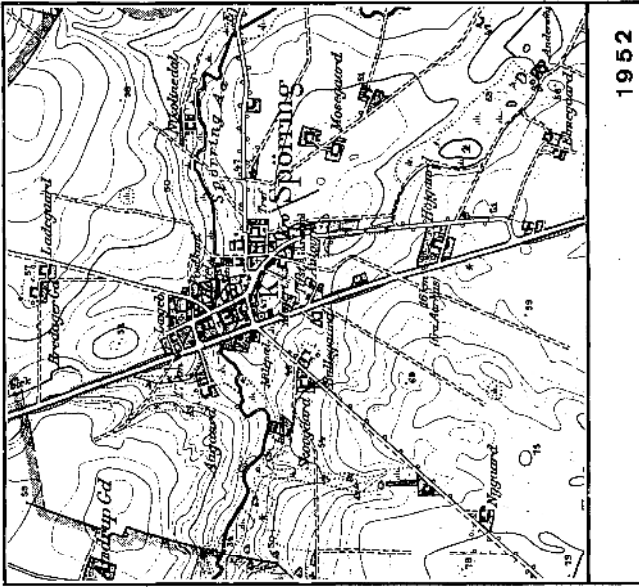
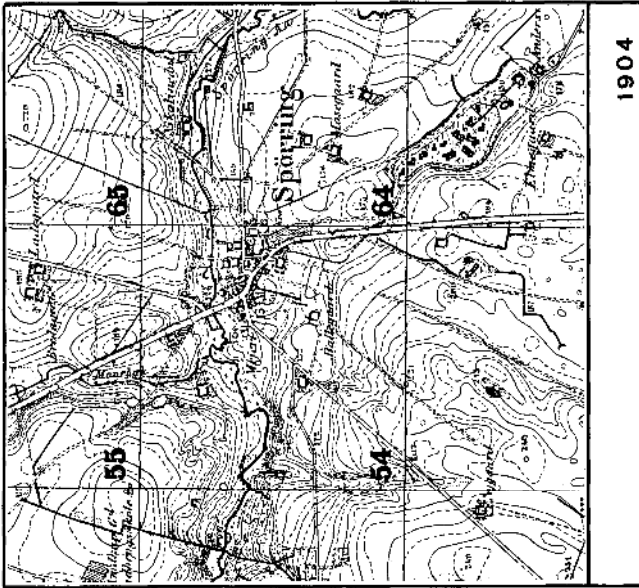
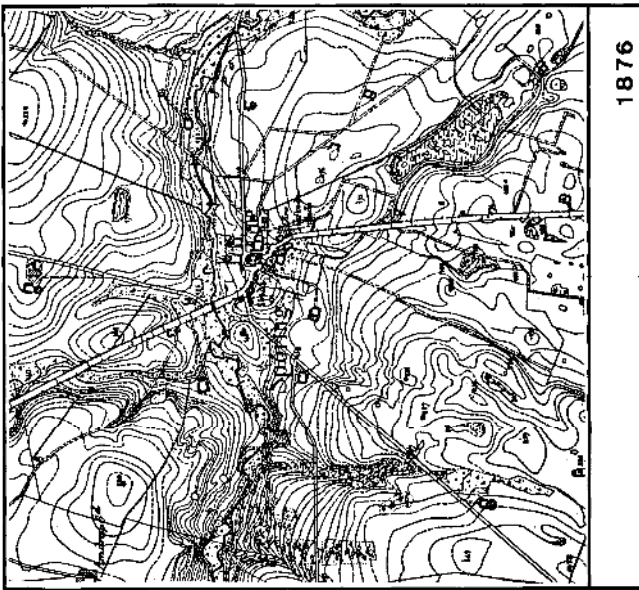
STADSARKITECTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN
 Lokalplan nr. 347.
 Matrikelkort.
 TEGN. NR. 1989 F
 MÅL 1:4000
 DATO 10.11.1988
 TEGN. AF L.M.





- UTKALPLANSERENSE
- GRENSE MELLEM DELOMRÅDER
- VEJ- OG STIUDLÆG
- ▭ PRINCIPIEL VEJLADNING OG STITILSLUTNING
- OVERSØTSLINIER
- BEHÅRINGSVEJ OG BEPLANTNING
- ▨ BEPLANTNINGSDELER
- ▨ BYGGEFELTER
- ▨ 55 GRAD-LINIER FOR TRAFIKSTØJ
- ▨ LASTBILPARKERING

III III III OMRÅDE JF § 3 STK. 4



HISTORISK BYUDVIKLING

Spørring omfattede omkring 1850 ca. 20 gårde. Udflugtningen skete i den sidste halvdel af 1800-tallet, således at der allerede fra omkring 1900 kun var de fire gårde tilbage, som stadig ligger på den gamle plads, tæt op mod kirken.

I takt med at gårdene flyttede ud blev der på tomterne og ubebyggede grunde langs landevejen opført aftægtshuse samt huse for håndværkere, handlende og andre, som etablerede sig med servicevirksomhed i Spørring. Omkring 1915 var området mellem kroen i syd

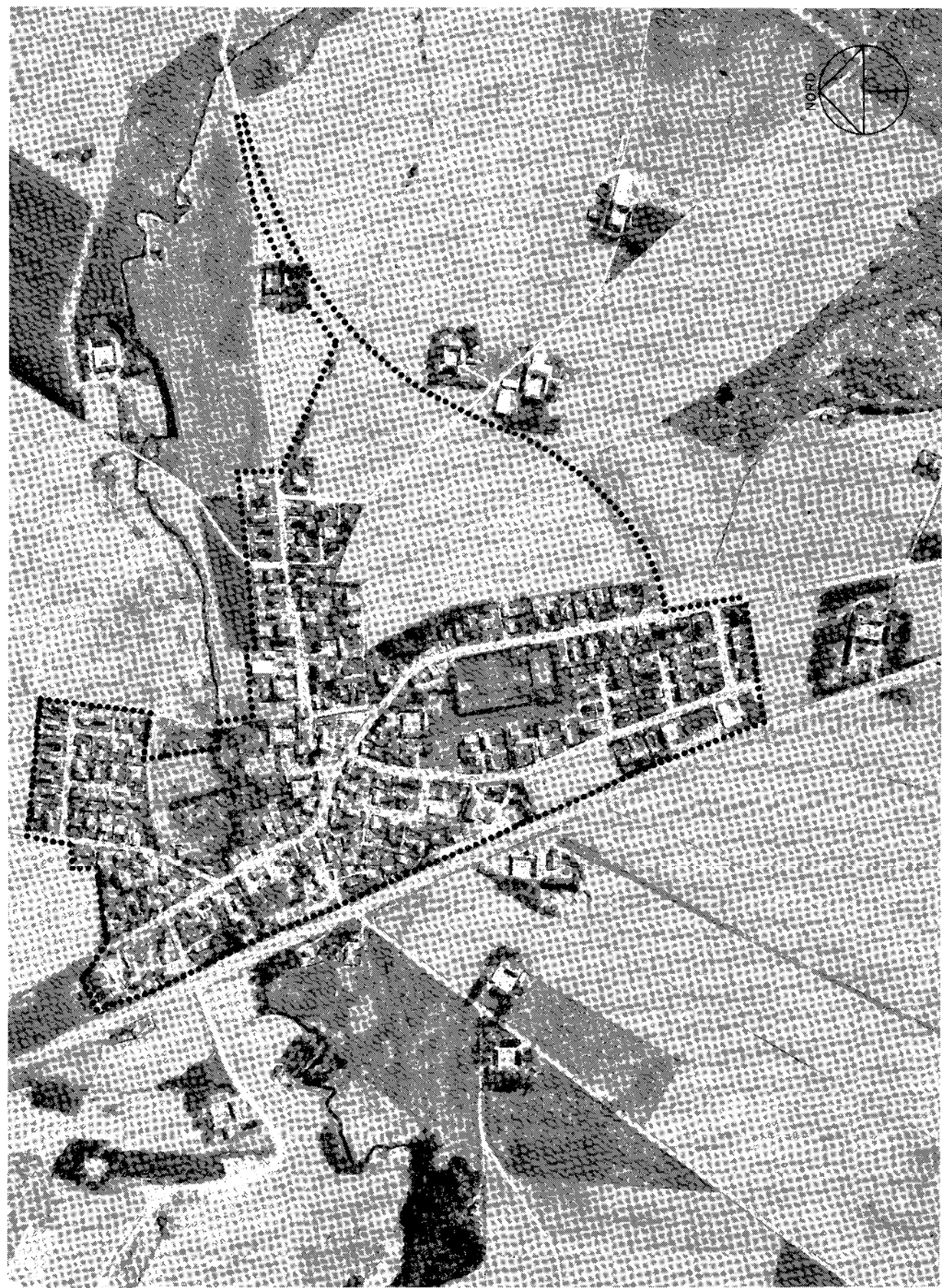
og hotellet ved åen mod nord udbygget. Landevejen blev i 1940'erne flyttet vest om byen. Samtidig skete udstykning og bebyggelse af området mellem landevejene, vest for den gamle landsby, og nord for åen.

I 60'erne og i begyndelsen af 70'erne udbyggedes de tre parcelhusområder nord, øst og syd for landsbyen. Spørring var i denne periode en af de hurtigst voksende landsbyer i Århus Kommune.

Landsbyområdet omkring kirken og landevejsbebyggelsen herfra langs Gammel Landevej til Spørring A danner stadig et karakteristisk, bevaringsværdigt bybillede.

Bilag 1.

STADSARKITECTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN	
Lokalplan nr. 347.	TEGN NR. 1989 A
Historisk kortserie.	MÅL 1:20.000
	DATE 10.11.1988
	TEGN AF L.M.



••••• LOKALPLANGRENSE

Bilag 2.

STADSARKITECTENS KONTOR I ÅRHUS AFDELING C - BYPLAN

TEGN. NR. 1989 B

MÅL 1:5000

DATE 10.11.1988

TEGN. AF

Lokalplan nr. 347.

Lufffoto 18.4.1982.

Anmelder: Århus Kommunes
Juridisk-Tekniske Kontor
Rådhuset, 8100 Århus C.
Tlf. 86132000/2368.

500, - Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

S 642

J.nr. 01.03.02.51.G01/1-90
bv/jum

tinglysningsafgift: 500 kr.

PÅTEGNING TIL LOKALPLAN NR. 347 I SPØRRING

Århus Byråd har i sit møde den 13. juni 1990 - i henhold til § 2 a i lovekendtgørelse nr. 919 af 22. december 1989 om by- og landzoner - vedtaget at overføre del af matr.nr. 7 a, Spørring By, Spørring fra byzone til landzone.

Den omhandlede del af ejendommen er vist med skravering på udsnit af matrikelkort, mrkt. bilag 1 a.

STEMPELMÆRKE
RETEN I
ÅRHUS

MAGISTRATENS 2. AFDELING, den 11. JUL 1990

E. b.



31.07.90 11:01
0000500.00
066818 SM

Otto Mathiasen
Otto Mathiasen

Lyst 1/9-1990
Nr. 42431
Retten i Århus

