

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 347

FOR

DELOMRÅDE I

ET AREAL TIL BOLIGFORMÅL - TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE
VED PÅSKELILJEVEJ I Ø.BJERREGRAV.

DELOMRÅDE II

ET AREAL TIL CENTERFORMÅL - BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSBEBYGGELSE
VED HOLMEVEJ/PÅSKELILJEVEJ I Ø.BJERREGRAV.

KORTBILAG NR. 1

PRINCIPIEL UDSTYKNINGSPLAN MED VEJ- OG PARKERINGSAREALER

FORORD.

Lokalplan nr. 347 er udarbejdet af teknisk forvaltning, Purhus kommune.

Planlægningen ønskes gennemført for at bringe lokalplanlægningen for den resterende del af det tidligere erhvervsområde ved Holmevej i Ø. Bjerregrav i overensstemmelse med Kommuneplan 1988-96, der bestemmer, at området dels skal anvendes til centerformål og dels til boligformål (tæt/lav boligbebyggelse).

Samtidig med gennemførelsen af nærværende lokalplan nr. 347 vil lokalplan nr. 301 blive slettet af tingbogen.

GODKENDELSESPROCEDURE.

Lokalplanforslaget blev forelagt på byrådets møde den 13. juni 1989, med henblik på godkendelse af forslaget til fremlæggelse og offentliggørelse.

Forslaget blev offentliggjort ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis den 21. juni 1989 og var fremlagt på teknisk forvaltning, således at kommunens borgere og andre interesserede kunne sætte sig ind i forslaget og fremkomme med eventuelle indsigelser og bemærkninger, der kunne have indflydelse på forslagets endelige udformning. Bemærkninger og indsigelser blev behandlet i forbindelse med forslagets endelige godkendelse.

Forslaget blev fremlagt i 12 uger, i perioden fra den 21. juni 1989 til den 13. september 1989.

Byrådet godkendte forslaget endeligt på sit møde den 14. november 1989, uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag, hvorefter lokalplanen vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

YDERLIGERE OPLYSNINGER.

Såfremt planen giver anledning til spørgsmål, kan henvendelse rettes til Bruno Andersen, Teknisk forvaltning, tlf. 86 45 21 11, lokal 229.

TEKNISK FORVALTNING, den 21. november 1989.

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
<u>INDLEDNING.</u>	5
<u>Lokalplanlægning.</u>	5
Hvad er en lokalplan	5
Lokalplanens retsvirkninger	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	6
<u>REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 347.</u>	7
Områdets beliggenhed og størrelse	7
Nuværende og fremtidig anvendelse	7
Formål	7
Indhold	8
Forhold til anden planlægning:	8
Kommuneplanlægning	8
Spildevandsplanlægning	8
Varmeplanlægning	8
Vejforhold	9
Ophævelse af eksisterende tinglyste plandokumenter	9
<u>LOKALPLAN NR. 347.</u>	11
§ 1 - Lokalplanens område	13
§ 2 - Lokalplanens formål	13
§ 3 - Lokalplanområdets zonestatus	14
§ 4 - Lokalplanområdets anvendelse	14
§ 5 - Lokalplanområdets udbygning	15
§ 6 - Lokalplanområdets udstykning	16
§ 7 - Lokalplanområdets veje og parkeringsarealer	16
§ 8 - Pålagte byggelinier	17
§ 9 - Parkeringsforhold	17
§ 10 - Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 11 - Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 12 - Teknisk forsyning	19
§ 13 - Ubebyggede arealer	19
§ 14 - Ophævelse af eksisterende tinglyste plandokumenter	19
§ 15 - Påtaleret	20
§ 16 - Godkendelsespåtegning	20
Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 347	21

INDLEDNING.

LOKALPLANLÆGNING.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner er den plantype, byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for et områdes grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

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

Kommuneplanlovens § 18, stk. 1 fastsætter hvilke forhold, der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

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

En lokalplan medfører i sig selv ikke handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til realisering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Dog er byrådet gennem kommuneplanloven pålagt at arbejde for en realisering af lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

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

Lokalplanen indeholder herudover i § 14 bestemmelser om ophævelse af eksisterende tinglyste planlægningsdokumenter, der hidtil har været gældende for lokalplanområdet.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

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

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maximal bygningshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder for lokalplan nr. 347 fra den 21. juni 1989 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 21. juni 1990.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 347.OMRÅDETS BELIGGENHED OG STØRRELSE.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr.nr.:

24 bd, 24 be, 24 bf, 24 bg, 24 bh og 24 bi alle Ø.Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav samt den private fællesvej, Påskeliljevej, der er matrikuleret som matr.nr. 24 æ Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.

Områdets samlede areal er ca. 1,77 ha.

Området er beliggende i den nordvestlige del af Ø.Bjerregrav by, syd for kommunevej nr. 49, Holmevej.

Arealet grænser mod vest (det åbne land) og øst (en mindre skov-/kratbevoksning) op til ejendommen matr.nr. 24 a Ø.Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav. Mod syd og øst grænser arealet op til et eksisterende boligområde ved Krokusvej og Vintergækvej.

NUVÆRENDE OG FREMTIDIG ANVENDELSE.

Lokalplanområdet er en del af det eksisterende erhvervsområde ved Holmevej, der oprindeligt var beregnet til bebyggelse med lettere industri- og håndværksvirksomheder, som bestemt i lokalplan nr. 301.

Det samlede område er overført til byzone via lokalplan nr. 301.

Områdets anvendelse ønskes nu ændret således, at ejendommene matr.nr. 24 bd, 24 be og 24 bf Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav udlægges til tæt/lav boligbebyggelse og ejendommene matr.nr. 24 bg, 24 bh og 24 bi Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav udlægges til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

FORMÅL.

Da der ikke viste sig et behov for et erhvervsområde ved Holmevej, som udlagt i tillæg nr. 1 til kommunens midlertidige § 15-rammer, benævnt område nr. 18, og som fastlagt i lokalplan nr. 301, besluttede byrådet, at områdets anvendelse skulle ændres til boligformål.

Overførslen af erhvervsarealet ved Holmevej startede med gennemførelsen af tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1983-92 og lokalplan nr. 334, der overførte en del af arealet til boligformål.

Byrådets formål med lokalplan nr. 347 er at ændre anvendelsen af den resterende del af det tidligere erhvervsområde, dels til boligformål og dels til centerformål, i overensstemmelse med intentionerne i forslaget til Kommuneplan 1988-96.

Lokalplanen har til formål:

at ændre områdets anvendelse i forhold til lokalplan nr. 301, således at området opdeles i et område til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse, og et område til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse,

at fastlægge en principiel udstykningsplan for det samlede område,

at fastlægge en principiel vejplan for det samlede område,

at opdele området i delområder efter arealernes anvendelse, dels til boligformål og dels til centerformål, og at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af de enkelte delområder samt bebyggelsesregulerende bestemmelser,

at foranledige lokalplan nr. 301 ophævet for det af nærværende lokalplan omfattede område og

at opretholde områdets zonestatus som byzone.

INDHOLD.

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

Lokalplanbestemmelserne tilgodeser den eksisterende anvendelse af ejendommen matr.nr. 24 bi Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav (murerforretning med bolig for virksomhedens ejer) samt den påtænkte anvendelse af ejendommene matr.nr. 24 bg og 24 bh Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav ved at udlægge ejendommene til centerformål.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANLÆGNINGEN.

Purhus kommune har den 5. april 1989 offentliggjort et forslag til revision af kommuneplanen, hvor intentionerne i nærværende lokalplan (nr. 347) er indarbejdet i kommuneplanens hovedstruktur og rammedel. Området er medtaget under rammebestemmelserne for område nr. B.4.11. og nr. C.4.3.

Lokalplanen påregnes endelig vedtaget umiddelbart efter den forventede godkendelse af Kommuneplan 1988-96 på byrådets møde i oktober måned 1989.

FORHOLD TIL SPILDEVANDSPANLÆGNING.

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

Revisionen medfører dog ingen væsentlige ændringer af spildevandsforholdene for lokalplanområdet. Området er medtaget under kloakoplandsnr. A.10. og er kloakeret med separatsystem.

Ejendommen matr.nr. 24 bi Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav er tilsluttet offentligt kloaksystem i Holmevej.

Ejendommene matr.nr. 24 bg og 24 bh Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav tilsluttes offentligt kloaksystem dels i Holmevej og dels i Påskeliljevej i 1989.

Der etableres stikledning til ejendommene matr.nr. 24 bd, 24 be og 24 bf Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav fra offentligt kloaksystem i Påskeliljevej i forbindelse med bebyggelse af grundene.

FORHOLD TIL VARMEPLANLÆGNING.

Den kommunale varmeplan for byerne Spentrup/Jennum, Ø.Bjerregrav/Over Fussing samt Landområdet bestemmer, at opvarmningsbehovet i Ø.Bjerre-

grav by, energidistrikt nr. 45-46, skal dækkes med individuel naturgasforsyning senest i 1989.

Varmeplanens bestemmelser indebærer bl.a., at nye bebyggelser i eksisterende områder og i nye udstykningsområder indenfor energidistrikt nr. 45, skal forsynes med naturgas til opvarmningsformål. Endvidere vil der blive nedlagt forbud mod etablering af elvarme i nye bebyggelser i eksisterende områder og i nye udstykningsområder indenfor energidistriktet.

Varmeplanens bestemmelser er indarbejdet i nærværende lokalplans bestemmelser.

VEJFORHOLD.

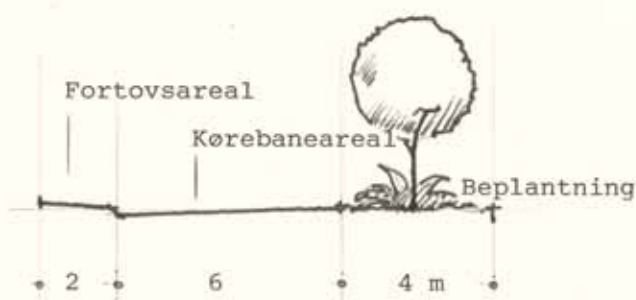
Lokalplanen skal sikre, at områdets veje etableres som stilleveje.

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes fra Holmevej ad det 12 m brede vejudlæg i sydgående retning fra Holmevej. Vejen ender i en 17,56 m bred vendeplads ud for ejendommen matr.nr. 24 bd Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.

Vej-, parkerings- og vendepladsarealer anlægges i SF-stensbelægning og overkørsler anlægges i brostensbelægning.

Vejudlægget etableres i en bredde af 2 m med SF-stensbelægning som fortovsareal for gående i vejens vestlige side, i en bredde af 6 m bredt SF-stensbelagt kørebaneareal for kørende trafik. Kørebanearealet etableres med ensidig fald mod fortovsarealet, der er afgrænset mod kørebanearealet med affasede SF-randsten. Mod ejendommen matr.nr. 24 bi Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav etableres en 4 m bred rabat med beplantning og eventuel græstilsåning.

Vendepladsen etableres ligeledes i SF-stensbelægning med markering af P-pladser.



Principskitse af vejens tværprofil i mål ca. 1:200.

Eventuelle vej- og parkeringsarealer i området beregnet til tæt/lav boligbebyggelse skal ligeledes etableres i SF-stensbelægning.

OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE TINGLYSTE PLANDOKUMENTER.

Lokalplan nr. 301 ophæves for det område, der omfattes af nærværende lokalplan nr. 347.

Vedrørende:

matr.nr. 24 bd, 24 be, 24 bf, 24 bg, 24 bh,
24 bi og 24 æ alle Ø.Bjerregrav by,
Ø.Bjerregrav.

Anmelder:

Purhus kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 347

FOR

DELOMRÅDE I

ET AREAL TIL BOLIGFORMÅL - TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE
VED PÅSKELILJEVEJ I Ø.BJERREGRAV.

DELOMRÅDE II

ET AREAL TIL CENTERFORMÅL - BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSBEBYGGELSE
VED HOLMEVEJ/PÅSKELILJEVEJ I Ø.BJERREGRAV.

KORTBILAG NR. 1

PRINCIPIEL UDSTYKNINGSPLAN MED VEJ- OG PARKERINGSAREALER

04.DEC.1989*007337



LOKALPLAN NR. 347.

I henhold til kommuneplanloven (miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Ø.Bjerregrav, Purhus kommune.

§ 1 - LOKALPLANENS OMRÅDE

stk. 1 Det samlede lokalplanområde er vist på kortbilag nr. 1 med kraftig priksignatur.

stk. 2 Området omfatter ejendommene matr.nr.:

24 bd, 24 be, 24 bf, 24 bg, 24 bh, 24 bi samt 24 aæ alle Ø. Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav. Matr.nr. 24 aæ er vejareal, den private fællesvej Påskeliljevej.

Området har et samlet areal på ca. 1,77 ha.

stk. 3 Lokalplanområdet omfatter endvidere alle parceller, der efter den 17. maj 1989 udstykkes fra de i stk. 2 nævnte ejendomme.

§ 2 - LOKALPLANENS FORMÅL

stk. 1 Lokalplanen har til formål:

at ændre områdets anvendelse i forhold til lokalplan nr. 301, således at området opdeles i et område til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse, og et område til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse,

at fastlægge en principiel udstykningsplan for det samlede område,

at fastlægge en principiel vejplan for det samlede område,

at opdele området i delområder efter arealernes anvendelse, dels til boligformål og dels til centerformål, og at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af de enkelte delområder samt bebyggelsesregulerende bestemmelser,

at foranledige lokalplan nr. 301 ophævet for det af nærværende lokalplan omfattede område og

at opretholde områdets zonestatus som byzone.

§ 3 - LOKALPLANOMRÅDETS ZONESTATUS

stk. 1 Nærværende lokalplan opretholder det samlede områdes zonestatus som byzone.

§ 4 - LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

GENERELT

stk. 1 Lokalplanområdet opdeles i 2 selvstændige arealer efter deres anvendelse som vist på kortbilag nr. 1 med priksignatur.

stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i:

Delområde I: Boligformål - Tæt/lav boligbebyggelse.

Delområde II: Centerformål - Bl. bolig- og erhvervsbebyggelse.

stk. 3 Inden for delområde I og II kan der opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når den enkelte station ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m² og ikke gives en større højde end 2,00 m over terræn.

DELOMRÅDE I (OMRÅDETS ANVENDELSE)

stk. 4a Delområde I: må kun anvendes til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse med de for området nødvendige vej-, parkerings- og stianlæg, samt grønne fællesarealer for områdets beboere.

- b Ejendomme inden for delområde I må ikke benyttes til erhvervsmæssig virksomhed, der på nogen måde kan virke generende i området.

Byrådet kan tillade, at der i den enkelte ejendom drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden, efter byrådets skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning og lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og

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

- c Ejendomme i delområde I må ikke indrettes til pensionat eller klublejligheder eller drives under nogen form for erhvervsmæssig udlejning eller udstykkes i ejerlejligheder.

- d Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal anvendes til have og indkørsel m.v. i forbindelse med den enkelte bolig og skal vedligeholdes som sådan, eller skal indgå i det grønne fællesareal, der udlægges for den samlede bebyggelse.

- e Dyrehold på ejendomme i delområde I må kun bestå af husdyr/kæledyr, som almindeligvis kan holdes indenfor en boligs/lejligheds rammer.

DELOMRÅDE II (OMRÅDETS ANVENDELSE)

- stk. 5a Delområde II: må kun anvendes til centerformål - opførelse af blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, såsom butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelser og offentlige formål.

Byrådet kan dog tillade, at der etableres mindre selvstændige fremstillingsvirksomheder uden tilknytning til butikker samt mindre værkstedsvirksomheder i området, såfremt virksomhederne ikke medfører væsentlige ulemper for de omboende.

- b Det fra eventuelle virksomheder hidrørende eksterne støjniveau, angivet som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydtryksniveau i dB(A), må i intet punkt i de nævnte områdetyper overstige efterfølgende grænseværdier:

I: Målt udendørs i områder udlagt til boligbebyggelse og i det åbne land:

II: Målt udendørs i områder udlagt til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse:

		<u>I:</u>	<u>II:</u>
Dag	: kl. 07.00 - 18.00	45	55 dB(A)
Lørdag	: kl. 07.00 - 14.00	45	55 dB(A)
Lørdag	: kl. 14.00 - 22.00	40	45 dB(A)
Søn- og helligdage	: kl. 07.00 - 22.00	40	45 dB(A)
Aften	: kl. 18.00 - 22.00	40	45 dB(A)
Nat	: kl. 22.00 - 07.00	35	40 dB(A)

Maximalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 50 dB(A), målt i områder til boligformål og i det åbne land.

Maximalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 55 dB(A), målt i områder til centerformål, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

- c Dyrehold på ejendomme i delområde II må kun bestå af husdyr/kæledyr, som almindeligvis kan holdes indenfor en boligs/lejligheds rammer.

§ 5 - LOKALPLANOMRÅDETS UDBYGNING

- stk. 1 Delområde I: må udbygges ultimo 1989. Området omfatter opførelse af en samlet tæt/lav boligbebyggelse på ialt 16 boliger. Projektet kan gennemføres i 2 etaper.
- stk. 2 Delområde II: må udbygges primo 1989. Området omfatter 2 ubebyggede grunde samt 1 eksisterende håndværksvirksomhed med bolig for virksomhedens ejer.

§ 6 - LOKALPLANOMRÅDETS UDSTYKNING

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

stk. 2 Delområde I: udstykkes i princippet som vist på kortbilaget som en ejendom. Ejendommene matr.nr. 24 bd, 24 be og 24 bf Ø. Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav skal sammenlægges matrikulært inden byggeriets endelige ibrugtagning.

Der må ikke foretages yderligere udstykninger i delområde I.

stk. 3 Delområde II: Der må ikke foretages yderligere udstykninger i delområde II.

§ 7 - LOKALPLANOMRÅDETS VEJE OG PARKERINGSAREALER

GENERELT

stk. 1 Vej-, parkerings- og vendepladser anlægges i SF-stensbelægning og overkørsler til delområde I og til Holmevej anlægges i brostensbelægning.

stk. 2a Lokalplanområdet gives vejadgang fra kommunevej nr. 49, Holmevej, ad en 12 m bred boligvej, en privat fællesvej, der afsluttes i den sydlige ende i en 17,56 m bred vende- og parkeringsplads ud for ejendommen matr.nr. 24 bd Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.

- b Boligvejen, Påskeliljevej, anlægges med et 2 m bredt SF-stensbelagt fortovsareal langs vejudlæggets vestlige skel, et 6 m bredt SF-stensbelagt kørebaneareal. Kørebanearealet etableres med ensidig fald mod fortovsarealet, der afgrænses mod kørebanearealet med affasede SF-randsten. Langs vejudlæggets østlige skel anlægges en 4 m bred rabat med beplantning og eventuel græstilsåning eller anden form for bunddække som afgrænsning af lokalplanområdet mod ejendommen matr.nr. 24 bi Ø. Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.

stk. 3 Drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer omfatter samtlige de forpligtigelser, der i henhold til vejlovgivningen, er pålagt grundejere.

DELOMRÅDE I (VEJE OG PARKERINGSAREALER)

stk. 4a Delområde I gives vejadgang ad boligvejen Påskeliljevej til interne vej- og parkeringsarealer på området. Der etableres maksimalt 2 overkørsler fra boligvejen til området.

- b Interne vej- og parkeringsarealer i området skal anlægges i SF-stensbelægning og skal etableres som stilleveje.

- c Overkørsler fra Påskeliljevej til området skal etableres som brostensbelægning.

DELOMRÅDE II (VEJE)

- stk. 5a Ejendommen matr.nr. 24 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav gives vejadgang fra kommunevej nr. 49, Holmevej.
- b Ejendommen matr.nr. 24 bh Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav gives vejadgang enten fra kommunevej nr. 49, Holmevej eller fra den private fællesvej, Påskeliljevej.
 - c Ejendommen matr.nr. 24 bi Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav har vejadgang fra kommunevej nr. 49, Holmevej, ad en privat vej, der er beliggende uden for lokalplanområdet.

§ 8 - PÅLAGTE OVERSIGTSLINIER

- stk. 1 Hjørnejendommen matr.nr. 24 bh Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav pålægges 5 m x 15 m oversigtslinie som vist på kortbilag nr. 1, målt vinkelret fra vejskel.
- stk. 2 På oversigtsarealet må der ikke opføres bygninger, ligesom beplantninger på oversigtsarealet ikke må få en højde, der overstiger 0,80 m i forhold til vejenes højde i disses midtlinier.

§ 9 - PARKERINGSFORHOLD

- stk. 1 I delområde I skal der etableres parkeringsarealer svarende til mindst 1,5 personbilpladser pr. bolig. Etableres der garage- eller carportplads til hver bolig kan antallet af yderligere parkeringspladser nedsættes til 0,5 personbilpladser pr. bolig.
- stk. 2 I delområde II skal der etableres mindst 2 personbilpladser på hver ejendom. Etableres der garage- eller carportplads i forbindelse med den enkelte bolig kan antallet af yderligere parkeringspladser nedsættes til 1 personbilplads på den enkelte ejendom.

Såfremt der etableres erhvervsvirksomhed på ejendommen, skal behovet for parkeringsarealer fastlægges i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende. Parkeringsarealet skal dog sammen med eventuelt garage- og carportareal, med relation til erhvervet, mindst udlægges med 1 bilplads pr. 50 m² bruttoetageareal af erhvervsbebyggelsen, ud over antallet af parkeringspladser til boligen.

§ 10 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE I (BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING)

- stk. 1a Bebyggelse i delområde I skal placeres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, der skal udarbejdes på grundlag af nærværende lokalplans bestemmelser.
- b Antallet af boliger i delområde I skal være 16.
 - c Bebyggelsesprocenten for det samlede område må ikke overstige 30.

- d Mindst halvdelen af bebyggelsen i delområde I skal opføres med 1 etage uden udnyttet tagetage og kælder og den anden halvdel må opføres med udnyttet tagetage.
- e Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45°.
- f Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,50 m over det omgivende terræn.
- g Bebyggelse i delområde I skal i hovedtrækkene placeres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på områdets begrænsning mod vest, det åbne land.
- h Garager, carporte, udhuse o.lign. mindre bygninger må opføres med taghældning under 25°.
- i Eventuelle fremtidige til- og ombygninger til boliger i delområde I, skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde, under hensyn til den samlede bebyggelses helhedsindtryk og under hensyn til mindst mulige genevirkninger i forhold til de omboende.

DELOMRÅDE II (BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING)

stk. 2a Der må etableres 1 bolig på hver ejendom.

- b Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c Bebyggelse må opføres med 1 etage, med udnyttet tagetage.
- d Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45°.
- e Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn.
- f Ny bebyggelse skal i hovedtrækkene placeres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på områdets begrænsning mod boligvejen Påskeliljevej eller mod kommunevejen Holmevej.
- g Udhuse o.lign. mindre bygninger må opføres med taghældning under 25°.

§ 11 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

stk. 1 Beboelsesbygninger, der opføres i delområde I, skal i overvejende grad udføres med udvendige bygningssider af røde teglsten eller teglsten, hvor den røde farve er dominerende og tagdækningen skal udføres af røde tegl- eller cementsten.

stk. 2 Beboelses- og erhvervsbygninger, der opføres i delområde II, skal udføres med tage og udvendige bygningssider af ikke reflekterende materialer (dog undtaget solfangere), der fremtræder med naturlige farver (eksempelvis hvide, grå, sorte, røde eller gule farvesammensætninger).

Ydervægge skal i hovedtrækkene opføres i teglsten og må kun fremstå som blank mur, vandskuret, berappet eller pudset overflade.

- stk. 3 Garage-, carport- og udhusbygninger kan i begge delområder opføres af andre materialer, der dog skal have rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.
- stk. 3 Skiltning og reklamering inden for lokalplanområdet må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 12 - TEKNISK FORSYNING

NATURGAS

- stk. 1 Fremtidige nye bebyggelser i delområderne I og II skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål. Der må således ikke etableres elvarmesystemer inden for afgrænsningerne af de 2 delområder.

LEDNINGSANLÆG

- stk. 2 Nye el-ledninger, herunder til vej-, parkeringsplads- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
- stk. 3 Inden for delområde I og II kan opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når den enkelte station ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,00 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- stk. 4 I forbindelse med områdets byggenødning, skal den på kortbilag nr. 1 viste transformatorstation med tilhørende ledninger nedlægges. Ny transformatorstation kan etableres i henhold til § 12, stk. 3, dog under hensyn til den i § 8, stk. 1 pålagte oversigtslinie.

§ 13 - UBEBYGGEDE AREALER

- stk. 1 I delområde I og II skal ubebyggede og ubefæstede arealer anlægges med træer, buske, græs, prydhave, køkkenhave m.v. og skal iøvrigt vedligeholdes som have.
- stk. 2 Mindst 15 % af delområde I's samlede areal skal udlægges som grønt fællesareal.
- stk. 3 Administrationen, vedligeholdelse og drift, af fælles arealer, anlæg og bygninger, skal i delområde I, foretages af en for bebyggelsen fælles institution, en grundejerforening, andelsboligforening eller lignende.

§ 14 - OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE TINGLYSTE PLANDOKUMENTER


- stk. 1 Den under den 14. december 1979 (13610) tinglyste lokalplan nr. 301, Purhus kommune, for et område til erhvervsformål, ophæves for nærværende lokalplans område.

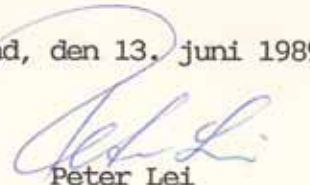
§ 15 - PÅTALERET

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

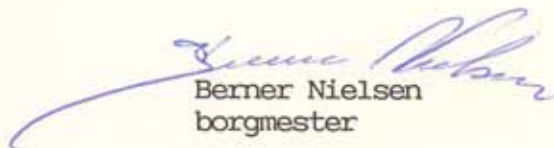
§ 16 - GODKENDELSESPÅTEGNING

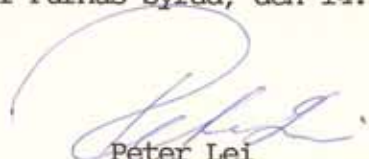
stk. 1 Således vedtaget af Purhus byråd, den 13. juni 1989.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

stk. 2 Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 14. november 1989.


Berner Nielsen
borgmester


Peter Lei
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Marlaget,

den 04. DEC. 1989 * 007337

Lyst af 24 bd. akt.

24 be, 24 bf, 24 bg, 24 bh, 24 bi, 24 ca.

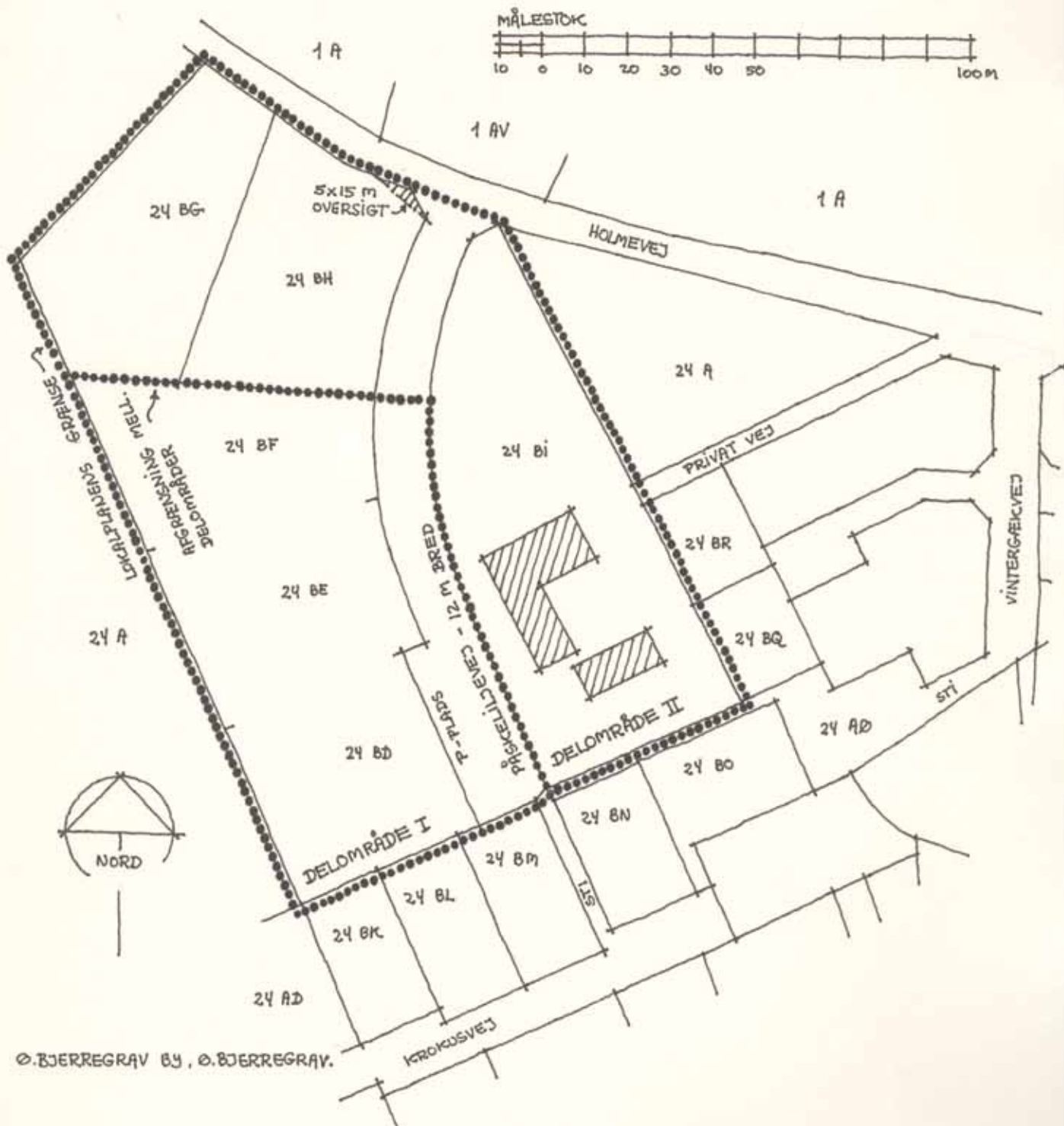
Pris vedhæftet.


J. Posorski
ass.

KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 347.

Principiel udstykningsplan med vej- og parkeringsarealer

Kortbilaget viser endvidere områdets opdeling i delområder.



Ændringer til lokalplan 347-P

Øster Bjerregrav, boligområde/centerområde, Påskeliljevej.

Del af lokalplan 347-P er udgået og erstattet af lokalplan 591- Boliger ved Påskeliljevej.

PlanID: 2261321, Lokalplan 591 – Boligområde ved Påskeliljevej, vedtaget af Randers Byråd den 30. september 2013.