



Lov om Planlægning trådte i kraft den 1. januar 1992. Loven forpligtiger kommunerne til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.

Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i 1994 vedtaget en kommuneplan for perioden 1993-2005.

### **Hvad er en kommuneplan?**

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye vejføringer osv.

Kommuneplanens rammedel fastlægger overordnede bestemmelser for indholdet af fremtidig lokalplanlægning.

Kommuneplanen er udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

### **Hvad er en lokalplan?**

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen.

Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom i lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for indflydelse på planlægningen, inden en lokalplan vedtages.

### **Hvad er by- og landzone?**

Hele landet er i henhold til Lov om Planlægning opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Purhus Kommune råder ikke over sommerhusområder. Landzone er øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

### **Kommunens arealadministration**

Purhus Kommune administrerer arealer i byzone og i landzonearealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset.

Det betyder, at kommunen har zonekompetencen og skal give tilladelse til udstykninger og byggeri.

Kommunen har også zonekompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i nedlagte/overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Lokalplanen er udarbejdet af Purhus Kommune, Teknisk Forvaltning, april 1998.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	SIDE
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	
Lokalplanens baggrund .....	4
Lokalplanens indhold .....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	7
Lokalplanens retsvirkninger .....	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Lokalplanens formål.....	11
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	12
§ 3. Områdets anvendelse .....	12
§ 4. Udstykninger .....	12
§ 5. Vej- og parkeringsforhold .....	12
§ 6. Teknisk forsyning.....	14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 9. Ubebyggede arealer.....	15
§ 10. Beplantning og hegning .....	15
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning.....	15
§ 12. Dispensationer .....	15
§ 13. Ophævelse af tidligere bestemmelser.....	16
§ 14. Tilladelser fra andre myndigheder .....	16
§ 15. Påtaleret.....	16
Vedtagelsespåtegninger.....	17
LOKALPLANENS BILAG:	
Kortbilag I: Områdets afgrænsning.....	18
Vedlagt: Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1993-2005.....	19

## LOKALPLANENS BAGGRUND

---

### Baggrund

I Ø.Bjerregrav er der p.t. mangel på ledige byggegrunde beregnet til parcelhusbebyggelse. Det er derfor besluttet, at inddrage området umiddelbart syd for Rørsangervej og vest for Sneppevej til byvækstformål - åben, lav boligbebyggelse - som en afrunding af byområdet mod sydvest.

Området omfatter ca. 1,7 ha og er en del af matr.nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, der er beliggende i landzone.

Det nye boligområde forudsættes udstykket til 10 parcelhusgrunde til bebyggelse med parcelhuse i en etage med mulighed for udnyttet tagetage efter samme principper, som er gældende i Rørsangervejskvarteret.

### Kommuneplanens rammeområde

Området er beliggende i byvækstområdet sydvest for Ø.Bjerregrav by og forudsættes indraget i kommuneplanens rammeområder under områdenr. B.04.14. ved vedtagelse af rammetillæg nr. 7.

### Tillæg til kommuneplanen

Inddragelse af nye arealer til byvækst skal foregå i byzone, jf. Regionplan 1997, Retningslinie 1.2, der siger, at arealudlæg til byvækst alene må ske ved inddragelse i byzone.

For at det kan lade sig gøre, er der udarbejdet et nyt tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1993-2005 for det omfattede areal.

Rammetillægget er det nødvendige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen. Tillægget udlægger rammeområde nr. B.04.14 med et areal på ca. 1,7 ha.

Forslag til tillæg nr. 7 er vedlagt lokalplanen og er offentliggjort samtidig med offentliggørelsen af forslaget til lokalplan.

### Lokalplan

Lokalplan nr. 363 er udarbejdet på grundlag af rammetillæg nr. 7 som en afrunding af Ø.Bjerregrav by mod sydvest ved udvidelse af boligområdet Rørsangervej mod syd mod en fremtidig vejforbindelse mellem Over Fusingvej og Frederiksbergvej sydvest om byen til Sneppevejs forlængelse mod vest.

Der etableres samtidig vejforbindelse fra Rørsangervej til Sneppevejs forlængelse og stiforbindelse fra byens hovedstisystem til Sneppevejs forlængelse.

Der udlægges samtidig areal til beplantningsbælte, visuel afskærmning mod landvejen Viborgvej, på arealet umiddelbart syd for Sneppevejs forlængelse.

### Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Området skal overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

## LOKALPLANENS INDHOLD

---

### Lokalplanområdet

#### Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Ø.Bjerregrav by, syd for det eksisterende boligområde på Rørsangervej.

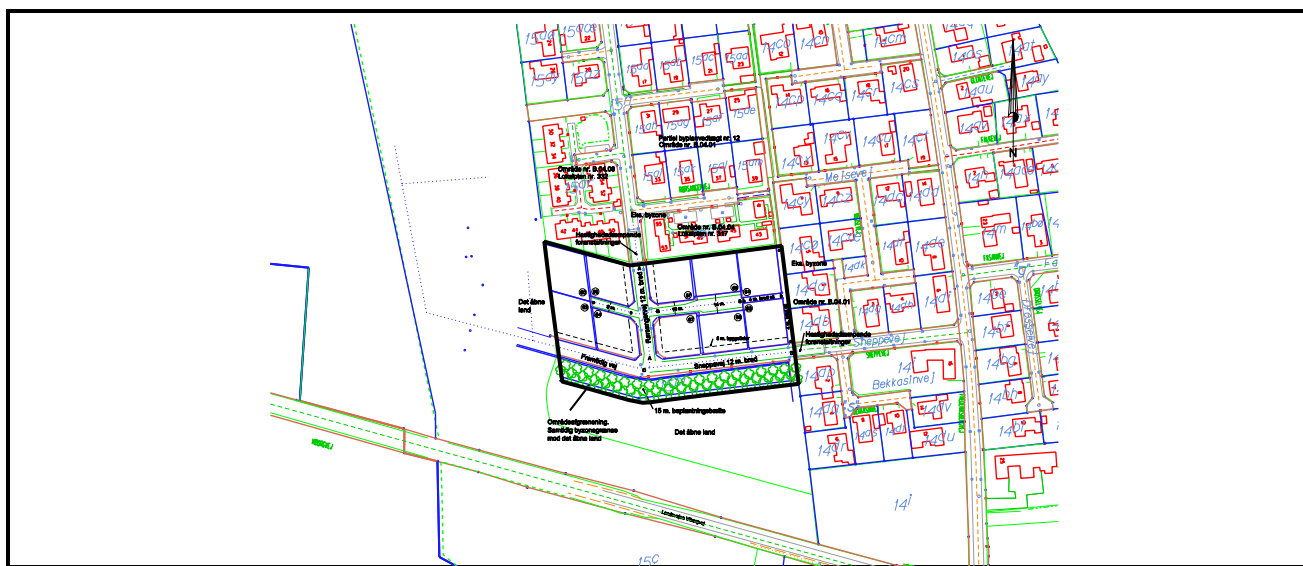
Lokalplanområdet omfatter rammeområde nr. B.04.14, der er en del af matr.nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, med et areal på ca. 1,7 ha.

Lokalplanområdet forudsættes husnummereret til Rørsangervej.

#### Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses

- mod nord af tæt, lave boligområder på Rørsangervej, dels med andelsboliger og dels med udlejningsboliger, i byzone,
- mod vest og syd af landbrugsjord i landzone, og
- mod øst af åben, lav boligområde på Mejsevej og Bekkasinevej i byzone.



#### Lokalplanområdet idag

Lokalplanområdet er p.t. bortforpagtet til en lokal landmand til almindelig landbrugsdrift.

Matr. nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, er beliggende i landzone og er idag pålagt landbrugspligt.

#### Terræn

Lokalplanområdets terræn er svagt stigende mod nord mod det eksisterende boligområde på Rørsangervej.

#### Trafik

Adgangen til lokalplanområdet skal foregå ad kommunevejene Rørsangervej og Sneppevejs forlængelse mod vest.

Der forudsættes etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger, vejindsnævringer eller tilsvarende foranstaltninger på Rørsangervej og Sneppevejs forlængelse, umiddelbart uden for lokalplanområdet.

Sneppevejs forlængelse mod vest forudsættes ført frem til Rørsangervejs forlængelse mod syd, med mulighed for senere fortsættelse af Sneppevej mod vest/nord til forbindelse med Over Fussingvej vest for boligområdet på Tulipanvej.

**Lokalplanens bestem-  
melser**

Lokalplanens bestemmelser tager udgangspunkt i områdets rammebestemmelser - rammetillæg nr. 7, og bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 12, der er gældende for det eksisterende åben, lave boligområde på Rørsangervej.

Det nye boligområde forudsættes gennemført i sammenhæng med og i samme standard, herunder udformning af veje og stier m.v., som er etableret i boligområdet på Rørsangervej.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

---

<b>Overordnet planlægning</b>	Lokalplanens virkeliggørelse afhænger af, at den er i overensstemmelse med de overordnede myndigheders planlægning. Ved forhold, hvor det ikke er tilfældet, skal kommunen søge om dispensation.
<b>Landsbrugsplanlægning</b>	<p>Markarealet, der udgør rammeområdet er pålagt landbrugspligt. Der skal derfor søges om ophævelse af landbrugspligten hos Jordbrugskommissionen, Århus Amt, i forbindelse med gennemførelse af den i lokalplanen forudsatte udstykning.</p> <p>Indtil udstykning foretages, kan jorden anvendes som idag.</p>
<b>Regionplanlægning</b>	<p>Regionplan 1997, Retningslinie 1.2 Udlæg af byzone, stk. 1, siger:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealudlæg til byvækst må alene ske ved inddragelse i byzone.</li><li>• Arealudlæg til byvækst skal normalt udlægges inden for de mulige byvækstområder.</li></ul> <p>Regionplanen bestemmer endvidere, at boligområder som et gennemsnit i kommunen som helhed skal indeholde 15 boliger pr. ha..</p> <p>Lokalplanområdets boligområde omfatter ialt 10 store parcelhusgrunde på tilsammen ca. 1,2 ha, incl. boligveje og stier.</p> <p>Det resterende areal på ca. 0,5 ha i området udlægges til ny omfartsvej og beplantningsbælte.</p> <p>Rammetillæg nr. 7 og nærværende lokalplan nr. 363 er udarbejdet i overensstemmelse med regionplanens retningslinier og kommuneplanens overordnede kommuneplanlægning.</p> <p>Kravet om boligthed forudsættes opfyldt, når man betragter kommunens samlede arealudlæg til boliger.</p>
<b>Kommuneplanlægning</b>	<p>Rammerne i Kommuneplan 1993-2005 indeholder ikke rammebestemmelser for udvidelsen af boligområdet på Rørsangervej. Det nye boligområde er dog beliggende i det mulige byvækstområde, der er udpeget vest og syd for Ø.Bjerregrav by.</p> <p>Områdets anvendelse til boligformål fastlægges derfor i rammetillæg nr. 7 til Kommuneplan 1993-2005.</p>
<b>Vejstøj</b>	<p>Regionplanens retningslinie 7.1 bestemmer: Inden for støjbelastede områder i landzone kan der ikke udlægges areal til støjfølsomme formål, medmindre der sikres et tilfredsstillende støjniveau.</p> <p>Der er foretaget en foreløbig beregning af trafikstøjsbelastningen i lokalplanområdet fra landevejen Viborgvej. Beregningen sandsynliggør, at området maksimalt belastes med 55 dB hidrørende fra trafikken på Viborgvej.</p>

**Spildevandsplanlægning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1993-96 for Purhus Kommune.

Området medtages som separat kloakeret område ved den fremtidige revision af spildevandsplanen.

Områdets spildevand forudsættes tilledt det kommunale kloaksystem i Violvej via ny pumpeledning.

Områdets overfladevand forudsættes tilledt et ca. 1.000 m<sup>2</sup> regnvandsbassin placeret i det sydøstlige hjørne af matr.nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, med udledning til Fusing Sø. Alternativt kan overfladevandet tilledes kloaksystemet i Violvej via ny pumpeledning.

**Varmeplanlægning**

Den kommunale varmeplan for Ø.Bjerregrav by bestemmer, at opvarmingsbehovet i nye bygninger i Ø.Bjerregrav skal dækkes ved individuel naturgasforsyning. Lokalplanområdet er beliggende uden for energidistrikterne i Ø.Bjerregrav by.

Lokalplanområdet forudsættes naturgasforsynet ved godkendelse og gennemførelse af varmforsyningsprojekt for området.

Nye bebyggelser skal naturgasforsynes. Tilslutningen skal ske inden ejendommen tages i brug.

Der er forbud mod etablering af elopvarmningsanlæg i nybebyggelser, eksisterende huse og i tilbygninger til disse, jf. Energiministeriets skrivelse af 6. maj 1994.

**Vandforsyningsplanlægning**

Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Ø.Bjerregrav Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.

**Elforsyning**

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

**Lokalplanlægning**

Lokalplanens bestemmelser er udformet således, at lokalplanområdet kan fremstå som en fortsættelse af den åben, lave boligbebyggelse på Rørsangervej, der er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 12, med samme bygningsformer og standarder samt udformning af veje og stier.

Lokalplanområdet grænser mod nord dog direkte op til tæt, lave boligområder - dels et udlejningsboligområde og dels et andelsboligområde, der er omfattet af lokalplannr. 317 og 332.

**Deklarationer**

Iflg. tingbogsoplysning er følgende deklARATIONER tinglyst på ejendommen matr.nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav:

Den 1. april 1931, om byggelinier i forhold til landevejen Viborgvej.

Den 9. oktober 1941, om byggelinier i forhold til landevejen Viborgvej og byggelinier i forhold til tilstødende kommune- og private veje.

Den 2. maj 1962, om adgangsbegrænsninger i forhold til landevejen Vi-



borgvej.

Den 20. februar 1980, om vandledeledninger.

Den 17. oktober 1980, om 10 kV nedgravet højspændingsledning.

Den 3. august 1989, om Jordbrugsdirektoratets vilkår for ejendommens anvendelse til bymæssige formål. Tinglyst i forbindelse med Purhus Kommunes erhvervelse af ejendommen.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

<b>Forslagets retsvirkninger</b>	Når <b>forslaget</b> til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b>	<p>Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser, jf. Lov om Planlægning § 18.</p> <p>Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.</p>
<b>Dispensation</b>	<p>Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.</p> <p>Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.</p> <p>Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20.</p> <p>Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation.</p>
<b>Zonestatus</b>	Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at dele af lokalplanområdet ændrer zonestatus. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning og Lov om Frigørelsesafgift.
<b>Servitutter</b>	Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

**Vedrørende del af matrikelnummer:**

15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.bjerregrav

Lokalplanen er tinglyst den 07.10.1998 under nr. 19046  
Akt.nr. A 6.**Anmelder:**Purhus Kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup**Lokalplan for et område til boligformål i Ø.Bjerregrav**

I henhold til Miljøministeriets Lovbekendtgørelse om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 388 af 30. juni 1997 med efterfølgende ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser:

**§ 1 - LOKALPLANENS FORMÅL**

---

**Formål**

Byrådets formål med lokalplanen:

- 1.1**
  - At afrunde Ø.Bjerregrav by mod sydvest ved udvidelse af boligområdet Rørsangervej sydpå mod en fremtidig vejforbindelse mellem Over Fusingvej og Frederiksbergvej syd-vest om byen til Sneppevejs forlængelse mod vest.
- 1.2**
  - At fastlægge principperne for anvendelsen af området til boligformål - åben/lav boligbebyggelse - herunder, at fastlægge retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk og ensartet standard i områdets bebyggelse i sammenhæng med Rørsangervejsområdet.
- 1.3**
  - At skabe vejforbindelse fra den sydlige del af Rørsangervej til Sneppevejs forlængelse og at udlægge areal til et slørende øst-vestgående beplantningsbælte på arealet umiddelbart syd for vejen - mellem landevejen Viborgvej og boligområdet.
- 1.4**
  - At fortsætte byens nord-sydgående hovedsti mod syd til udmunding i Sneppevejs forlængelse.
- 1.5**
  - At tilvejebringe bestemmelser for området, der sikrer, at omgivelserne generes mindst muligt; vejstøj, visuelt etc.
- 1.6**
  - At overføre hele lokalplanområdet fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## **LOKALPLANBESTEMMELSER:**

---

### **§ 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

---

- 2.1 Afgrænsning** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter del af matr.nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav - samt alle parceller, der efter den 13. maj 1998 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus** Ved byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplanområde fra landzone til byzone.  
Se kortbilag I.

### **§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE**

---

- 3.1 Boligformål** Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål - åben, lav boligbebyggelse - med de til områdets anvendelse nødvendige vej- og stianlæg samt fremtidig vejforbindelse mellem Over Fussingvej og Frederiksbergvej.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår** Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.3 Forbud mod egentlig erhverv** Ejendommene i området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

### **§ 4 - UDSYKNINGER**

---

- 4.1 Udstykninger** Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen i overensstemmelse med den på kortbilag nr. I viste retningsgivende udstykningsplan. Udstykning skal godkendes af Byrådet.

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

---

- 5.1 Veje** Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed som vist på kortbilag nr. I:
- Vejen A-A: Rørsangervejs forlængelse til udmunding i Sneppevejs forlængelse mod vest, i en bredde af 12 m med kørebanebredde på 7,50 m.

Vejen B-B: boligvej som sidevej til Rørsangervejs forlængelse i en bredde på 10 m med kørebanebredde på 5 m.

Boligvejen B-B afsluttes med 14 m bred vendeplads med kørebanebredde på 9 m.

Vejen C-C: Boligvej som sidevej til Rørsangervejs forlængelse i en bredde på 8 m med kørebanebredde på 5 m.

Vejen D-D: Snejpevejs forlængelse mod vest, i en bredde af 12 m med kørebanebredde på 7,50 m.

Samtlige nye veje i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

## **5.2 Lege- og opholdsgader**

Boligvejene B-B og C-C skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.

## **5.3 Overkørsler**

Overkørsler fra ejendommene skal etableres til boligvejene B-B og C-C.

## **5.4 Byggelinier**

Langs stamvejen A-A, Rørsangervejs forlængelse og langs fordelingsvejen D-D, Snejpevejs forlængelse mod vest, pålægges byggelinier 5 m fra vejskel.

## **5.5 Oversigt**

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne fra de tilstødende ejendomme afskæres (5x5 m) som vist på kortbilag nr. I.

Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan påregnes pålagt ved tinglysning af deklaration ved den planlagte fremtidige etablering af Snejpevejs fortsættelse til udmunding i Over Fussingvej:

Ved A-A's udmunding i D-D kan pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:  $l_s = 2,50$  m og  $l_p = 95$  m.  
Referencehastighed: 50 km/h.

På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og de omhandlede veje må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

## **5.6 Stier**

Stien a-a: Hovedstien langs Rørsangervejsområdets østlige begrænsning forlænges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m mod syd til Snejpevejs forlængelse som vist på kortbilag nr. I.

Stien b-b: Forbindelsessti fra boligvejen B-B til hovedstien a-a udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m.

Samtlige nye stier i lokalplanområdet optages i kommunens stifortegnelse som offentlige stier.

## **5.7 Niveauforskelle**

Overgange mellem vej-, parkerings- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere,

**5.8 Parkering** gangbesværede og handicappede.  
På hver ejendom i lokalplanområdet skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal etableres i det fri.

Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet og langtidsparkering (hensætning) af uindregistrerede campingvogne, lystbåde (kølbåde) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

## **§ 6 - TEKNISK FORSYNING**

---

**6.1 Naturgas** Fremtidige nye bebyggelser i lokalplanområdet skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.

Der må således ikke etableres elvarmesystemer inden for lokalplanområdets afgrænsning.

**6.2 Ledningsanlæg** El-ledninger herunder til vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.

**6.3 Transformestationer** Inden for lokalplanområdet må opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når den enkelte station ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

## **§ 7 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

---

**7.1 Bebyggelsesprocent** Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

**7.2 Bebyggelse** Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terræn.

Bebyggelse kan opføres med en taghældning på op til 45°.

Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.

**7.3 Udhuse, garager og carporte** Uanset det til enhver tid gældende bygningsreglementets afstands- og højdebestemmelser må intet punkt af ydervægge eller tage på udhuse, garager og carporte overstige et højdegrænseplan på 2,50 m over færdigt terræn i naboskel stigende til 3,50 m over færdigt terræn 2,50 m fra naboskel.

Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i naboskel.

## **§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

---

**8.1 Materialevalg** Til udvendige bygningsflader må der ikke ud over solpaneler anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter Byrådets

- skøn virker skæmmende.
- 8.2 Farvevalg** Ved farvevalg til udvendige bygningsflader skal der vælges farver, der er i harmoni med omgivelserne.
- 8.3 Skiltning** Enhver form for skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,20 m<sup>2</sup>, der må opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.
- Skiltning må kun foretages i den udstrækning, det ikke er til gene for omgivelserne.
- 8.4 Udendørs belysning** Der må kun etableres udendørs belysning, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

## **§ 9 - UBEBYGGEDE AREALER**

---

- 9.1 Ubebyggede arealer** Den enkelte ejendoms ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

## **§ 10 - BEPLANTNING OG HEGNING**

---

- 10.1 Hække langs vejskel** Hække langs veje skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.
- Iøvrigt henvises til § 5, pkt. 5.5 om oversigtsarealer.
- 10.2 Beplantningsbælte** Langs Sneppevejs forlængelse udlægges areal til et 14/15 m bredt beplantningsbælte umiddelbart syd for vejen. Mellem vejskellet og beplantningsbæltet etableres 1 m græsrabat.
- Beplantningen skal bestå af varieret, tæt, robust beplantning, med lavest højde mod vejen og med stigende højde mod syd.
- Arealudlægget fremgår af kortbilag nr. I.

## **§ - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

- 11.1 Veje og stier** Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Byrådets særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier.
- 11.2 Naturgas** Ejendomme med nye bygninger med opvarmningsbehov pålægges tilslutningspligt til naturgas. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte ejendom tages i brug.

## **§ 12 - DISPENSATIONER**

---

- 12.1 Dispensationer** Byrådet kan i h.t. Lov om Planlægning § 19 dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, dog under forudsætning af, at

en dispensation ikke er i strid med principperne i planen.  
Større afvigelser fra planen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **§ 13 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE BESTEMMELSER**

---

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

### **§ 14 - TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

---

**14.1 Ophævelse af landbrugspligt** Uanset foranstående må der ikke foretages forandringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen, Århus Amt, idet matr.nr. 15 bg Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

### **§ 15 - PÅTALERET**

---

**15.1 Påtaleret** Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.



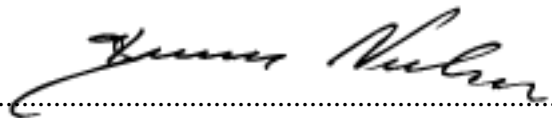
## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

---

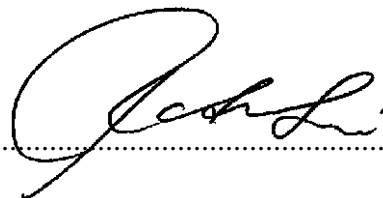
### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 26. maj 1998



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



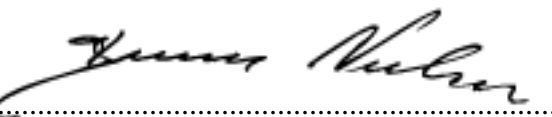
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 3. juni 1998.

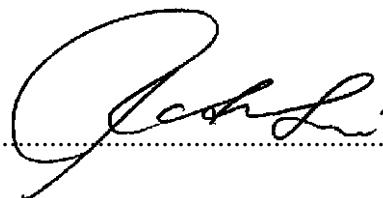
### **Vedtaget lokalplan:**

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

Fårup, den 15. september 1998



.....  
Berner Nielsen  
borgmester

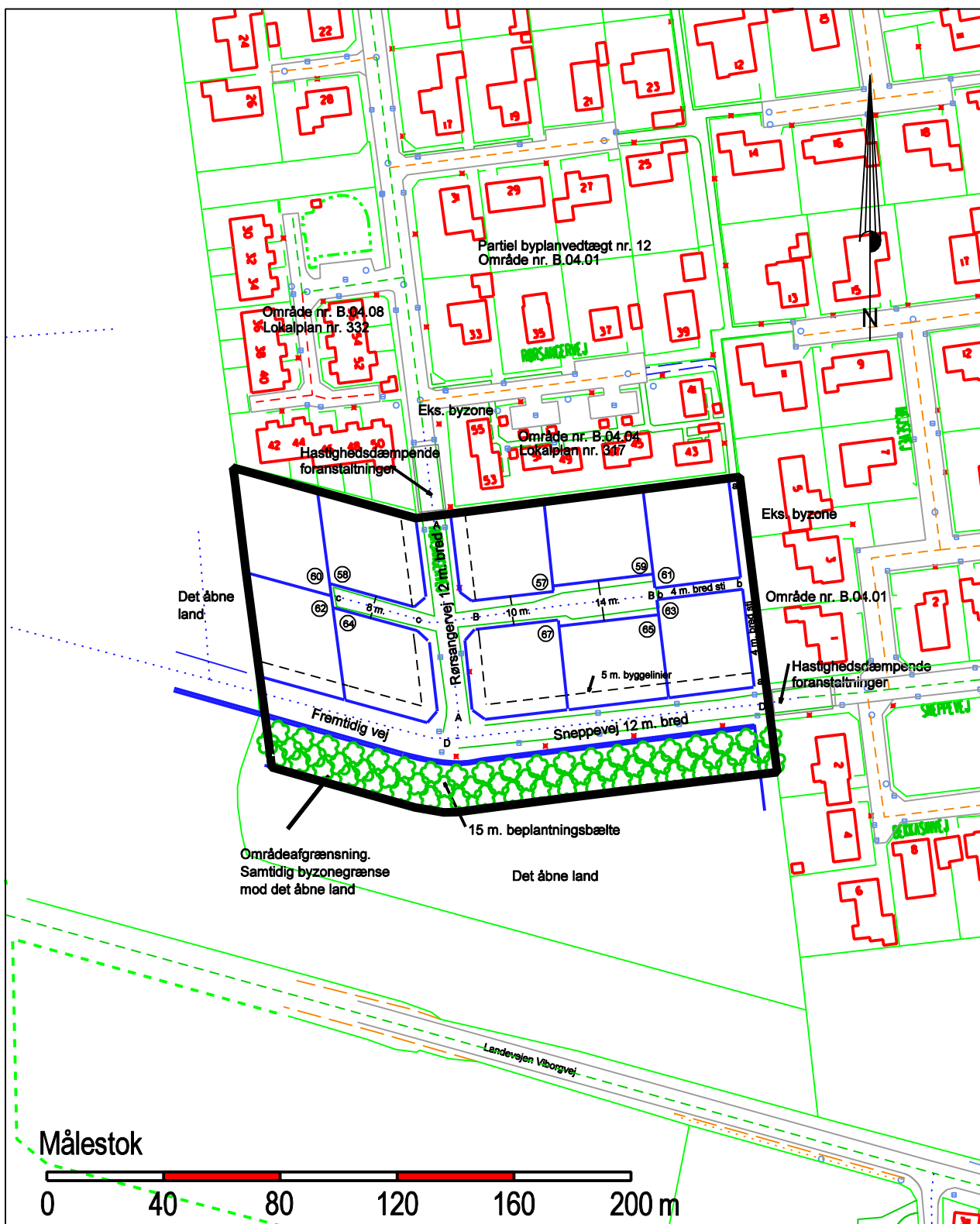


.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 23. september 1998.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

**Lokalplanens kortbilag:**



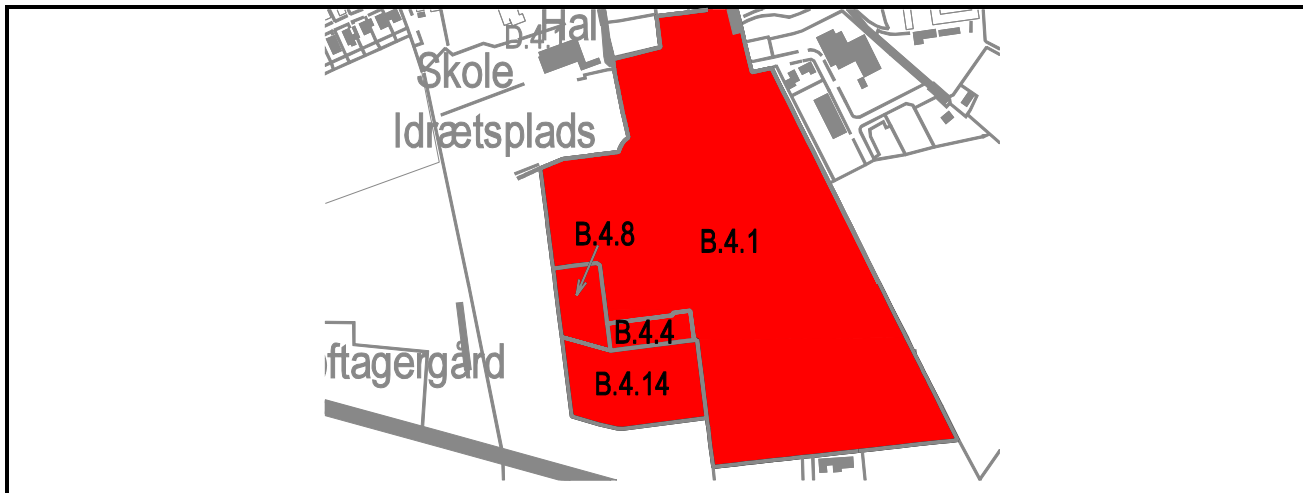
 <p><b>PURHUS kommune</b> Teknisk forvaltning Bakkevænget 16, 8990 Fårup Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 364 - et boligområde i Ø. Bjerregrav		
	Kortbilag nr. 1		
	Digitalkort	Dato: 26. feb. 2001	Mål: 1:2000
	Tema		
Rev.			

# Kommuneplan 1993-2005, Purhus Kommune

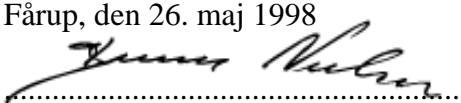

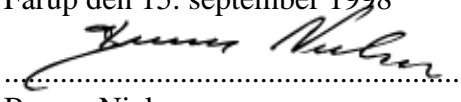

## Tillæg nr. 7

I henhold til § 22 i Lovbekendtgørelse om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 388 af 30. juni 1997, fastsættes herved rammerne for et nyt boligområde C.04.14 i Ø.Bjerregrav.

Området ses af denne skitse:



### Rammebestemmelser for boligområdet Rørsangervejs forlængelse:

<b>Lokalplanlægning</b>	Området skal ved fremtidig lokalplanlægning inddrages i byzone.
<b>Anvendelse</b>	Boligformål og mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.
<b>Bebyggelse</b>	Åben, lav boligbebyggelse - parcelhuse på selvstændigt matrikulerede grunde. Bebyggelsesprocent max. 25. Bygningshøjde max. 8,50 m. Antal etager max. 1 med udnyttet tagetage.
<b>Grundstørrelse</b>	Min. 700 m <sup>2</sup> .
<b>P-pladser</b>	Min. 2 på egen grund.
<b>Formål</b>	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for en udvidelse af boligområdet ved Rørsangervej. Formålet iøvrigt fremgår af lokalplan 363, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
<b>Vedtaget som forslag til tillæg</b>	Fårup, den 26. maj 1998  Berner Nielsen borgmester  Peter Lei kommunaldirektør
<b>Vedtaget som tillæg</b>	Fårup den 15. september 1998  Berner Nielsen borgmester  Peter Lei kommunaldirektør