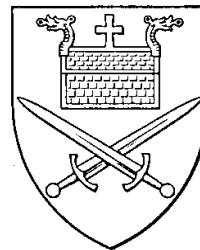
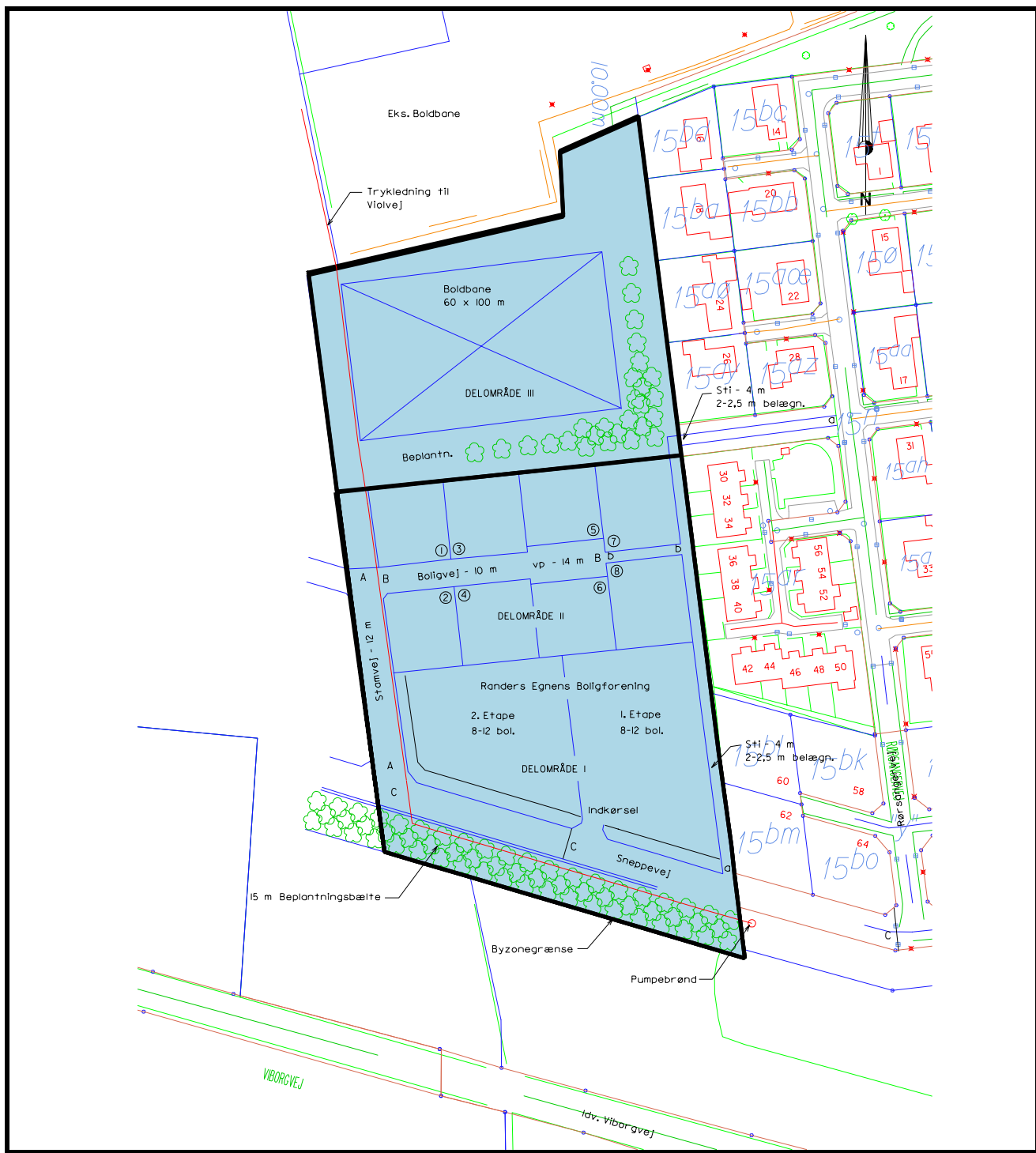


Lokalplan nr. 364



Boligformål og offentlige formål i Ø.Bjerregrav

- boligområde - tæt/lav og åben/lav
- offentligt område - idrætsformål



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 1999.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE		SIDE
Lokalplanens baggrund		4
Lokalplanens indhold		5
Lokalplanens forhold til anden planlægning		7
Lokalplanens retsvirkninger		9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER		
§ 1. Lokalplanens formål.....		10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....		11
§ 3. Områdets anvendelse		11
§ 4. Udstykninger		12
§ 5. Vej- og parkeringsforhold		12
§ 6. Teknisk forsyning.....		14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering		14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden		15
§ 9. Ubebyggede arealer.....		16
§ 10. Beplantning og hegning		16
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning.....		16
§ 12. Dispensationer		16
§ 13. Ophævelse af tidligere bestemmelser.....		16
§ 14. Tilladelser fra andre myndigheder		17
§ 15. Påtaleret.....		17
Vedtagelsespåtegninger.....		18
LOKALPLANENS BILAG:		
Kortbilag I: Områdets afgrænsning.....		19
Vedlagt:	Rammetillæg nr. 8 til Kommuneplan 1993-2005 m. kortbilag	20
	Rammetillæg nr. 9 til Kommuneplan 1993-2005 m. kortbilag	22

LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrund

Det er vedtaget, at der i Ø.Bjerregrav skal opføres 8 tæt/lave udlejningsboliger i år 2000. I forbindelse med gennemførelse af kommune- og lokalplanlægning for disse 8 boliger gennemføres samtidig planlægning for et større sammenhængende område vest for Rørsangervejskvarteret, omfattende:

- en udvidelse af idrætspladsen med arealudlæg til en fodboldbane,
- et åbent /lavt boligområde med plads til ca. 8 parcelhusgrunde af rimelig størrelse samt
- et tæt/lav boligområde til 20-24 boliger, hvoraf de 8 udlejningsboliger er en del.

Det samlede område omfatter ialt ca. 3,3 ha og er hovedsageligt en del af matr.nr. 15 bg og en mindre del af matr.nr. 29 ac, begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav. Begge matrikelnumre er beliggende i landzone.

1. etape af det nye tæt/lave boligområde forudsættes udstykket med rummelighed til mindst 8-12 boliger og gives vejadgang i det sydvestlige hjørne fra Sneppevejs forlængelse.

Kommuneplanens rammeområde

Området er beliggende i byvækstområdet vest for Ø.Bjerregrav by og forudsættes inddraget i kommuneplanens rammeområder under områdenre. B.04.15 og D.04.05 ved vedtagelse af rammetillæg nr. 8 og 9.

Tillæg til kommuneplanen

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 2 nye tillæg - nr. 8 og 9 til Kommuneplan 1993-2005 - for det omfattede areal. Rammetillæggene er det nødvendige grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen. Rammeområde nr. B.04.15 udlægges med et areal på ca. 2,0 ha og rammeområde nr. D.04.05 udlægges med et areal på ca. 1,3 ha.

Forslagene til tillæg nr. 8 og 9 er vedlagt lokalplanen og er offentliggjort samtidig med offentliggørelsen af forslaget til lokalplan.

Lokalplan

Lokalplan nr. 364 er udarbejdet på grundlag af rammetillæggene nr. 8 og 9 som en foreløbig afrunding af Ø.Bjerregrav by mod vest. Byvækstområdet strækker sig yderligere mod vest mod Over Fussing.

Det tæt/lave boligområde gives vejadgang til Sneppevejs forlængelse og der etableres stiforbindelse fra Sneppevejs forlængelse mod nord langs områdets østlige begrænsning.

Der udlægges samtidig areal til et beplantningsbælte, som visuel afskærmning mod ldv. 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

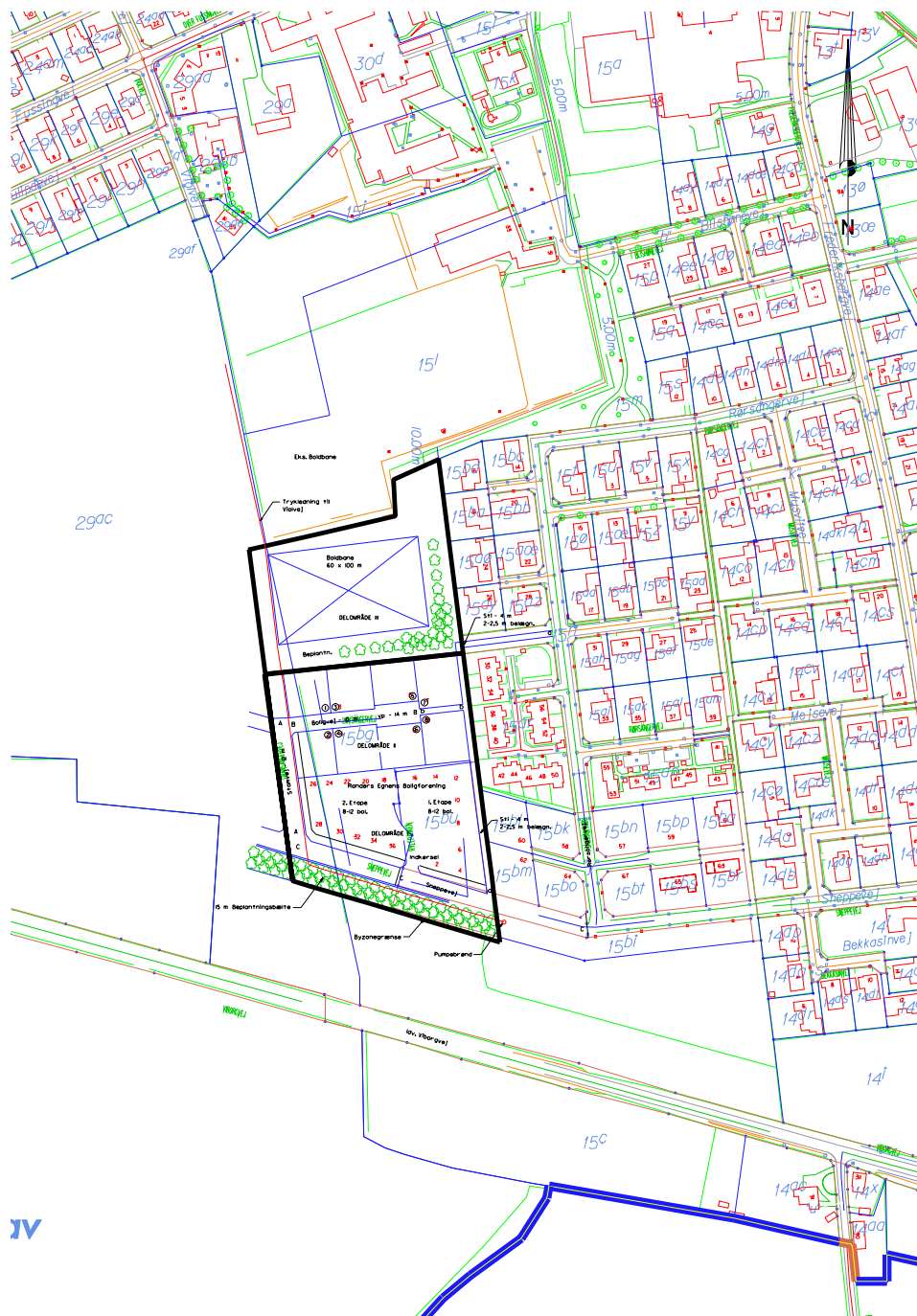
Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Ø.Bjerregrav by, vest for det eksisterende boligområde på Rørsangervej og omfatter:

- Rammeområde nr. B.04.15, med et areal på ca. 2,0 ha.
- Rammeområde nr. D.04.05, med et areal på ca. 1,3 ha.

Områderne er beliggende på matr.nre. 15 bg og 29 ac, begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.

Veje i området forudsættes givet eget vejnavn (og husnummerering).



Naboarealer	<p>Lokalplanområdet afgrænses:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mod nord af den eksisterende sportsplads, • mod vest af landbrugsjord i landzone (byvækstområde), • mod syd af en ny fremtidig omfartsvej, Sneppevejs forlængelse og 15 m beplantningsbælte og • mod øst af det eksisterende åbent/lave boligområde på Rørsangervej i byzone.
Lokalplanområdets anvendelse	<p>Lokalplanområdet omfatter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Arealudlæg til en ny fodboldbane (rammeområde nr. D.04.05) - en udvidelse på ca. 1,3 ha af det eksisterende offentlige område, der i dag benyttes til idrætsformål. 2. Arealudlæg til et nyt område til boligformål umiddelbart vest for Rørsangervej (rammeområde nr. B.04.15).. <p>Boligområdet opdeles i et tæt/lav område på ca. 0,7 ha med max. 24 boliger og et åben/lav område på ca. 0,8 ha med 8 boliger.</p> <p>Området til tæt/lav boligbebyggelse deles i 2 etaper, hver med tilstrækkeligt areal til placering af 8-12 boliger, hvoraf den sydøstlige del påregnes bebygget med 8 udlejningsboliger i år 2000.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Herudover udlægges areal på ialt ca. 0,5 ha til yderligere forlængelse af Sneppevej mod vest, beplantningsbælte, stamvej og sti.
Lokalplanområdet idag	<p>Lokalplanområdet er p.t. bortforpagtet til lokale landmænd til almindelig landbrugsdrift.</p> <p>Matr. nre. 15 bg og 29 ac, begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, er beliggende i landzone og er idag begge pålagt landbrugspligt.</p>
Terræn	<p>Lokalplanområdets terræn er svagt stigende fra Sneppevejs forlængelse mod nord mod den eksisterende sportsplads.</p>
Trafik	<p>Adgangen til boligområderne i lokalplanområdet skal foregå ad kommunevejen Sneppevejs forlængelse mod vest.</p> <p>Det tæt/lave boligområde i den sydlige del af lokalplanområdet gives vejadgang direkte fra Sneppevejs forlængelse og det åbne/lave boligområde nord herfor gives vejadgang fra en fremtidig ny nord-sydgående stamvej fra Sneppevejs forlængelse. Stamvejen giver samtidig mulighed for vejadgang til byvækstområdet vest for lokalplanområdet.</p> <p>Sneppevejs forlængelse mod vest forudsættes i første omgang ført frem til den planlagte vejadgang til det tæt/lave boligområde, med mulighed for senere etablering af ny nordgående stamvej/boligvej som vejadgang til det planlagte åbent/lave boligområde og fortsættelse af Sneppevej mod vest/nord til forbindelse med Over Fussingvej vest for boligområdet på Tulipanvej.</p>
Stier	<p>Der etableres stiforbindelse fra Sneppevejs forlængelse mod nord i lokalplanområdets østlige begrænsning mod Rørsangervejskvarteret.</p>
Lokalplanens bestemmelser	<p>Lokalplanens bestemmelser tager udgangspunkt i områdernes rammebestemmelser - rammetillæg nr. 8 og 9 og fastlægger på dette grundlag mere detaljerede regler for områdernes anvendelse, udstykning og bebyggelse.</p>

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Overordnet planlægning	Lokalplanens virkeliggørelse afhænger af, om den er i overensstemmelse med de overordnede myndigheders planlægning. Ved forhold, hvor det ikke er tilfældet, skal kommunen søge denne overensstemmelse tilvejebragt og i givet fald søge dispensation hos pågældende myndighed.
Landsbrugsplanlægning	<p>Markarealet, der udgør rammeområderne 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>
Regionplanlægning	<p>Regionplan 1997, Retningslinie 1.2 Udlæg af byzone, stk. 1, siger:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arealudlæg til byvækst må alene ske ved inddragelse i byzone.• Arealudlæg til byvækst skal normalt udlægges inden for de mulige byvækstområder. <p>Regionplanen bestemmer endvidere, at boligområder som et gennemsnit i kommunen som helhed skal indeholde 15 boliger pr. ha..</p> <p>Rammetillæg nr. 8 og 9 samt nærværende lokalplan nr. 364 er udarbejdet i overensstemmelse med regionplanens retningslinier og kommuneplanens overordnede planlægning.</p> <p>Kravet om boligthed forudsættes opfyldt, når man betragter kommunens samlede arealudlæg til boliger.</p>
Kommuneplanlægning	<p>Rammerne i Kommuneplan 1993-2005 indeholder ikke rammebestemmelser for udvidelsen vest for Rørsangervej. Området er dog beliggende i det mulige byvækstområde, der er udpeget vest og syd for Ø.Bjerregrav by.</p> <p>Områdets anvendelse til boligformål og til offentlige formål fastlægges derfor i rammetillæg nr. 8 og 9 til Kommuneplan 1993-2005.</p>
Lokalplanlægning	Lokalplanen beskriver Byrådets formål med gennemførelsen af planen og fastlægger områdets principielle udstykning, detaljerede anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder krav til overflader, materialevalg m.v., for de omfattede områder.
Vejstøj	<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 fra landevejen Viborgvej i nabolokalplanområdet Rørsangervej Syd.</p> <p>Beregningen sandsynliggør, at den sydligste del af det nye område vest for Rørsangervej 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 husspildevand forudsættes tilledt det kommunale kloaksystem i Violvej via pumpeledning fra Sneppevejs forlængelse til Violvej.

Områdets overfladevand fra veje, tage og befæstede arealer iøvrigt forventes nedsvivet i området umiddelbart syd for Sneppevejs forlængelse. Alternativt skal overfladevandet tilledes det offentlige kloaksystem.

Varmeplanlægning

Den kommunale varmeplan for Ø.Bjerregrav by bestemmer, at opvarmningsbehovet 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.

Deklarationer

Iflg. tingbogsoplysning er følgende deklarerationer tinglyst på matr.nr. 15 bg og 29 ac, begge 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 adgangs begrænsninger i forhold til landevejen Viborgvej.
- Den 20. februar 1980, om vandledninger.
- Den 28. august 1980, om transformerstation/anlæg m.v./luftledning m.v.
- 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.
- Den 26. februar 1991, om betingelser v. udstykning/forbud mod opførelse af bygning/forpligtelse til efter 1. marts 1999 at sammenlægge restjord med landbrug.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forslagets retsvirkninger	Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.
Lokalplanens retsvirkninger	<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>
Dispensation	<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>
Zonestatus	Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at dele af lokalplanområdet ændrer zonestatus. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning og Lov om Frigørelsesafgift.
Servitutter	Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vedrørende dele af matrikelnumrene:

15 bg og 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.bjerregrav

Lokalplanen er tinglyst den 30.08.1999 under nre. 11942 og 11943.
Akt.nr. A 6.

Anmelder:

Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Lokalplan for et område til boligformål og offentlige formål i Ø.Bjerregrav

I henhold til Miljøministeriets Lovbekendtgørelse om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med efterfølgende ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Byrådets formål med lokalplanen:

- 1.1**
 - **At** gennemføre en foreløbig afrunding af Ø.Bjerregrav by mod vest ved at udlægge areal til en udvidelse af byens eksisterende sportsanlæg og udlægge areal til et nyt boligområde bestående af tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse.
- 1.2**
 - **At** fastlægge principperne for anvendelsen af området til offentlige formål og til boligformål - åben/lav og tæt/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 tilstødende boligområder.
- 1.3**
 - **At** skabe vejadgang til lokalplanområdets boligområder fra Sneppevejs forlængelse og at udlægge areal til et slørende øst-vestgående beplantningsbælte på arealet umiddelbart syd for Sneppevej - mellem landevejen Viborgvej og boligområderne.
- 1.4**
 - **At** fortsætte udbygningen af byens hovedstisystem ved etablering af en ny nord-sydgående hovedsti langs områdets østlige begrænsning 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.
- Området omfatter del af matr.nre. 15 bg og 29 ac, begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav - samt alle parceller, der efter den 5. maj 1999 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Opdeling** Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder og delområde I opdeles yderligere i 2 etaper:
- Delområde I Boligformål - Tæt/lav boligbebyggelse - 1. og 2. etape.
 - Delområde II Boligformål - Åben/lav boligbebyggelse.
 - Delområde III Offentlige formål - Idrætsanlæg.
- 2.3 Zonestatus** Ved byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplanområde fra landzone til byzone.
- Se iøvrigt kortbilag I.

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

DELOMRÅDE I: Tæt/lav boligbebyggelse:

- 3.1.1 Boligformål - Tæt/lav** Delområde I må kun anvendes til boligformål - tæt, lav boligbebyggelse opført som dobbelt-, række-, kæde- eller gruppehuse - med de til områdets anvendelse nødvendige vej- og stianlæg samt del af den fremtidige vejforbindelse mellem Over Fussingvej og Frederiksbergvej - Sneppevejs forlængelse.
- 3.1.2 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.
- 3.1.3 Forbud mod egentlig erhverv** Området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

DELOMRÅDE II: Åben/lav boligbebyggelse:

- 3.2.1 Boligformål - Åben/lav** Delområde II må kun anvendes til boligformål - åben, lav parcelhusbebyg-

gelse - med de til områdets anvendelse nødvendige vej- og stianlæg.

3.2.2 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.

3.2.3 Forbud mod egentlig erhverv

Ejendommene i området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

DELOMRÅDE III: Offentligt område til idrætsformål:

3.3.1 Offentlige formål

Delområde III må kun anvendes til offentlige formål - idrætsformål med baneanlæg og dertil hørende installationer.

§ 4 - UDSTYKNINGER

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: Fremtidig ny stamvej 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 stamvejen A-A 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: Sneppevejs 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.

Eventuelle veje i delområde I anlægges og drives som private fællesveje -

interne veje i området.

- 5.2 Lege- og opholdsgader** Boligvejen B-B skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes at vejen skal anvendes som lege- og opholdsgader.
- 5.3 Overkørsler** Overkørsler fra ejendommene i delområde II skal etableres til boligvejen B-B.
- 5.4 Byggelinier** Langs stamvejen A-A og langs fordelingsvejen C-C, Sneppevejs 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 Sneppevejs fortsættelse til udmunding i Over Fussingvej:
- Ved A-A's udmunding i C-C 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 midter.
- 5.6 Stier**
- Stien a-a: Hovedstien langs Rørsangervejsområdets vestlige begrænsning anlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m mod syd til Sneppevejs 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, gangbesværede og handicappede.
- 5.8 Parkering** I delområde I skal der etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr bolig.
- På hver ejendom i delområde II 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.
- 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 m² 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.
- 6.4 Lysanlæg** Lysanlæg på master må installeres i det offentlige område i forbindelse med idrætsanlæg.

§ 7 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE I: Tæt/lav boligbebyggelse:

- 7.1.1 Bebyggelsesprocent** Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.
- 7.1.2 Bebyggelse** Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage uden udnyttet tagetage og kælder.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,50 m over færdigt terræn.
- Bebyggelse kan opføres med en taghældning på op til 30°.
- Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.
- 7.1.3 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.

DELOMRÅDE II: Åben/lav boligbebyggelse:

- 7.2.1 Bebyggelsesprocent** Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2.2 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.

7.2.3 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.

DELOMRÅDE III: Offentligt område til idrætsformål:

7.3.1 Ingen bygninger

Der må ikke opføres egentlige bygninger i området - kun installationer, der er nødvendige for arealets anvendelse til idrætsformål, må etableres.

§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Overflader

Til udvendige bygningsflader må der ikke ud over solpaneler anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Bygningers ydervægge skal opføres i røde teglsten eller teglsten, hvor den røde farve er dominerende og må kun fremstå som blank mur. Garager, carporte og udhuse må opføres i trækonstruktioner med træbeklædning.

Bygningers tage skal dækkes med røde tagsten. Tage på garager, carporte og udhuse må dækkes med tagpap.

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 m², der må op sættes 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 i boligområder anlægges og vedligeholdes som have.

Det offentlige område skal anlægges og vedligeholdes på en sådan måde, at naboejendomme ikke påføres unødige ulemper fra ukrudtsspredning fra området.

Området må ikke henligge vildt.

§ 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 græsabat.

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.nre. 15 bg og 29 ac, begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

§ 15 - PÅTALERET

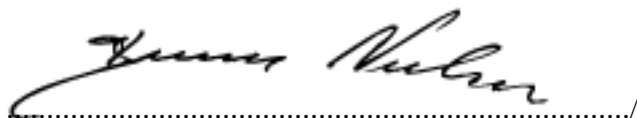
15.1 Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

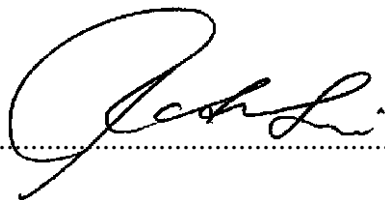
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 25. maj 1999



Berner Nielsen
borgmester



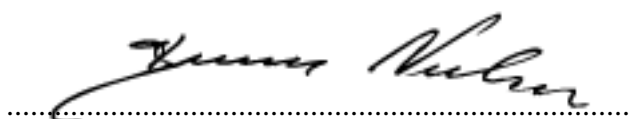
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 2. juni 1999.

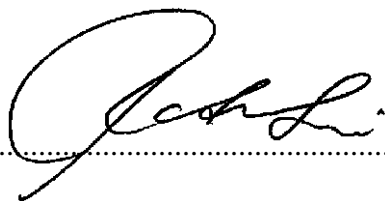
Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 25. august 1999



/
Berner Nielsen
borgmester

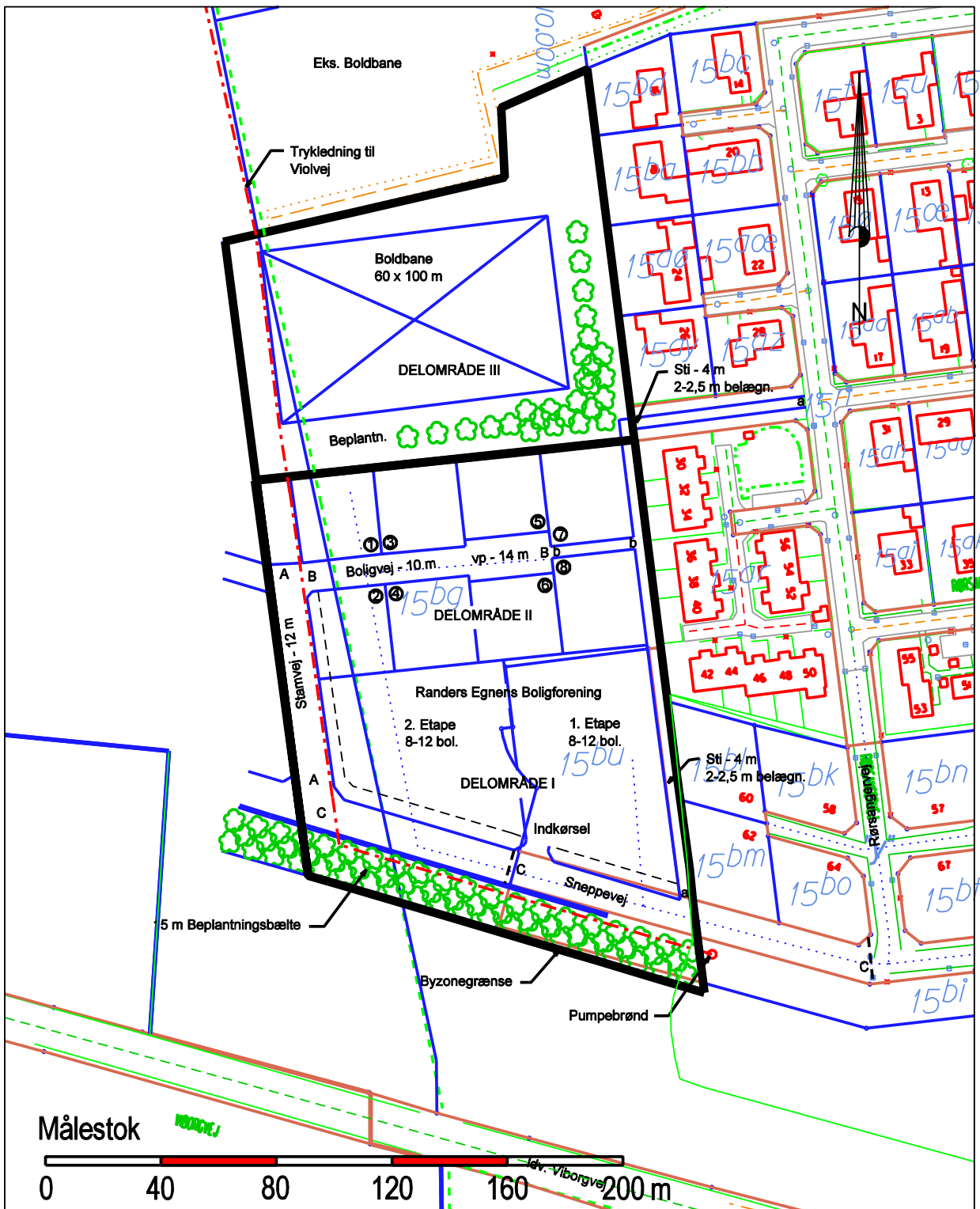



Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 1. september 1999.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Kortbilag nr. I til lokalplan nr. 364:



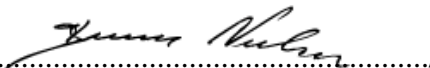

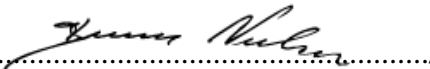

 <p>PURHUS kommune</p> <p>Teknisk forvaltning Bakkevænget 16, 8990 Fårup Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan 364 - et område i Ø. Bjerregrav		
	Kortbilag nr. 1		
	Digitalkort	Dato: 26. feb. 2001	Mål: 1:2000
	Tema		
Rev.			

Kommuneplan 1993-2005, Purhus Kommune

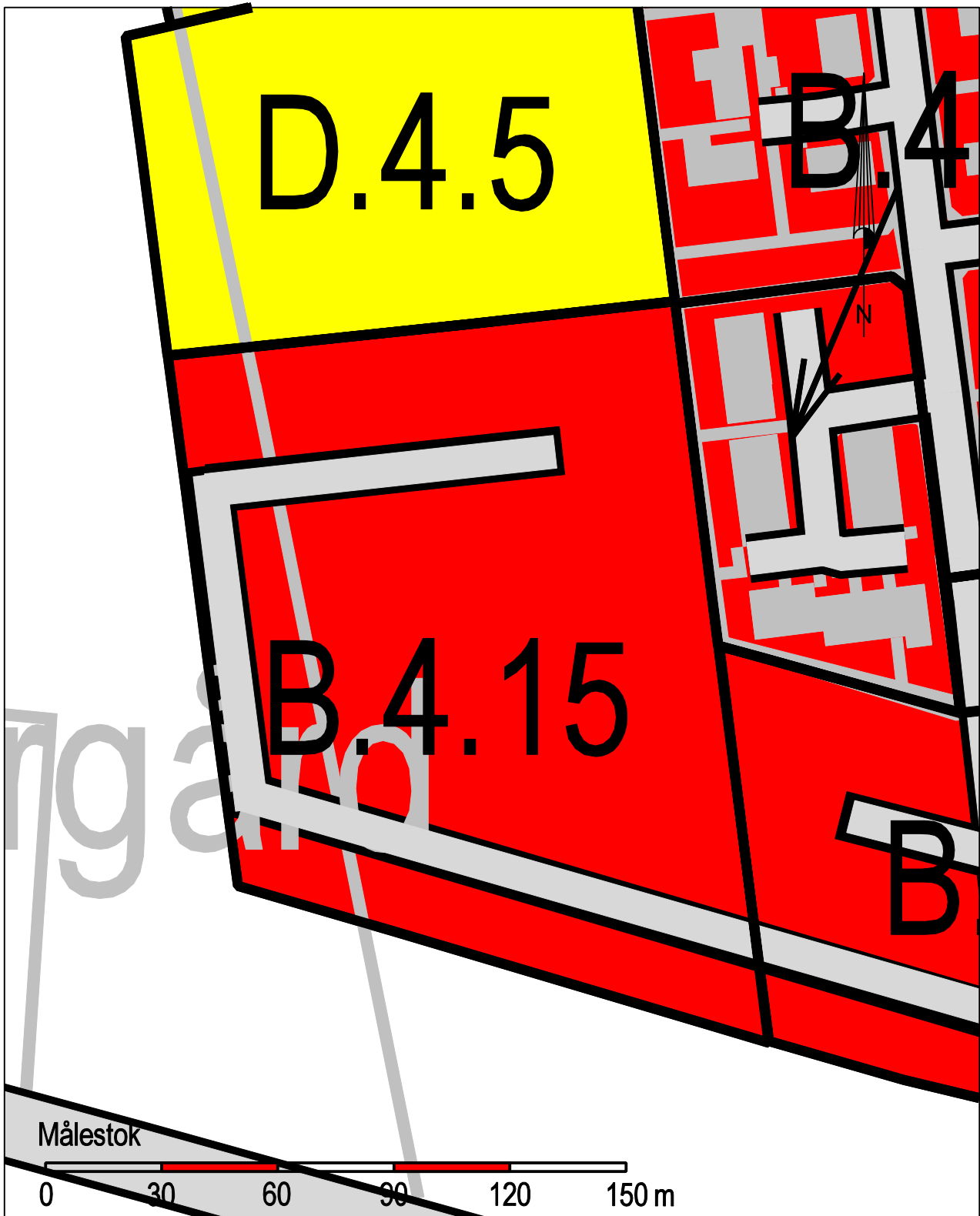
Tillæg nr. 8








I henhold til § 22 i Lovbekendtgørelse om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 388 af 30. juni 1997, fastsættes herved rammerne for et nyt boligområde B.04.15 i Ø.Bjerregrav.

Rammebestemmelser for tæt/lav og åben/lav boligområde vest for Rørsangervej:

Lokalplanlægning	Området skal ved fremtidig lokalplanlægning inddrages i byzone.	
Anvendelse	Boligformål. Virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden genevirkninger for omgivelserne og uden at områdets karakter af beboelsesområde brydes, kan indrettes og drives i området.	
Bebyggelse	Tæt/lav boligbebyggelse: Max. 20-24 boliger med tilhørende fælles faciliteter. Bebyggelsesprocent max. 35. Bygningshøjde max. 7,50 m. Antal etager max. 1. Åben/lav boligbebyggelse: Max. 8 boliger. Bebyggelsesprocent max. 25. Bygningshøjde max. 8,5 m. Antal etager max. 1,5.	
Friareal	Tæt/lav min. 10 % af området udlagt til tæt/lav. Arealet gives stiadgang til det nord-sydgående hovedstisystem.	
Grundstørrelse	Åben/lav min. 700 m ² .	
P-pladser	Tæt/lav: Min. 1,5 pr. bolig. Åben/lav: Min. 2 pr. bolig.	
Formål	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for etablering af et nyt boligområde vest for Rørsangervej i Ø.Bjerregrav med vejadgang fra Sneppevejs forlængelse. Formålet iøvrigt fremgår af lokalplan 364, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.	
Områdefægrænsning	Se omstående rammekort i mål 1:10.000.	
Vedttaget som forslag til tillæg	Fårup, den 25. maj 1999  Berner Nielsen borgmester	 Peter Lei kommunaldirektør
Vedttaget som tillæg	Fårup den 25. august 1999  Berner Nielsen borgmester	 Peter Lei kommunaldirektør

Rammekort: B.04.15:



RAMMEKORT			
	Boligformål - Tæt/lav og åben/lav		Centerformål - Blandet bolig og er- hvervsbebyggelse
	Erhvervsformål		Fritidsformål/ Grønt område
			Detailhandel
			Landzoneareal indenfor ramme- grænse
			Offentlige formål

Kommuneplan 1993-2005, Purhus Kommune

Tillæg nr. 9

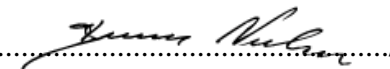
I henhold til § 22 i Lovbekendtgørelse om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 388 af 30. juni 1997, fastsættes herved rammerne for et nyt offentligt område D.04.05 i Ø.Bjerregrav.


Rammebestemmelser for offentligt område vest for Rørsangervej:

Lokalplanlægning	Området skal ved fremtidig lokalplanlægning inddrages i byzone.
Anvendelse	Offentlige formål: Skole, børnehave, halbebyggelse, idrætsanlæg og andre former for offentlig bebyggelse og dertil hørende P-pladser og vejanlæg.
Bebyggelse	Bebyggelsesprocent max. 25 for området. Bygningshøjde max. 12,5 m. Antal etager max. 2.
P-pladser	Det for arealets anvendelse nødvendige antal P-pladser kan etableres på tilstødende arealer med tilsvarende eller lignende anvendelse.
Andet	Antennemaster og lysmaster må opføres med en højde på indtil 100 m.
Formål	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for en udvidelse af de eksisterende idrætsanlæg i Ø.Bjerregrav. Formålet iøvrigt fremgår af lokalplan nr. 364, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
Områdeafgrænsning	Se omstående rammekort i mål 1:10.000.

Vedtaget som forslag til tillæg

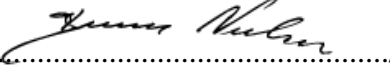
Fårup, den 25. maj 1999



.....
Berner Nielsen
borgmester


.....
Peter Lei
kommunaldirektør

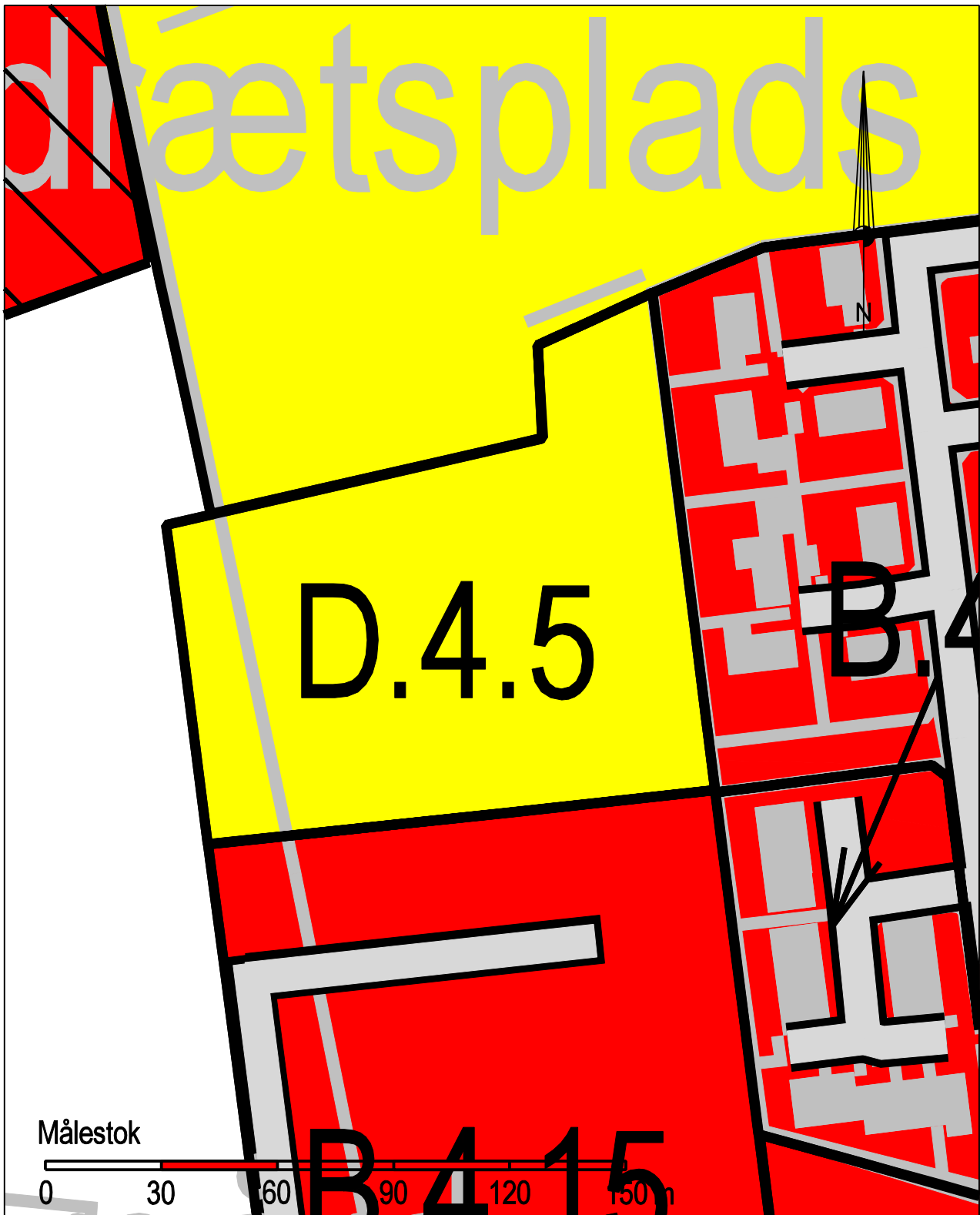
Vedtaget som tillæg

Fårup den 25. august 1999


.....
Berner Nielsen
borgmester


.....
Peter Lei
kommunaldirektør

Rammekort: D.04.05:



RAMMEKORT



Boligformål - Tæt/lav og åben/lav



Centerformål - Blandet bolig og erhvervsbebyggelse



Detailhandel



Offentlige formål



Erhvervsformål



Fritidsformål/ Grønt område



Landzoneareal indenfor ramme-grænse