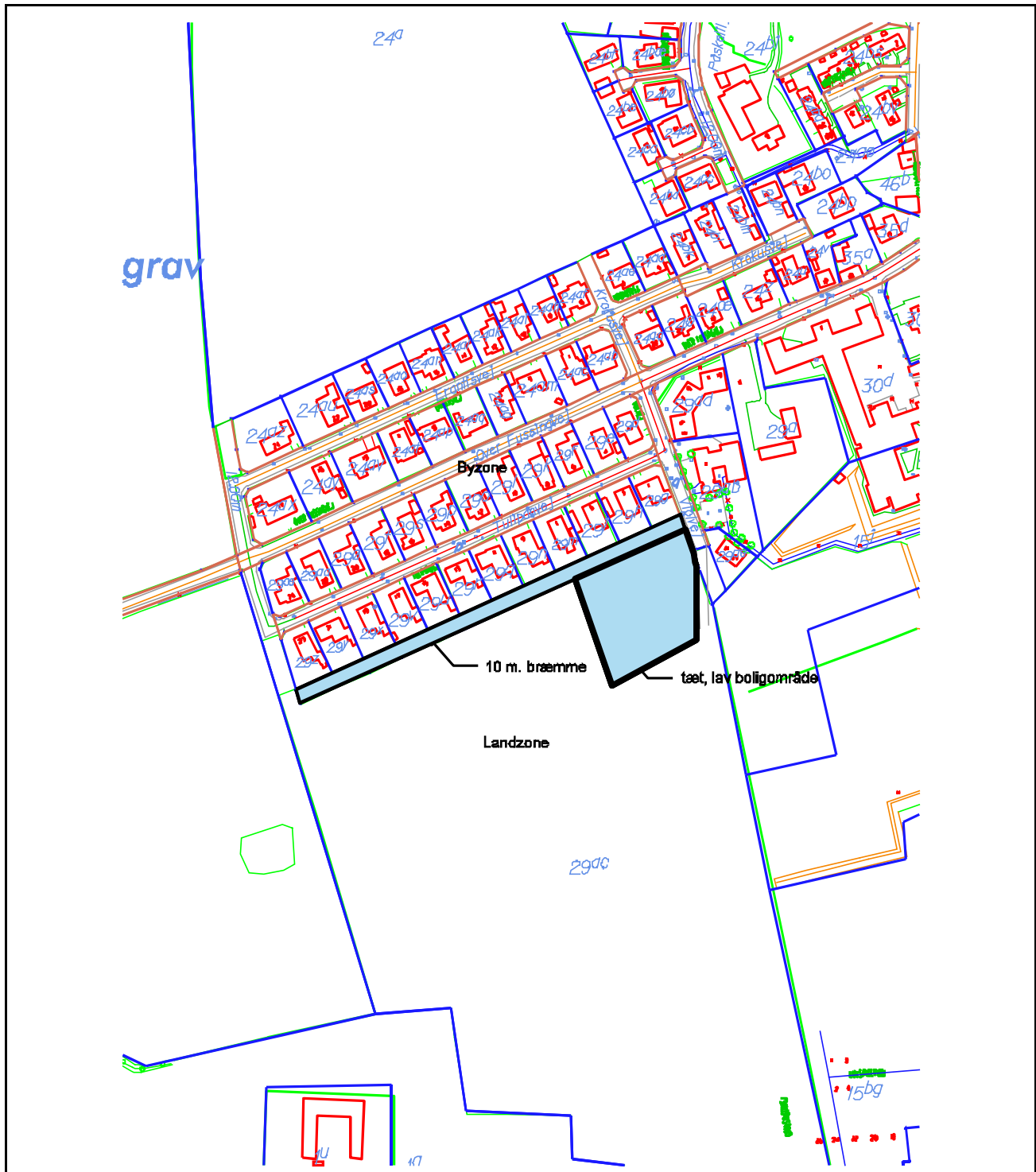


Lokalplan nr. 370

- for et område til boligformål i Ø.Bjerregrav
- tæt/lav boligområde



Purhus Kommune,
Rådhuset
Teknisk Forvaltning
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

Yderligere information:

Teknisk Forvaltning
Bruno Andersen,
tlf. 8782 6769.

Lov om Planlægning forpligter kommunen 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 2000 vedtaget en kommuneplan for perioden 1998-2009.

Hvad er en kommuneplan?

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

Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning.

Kommuneplanen skal være 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 må, 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 beliggende inden for 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 at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.

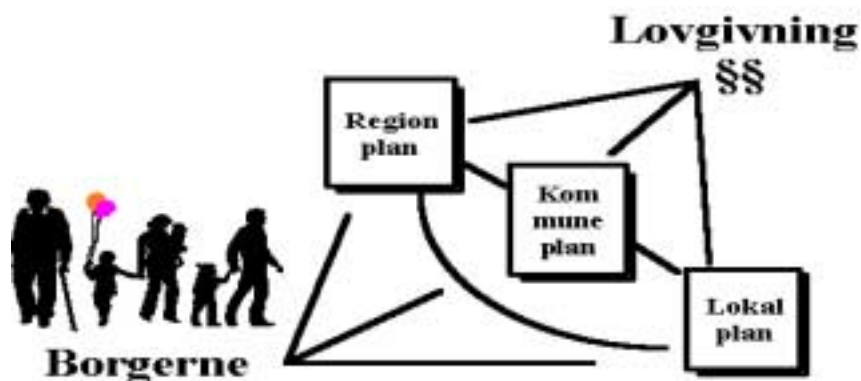
Borgernes indflydelse

Lokalplanforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Der er visse grænser for, hvor meget et lokalplanforslag kan ændres, før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.



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, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLD:

REDEGØRELSE

	SIDE
Planlægningens baggrund og formål	4
Planlægningens indhold og område	4
Planens forhold til anden planlægning	5
Retsvirkninger	7
Godkendelsesprocedure	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	9
§ 3	Områdets anvendelse	9
§ 4	Udstykninger	9
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 6	Teknisk forsyning	10
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9	Ubebyggede arealer	11
§ 10	Beplantning og hegning	11
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	11
§ 12	Dispensationer	12
§ 13	Ophævelse af tidligere bestemmelser	12
§ 14	Tilladelser fra andre myndigheder	12
§ 15	Påtaleret	12
	Vedtagelsespåtegninger	13

LOKALPLANENS BILAG:

Kortbilag nr. 1: Oversigt m.v.	14
Kortbilag nr. 2: Tæt, lav boligområde	15

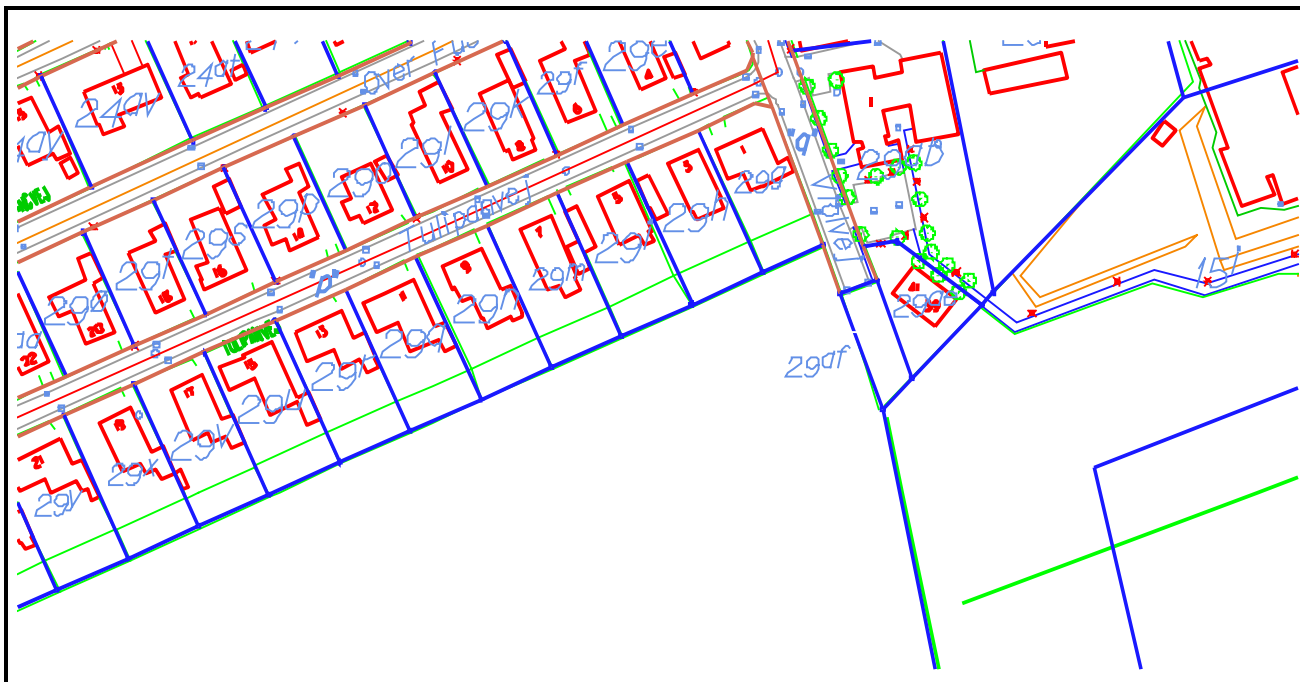
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund	<p>Byrådet ønsker - ved gennemførelsen af lokalplan nr. 370 - at skabe mulighed for opførelse af et tæt, lavt boligbyggeri bestående af 8 ældreegnede boliger på en mindre del af matr.nr. 29 <u>ac</u> Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter primært dette areal på i alt ca. 4.900 m² til tæt, lav boligbyggeri.</p> <p>Herudover overføres et landzoneareal på 2.403 m² til byzone. Arealet består af en ca. 10 m bred bræmme langs de 12 sydligste parcelhusgrunde på Tulipanvej, der matrikulært er sammenlagt med de tilstødende grunde.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Området er i Kommuneplan 1998-2009 udlagt til boligformål, blandet åben og tæt, lav boligbebyggelse, under bestemmelserne for rammeområde nr. B.4.16.</p> <p>Afgrænsningen mellem rammeområderne B.4.2 og B.4.16 ajourføres ved næste revision af kommuneplanen. Bræmmen på 10 m bliver omfattet af rammebestemmelserne for område nr. B.4.2 tilsvarende den øvrige del af de omhandlede parcelhusgrunde.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 370 er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammer for det samlede område. Anvendelsen af den omhandlede del af rammeområdet fastlægges herefter til tæt, lav boligbebyggelse.</p> <p>De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt med det formål at sikre en hensynsfuld og harmonisk bebyggelse i sammenhæng med Ø.Bjerregrav Ældrecenter og de dertil tilhørende ældreboliger. Ældrecenteret og de eksisterende ældreboliger er omfattet af lokalplan nr. 353 (vedtaget den 6. marts 1991).</p> <p>Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om at overføre den del af parcelhusgrundene langs Tulipanvej, der er beliggende i landzone - den yderste bræmme i en bredde på ca. 10 m mod det åbne land – til byzone, i sammenhæng med den øvrige del af parcelhusgrundene.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens rammeområde nr. B.4.16 og består af en mindre del af matr.nr. 29 <u>ac</u> Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, med et areal på ca. 4.900 m².</p> <p>Lokalplanområdet omfatter endvidere i alt 2.403 m², der fremtidigt er beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. B.4.2.</p> <p>Afgrænsningen mellem rammeområderne B.4.2 og B.4.16 vil blive korrigeret ved den næste revision af kommuneplanrammerne.</p> <p>Det nye tæt, lave boligområde gives vejadgang til kommunevejen Violvej.</p>
Naboarealer	<p>Lokalplanområdet afgrænses:</p> <ul style="list-style-type: none">• mod øst af kommunevejen Violvejs forlængelse,• mod vest og syd af det åbne land, der er beliggende i landzone og omfatter den øvrige del af matr.nr. 29 <u>ac</u> Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav. Det fremtidige byvækstområde i Ø.Bjerregrav omfatter resten af matr.nr. 29 <u>ac</u>. <p>mod nord af et eksisterende boligområde ved kommunevejen Tulipanvej, der allerede er fuldt bebygget med åben lav boligbebyggelse.</p>



Oversigtskort – eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er p.t. beliggende i landzone og er udnyttet landbrugsmæssigt, idet arealet er en del af matr. nr. 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, der af Purhus Kommune er bortforpagtet til landbrugsmæssig drift.

Bræmmen i landzone ved Tulipanvej er matrikulært sammenlagt med de respektive parcelhusgrunde og er benyttet som parcelhushaver i sammenhæng med den del af parcelhusgrundene, der allerede er beliggende i byzone.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt stigende mod sydvest.

Der foreligger p.t. ingen konkret viden om undergrundens beskaffenhed, som kan danne grundlag for fundamentsdimensionering m.v.

Trafik

Adgangen til det tæt, lave område skal foregå fra kommunevejen Violvej.

Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser - rammebestemmelser for område nr. B.4.16 - som de er formuleret i Kommuneplan 1998-2009.

Områdets zonestatus ændres fra landzone til byzone.

Området udlægges til bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage uden mulighed for udnyttelse af tagetage.

Herudover danner rammebestemmelserne for område B.4.2 grundlaget for overførslen af den 10 m brede bræmme fra landzone til byzone.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om materiale- og farvevalg og bygningernes placering og udformning er fastlagt under hensyn til områdets nære beliggenhed til Bjerregrav Ældrecenter og ældreboligerne deromkring med henblik på at sikre en hensynsfuld og harmonisk sammenhæng i bebyggelserne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Overordnet planlægning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandirektiver besluttet af Miljø- og energiministeren.

Kommuneplanlægning	<p>Lokalplanområdets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998-2009, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, blandet tæt, lav og åben, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. B.4.16.</p> <p>Overførslen af den del af parcelhusgrundene langs Tulipanvej, der er beliggende i landzone - den yderste bræmme i en bredde på ca. 10 m mod det åbne land – til byzone er i overensstemmelse med kommuneplanens arealudlæg under rammebestemmelserne for område nr. B.4.2.</p> <p>Afgrænsningen mellem rammeområderne B.4.2 og B.4.16 ajourføres ved næste revision af kommuneplanen, således at bræmmen på 10 m bliver omfattet af rammebestemmelserne for område nr. B.4.2 tilsvarende den øvrige del af de omhandlede parcelhusgrunde.</p>
Regionplanlægning	<p>Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 1997, Århus Amt, september 1997.</p> <p>Lokalplanområdets kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Ø.Bjerregrav. Lokalplanområdet omfatter 8 nye tæt, lave boliger.</p>
Spildevandsplanlægning	<p>Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1993-96. Husspildevand skal ledes til den eksisterende separate spildevandsledning i Violvej, mens regnvandet forventes ledt til et nyt nedsivningsanlæg for den fremtidige udbygning af byvækstområdet ved Sneppevej.</p> <p>De fremtidige løsninger vil blive endelig fastlagt i forbindelse med kommunens ansøgning om udledningstilladelse.</p>
Varmeplanlægning	<p>Den kommunale varmeplan for Ø.Bjerregrav by bestemmer, at opvarmningsbehovet indenfor energidistrikterne nr. 45 og 46 skal dækkes med individuel naturgasforsyning. Nye bebyggelser i eksisterende områder, skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.</p> <p>Lokalplanområdet, der er beliggende umiddelbart uden for energidistrikterne 45 og 46 (de naturgasforsynede områder), skal ligeledes forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by.</p> <p>Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets afgrænsning.</p>
Vandforsyningsplanlægning	<p>Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra I/S Ø.Bjerregrav Vandværk, der er et privat alment vandværk.</p>
Elforsyning	<p>Området hører under ELRO's forsyningsområde.</p>
Deklarationer	<p>Iflg. tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matr. nr. 29 <u>ac</u> og 29 g og 29 z alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav:</p>
29 ac	<p>01.04.1931: Dokument om byggelinier m.v. 02.05.1962: Dokument om adgangsbegrænsning m.v. 20.02.1980: Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. 28.08.1980: Dokument om transformerstation/anlæg/luftledning m.v. 26.02.1991: Dokument om betingelser ved udstykning, forbud mod opførelse af bygning, forpligtelse til efter 1/3 1999 at sammenlægge restjord med landbrug. 30.08.1991: Lokalplan nr. 364.</p>
29 g	<p>04.07.1966: Dokument om oversigt m.v.</p>

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige 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	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. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.
Dispensation	Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20. Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation.
Zonestatus	En lokalplan indeholder typisk bestemmelser om, at lokalplanområdet ændrer zonestatus fra landzone til byzone - zonestatus kan dog i specielle tilfælde opretholdes i landzone. Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 - meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse – dog jf. lovens § 36, stk. 1, pkt. 5. 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.

Godkendelsesprocedure

Procedure	Teknisk Udvalg	08.01.2001	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	16.01.2001	-
	Byrådet	23.01.2001	-
	Offentliggørelse	24.01.2001	8 ugers offentlighedsperiode indtil 21.03.2001
	Teknisk Udvalg	28.03.2001	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	17.04.2001	-
	Byrådet	24.04.2001	-
	Offentliggørelse	02.05.2001	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
	Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.		
Annoncering	Planforslagernes og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		

Vedrørende matrikelnumrene:

del af 29 ac og

dele af 29 g, 29 h, 29 i, 29 m, 29 n, 29 q, 29 r, 29 u, 29 v, 29 x, 29 y og 29 z

alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav

Anmelder:

Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I Ø.BJERREGRAV

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 med efterfølgende ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 – LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Byrådets formål med lokalplanen:

- 1.1 At fastlægge principperne for anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål – ældreegnede boliger – med mulighed for etablering af center-/fællesfaciliteter.
- 1.2 At fastlægge principperne for området benyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse - herunder, at fastlægge retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk sammenhæng med det eksisterende område (ældrecenter og ældreboliger), der er omfattet af lokalplan nr. 353
- 1.3 At overføre den del af parcelhusgrundene langs Tulipanvej, der er beliggende i landzone - den yderste bræmme i en bredde på ca. 10 m mod det åbne land – til byzone i sammenhæng med den øvrige del af parcelhusgrundene. Bræmmen har samme bebyggelsesregulerende bestemmelser som det øvrige

parcelhusområde.

- 1.4 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 kortbilaget og omfatter:
- del af matr.nre. 29 ac og
 - dele af matr.nre. 29 g, 29 h, 29 i, 29 m, 29 n, 29 q, 29 r, 29 u, 29 v, 29 x, 29 y og 29 z alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav,
- samt alle parceller, der efter den 8. januar 2001 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan er det samlede lokalplanområde overført fra landzone til byzone.
- Se vedhæftede kortbilag nr. 1.

§ 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (tæt, lav) Den del af lokalplanområdet, der omfatter:
- del af matr.nr. 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav,
- må kun anvendes til boligformål - tæt, lav boligbebyggelse omfattende 8 ældreegnede boliger - med de til områdets anvendelse nødvendige fælles bygningsfaciliteter og vejanlæg.
- Boligformål (åben, lav) Den del af lokalplanområdet, der omfatter:
- dele af matr.nre. 29 g, 29 h, 29 i, 29 m, 29 n, 29 q, 29 r, 29 u, 29 v, 29 x, 29 y og 29 z alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav,
- der er en del af parcelhusgrundene langs Tulipanvej, der er beliggende i landzone (den yderste bræmme i en bredde på ca. 10 m mod det åbne land) må dog anvendes til åben, lav boligbebyggelse i sammenhæng med og efter samme retningslinier som er gældende for den øvrige del af parcelhusgrundene.
- 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 at 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 – Udstykninger

- 4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Den del af parcelhusgrundene langs Tulipanvej, der overføres til byzone, er matrikulært sammenlagt med de respektive parcelhusgrunde.

Udstykning skal godkendes af Byrådet.

§ 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1
Veje og stier
- Interne veje, stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal udlægges som private fælles veje med udkørsel til kommunevejen Violvej som vist på kortbilaget.
- Samtlige boliger husnummereres til kommunevejen Violvej med husnumrene 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18 som vist på kortbilaget.
- 5.2
Overkørsel
- Overkørsel fra området til tæt, lav boligbyggeri skal etableres til kommunevejen Violvej som vist på kortbilaget.
- 5.3
Oversigt
- Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:
- Ved Udkørsel fra lokalplanområdet til kommunevejen Violvej kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejregler:
 $l_s = 2,50$ m og $l_p = 95$ m (Referencehastighed: 50 km/h).
- På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og den omhandlede vej må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end maksimalt 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.4
Niveauforskelle
- Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.5
Parkering
- I området til tæt, lav boligbyggeri skal der etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.
- 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
Varmeforsyning
- Fremtidige nye bebyggelser med opvarmningsbehov i lokalplanområdet skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.
- Der må således ikke etableres nye elvarmesystemer inden for lokalplanrådets afgrænsning.
- 6.2
Ledningsanlæg
- El-ledninger herunder til eventuel vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
- 6.3
Transformerstationer
- 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.

§ 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1
Bebyggelsesprocent
- Bebyggelsesprocenten for det tæt, lave boligområde som helhed må ikke overstige 35.

- 7.2
Bebyggelse
- Ny bebyggelse i det tæt, lave boligområde må opføres i 1 etage (uden udnyttet tagetage) med taghældning på 30°-35° og murede gavltrekanter.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,00 m over færdigt terræn.
- 7.3
Fælles bygningsfaciliteter
- Bygningsfaciliteter til centerfunktioner eller andre fælles funktioner skal indpasses harmonisk og hensigtsmæssigt i områdets øvrige bebyggelse.

§ 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1
Materialevalg
- I området til tæt, lav boligbebyggelse må anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervægge skal udføres af tegl.
 - Ydervægge på udhuse kan dog udføres af træbeklædning.
 - Tagflader skal udføres af materialerne cementtagsten eller tagtegl.
 - Tagflader på udhuse og stioverdækninger kan dog udføres af zink/metal og/eller tagpap.
 - Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke - ud over solpaneler - anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2
Farvevalg
- Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.
- Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.
- 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 opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.
- Skiltning må kun foretages i den udstrækning, den ikke er til væsentlig 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
- Områdets 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.
- Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- løvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.
- 10.2
Øvrige hække
- Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- løvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.

§ - 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 private fælles veje, parkeringsarealer og adgang til kommunevejen Violvej.
- 11.2
Naturgas
- Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det tæt, lave boligområde, pålægges tilslutningspligt til naturgas. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.

§ 12 – DISPENSATIONER

- 12.1
Dispensationer
- Byrådet kan i h.t. bestemmelser i Lov om Planlægning dispensere fra mindre væsentlige regler 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. 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.
- Landbrugspligten ønskes ophævet for arealet omfattet af denne lokalplan.

§ 15 – PÅTALERET

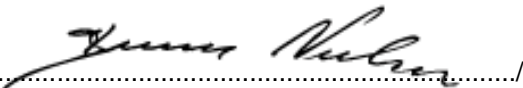
- 14.1
Påtaleret
- Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

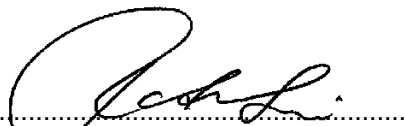
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 23. januar 2001



Berner Nielsen
borgmester



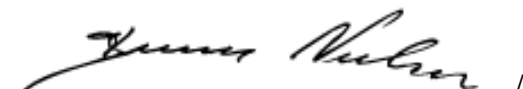
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 24. januar 2001.

Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 24. april 2001



Berner Nielsen
borgmester

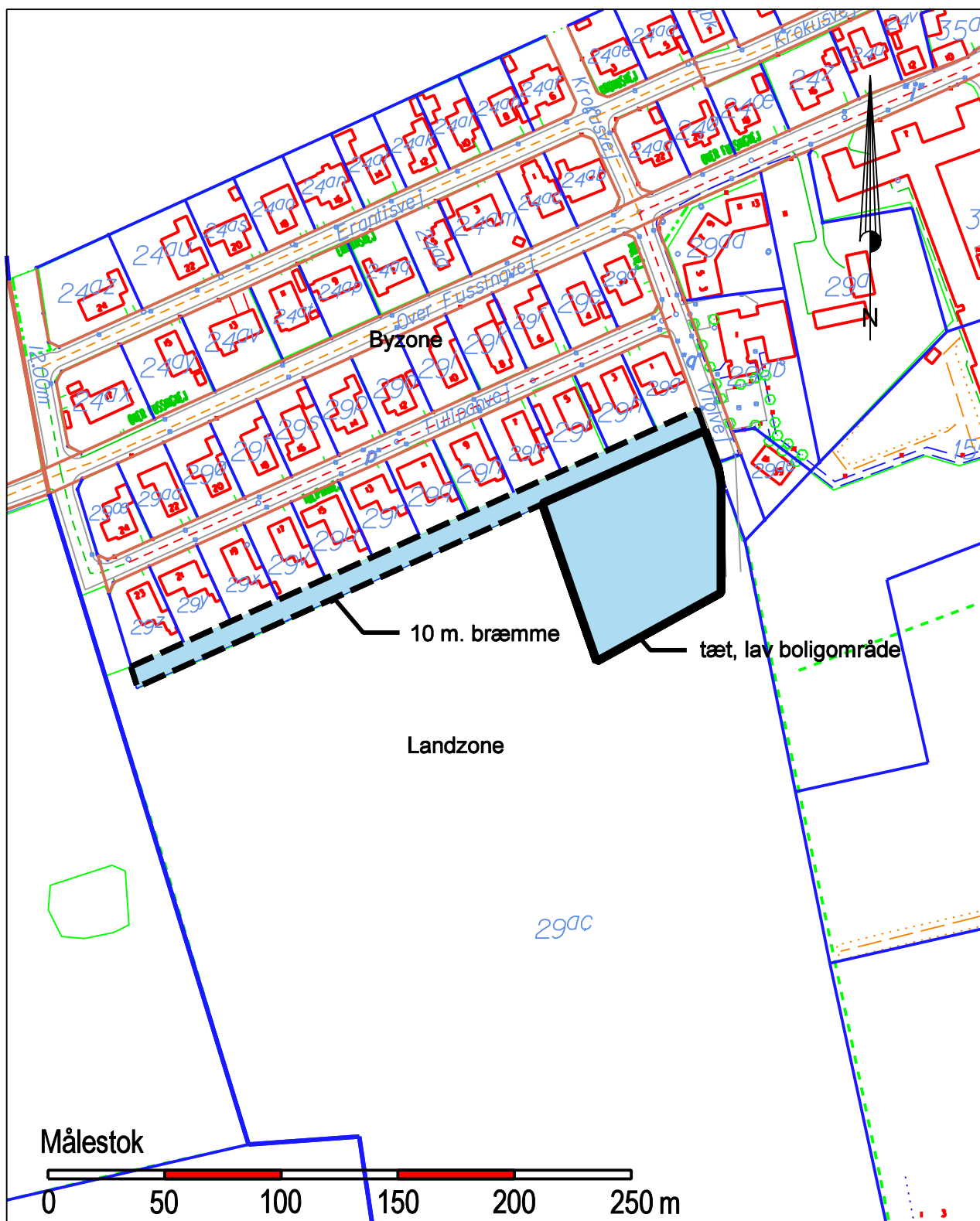



Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 2. maj 2001.

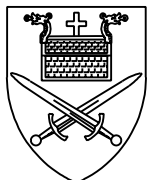
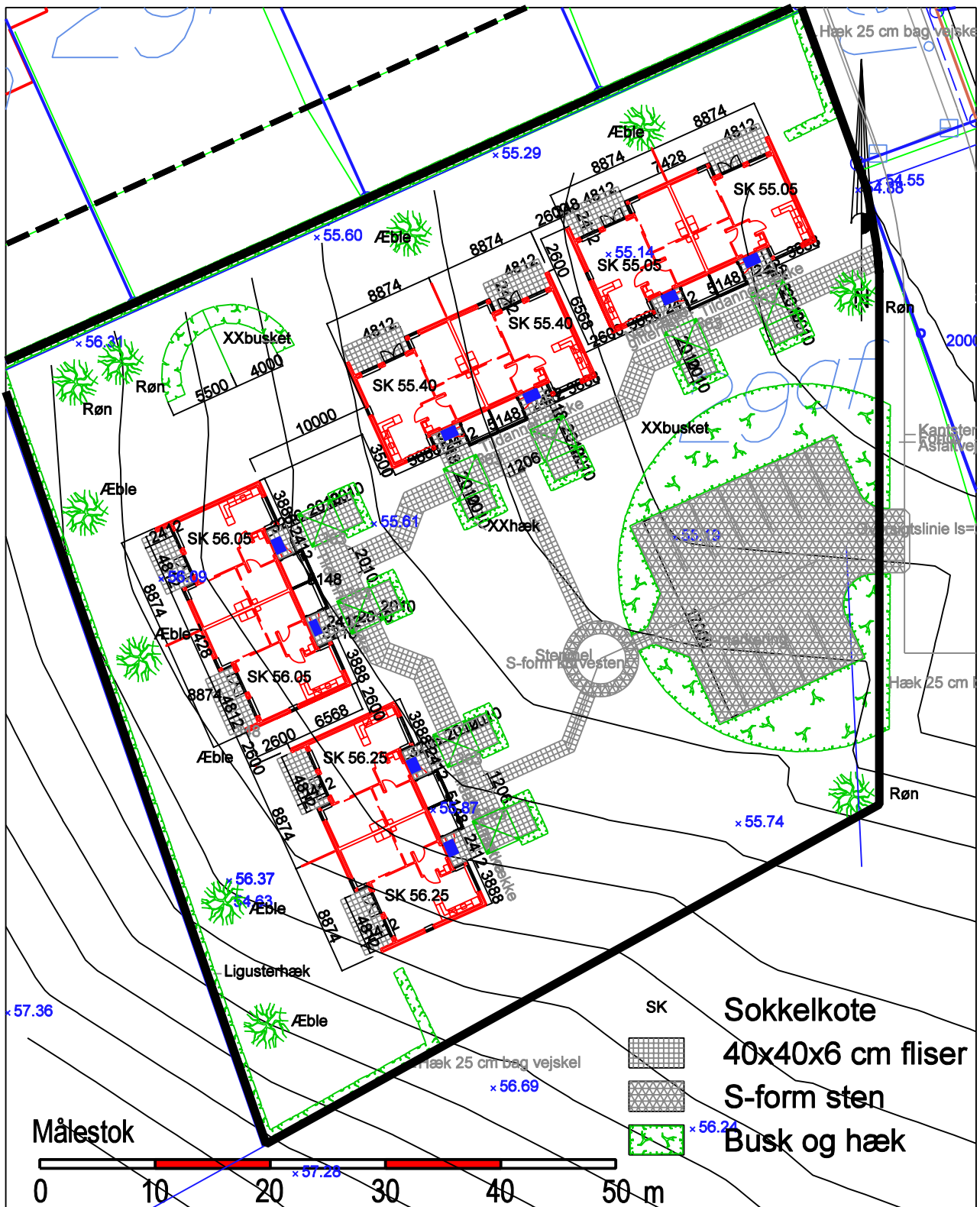
Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Lokalplanens kortbilag nr. 1:



 <p>PURHUS kommune</p> <p>Teknisk forvaltning Bakkevænget 16, 8990 Fårup Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 370 - et boligområde i Ø. Bjerregrav		
	Kortbilag nr. 1		
	Digitalkort	Dato: 26. apr. 2001	Mål: 1:2500
	Tema		
Rev.			

Lokalplanens kortbilag nr. 2:



PURHUS
kommune
Teknisk forvaltning
Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99

Lokalplan nr. 370 - et boligområde i Ø. Bjerregrov
Kortbilag nr. 2

Digitalkort	Dato: 21. feb. 2001	Mål: 1:500
Tema		
Rev.		