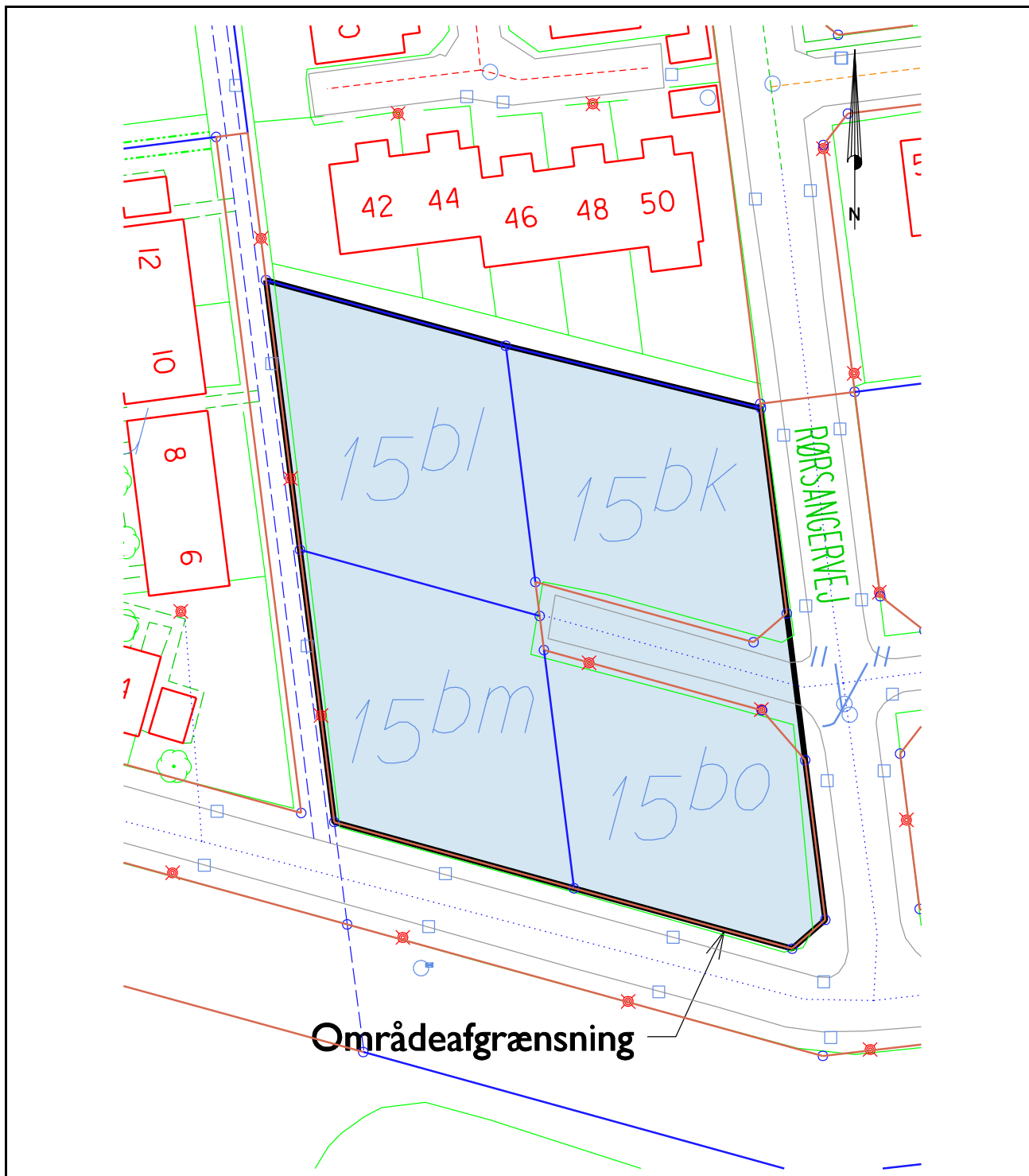


# Lokalplan nr. 374

- for et område til boligformål i Ø.Bjerregrav
- tæt/lav boligområde ved Rørsangervej
- rammetillæg nr. 3



Purhus Kommune  
Rådhuset  
Teknik og Miljø  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

**Yderligere information:**  
Teknik og Miljø  
Bruno Andersen  
tlf. 8782 6769  
e-post: ba@purhus.dk

Lokalplanen kan ses på  
kommunens hjemmeside:  
[www.purhus.dk](http://www.purhus.dk)

## 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, - 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.

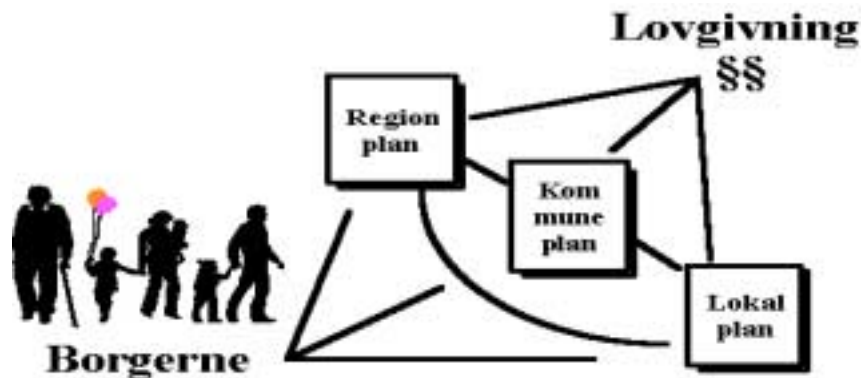
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for 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.



## 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:

<b>REDEGØRELSE</b>		<b>SIDE</b>
Planlægningens baggrund og formål		4
Planlægningens indhold og område		4
Planens forhold til anden planlægning		6
Retsvirkninger		8
Godkendelsesprocedure		8
<b>RAMMETILLÆG NR. 3 for område nr. B.4.18</b>		9
Vedtagelsespåtegninger		9
<b>RAMMETILLÆGGETS BILAG:</b>		
Kortbilag: Rammekort i mål 1:5.000		10
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>		
§ 1	Lokalplanens formål	11
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
§ 6	Teknisk forsyning	13
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9	Ubebyggede arealer	14
§ 10	Beplantning og hegning	14
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	14
§ 12	Dispensationer	15
§ 13	Ophævelse af tidligere bestemmelser	15
§ 14	Påtaleret	15
Vedtagelsespåtegninger		16
<b>LOKALPLANENS BILAG:</b>		
Kortbilag nr. 1: Oversigt m.v. – Områdets afgrænsning		17
Kortbilag nr. 2: Tæt, lav boligområde – Principiel bebyggelsesplan		18

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

Baggrund	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker – ved gennemførelsen af lokalplan nr. 374 – at skabe mulighed for opførelse af et tæt, lavt boligbyggeri bestående af 8-9 boliger på et areal, der hidtil har været bestemt til parcelhusbyggeri. Arealet er beliggende i den sydlige del af Rørsangervejskvarteret i Ø.Bjerregrav.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt ca. 4.145 m<sup>2</sup> hvori er medregnet et eksisterende vejareal.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Området er i Kommuneplan 1998-2009 udlagt til boligformål, åben, lav boligbebyggelse, under bestemmelserne for rammeområde nr. B.4.14. Lokalplan nr. 363 fastlægger områdets anvendelse til parcelhusbebyggelse.</p>
- tillæg nr. 3	<p>For at det nye boligområdes anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, skal der udarbejdes et tillæg nr. 3 til kommuneplanen med nye bestemmelser for det nye tæt, lave boligområde, område nr. B.4.18.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 374 er udarbejdet på grundlag af det nye tillæg med kommuneplanrammer. Anvendelsen af den omhandlede del af området fastlægges herefter til tæt, lav boligbebyggelse og lokalplan nr. 363 aflyses af tingbogen for det pågældende område.</p> <p>De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt med det formål, at sikre en harmonisk bebyggelse i sammenhæng med de omgivende områders bebyggelser.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i byzone og opretholdes i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet:

Beliggenhed Lokalplanområdet består af matr.nre. 15 bk, 15 bl, 15 bm og 15 bo alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, samt et vejareal på ca 292 m<sup>2</sup>. Områdets samlede areal er ca. 4.145 m<sup>2</sup>.

Det nye tæt, lave boligområde gives vejadgang til kommunevejen Rørsangervej og husnummereres hertil.



Stamvejen Rørsangervej (kommunevej)



Sneppevejs forlængelse/Rørsangervej

### Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- mod øst af kommunevejen Rørsangervej,
- mod syd af den fremtidige omfartsvej, kommunevejen Sneppevej,
- mod vest og nord af eksisterende tæt, lave boligområder.

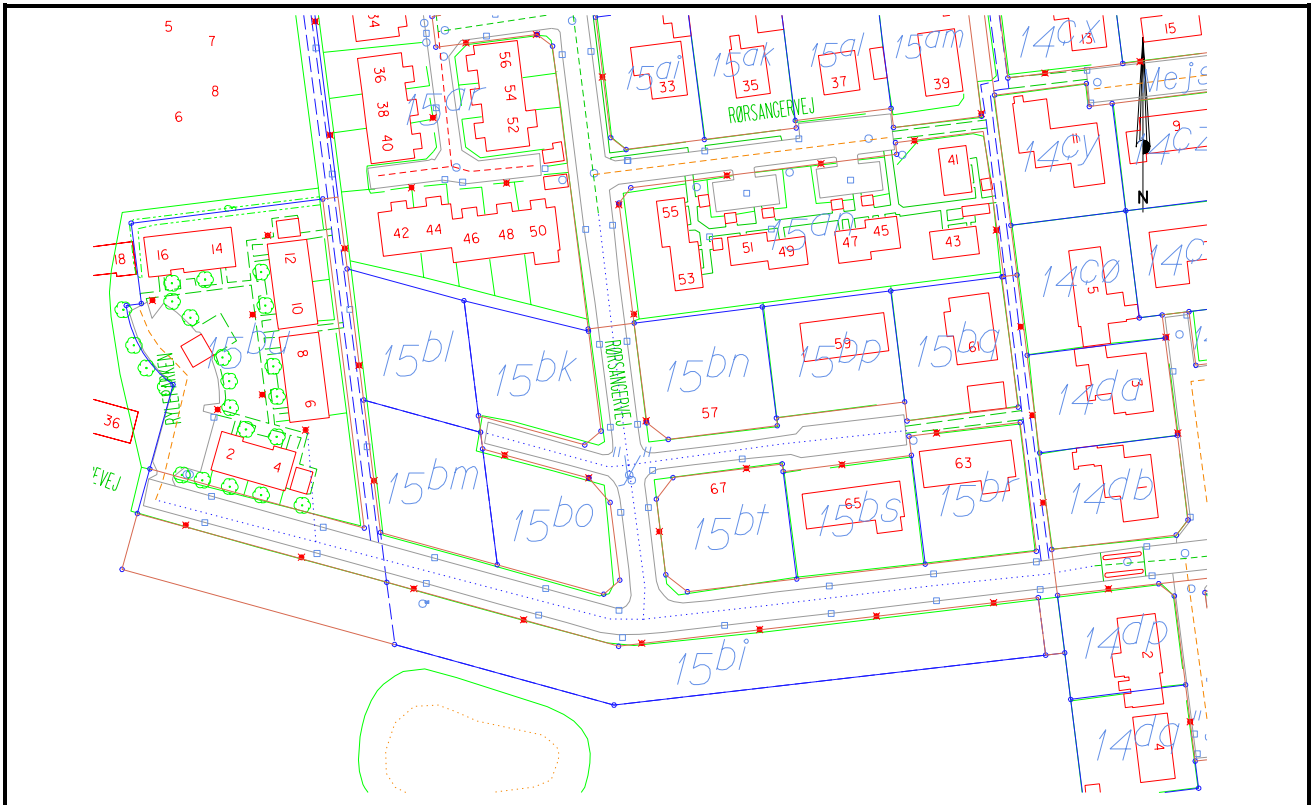
Mellem boligområdet Ryleparken mod vest og lokalplanområdet forløber en nord-sydgående hovedsti. Lokalplanområdet gives adgang til hovedstien.



Intern vej – overkørsel til Rørsangervej



Nord-sydgående hovedsti



Oversigtskort – eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er oprindeligt udlagt til åben, lav boligbebyggelse som 4 parcelhusgrunde og en tilhørende 8 m bred boligvej med adgang fra Rørsangervej.

Området er byggemodnet som parcelhusbebyggelse med kloakstik, gadebelysning, el- og vandforsyning m.v.

Boligvejen er anlagt med asfaltbelægning, men uden fortov og slidlag.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt stigende mod nord.

I forbindelse med områdets byggemodning til parcelhusbebyggelse er der foretaget orienterende jordbundsundersøgelser på de enkelte parcelhusgrunde. Undersøgelsen viser orienterende, at bebyggelse i området kan funderes på normal vis til frostfri dybde, ca. 90-100 cm under terræn.

Trafik Adgangen til det tæt, lave område skal foregå fra kommunevejen Rørsangervej og der etableres stiadgang til det nord- sydgående hovedstisystem, der forbinder byens idrætsfaciliteter, skole, ældrecenter m.v.

#### Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som fastlagt i rammetillæg nr. 3 til Kommuneplan 1998-2009 for område nr. B.4.18.

Områdets zonestatus opretholdes som byzone.

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

Der skal være mulighed for etablering af udhus/garage/carport i forbindelse med den enkelte bolig.

## 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.

Regionplanlægning

Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2001, Århus Amt, december 2001.

Lokalplanområdet kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Ø.Bjerregrav.

Lokalplanområdet omfatter 8-9 nye tæt, lave boliger.

Kommuneplanlægning

Lokalplanrådets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er ikke i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998-2009, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, bestående af åben, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. B.4.14.

- tillæg

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1998-2009, ændrer rammerne for områdets anvendelse fra åben, lav boligbebyggelse til tæt, lav boligbebyggelse med område nr. B.4.18.

Lokalplanlægning

Områdets hidtidige anvendelse til åben, lav boligbebyggelse er bestemt i lokalplan nr. 363. En del af dette område ændres nu til tæt, lav boligbebyggelse.

Ændringen forudsætter gennemførelse af ny lokalplanlægning for den del af området, der skal bebygges med tæt, lav boligbebyggelse. Ændringen er indeholdt i lokalplan nr. 374. Den oprindelige lokalplan nr. 363 aflyses af tingbogen for det pågældende område.

Vejstøj

Regionplanens retningslinier 7.1 bestemmer: Inden for støjbelastede områder i landzone kan der ikke udlægges areal til støjfølsomme formål, medmindre der er sikret et tilfredsstillende støjniveau.

I forbindelse med gennemførelsen af lokalplan nr. 363 er der foretaget en foreløbig beregning af trafikstøjbelastningen i lokalplanområdet fra landevejen Viborgvej. Beregningen sandsynliggør, at området maksimalt belastes med 55 dB hidrørende fra trafikken på Viborgvej.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1993-96. Området skal medtages som separat kloakeret område ved den fremtidige revision af spildevandsplanen.

Områdets husspildevand forudsættes tilledt det kommunale kloaksystem i Violvej via en eksisterende pumpeledning, der er anlagt i forbindelse med byggemodningen af området, der er omfattet af lokalplan nr. 363, Rørsangervejs forlængelse.

Områdets overfladevand ledes til det eksisterende nedsivningsanlæg, der er beregnet og etableret for en del af den fremtidige udbygning af byvækstområdet ved Snekpevej. Alternativt kan overfladevandet nedsives på egen grund.

De fremtidige løsninger vil blive endelig fastlagt i forbindelse med kommunens ansøgning om udledningstilladelse.

#### Varmeplanlægning

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.

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.

Byggemodningen til åben, lav boligbebyggelse under lokalplan nr. 363 er gennemført med naturgasforsyning.

Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse inden for lokalplanområdets afgrænsning.

#### Vandforsyningsplanlægning

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

#### Elforsyning

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

#### Deklarationer

Iflg. tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matr. nre. 15 bk, 15 bl, 15 bm og 15 bo alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav:

07.10.1998: Lokalplan nr. 363.  
Lokalplanen skal aflyses af tingbogen for det af lokalplan nr. 374 indeholdte areal.

16.04.1999: Dokument om forbud mod videresalg, byggepligt m.v.  
Dokumentet kan aflyses af tingbogen.

## 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 kommunalbestyrelsens 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	Kommunalbestyrelsen 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 kommunalbestyrelsen 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.  Retstvirkningerne 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	10.04.2002	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	23.04.2002	-
	Byrådet	30.04.2002	-
	Offentliggørelse	08.05.2002	8 ugers offentlighedsperiode indtil 03.07.2002
	Teknisk Udvalg	07.08.2002	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	20.08.2002	-
	Byrådet	27.08.2002	-
	Offentliggørelse	04.09.2002	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	Planforslagene og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.  Lokalplanen kan samtidig ses på kommunens hjemmeside: <a href="http://www.purhus.dk">www.purhus.dk</a>		



# Kommuneplan 1998-2009, Purhus Kommune

## Rammetillæg nr. 3, område nr. B.4.18

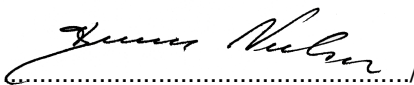
I henhold til § 23 c) i Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 med efterfølgende ændringer, fastsættes herved rammerne for et nyt boligområde nr. B.4.18 i Ø.Bjerregrav følgende bestemmelser:

### Rammebestemmelser for et tæt, lav boligområde ved Rørsangervej:

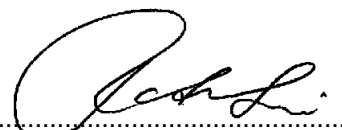
<b>Formål</b>	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for områdets udnyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse – i stedet for det hidtidige udlæg til åben, lav boligbebyggelse. Formålet i øvrigt fremgår af lokalplan 374, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
<b>Lokalplanlægning</b>	Området er omfattet af lokalplan nr. 363. I forbindelse med gennemførelse af ny planlægning for en del af det tidligere parcelhusområde aflyses lokalplan nr. 363 for det pågældende område.
<b>Zonestatus</b>	Området er eksisterende byzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning opretholdes i byzone.
<b>Anvendelse</b>	Boligformål – tæt, lav boligbebyggelse. 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.
<b>Bebyggelsens art</b>	Tæt, lav boligbebyggelse.
- omfang	Bebyggelsesprocent for ejendommen som helhed: max. 35.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 7,5 m.
- antal etager	1 etage (uden kælder og tagetage).
<b>Grundstørrelse</b>	Maksimalt 700 m <sup>2</sup> pr. grund.
<b>P-pladser</b>	Min. 1,5 P-pladser pr. bolig i området som helhed.
<b>Afgrænsning</b>	Se omstående rammekort i mål 1:5.000.

#### Vedtaget som forslag til tillæg

Fårup, den 30. april 2002



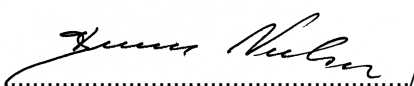
Berner Nielsen  
borgmester




Peter Lei  
kommunaldirektør

#### Vedttaget som tillæg

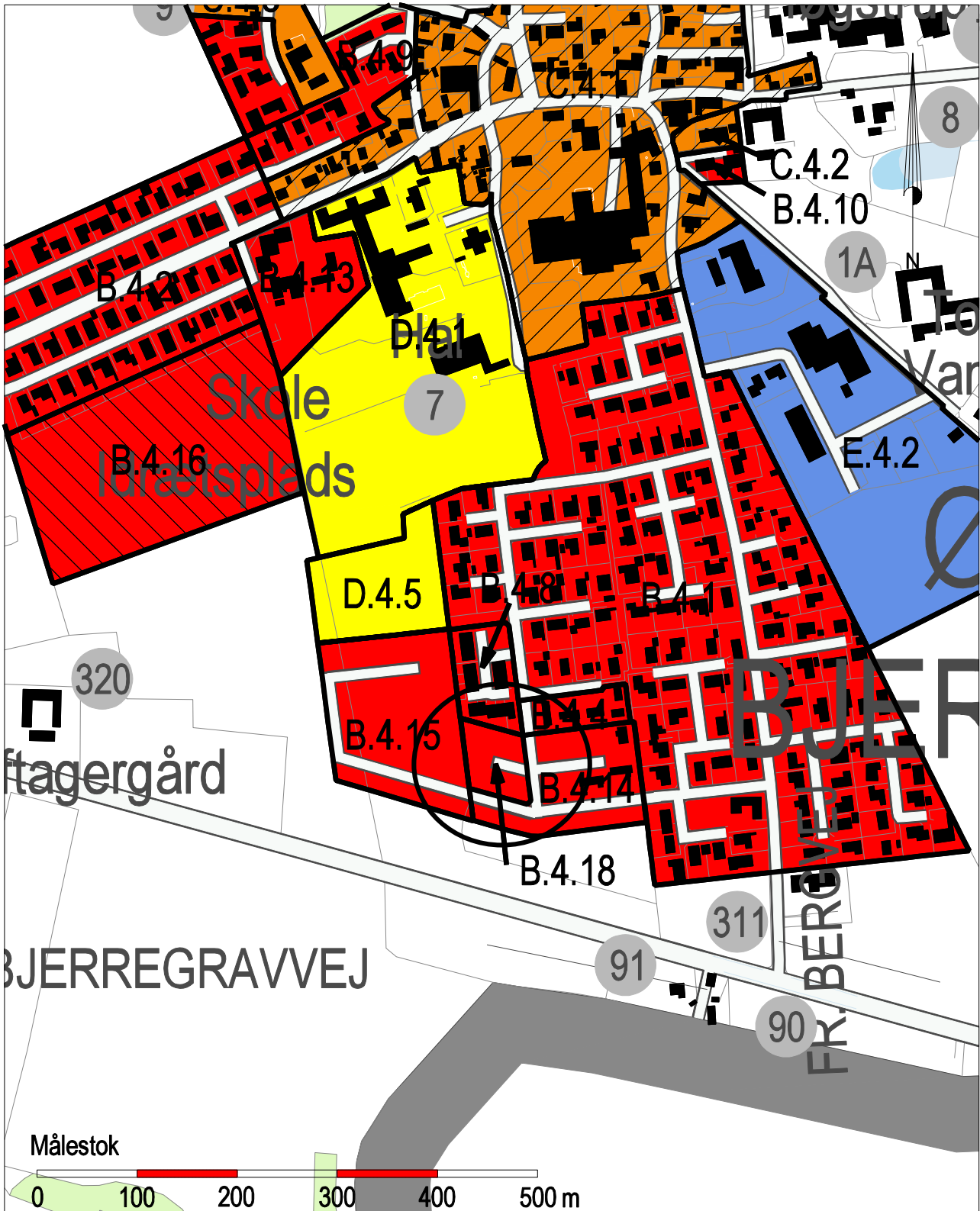
Fårup den 27. august 2002










Berner Nielsen  
borgmester



Peter Lei  
kommunaldirektør



RAMMEKORT			
	Boligformål - Tæt/lav og åben/lav		Centerformål - Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
	Erhvervsformål		Fritidsformål/ Grønt område
			Detailhandel
			Landzoneareal indenfor rammegrænse
			Offentlige formål

Vedrørende matrikelnumrene:

**15 bk, 15 bl, 15 bm og 15 bo alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav**

**samt ca. 292 m<sup>2</sup> vejareal**

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 | Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:   |
| 1.1    | At ændre anvendelsen af lokalplanområdet fra åben, lav boligbebyggelse til tæt, lav boligbebyggelse – med mulighed for etablering af fællesfaciliteter.  |
| 1.2    | At fastlægge principperne for områdets udnyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse med 8-9 boliger – herunder, at fastlægge retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk sammenhæng med de eksisterende bebyggelser i området i øvrigt. |
| 1.3    | At opretholde hele lokalplanområdet i byzone ved planens endelige vedtagelse.  |

## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 – LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter:
- matr.nre. 15 bk, 15 bl, 15 bm og 15 bo alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav og et vejareal på ca. 292 m<sup>2</sup> (tidligere en del af kommunevejen Rørsangervej).
- samt alle parceller, der efter den 10. april 2002 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan opretholdes det samlede lokalplanområde i byzone.
- Se vedhæftede kortbilag nr. 1.

### § 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (tæt, lav) Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse omfattende 8-9 boliger – med de til områdets anvendelse nødvendige fælles bygningsfaciliteter og vejanlæg.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på ejendommen 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 kommunalbestyrelsens 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. I viste retningsgivende udstykningsplan.
- Områdets 4 parcelhusgrunde og ca. 292 m<sup>2</sup> vejareal af kommunevejen Rørsangervej skal sammenlægges matrikulært. Arealet indgår i området som intern vej.
- Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

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

- 5.1 Veje og stier Interne veje, stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal udlægges som private fælles veje/stier med udkørsel til kommunevejen Rørsangervej og med stiadgang til det nord- sydgående hovedstisystem umiddelbart vest for området som vist på kortbilaget.
- Samtlige boliger husnummereres til kommunevejen Rørsangervej med husnumrene 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 og 72 (74) som vist på kortbilaget.

- 5.2 Overkørsel Overkørsel fra området skal etableres til kommunevejen Rørsangervej 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 Rørsangervej kan der 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 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 lokalplanområdets afgrænsning.
- 6.2 Ledningsanlæg EI-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 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 det tæt, lave boligområde som helhed må ikke overstige 35
- Vej-, sti- og parkeringsarealer medregnes ikke ved beregningen af bebyggelsesprocent.
- 7.2 Bebyggelse Ny bebyggelse i det tæt, lave boligområde må opføres som rækkehusbebyggelse i 1 etage med taghældning på 25°-35° og murede gavltrekanter.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,50 m over færdigt terræn.
- I tilknytning til den enkelte bolig skal der etableres udhus med plads til redskaber m.v. og der skal kunne opføres garage eller carport. Fælles udhus til redskaber m.v. kan opføres på fællesarealet.

## § 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1  
Materialevalg
- I lokalplanområdet skal anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervægge skal udføres af tegl.
  - Ydervægge på karnapper, udhuse, carporte eller garager kan dog udføres af træ- eller let pladebeklædning.
  - Carportes stolpe- og spærkonstruktioner kan udføres af galvaniserede stålprofiler.
  - Tagflader skal udføres af materialerne cementtagsten eller tagtegl.
  - Tagfod langs stern og tagflade langs vindskeder kan udføres af zink.
  - Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan ligeledes udføres af zink og/eller tagpap. Carporttage kan alternativt udføres af transparente materialer.
  - Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke – ud over solpaneler – anvendes blanke eller reflekterende plane overflader, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2  
Farvevalg
- Farvevalg til bebyggelsens 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 kommunalbestyrelsen. 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, den ikke er til væsentlig gene for omgivelserne.
- 8.4  
Udendørs belysning
- Der må kun etableres udendørs belysning, der efter kommunalbestyrelsens 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 – dels som fælles anlæg og dels som anlæg i forbindelse med den enkelte bolig.
- Der kan til hver bolig etableres have på et mindre areal i tilknytning til boligen.

## § 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1  
Hække langs vejskel og øvrige hække
- 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 langs vejskel og øvrige hække i området skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.
- 10.2  
Hegn
- Omkring gårdmiljøer ved bebyggelsens facader mod veje kan der rejses træhegn med højder op til 1,50 m over terræn. Hegn kan rejses for at skabe læ, hindre indblikgener og for at afskærme affaldsstativer.
- I øvrigt 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 kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte private fælles veje, parkeringsarealer og adgang til kommunevejen Rørsangervej.

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 Kommunalbestyrelsen 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.

Lokalplan nr. 363 skal aflyses af tingbogen for det af denne lokalplan omfattede areal.

## **§ 14 – PÅTALERET**

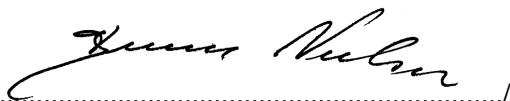
14.1  
Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER


### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 30. april 2002



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



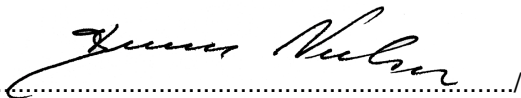
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 8. maj 2002.

### Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 27. august 2002



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



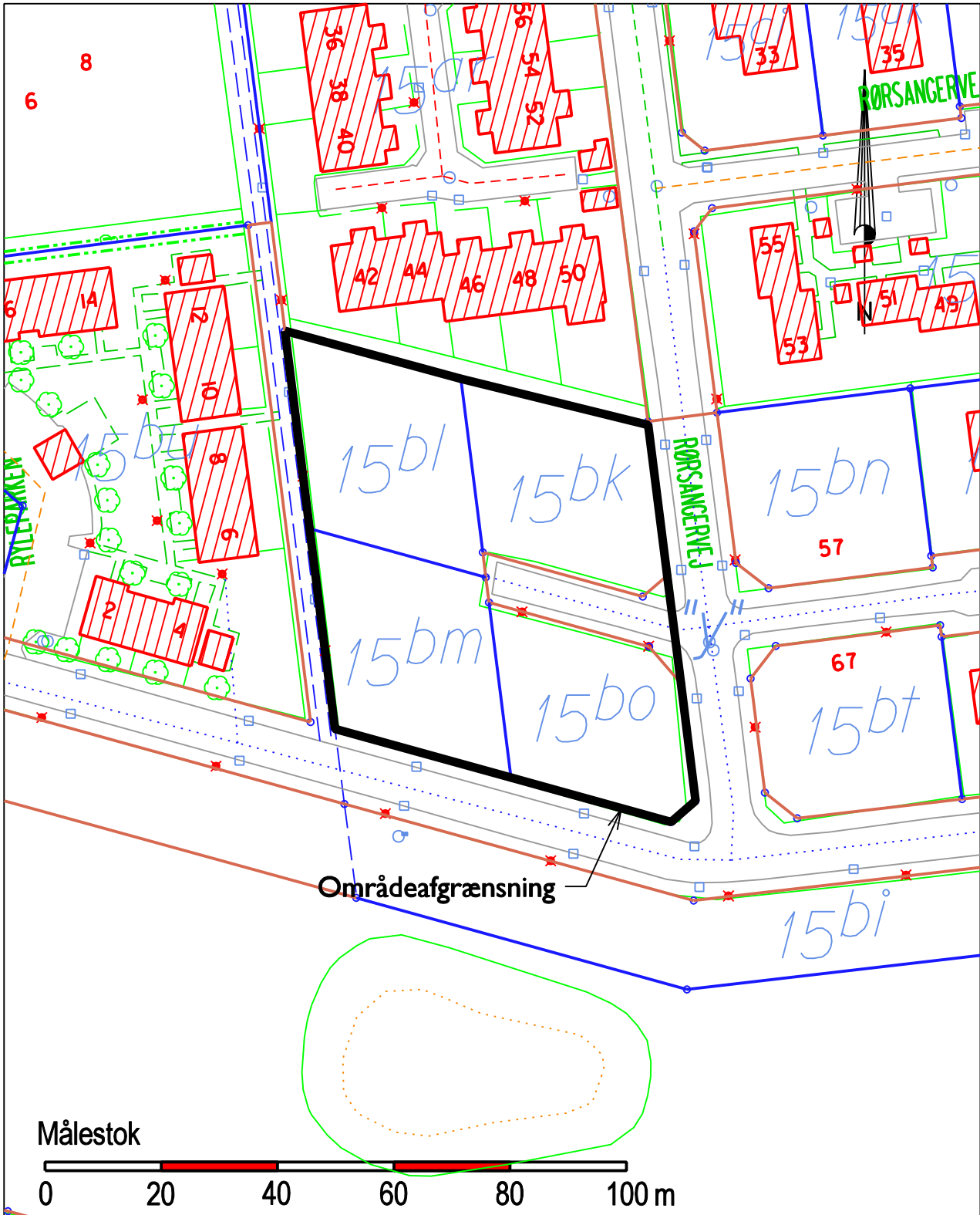
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 4. september 2002.

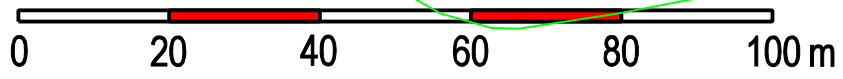
Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.




**Lokalplanens kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning.**

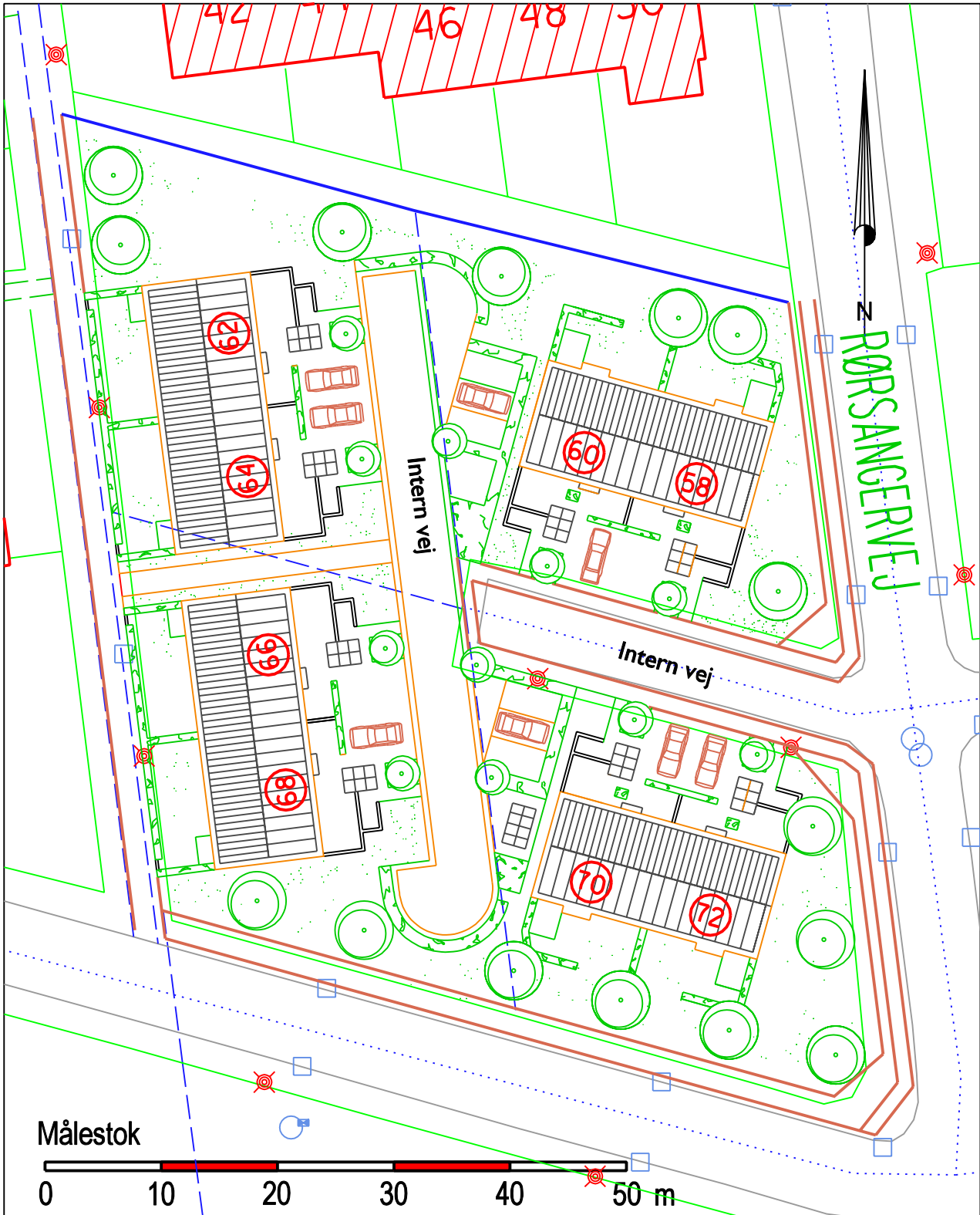



Målestok



 <p><b>Purhus Kommune</b> Teknik og Miljø Bakkevænget 16, 8990 Fårup Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 374 - et boligområde i Ø. Bjerregrav Kortbilag nr. I		
	Digitalkort	Dato: 22. mar. 2002	Mål: 1: 1000
	Tema		
	Rev.		

Lokalplanens kortbilag nr. 2: Princiuel bebyggelsesplan.



 <p><b>Purhus Kommune</b> Teknik og Miljø Bakkevænget 16, 8990 Fårup Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 374 - et boligområde i Ø. Bjerregrav Kortbilag nr. 2		
	Digitalkort	Dato: 22. mar. 2002	Mål: 1: 500
	Tema		
	Rev.		