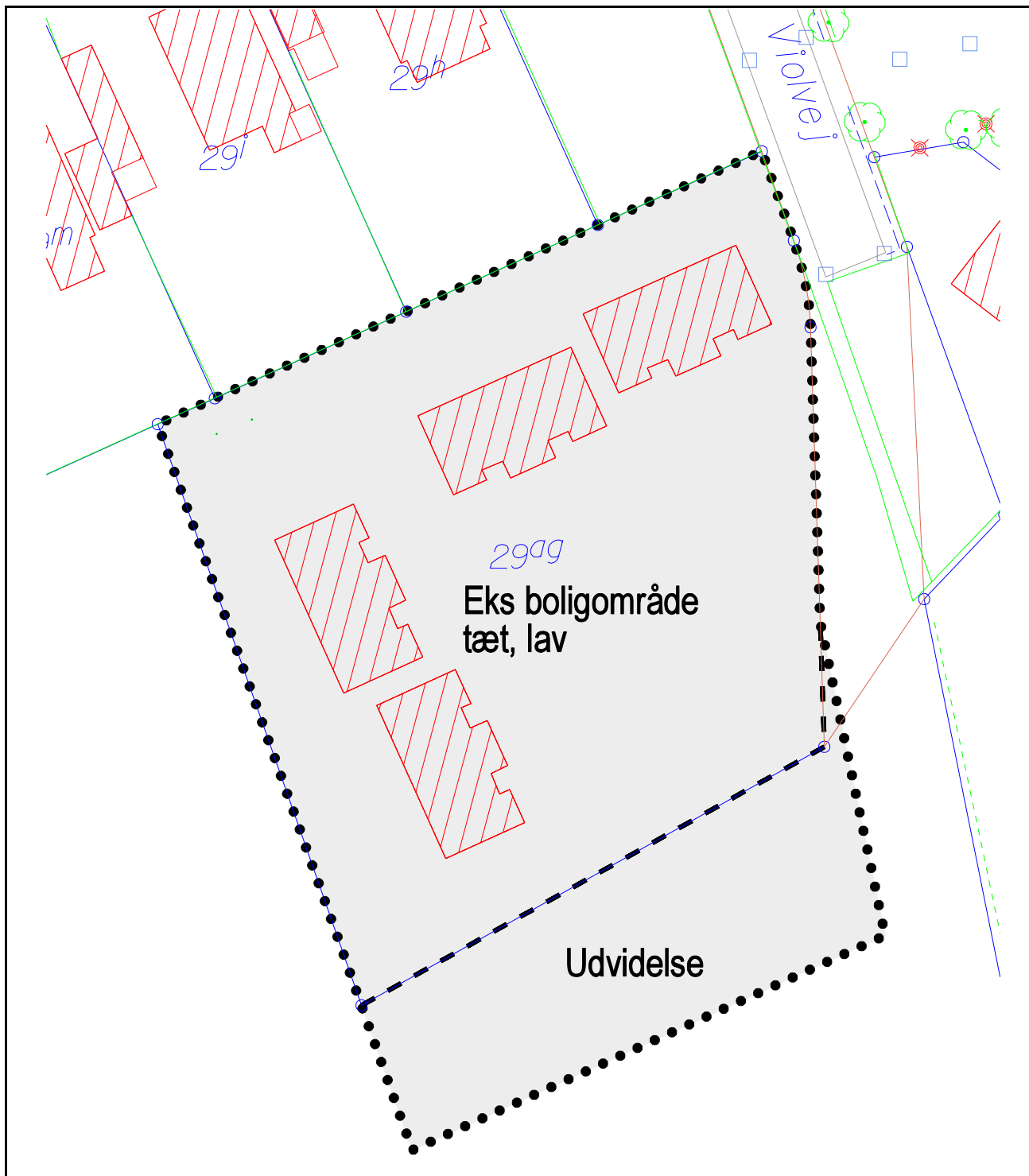


# Lokalplan nr. 376

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



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](mailto: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 det 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.

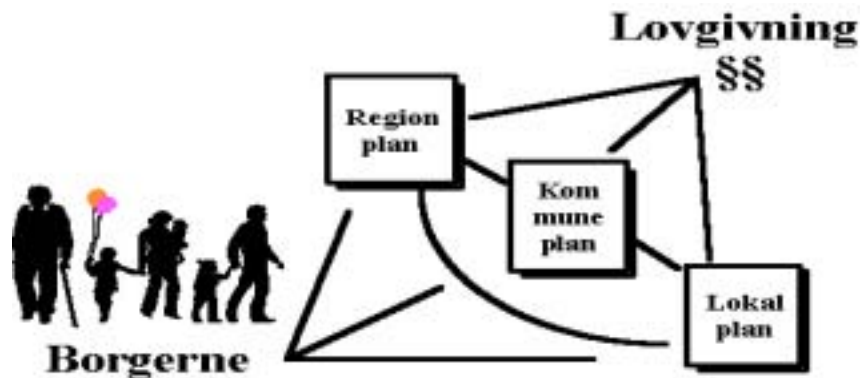
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for 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 samtlige arealer i både byzone og i landzone. Det betyder, at kommunen skal give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Arealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset, administreres uden forudgående høring af amtet.

Kommunen har endvidere kompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

<b>INDHOLD:</b>	<b>SIDE</b>
<b>VEJLEDNING</b>	2
<b>REDEGØRELSE:</b>	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens område og indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Retsvirkninger	8
Godkendelsesprocedure	8
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER:</b>	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 6 Teknisk forsyning	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Beplantning og hegning	12
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	12
§ 12 Dispensationer	13
§ 13 Ophævelse af tidligere tinglyste bestemmelser	13
§ 14 Påtaleret	13
Vedtagelsespåtegninger	14
<b>LOKALPLANENS BILAG:</b>	
Kortbilag nr. 1: Princiuel udstyknings- og bebyggelsesplan	15

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

Baggrund	Kommunalbestyrelsen ønsker - ved gennemførelsen af lokalplan nr. 376 - at skabe mulighed for opførelse af yderligere 4 tæt, lave ældreregnede boliger i tilknytning til det eksisterende udbyggede tæt, lave boligområde, der er omfattet af lokalplan nr. 370 og består af 8 ældreregnede boliger.
Kommuneplanens rammeområde	Området er i Kommuneplan 1998-2009 udlagt til boligformål, blandet åben og tæt, lav boligbebyggelse, under bestemmelserne for rammeområde nr. B.4.16.
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 376 er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammer for det samlede område. Anvendelsen af den omhandlede del af rammeområdet fastlægges herefter til tæt, lav boligbebyggelse og lokalplan nr. 376 er desuden udarbejdet for skabe et sammenhængende administrationsgrundlag for hele boligområdet til i alt 12 tæt, lave ældreregnede boliger.</p> <p>Lokalplan nr. 370 aflyses af tingbogen for det område, der omfatter de eksisterende 8 tæt, lave boliger, samtidig med tinglysningen af lokalplan nr. 376 på de af denne lokalplan omfattede matrikelnumre.</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>
Zonestatus	<p>Den oprindelige del af boligområdet, matr.nr. 29 <u>ag</u>, er overført til byzone ved gennemførelsen af lokalplan nr. 370. Arealet opretholdes i byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 376.</p> <p>Udvidelsen af boligområdet, en del af matr.nr. 29 <u>ac</u>, og del af vejarealet "q" er beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet: Beliggenhed

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens rammeområde nr. B.4.16 og omfatter i alt ca. 5.058 m<sup>2</sup>, der består af:

- matr.nr. 29 ag Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav med et areal på 4.003 m<sup>2</sup> (tidligere omfattet af lokalplan nr. 370) og
- en del af matr.nr. 29 ac Ø.Bjerregrav, Ø.Bjerregrav med et areal på ca. 1043 m<sup>2</sup> og 12 m<sup>2</sup> af vejarealet "q" (udvidelsen af boligområdet).

Det nye tæt, lave boligområde gives vejadgang til kommunevejen Violvej via det eksisterende boligområdes vejadgang.



Sigt langs områdets begrænsning mod syd

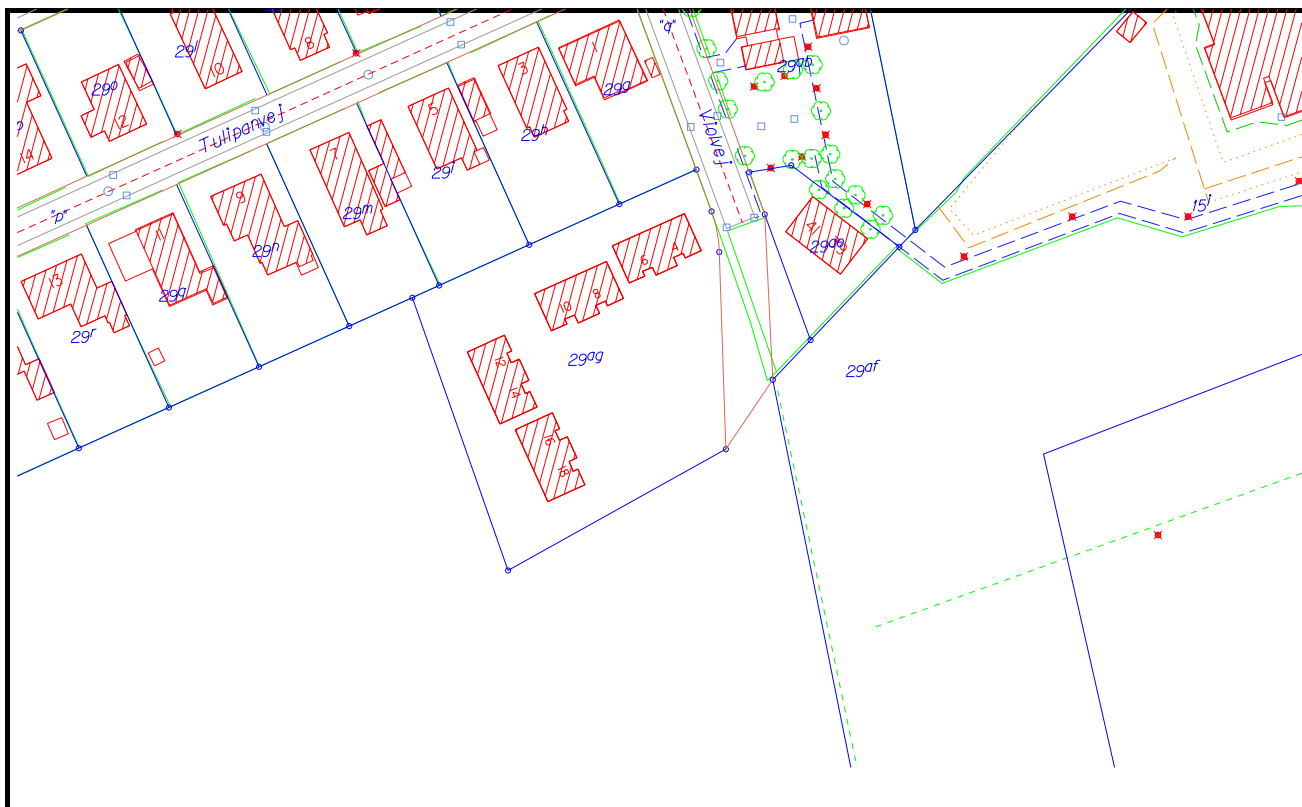


Sigt mod nord – kommunevejen Violvej

## Naboarealer

## Lokalplanområdet afgrænses:

- mod øst af kommunevejen Volvejs forlængelse,
- mod vest og syd af det åbne land, der er beliggende i landzone og omfatter den øvrige del af matr.nr. 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav. Det fremtidige byvækstområde i Ø.Bjerregrav omfatter resten af matr.nr. 29 ac.
- mod nord af et eksisterende boligområde ved kommunevejen Tulipanvej, der allerede er fuldt bebygget med åben lav boligbebyggelse.



Oversigtskort - eksisterende forhold

## Lokalplanområdet idag

Lokalplanområdet består af et eksisterende bebygget område til 8 tæt, lave ældre-egnede boliger i byzone (lokalplan 370) og et areal på ca. 1.055 m<sup>2</sup> i landzone (udvidelsen af boligområdet). Området er en mindre del af byvækstområdet ved Ø.Bjerregrav, og er i dag er udnyttet landbrugsmæssigt, idet arealet er en del af matr.nr. 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav, der er bortforpagtet til landbrugsmæssig drift.

## Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt stigende mod sydvest.

Der foreligger ingen konkret viden om funderingsforholdene i området.

## Trafik

Adgangen til det tæt, lave område skal foregå ad den eksisterende overkørsel fra kommunevejen Volvejs.

## Planens indhold:

### Lokalplanens bestemmelser

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

Det samlede lokalplanområde gives byzonestatus ved lokalplanens endelige vedtagelse.

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



Sigt mod Violvej og Ældrecentret



Eksisterende boliger i området - materialevalg



Sigt mod øst over fælles parkeringsplads med 12 pladser



Sigt mod vest – den eksisterende bebyggelse

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om materiale- og farvevalg og bygningernes placering og udformning er fastlagt under hensyn til områdets beliggenhed i forhold til Bjerregrav Ældrecenter og ældreboligerne deromkring for 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 landsplandi-rektiver besluttet af Miljø- og energiministeren.

Regionplanlægning

Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 1997, Århus Amt, september 1997.

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

Lokalplanområdet omfatter 8 eksisterende og 4 nye nye tæt, lave boliger.

Kommuneplanlægning

Lokalplanrådets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er fortsat i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998-2009.

Områdets anvendelse er her fastlagt til boligformål, blandet tæt, lav og åben, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. B.4.16.

Lokalplanlægning

Lokalplan 376 erstatter lokalplan nr. 370 og omfatter det samlede tæt, lave bolig-område med i alt 8 eksisterende boliger og 4 nye opført i samme byggestil som de eksisterende.



Spildevandsplanlægning	<p>Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1993-96. Husspildevand skal ledes til den eksisterende separate spildevandsledning i Violvej, mens regnvandet forventes nedsvivet på egen grund.</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	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. nr. 29 <u>ac</u> og 29 <u>ag</u> begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav:
29 <u>ac</u>	<p>01.04.1931: Dokument om byggelinier m.v.</p> <p>02.05.1962: Dokument om adgangsbegrænsning m.v.</p> <p>20.02.1980: Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.</p> <p>28.08.1980: Dokument om transformerstation/anlæg/luftledning m.v.</p> <p>26.02.1991: Dokument om betingelser ved udstykning, forbud mod opførelse af bygning, forpligtelse til efter 1/3 1999 at sammenlægge restjord med landbrug.</p> <p>30.08.1991: Lokalplan nr. 364.</p>
29 <u>ag</u>	08.05.2001 Lokalplan nr. 370.

## 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	23.10.2002	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	05.11.2002	-
	Byrådet	12.11.2002	-
	Offentliggørelse	13.11.2002	8 ugers offentlighedsperiode indtil 08.01.2003
	Teknisk Udvalg	15.01.2003	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	21.01.2003	-
	Byrådet	28.01.2003	-
	Offentliggørelse	05.02.2003	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.		
	Offentlighedsperioden har ikke resulteret i indsigelser. Lokalplanen er derfor vedtaget endeligt uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.		
Annoncering	Planforslaget og den endeligt vedtagne plans offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		



Vedrørende matrikelnumrene:

**29 ag og del af 29 ac begge Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav samt del af vejarealet "q"**

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. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

### § 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

- | Formål | Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:  |
|--------|---|
| 1.1    | At fastlægge principperne for en udvidelse af det eksisterende lokalplanområde til tæt, lav boligbebyggelse ved Violvej i Ø.Bjerregrav (lokalplan nr. 370). Anvendelsen af hele lokalplanområdet fastlægges til boligformål – ældreegnede boliger – med mulighed for etablering af center-/fællesfaciliteter. |
| 1.2    | At gennemføre et sammenhængende administrationsgrundlag for hele boligområdet til i alt 12 (4 nye og 8 eksisterende) tæt, lave ældreegnede boliger.   |
| 1.3    | At fastlægge principperne for områdets udstykning og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk sammenhæng med det eksisterende område (ældrecenter og ældreboliger), der er omfattet af lokalplan nr. 353.  |
| 1.4    | At overføre udvidelsen af boligområdet fra landzone til byzone, således at hele lokalplanområdet er byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.  |

## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter:
- matr.nre. 29 ag og del af vejarealet "q" og
  - del af matr.nre. 29 ac alle Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav
- samt alle parceller, der efter den 23. oktober 2002 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af matr.nr. 29 ac Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav og del af vejarealet "q", der er omfattet af denne lokalplan, fra landzone til byzone.
- Herefter er det samlede lokalplanområde beliggende 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 12 ældreegnede 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 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 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.
- Del af matr.nr. 29 ac og del af vejarealet "q" skal sammenlægges matrikulært med matr.nr. 29 ag Ø.Bjerregrav by, Ø.Bjerregrav.
- Udstykning 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 med udkørsel til kommunevejen Violvej som vist på kortbilaget.
- Samtlige boliger husnummereres til kommunevejen Violvej. De eksisterende boliger med numrene 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18 og de 4 nye boliger med numrene 20, 22, 24 og 26, 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 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 hele området til tæt, lav boligbyggeri skal der etableres mindst 1 parkeringsplads 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.
- Den enkelte station må ikke have mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn og den skal i øvrigt 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
    - Ydervægge skal udføres af tegl.
    - Ydervægge på udhuse kan dog udføres af træbeklædning.
  - tagflader
    - Tagflader skal udføres af materialerne cementtagsten eller tagtegl.
    - Tagflader på udhuse og stioverdækninger kan dog udføres af zink/metal og/eller tagpap.
  - bygningsflader iøvrigt
    - Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke - ud over solpaneler - anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens 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 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.

## § 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 kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte private fælles veje, parkeringsarealer og adgang til kommunevejen Violvej.

11.2 Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det tæt, lave boligområde, Naturgas pålægges tilslutningspligt til naturgas. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.

## § 12 - DISPENSATIONER

12.1 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.

Dispensationer

Større afvigelser fra planen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## § 13 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE BESTEMMELSER

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

Servitutter

Lokalplan nr. 370 skal aflyses af tingbogen for det af denne lokalplan omfattede areal.

## § 14 – TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

14.1 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.

Ophævelse af landbrugspligt

Landbrugspligten ønskes ophævet for den del af matr.nr. 29 ac, der er omfattet af denne lokalplan.

## § 15 – PÅTALERET

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

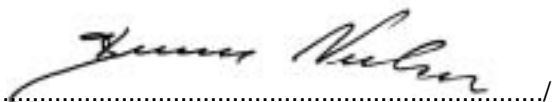
Påtaleret

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 12. november 2002



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



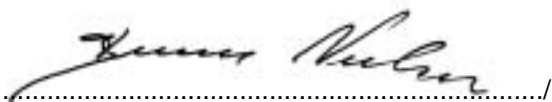
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 13. januar 2002.

### Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 28. januar 2003



.....  
Berner Nielsen  
borgmester

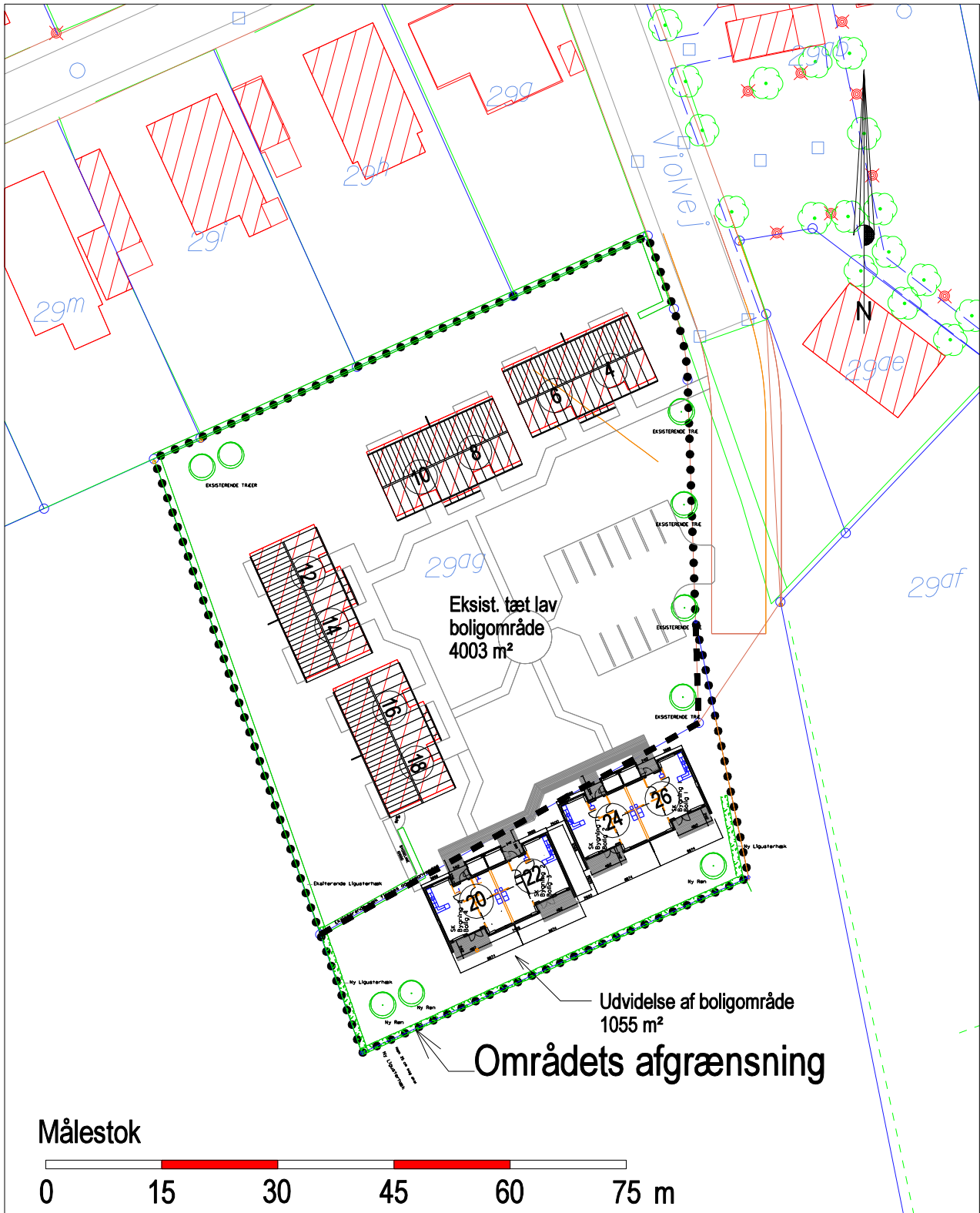


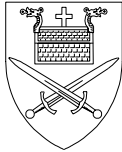
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 5. februar 2003.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

**Lokalplanens kortbilag nr. 1: Princiuel udstyknings- og bebyggelsesplan**



 <p><b>Purhus Kommune</b>  <b>Teknik og Miljø</b>          Bakkevænget 16, 8990 Fårup          Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	Lokalplan nr. 376 - et område til boligformål i Ø. Bjerregrav Kortbilag nr. I		
	Digitalkort	Dato: 14. okt. 2002	Mål: 1: 750
	Tema		
	Rev.		