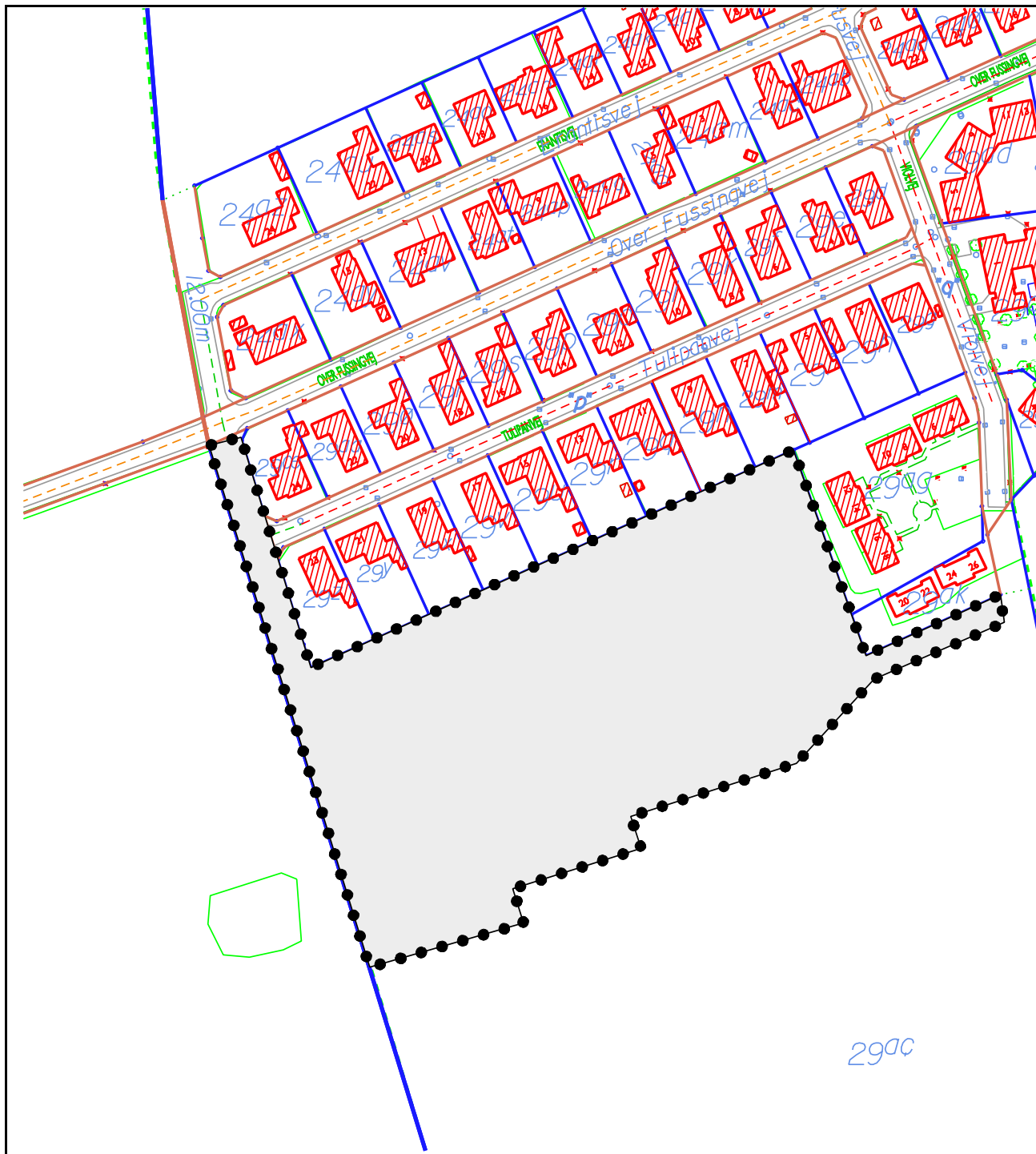


Lokalplan nr. 383

- For et område til boligformål i Ø. Bjerregrav
- Åben, lav boligbebyggelse Rugvænget, Ø. Bjerregrav



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

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.

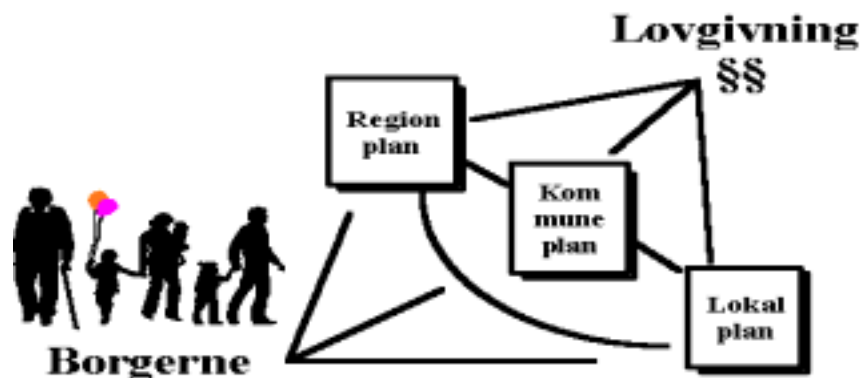
Hvad er en lokalplan?

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 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

INDHOLD:		SIDE
VEJLEDNING		2
REDEGØRELSE:		4
	Lokalplanens baggrund og formål	4
	Lokalplanens område og indhold	4
	Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
	Retsvirkninger	10
	Godkendelsesprocedure	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER:		11
§ 1	Lokalplanens formål	11
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6	Teknisk forsyning	14
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9	Ubebyggede arealer	15
§ 10	Beplantning og hegning	15
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	15
§ 12	Tilladelse fra anden myndighed	16
§ 13	Grundejerforening	16
§ 14	Dispensationer	16
§ 15	Ophævelse af tidligere tinglyste servitutter	16
§ 16	Påtaleret	16
	Vedtagelsespåtegninger	17
LOKALPLANENS BILAG:		
Kortbilag nr. 1	Principiell udstyknings-, bebyggelses- og arealanvendelsesplan	18

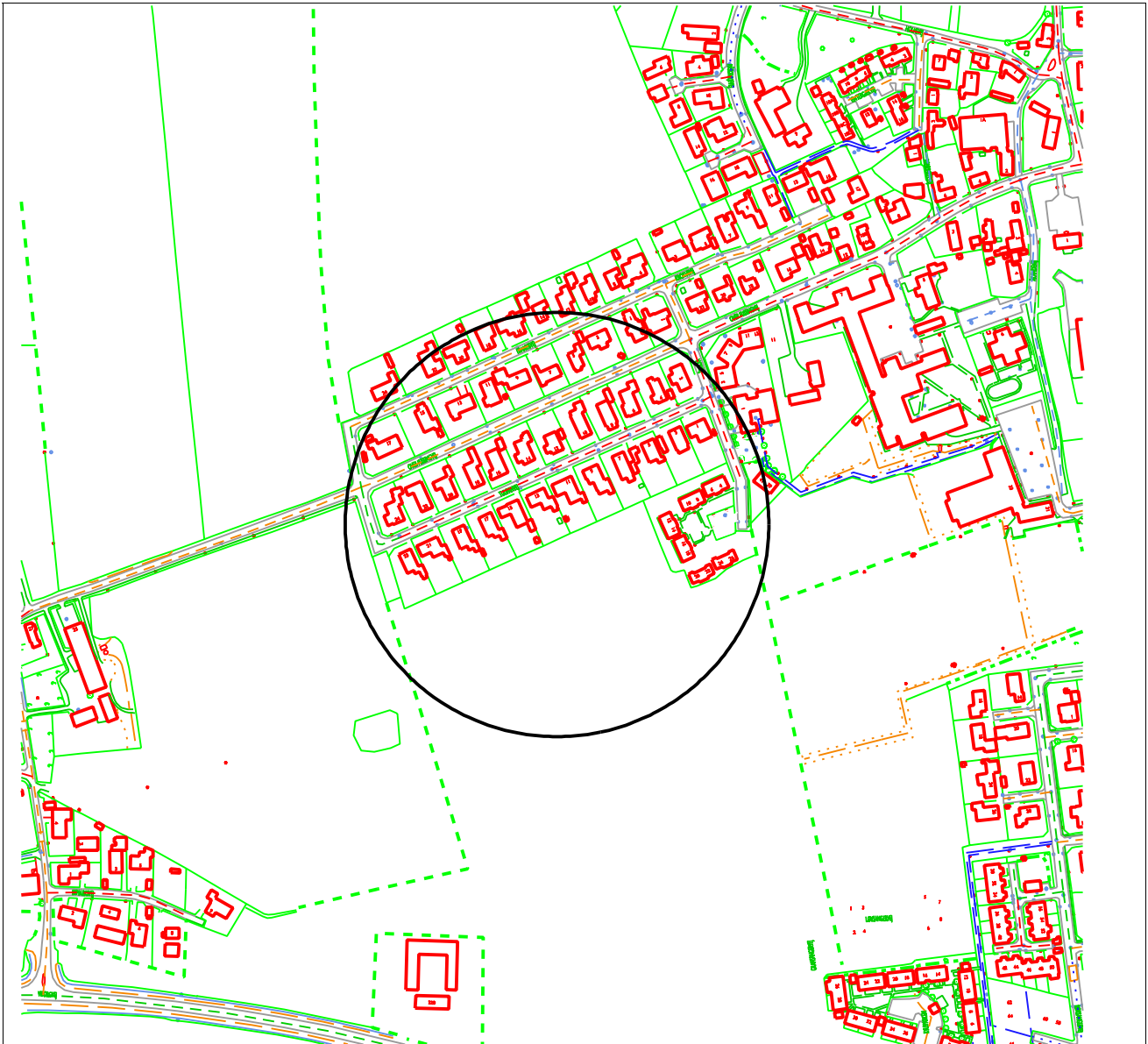
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund og formål	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af denne lokalplan at skabe mulighed for en begrænset vækst i antallet af boliger i Ø. Bjerregrav by i form af åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter i alt 12 parcelhusgrunde.</p> <p>Lokalplanen fastlægger udbygningen af en del af byvækstområdet, der i Kommuneplan 1998-2009 er udlagt syd for det fuldt udbyggede boligområde Over Fussingvej/Tulipanvej og vest for boligområdet ved Violvej og det offentlige område til skole, børnehave, idrætsformål med boldbaner, hal og klubhus.</p> <p>Ved udformningen af lokalplanområdet har det været målsætningen at skabe et overskueligt og attraktivt udstykningsområde med parcelhusgrunde af rimelig størrelse på mindst 1000 m² og med boligveje udformet som opholds- og legegader og med fælles rekreative områder med beplantninger, naturstier og arealer til ophold og leg.</p> <p>Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent via en ny stamvej fra den nye fordelingsvej (Sneppevej), der fremtidigt skal forbinde Over Fussingvej og Frederiksbergvej. Boligvejen forgrener sig fra stamvejen.</p> <p>En mulig indretning af hele byvækstområdet i den sydvestlige del af Ø. Bjerregrav fremgår af redegørelsens arealdisponering for hele området. Arealdisponeringen er i store træk skitseret på grundlag af det vindende projekt i en konkurrence udskrevet af kommunen i 2000 om indretningen af byvækstområdet i den sydvestlige del af Ø. Bjerregrav.</p> <p>Arealdisponeringen anskueliggør en fremtidig sammenhæng i fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse og rekreative arealer i hele området. Der anvises en overordnet plan for adskillelse af trafikarterne i området med boligvejene orienteret mod den fremtidige fordelingsvej i hele områdets udkant mod vest og syd og stier orienteret mod byens center med skole, børnehave og idrætsarealer øst for byvækstområdet.</p> <p>Udstykningskitsen gør det muligt overordnet, at kunne planlægge og dimensionere hele områdets forsyning med veje, stier, kloak, vand, el, telefon, naturgas m.v.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Planområdet:

Beliggenhed	<p>Lokalplanområdet består af en del af matrikel nummer 29 <u>ac</u> Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, med et samlet areal på ca. 2,4 ha.</p> <p>Vejadgang for det nye boligområde sker fra den nye fordelingsvej, der etableres fra kommunevejen Over Fussingvej mod syd til en ny stamvej hvortil områdets boligvej tilsluttes. Fordelingsvejen mellem kommunevejene Over Fussingvej og Frederiksbergvej er navngivet Sneppevej.</p> <p>Fordelingsvejen er endnu ikke etableret i sin fulde udstrækning. Vejens udbygning sker etapevis efterhånden som vækstområdet udbygges.</p> <p>Der anlægges en ny øst-vestgående stamvej fra fordelingsvejen Sneppevej til forsyning af bl.a. det nye lokalplanområde. Stamvejen og de tilknyttede boligveje gives navnet "Rugvænget".</p> <p>Boligerne i lokalplanområdet husnummereres med ulige husnumre til Rugvænget.</p>
-------------	--



Oversigtskort – eksisterende forhold



Sigt fra fremtidig fordelingsvej mod Violvejskvarteret (mod øst)



Sigt langs den fremtidige fordelingsvejs linieføring (mod syd)

Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- Mod nord af den eksisterende byzonegrænse mod boligområdet Tulipanvej,
- mod vest af den fremtidige nye fordelingsvej og det åbne land,
- mod syd af det fremtidige vækstområde og
- mod øst af den eksisterende byzonegrænse mod boligområdet Violvej.



Sigt mod vest fra Violvejskvarteret langs højspændingsledning, der er planlagt kabellagt i Over Fussingvej i foråret/sommeren 2005



Sigt fra Violvejskvarteret mod nord (mod Tulipanvej)

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanens område er eksisterende landbrugsjord, der er beliggende i landzone og som i dag er dyrket landbrugsmæssigt. Arealet er erhvervet med henblik på realisering af kommuneplanens udlæg af arealet til byvækst.

Arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Terræn/undergrund

Terrænet i området er svagt faldende fra vest mod øst.

Ved områdets byggemodning til parcelhusbebyggelse bliver der foretaget orienterende jordbundsundersøgelser på de enkelte parcelhusgrunde.

Arealdisponering:

Arealdisponeringen anskueliggør en mulig fremtidig sammenhæng i fordelingen mellem områdetyperne tæt og åben, lav boligbebyggelse, og veje, stier og rekreative arealer i hele byvækstområdet.

Områdetyperne er søgt indpasset i en varieret sammensætning, der veksler mellem åben og tæt lave boligområder med rekreative områder med naturstier.

Områdets forsyning med offentlige stier og naturstier muliggør en trafikal adskillelse i området mellem kørende og gående trafikanter. Skolevejen for områdets børn kan stort set foregå på offentlige stier, fortove og meget lidt på trafikerede veje.

Skitsen gør det muligt overordnet, at kunne planlægge og dimensionere hele områdets forsyning med veje, stier, kloak, vand, el, telefon, naturgas m.v.

Planens indhold: Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som de er fastlagt i Kommuneplan 1998-2009 for område nr. B.4.16. Området skal overføres til byzone og udlægges til bebyggelse med åben, lav boligbebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttelse af tagetage.

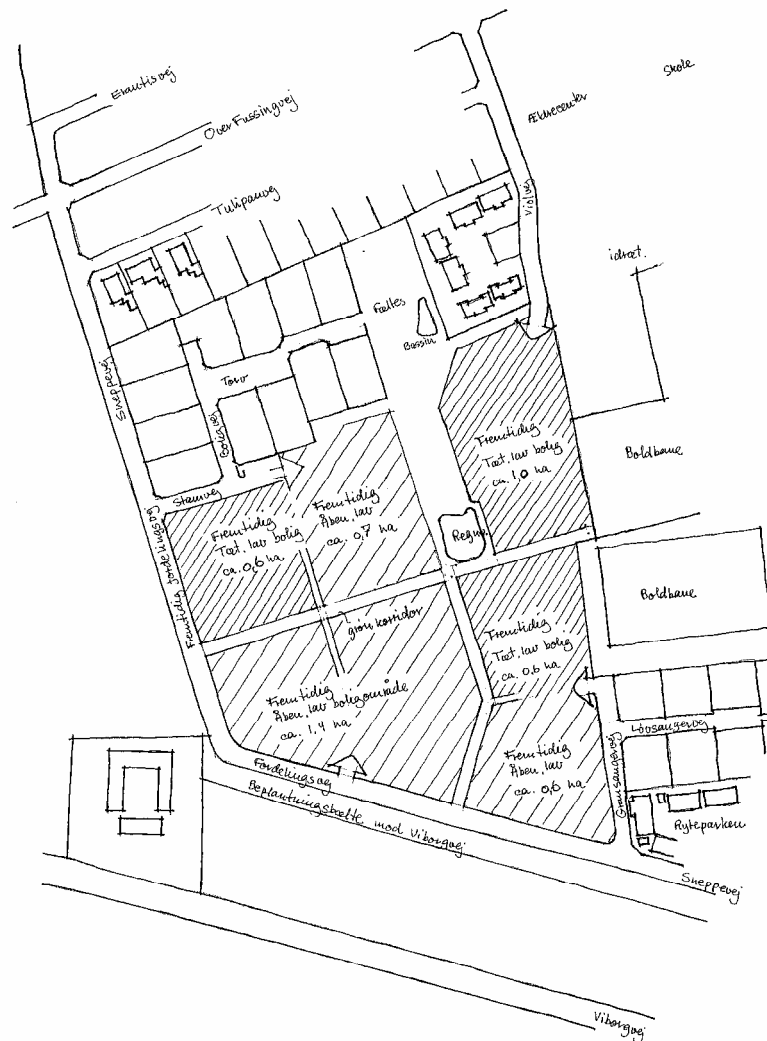
Lokalplanen fastlægger en principiel udstykningsplan med vej- og stiudlæg og udlæg til fælles rekreative områder.

Lokalplanområdets stamvej og boligveje optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

Herudover fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige bebyggelser.

Trafik

Vejadgangen til lokalplanområdet skal foregå fra den nye del af fordelingsvejen Sneppevej fra Over Fussingvej via en ny stamvej til lokalplanområdets boligvej.



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 Miljøministeren.
Regionplanlægning	Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2001, Århus Amt, december 2001. Lokalplanområdet kan rummes inden for regi-onplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Purhus Kommune.
Kommuneplanlægning	Lokalplanområdets udnyttelse til åben, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998-2009, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, bestående af åben og tæt, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for område nr. B.4.16, hvoraf lokalplanområdet er en del.
Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelse til åben, lav boligbebyggelse fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 383 på grundlag af rammebestemmelserne for område nr. B.4.16 i kommuneplanens rammedel.

Lokalplanområdet indrettes til åben, lav boligbyggeri og omfatter i alt 12 parcelhusgrunde.

Miljøvurdering

Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanens arealanvendelse ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet og det konkluderes derfor, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2, i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer", Lov nr. 316 af 5. maj 2004, med ikrafttræden den 21. juli 2004.

Vurderingen bekendtgøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er medtaget som separat kloakeret område i Spildevandsplan 2003-2007. Spildevand ledes til det offentlige kloaksystem i Violvej og overfladevand nedsives så vidt muligt lokalt (oplandsnr. K04.12 Fremtidigt kloakopland, spildevandskloakeret, regnvand nedsiver).

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 afgrænsningen af de naturgasforsynede områder, skal forsynes med naturgas på tilsvarende måde som den øvrige by. Lokalplanområdet grænser op mod energidistrikt nr. 45 mod nord og nr. 46 mod øst.

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.

Højspændingsledningen der forløber i øst-vestlig retning over den sydlige del af lokalplanområdet er af ELRO planlagt kabellagt i kommunevejen Over Fussingvej i løbet af foråret/sommeren 2005.

Vejforhold

Lokalplanområdet gives vejadgang via en ny 12 m bred fordelingsvej med 7 m kørebanebredde, en ny 10 m bred stamvej med 7 m kørebanebredde, der forgrener sig til 10 m brede boligveje med 4-6 m kørebanebredde og vejindsnævringer m.v. som vist på lokalplanens kortbilag nr. 1. Vejene i området optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

Boligvejene i området skal udformes som opholds- og legegader i overensstemmelse med regler udfærdiget på grundlag af færdselslovens § 40 og overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer skal så vidt muligt udføres niveaufrie, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.



Over Fussingvej ved bygrænse



Sneppevejs udmunding i Over Fussingvej (fremtidig)

Oversigt	Vejdirektoratets vejledende regler for oversigtslinier ved hjørneafskæringer og vejtilslutninger skal overholdes.
Støjgrænser	<p>I det nye nye boligområde skal det sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau fra eksisterende og nye veje ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.</p> <p>Støjgrænser er fastlagt i kommune- og regionplanlægningen, i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder, og er bindende for ny lokalplanlægning.</p> <p>Det vurderes umiddelbart, at støjgrænsen ikke overskrides. Fordelingsvejen etableres alene for at give adgang til byvækstområdet og de fremtidige boliger i området.</p>
Stiforhold	Der etableres en natursti fra boligvejen mod øst til Violvej. Stien anlægges i et varieret forløb med en belægningsbredde på 2-2,50 m.
Grundejerforening	<p>Der skal oprettes grundejerforening i lokalplanområdet.</p> <p>Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af lokalplanområdets interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer.</p>
Deklarationer	Iflg. Tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matr.nr. 29 <u>ac</u> 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 transformestation/anlæg m.v./luftledning m.v.</p> <p>03.08.1989: Dokument om forbud mod opførelse af bygning, afhændelse af restjord 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>30.08.1999: Lokalplan nr. 364.</p> <p>17.06.2003: Dokument om byggelinier, ekspropriation m.v.</p>
Spildevandsledning	Beliggenheden af en eksisterende offentlig pumpeledning til spildevand mellem kommunevejene Violvej og Sneppevej langs byvækstområdets østlige begrænsning vil fremtidigt blive tinglyst på matr.nr. 29 <u>ac</u> Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

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	11.08.2004	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	17.08.2004	-
	Byrådet	31.08.2004	-
	Offentliggørelse	08.09.2004	8 ugers offentlighedsperiode indtil 03.11.2004
	Teknisk Udvalg	01.12.2004	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	14.12.2004	-
	Byrådet	21.12.2004	-
	Offentliggørelse	12.01.2005	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			Planforslaget og den endeligt vedtagne plans offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis. Lokalplanen kan samtidig ses på kommunens hjemmeside: www.purhus.dk

Vedrørende matrikelnummer:

Anmelder:

Del af 29 ac Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav

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. 883 af 18. august 2004 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

- | | |
|--------|---|
| Formål | Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen: |
| 1.1 | At fastlægge principperne for anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål bestående af åben, lav boligbebyggelse. |
| 1.2 | At fastlægge retningslinier for områdets udstykning og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der så vidt muligt skal sikre en harmonisk sammenhæng med de tilgrænsende eksisterende og fremtidige boligbebyggelser. |
| 1.3 | At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse. |

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 2 – LOKALPLANENS OMRÅDER OG ZONESTATUS

2.1 Afgrænsning	Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter et samlet areal på ca. 2,4 ha, der er en del af matrikel nummer 29 <u>ac</u> Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, samt alle parceller, der efter den 11. august 2004 udstykkes i lokalplanområdet.
2.2 Udbygning	Lokalplanområdets udstykning og byggemodning forventes påbegyndt i foråret 2005.
2.3 Zonestatus	Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplanområde til byzone.

§ 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Boligformål (åben, lav)	Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål bestående af åben, lav boligbebyggelse omfattende i alt 12 parcelhusgrunde, vej- og stianlæg og fælles rekreative grønne områder med beplantninger og naturstier.
3.2 Erhverv på særlige vilkår	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på den enkelte ejendom drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af: <ul style="list-style-type: none">• 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. 1 viste retningsgivende udstykningsplan. Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
---------------------	---

§ 5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje	Følgende nye veje udlægges med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1: <u>Fordelingsvej:</u> Vejen A-A med en udlægsbredde på 12 m og med en kørebanebredde på 7 m. <u>Stamvej:</u> Vejen B-B med en udlægsbredde på 10 m og med en kørebanebredde på 7 m. <u>Boligveje og torv:</u> Vejen C-C-C med en udlægsbredde på 10 m og med kørebanebredder på 4, 5 eller 6 m. Den centrale del af vejarealet C-C udlægges til fælles "torv" (rekreativt areal) med
-------------	---

en udlægsbredde på ca. 20 m som vist på kortbilaget. Arealet kan indrettes til leg og ophold m.v.

Vejen D-D med en udlægsbredde på 8 m og en kørebanebredde på 4 m afsluttet i den østlige ende med en vendeplads med en udlægsbredde på 14 m som vist på kortbilaget.

Vejen C-C forsynes med vejindsnævring som vist på kortbilaget.

Hjørneafskæringer udføres som 5 m afskæringer som vist på kortbilaget.

5.2
Lege- og opholdsgader

Vejene C-C og D-D (efter vejindsnævringen) skal udformes efter de retningslinier, der er gældende efter Færdselslovens § 40. Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.

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 stamvejen B-B til fordelingsvejen A-A kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:

$l_s = 2,50$ m og
 $l_p = 120$ m (ved en referencehastighed på 60 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
Vejstatus

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

5.5
Indkørsel

Indkørsel til de enkelte ejendomme skal vejledende placeres som angivet på kortbilag nr. 1.

5.6
Naturstier

Naturstier i det fælles rekreative areal udlægges med en belægningsbredde på ca. 2 m med beliggenhed eksempelvis som vist på kortbilag nr. 1.

Naturstiernes placering og forløb fastlægges endeligt i forbindelse med udarbejdelse af beplantningsplan m.v. for det fælles rekreative areal.

5.7
Niveauforskelle

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

5.8
Vej- og stistandard

Kørebanelægninger kan udføres som asfaltbelægninger og gangarealer langs veje kan udføres som SF-stensbelægninger.

Ved vejindsnævninger og hastighedsdæmpende foranstaltninger kan belægningen udføres med brosten/chaussesten alene eller i kombination med eksempelvis SF-sten.

Belægninger på stier kan udføres som asfaltbelægninger eller stensbelægninger på stabilt grus.

5.9
Parkeringsforhold

For lokalplanområdet gælder, at der på den enkelte ejendoms areal skal etableres mindst 2 parkeringspladser til personbiler. Den ene plads kan være en carport- eller garageplads. En plads skal kunne bruges af gæster til ejendommen.

5.10
Generelle
parkeringsforhold

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
Naturgas 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 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,00 m over terræn og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.
- 6.4 Antenneanlæg Der etableres fælles antenneanlæg for det samlede lokalplanområde.
- 6.5 Udvendige antenner Der må ikke etableres udvendige antenneanlæg ved eller på de enkelte bygninger i lokalplanområdet.

§ 7 – BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for hver enkelt selvstændigt matrikulerede ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Beboelsesbygninger Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- Beboelsesbygninger skal opføres med taghældninger på mellem 25° og 45°.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,50 m over færdigt terræn.
- Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.
- 7.3 Udhuse, garager og carporte Uanset reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement om afstands- og højdeforhold må intet punkt af ydervægge eller tage på udhuse, garager og carporte overstige et højdegrænseplan på 2,50 m over færdigt terræn i skel stigende til 3,50 m over færdigt terræn 2,50 m fra skel.
- Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i skel.

§ 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Materialevalg I lokalplanområdet skal anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- Ydervægge:
- Ydervægge skal udføres af tegl.
 - Ydervægge på karnapper, udhuse, carporte eller garager kan dog udføres af træ- eller let pladebeklædning.
- Tagflader:
- Tagflader skal udføres af materialerne tagpap, skiffer, cementtagsten eller tagtegl.
 - Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan alternativt udføres af transparente materialer.
- Supplerende:
- 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 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 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 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.
- 9.2
Fælles rekreative arealer
- Beplantning af de for lokalplanområdet fælles arealer må kun ske efter en af Purhus Kommune godkendt beplantnings- og vedligeholdelsesplan.
- De fælles rekreative arealer skal etableres som åbne grønninger med spredte beplantninger af robust karakter med mulighed for ophold og leg.
- En eventuel legeplads skal inden dens etablering godkendes af Purhus Kommune med hensyn til sikkerhed, omfang og placering.
- 9.3
Teknisk anlæg
- På de fælles rekreative arealer må der placeres tekniske anlæg, som er forenelige med de rekreative interesser, f.eks. regnvandsbassin og fælles nedslivningsanlæg for lokalplanrådets befæstede arealer, vejarealer, tagflader m.v. forudsat jordbundsforholdene er velegnede til nedslivning og forudsat opnåelse af afledningstilladelse fra den godkendende myndighed.

§ 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1
Hække langs vejskel og øvrige hække
- Hække langs vejskel 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.

§ - 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 veje med de viste vejindsnævninger og stier samt adgangen til den nye fordelingsvej.
- 11.2
Naturgas
- Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det åbent, lave boligområde, pålægges tilslutningspligt til naturgas.
- Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.

§ - 12 TILLADELSE FRA ANDEN MYNDIGHED

12.1 Jordbrugskommission for Århus Amt Uanset foranstående må der ikke foretages forandringer af de eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen, Århus Amt, idet matrikel nummer 29 ac Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

§ 13 - GRUNDEJERFORENING

13.1 Grundejerforening Der skal oprettes en grundejerforening for det samlede lokalplanområde med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet og fremtidige boligområder med vejadgang fra samme stamvej.

13.2 Oprettelse Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

13.3 Formål Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af områdernes interne stier, naturstier og rekreative fællesarealer.

13.4 Vedtagelse Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 14 - DISPENSATIONER

14.1 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.

§ 15 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE TINGLYSTE BESTEMMELSER

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

§ 16 – PÅTALERET

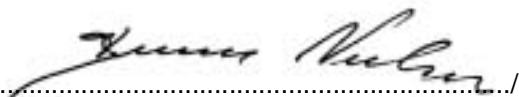
16.1 Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 31. august 2004



.....
Berner Nielsen
borgmester



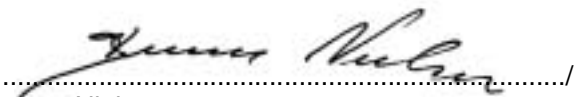
.....
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 8. september 2004.

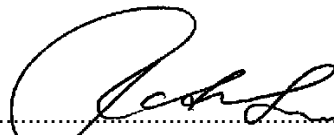
Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 21. december 2004



.....
Berner Nielsen
borgmester



.....
Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 12. januar 2005.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

