

Lokalplan nr. 387

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



VEJLEDNING

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.

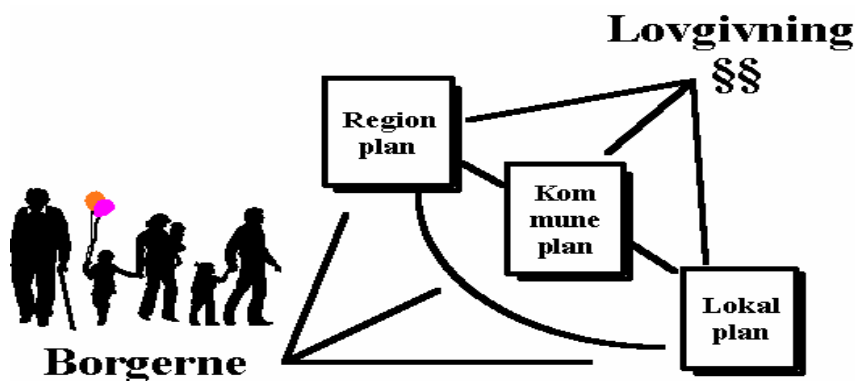
Hvad er en lokalplan?

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.

Lokalplanen er udarbejdet af Purhus Kommune, Teknik og Miljø, marts 2006.

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 Princiuel udstyknings-, bebyggelses- og arealanvendelsesplan	18

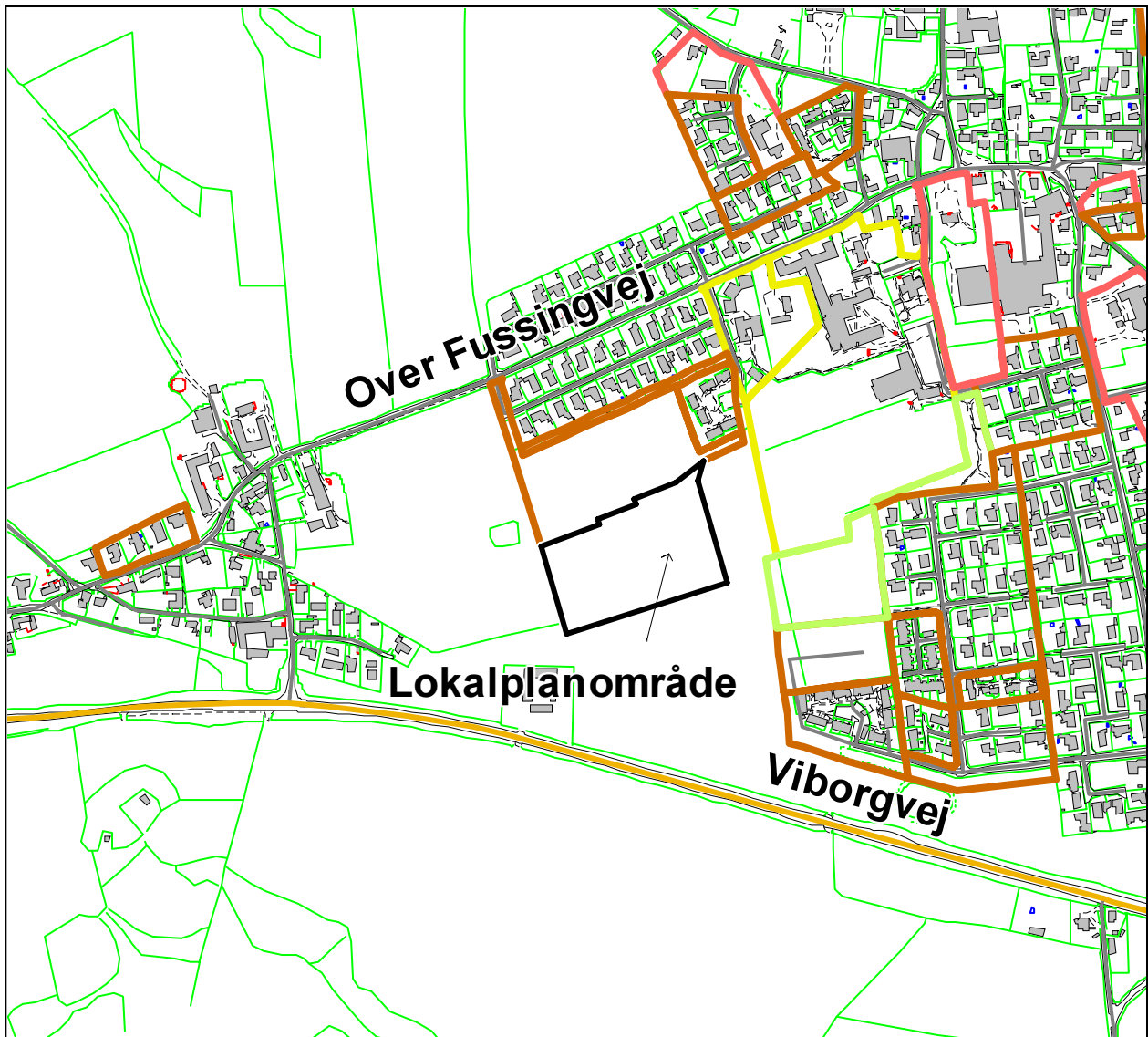
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund og formål	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af denne lokalplan at skabe mulighed for en fortsat vækst i antallet af boliger i Ø. Bjerregrav by i form af åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter i alt 13 parcelhusgrunde.</p> <p>Lokalplanen fastlægger fortsættelsen af udbygningen af en del af byvækstområdet ved Rugvænget, der i Kommuneplan 1998-2009 er udlagt syd for det fuldt udbyggede boligområde Over Fussingvej/Tulipanvej og vest, sydvest for boligområdet ved Violvej og det offentlige område, der er udlagt 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 et fælles rekreativt område med beplantninger, natursti og arealer til ophold og leg.</p> <p>Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent via en eksisterende stamvej – en sidevej til fordelingsvejen Sneppevej, der fremtidigt skal forbinde Over Fussingvej og Frederiksbergvej. Boligvejen forgrener sig fra stamvejen til den allerede etablerede del af Rugvænget og til den del af Rugvænget, der nu ønskes udlagt til åben, lav boligbebyggelse.</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 år 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, og en del af matr.nr. 1 <u>v</u> Over Fussingvej, Ø. Bjerregrav, med et samlet areal på ca. 2,37 ha.</p> <p>Vejadgang for det nye boligområde sker fra fordelingsvejen Sneppevej, der er etableret fra kommunevejen Over Fussingvej mod syd til den ny stamvej hvortil områdets boligvej tilsluttes.</p> <p>Stamvejen og de tilknyttede boligveje gives navnet "Rugvænget".</p> <p>Fordelingsvejen mellem Over Fussingvej og Frederiksbergvej er i sin fulde længde navngivet Sneppevej. Fordelingsvejens udbygning sker etapevis efterhånden som vækstområdet udbygges.</p> <p>Boligerne i lokalplanområdet husnummereres med lige numre fra 2 til 26.</p>
-------------	---



Oversigtskort – eksisterende forhold



Sigt mod syd fra Rugvængets udmunding i Sneppevej



Sigt langs stamvejen Rugvænget mod fordelingsvejen Sneppevej (mod vest)

Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- Mod nord af den eksisterende byzonegrænse mod den eksisterende del af boligområdet Rugvænget,
- mod vest af den fremtidige nye fordelingsvej Sneppevej og det åbne land,
- mod syd af det fremtidige vækstområde og
- mod øst af et fremtidigt tæt, lav boligområde.



Sigt fra det eksisterende grønne område mod syd



Sigt fra den eksisterende boligvej Rugvænget mod syd over lokalplanområdet

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 nordvest mod syd og sydøst.

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 fastlægges i Kommuneplan 2005-2017 for områderne nr. B.4.16 og B.4.19.

Kommuneplanforslaget forudsættes endeligt vedtaget inden lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

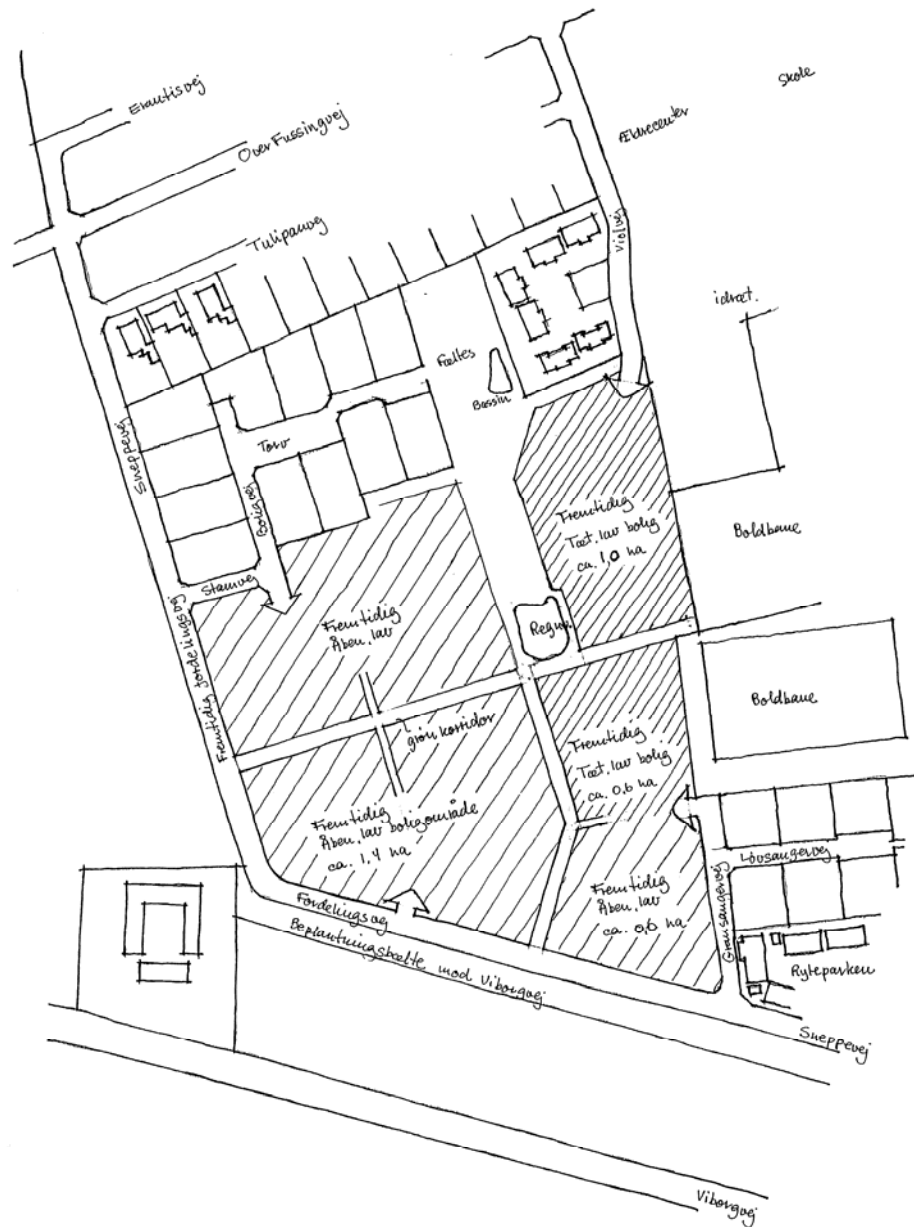
Lokalplanområdets boligveje optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

Herudover fastlægger lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige bebyggelser.

Trafik

Vejadgangen til lokalplanområdet skal foregå fra den eksisterende stamvej Rugvænget til lokalplanrådets boligvej.

Udstykningskitse for byvækstområdet



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 Miljøministeren.

Regionplanlægning

Kommuneplan 2005-2017 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2005, der er vedtaget af Århus Amt den 6. december 2005. Lokalplanområdet kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål i Purhus Kommune.

Kommuneplanlægning

Lokalplanrådets udnyttelse til åben, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 2005-2017, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, bestående af åben og tæt, lav boligbebyggelse, under rammebestemmelserne for områderne nr. B.4.16 og B.4.19, hvoraf lokalplanområdet er en del.

Lokalplanlægning	Områdets fremtidige anvendelse til åben, lav boligbebyggelse omfattende 13 parcelhusgrunde fastlægges ved gennemførelse af lokalplan nr. 387 på grundlag af rammebestemmelserne for områderne nr. B.4.16 og B.4.19 i kommuneplanens rammedel.
Miljøvurdering	<p>Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanens arealanvendelse <u>ikke</u> 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.</p> <p>Vurderingen bekendtgøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.</p>
Spildevandsplanlægning	<p>Lokalplanområdet er medtaget som separat kloakeret område i Spildevandsplan 2003-2007.</p> <p>Spildevand ledes til det offentlige kloaksystem i Violvej og overfladevand nedsives så vidt muligt lokalt (oplandsnr. K04.12 Fremtidigt kloakopland, spildevandskloakeret, regnvand nedsiver).</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 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.</p> <p>Der er forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse inden for 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.
Vejforhold	<p>Lokalplanområdet gives vejadgang via en eksisterende 12 m bred fordelingsvej med 7 m kørebanebredde, en eksisterende 10 m bred stamvej med 7 m kørebanebredde, der forgrener sig til 8-10 m brede boligveje med 4-6 m kørebanebredde og vejindsnævringer m.v. som vist på lokalplanens kortbilag nr. 1.</p> <p>Vejene i området optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.</p> <p>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.</p>



Sigt mod nord langs fordelingsvejen Sneppevej mod Over Fusingvej



Stamvejen Rugvængets udmunding i Sneppevej

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> <p>Grundejerforeningen kan eventuelt være fælles med den eksisterende del af boligområdet Rugvænget.</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 adgangs begrænsning 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> <p>14.01.2005 Lokalplan nr. 383</p>

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.
Lokalplanens retsvirkninger	Efter 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. Rettsvirkningerne 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	15.03.2006	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	27.03.2006	-
	Byrådet	03.04.2006	-
	Offentliggørelse	05.04.2006	8 ugers offentlighedsperiode indtil 31.05.2006
	Teknisk Udvalg	07.06.2006	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	12.06.2006	-
	Byrådet	19.06.2006	-
	Offentliggørelse	28.06.2006	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
	Lokalplanen er endeligt vedtaget den 19. juni 2006 uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.		
Annoncering	Den endeligt vedtagne plans offentliggørelse er sket ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		

Vedrørende matrikelnumrene:

**Del af 29 ac Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav og
del af 1 y Over Fussing by, Ø. Bjerregrav**

Anmelder:

Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I Ø. BJERREGRAV RUGVÆNGET II

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. 2,37 ha, der er en del af matrikel nummer 29 ac Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, og en del af matrikelnummer 1v Over Fussing by, Ø. Bjerregrav, samt alle parceller, der efter den 15. marts 2006 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Udbygning Udstykning af området og byggemodning forventes påbegyndt medio 2006 .
- 2.3 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres det samlede lokalplan-område til byzone.

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (åben, lav) Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål bestående af åben, lav boligbebyggelse omfattende i alt 13 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:
- 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:
- Boligveje og torv:
Vejen A-A med en udlægsbredde på 10 m og vejen B-B med en udlægsbredde på 8 m og begge veje med kørebanebredder på 4 – 6 m. Boligvejenes blinde ender afsluttes med vendepladser med udlægsbredde på 12 m.
- Den centrale del af vejarealet C-C udlægges med kørebanebredde på 4-5 m og til fælles "torv" (rekreativt areal) med en udlægsbredde på ca. 20-22 m som vist på kortbilaget. Arealet kan indrettes til leg og ophold m.v.
- Hjørneafskæringer udføres som 5 m afskæringer som vist på kortbilaget.

5.2 Lege- og opholdsgader	Vejene A-A, B-B og C-C (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	<p>Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:</p> <p>Ved udkørsel fra den eksisterende stamvej Rugvænget til fordelingsvejen Snekpevej kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:</p> <p>$l_s = 2,50$ m og $l_p = 120$ m (ved en referencehastighed på 60 km/h).</p> <p>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.</p>
5.4 Stier	<p>Stien a-a med en udlægsbredde på 6 m og b-b med en udlægsbredde på 4 m og begge stier med belægningsbredde på 2-2,50 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.</p> <p>Stien b-b anlægges igennem et fælles grønt beplantningsområde med en bredde på ca. 8-10 m.</p>
5.5 Vej- og stistatus	<p>Samtlige nye veje i lokalplanområdet skal optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.</p> <p>Stierne a-a og b-b optages på kommunens stifortegnelse som offentlige stier.</p>
5.6 Indkørsel	Indkørsel til de enkelte ejendomme skal vejledende placeres som angivet på kortbilag nr. 1.
5.7 Naturstier	<p>Naturstier i det fælles rekreative areal udlægges med en belægningsbredde på ca. 2 m med beliggenhed eksempelvis som vist på kortbilag nr. 1.</p> <p>Naturstiernes placering og forløb fastlægges endeligt i forbindelse med udarbejdelse af beplantningsplan m.v. for det fælles rekreative areal.</p>
5.8 Niveauforskelle	Overgange mellem vej-, parkerings-, gang- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
5.9 Vej- og stistandard	<p>Kørebanebelægninger kan udføres som asfaltbelægninger og gangarealer langs veje kan udføres som SF-stensbelægninger.</p> <p>Ved vejindsnævninger og hastighedsdæmpende foranstaltninger kan belægningen udføres med brosten/chaussesten alene eller i kombination med eksempelvis SF-sten.</p> <p>Belægninger på stier kan udføres som asfaltbelægninger eller stensbelægninger på stabilt grus.</p>
5.10 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.
5.11 Generelle parkeringsforhold	<p>Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.</p> <p>Langtidsparkering (hensætning) af uindregistrerede campingvogne, lystbåde (kølbåde) m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.</p>

§ 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.
- Tagformen kan være "fladt" tag, sadeltag uden valm eller tagformer med ensidig fald med taghældninger på op til ca. 45°.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 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 med op til maksimalt ca. 45° ind på grunden (svarende til taghældningen på beboelsesbygningen).
- Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i skel.

§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Materialevalg Den enkelte ejendoms bebyggelse skal fremstå i et tidssvarende og enkelt arkitektonisk formsprog.
- Bebyggelsens ydervægge kan udføres enten som trækonstruktion med klimaskærm af træbeklædning eller pladebeklædning, som muret byggeri, som betonementbyggeri eller som kombinationer heraf.
- Bebyggelsens udtryk må ikke fremstå i form som bjælkehus eller bjælkehuslignende.
- Tagflader skal udføres af materialerne tagpap, skiffer, cementtagsten eller tagtegl. Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan alternativt udføres af transparente materialer.

- 8.2
Farvevalg
- Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.
- Overfladebehandling af træbeklædninger, kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan være "farveløs" eller dækkende i farverne sort, hvid eller dæmpede jordfarver.
- 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.
- Det fælles rekreative areal beliggende øst for boligområdet skal etableres som åben grønning med spredte beplantninger af robust karakter med mulighed for ophold og leg. Langs stien b-b etableres beplantninger af robust karakter.
- 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 aflednings-tilladelse fra den godkendende myndighed.

§ 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 sådan, 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 Jordbrugskommissionen 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

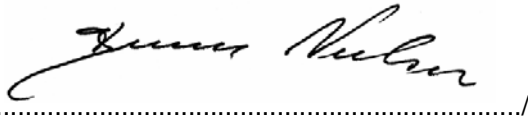
16.1 Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 3. april 2006



.....
Berner Nielsen
borgmester



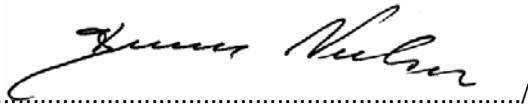
.....
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 5. april 2006.

Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 19. juni 2006



.....
Berner Nielsen
borgmester



.....
Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 28. juni 2006.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

