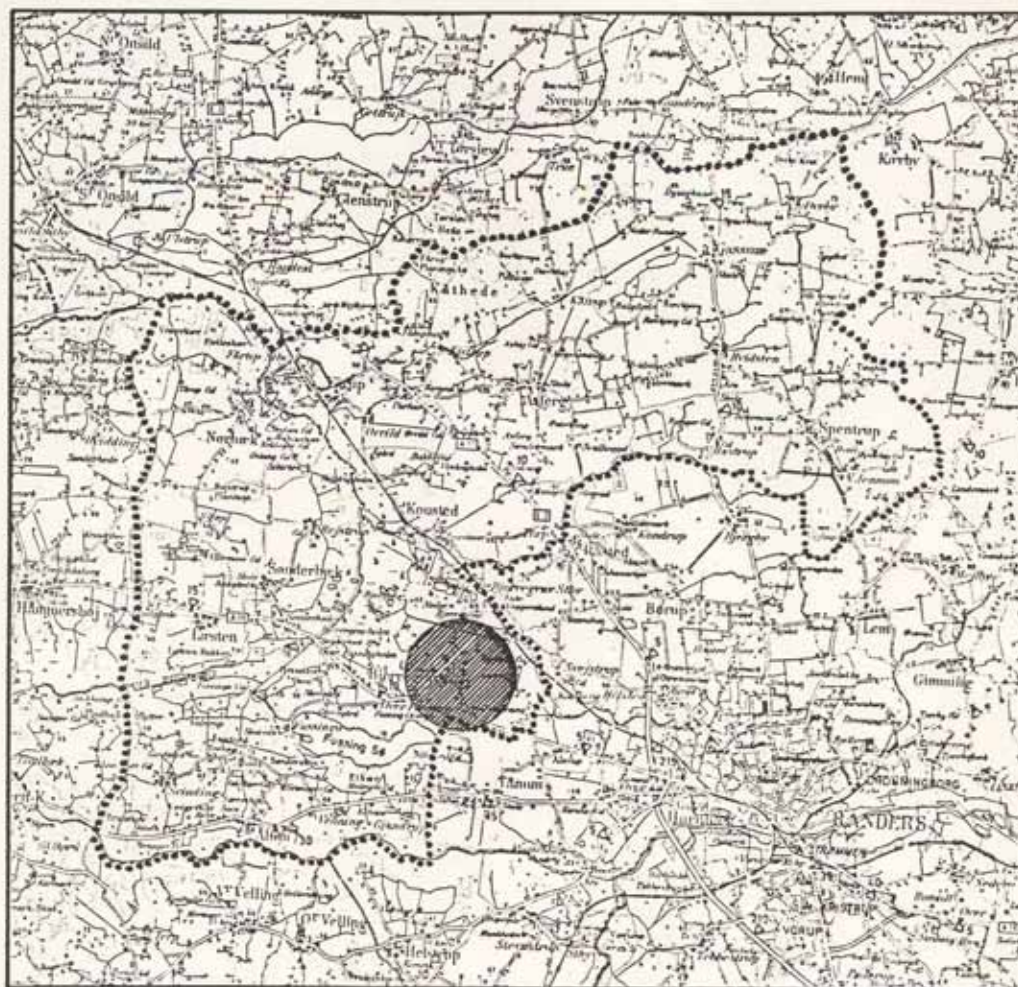




PURHUS KOMMUNE



# ANDELSBOLIGPROJEKT - HØJVANG, Ø. BJERREGRAV.

LOKALPLAN 331

## INDHOLDSFORTEGNELSE:

<u>Kortfattet redegørelse</u>	side	2
Hvad er en lokalplan	side	2
Områdets beliggenhed og størrelse	side	2
Nuværende og fremtidig anvendelse	side	2
Vejforhold	side	3
Formål	side	3
Indhold	side	3
Forhold til anden planlægning	side	4
<u>Lokalplanens retsvirkninger</u>	side	5
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	side	5
<u>Tillæg nr. 1 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	side	6
<u>Kortbilag til tillæg nr. 1</u>	side	7
<u>Lokalplan nr. 331</u>	side	9
<u>Kortbilag til lokalplan nr. 331</u>	side	13

## KORTFATTET REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 331

### Hvad er en lokalplan

Lokalplaner er den plantype byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for et områdes grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter kommuneplanlovens kap. 6 samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Kommuneplanlovens § 18, stk. 1 fastsætter hvilke forhold, der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

En lokalplan medfører i sig selv ikke handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til realisering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Dog er byrådet gennem kommuneplanloven pålagt at arbejde for en realisering af lokalplanens bestemmelser.

### Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

Området omfatter ejendommen matr.nr. 7 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav med et samlet areal på 6.944 m<sup>2</sup>, der er beliggende i landzone.

Området er beliggende øst for Egevej og er mod henholdsvis nord, øst og syd afgrænset af ejendommene matr.nr. 25 a, 7 k og 8 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der alle er beliggende i landzone, mens arealet vest for Egevej er beliggende i byzone, (centerområdet C.4.1.).

### Områdets nuværende og fremtidige anvendelse

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, hvor landbrugsarealet er frastykket og landbrugspligten for det resterende areal er ophevet. Ejendommen matr.nr. 7 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav består af stuehus og tidligere avls- og driftsbygninger, der p.t. anvendes til boligformål for 3 familier.

Ejendommen ønskes også fremtidig anvendt til boligformål, men ændret således, at der kan etableres 8 selvstændige boliger med tilhørende fællesfaciliteter gennem realisering af et projekteret andelsboligprojekt.

Ejendommen overføres til byzone ved endelig godkendelse af en lokalplan for området.

### Vejforhold

Ejendommens vejadgang ad den private fællesvej, Egevej, ønskes bibeholdt.

### Byrådets formål med lokalplanen

Byrådets formål med lokalplan nr. 331 er at åbne mulighed for realisering af et aktuelt andelsboligprojekt, der er fremkommet fra ejendommens nuværende beboere (ejere).

Lokalplanen har til formål:

- at åbne mulighed for at kunne tilvejebringe 8 selvstændige boliger med tilhørende fællesfaciliteter ved ombygning og udskiftning af de bestående bygninger på ejendommen,
- at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
- at overføre det af lokalplanen omfattede område til byzone.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser tinglyses på den af lokalplanen omfattede ejendom og gøres derved bindende for ejendommens ejere.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om

- lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed,
- lokalplanens formål,
- lokalplanområdets zonestatus: Området overføres til byzone,
- lokalplanområdets anvendelse: Der må etableres 8 selvstændige boliger med tilhørende fællesfaciliteter: Der må drives erhvervs-mæssig virksomhed i boligerne på nærmere angivne vilkår,
- lokalplanområdets udstykning: Der må ikke foretages yderligere udstykning,
- lokalplanområdets vejadgang: Den eksisterende vejadgang bibeholdes.
- lokalplanområdets parkeringsforhold: Der skal etableres 10 parkeringspladser ved områdets tilkørselsvej. Der nedlægges forbud mod parkering af lastbiler, anhangere og større varevogne i området,
- ledningsanlæg: Elledninger må kun udføres som jordkabler,
- bebyggelsens omfang og placering: Der må maksimalt etableres 8 boliger i området,
- bebyggelsens ydre fremtræden,

- anvendelsen og vedligeholdelsen af ubebyggede arealer,
- påtaleret,
- godkendelsespåtegning,
- kortbilag.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Forhold til "kommuneplan 1983-92"

Lokalplanområdet er en del af kommunens landområde, område nr. L 1, og er derved omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for dette område.

En forudsætning for en endelig vedtagelse af en lokalplan, der ændrer områdets zonestatus og anvendelse, er en samtidig godkendelse af et tillæg til kommuneplanens rammedel.

Tillæg nr. 1 - til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune vedrører alene det nye område, områdenr. B.4.7., hvis anvendelse fastlægges til boligformål med tilladelse til etablering og drift af erhvervsmæssig virksomhed i den enkelte bolig på nærmere angivne vilkår.

Tillægget bestemmer endvidere, at der maksimalt må etableres 8 boliger med tilhørende fællesfaciliteter i området, at boligerne skal etableres indenfor de eksisterende bygningers rammer og at området skal overføres til byzone ved en endelig vedtagelse af en lokalplan for området.

#### Forhold til spildevandsplanlægningen

§ 21-spildevandsplanen for Purhus kommune er p.t. under revision.

Revisionen medfører dog ingen ændringer af spildevandsforholdene for lokalplanområdet. Området er medtaget under kloakoplandsnr. A.lo.1., som er kloakeret med et kombineret system og det kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem.

#### Forhold til varmeplanlægningen

Varmeplanlægningen for bl.a. Ø. Bjerregrav by er endnu ikke så langt fremskreden, at der kan siges noget endeligt om byens fremtidige opvarmningsforhold, dog fastlægger kommunens varmeplanlægning og byrådets prioritering mellem varmforsyningsmuligheder i forbindelse med denne en naturgasforsyning af byområdet Ø. Bjerregrav, hvilket endvidere indgår i forslaget til den regionale varmeplan for Århus amt.

Lokalplanområdet er en del af energistrikt nr. 45.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelse og ændringsforslag er udløbet kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maximal bebyggelsesprocent og om maximal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 19. februar 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 19. februar 1987.

TILLÆG NR. 1 - til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune.

Tillæg til kommuneplanens rammedel i henhold til § 14, stk. 1 i lov om kommuneplanlægning.

Indledning.

I henhold til § 14, stk. 1 i miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985, "Bekendtgørelse af lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for indholdet af en lokalplan, som tilvejebringes for et areal ved Egevej i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

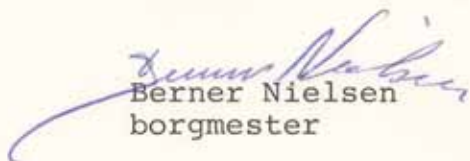
OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL.

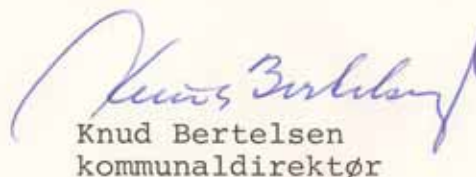
For område nr. B.4.7. ved Egevej i Ø. Bjerregrav, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

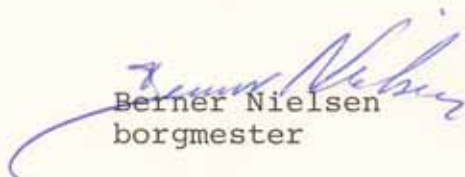
- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. I boligerne må dog indrettes og drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og uden at områdets karakter af boligområde derved brydes,
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 25,
- c. at der inden for området i den eksisterende bebyggelse maksimalt indrettes 8 boliger med tilhørende fællesfaciliteter.
- d. at det eksisterende bygningsvolumens udseende i det ydre bevares i hovedtrækkene. Der kan dog udføres mindre om- og tilbygninger, der er nødvendige for bygningernes fremtidige anvendelse og deres fremtidige arkitektoniske udtryk,
- e. at området overføres til byzone.

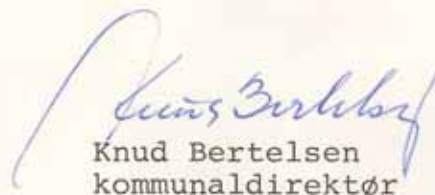
Således vedtaget af Purhus byråd, den 11. februar 1986.

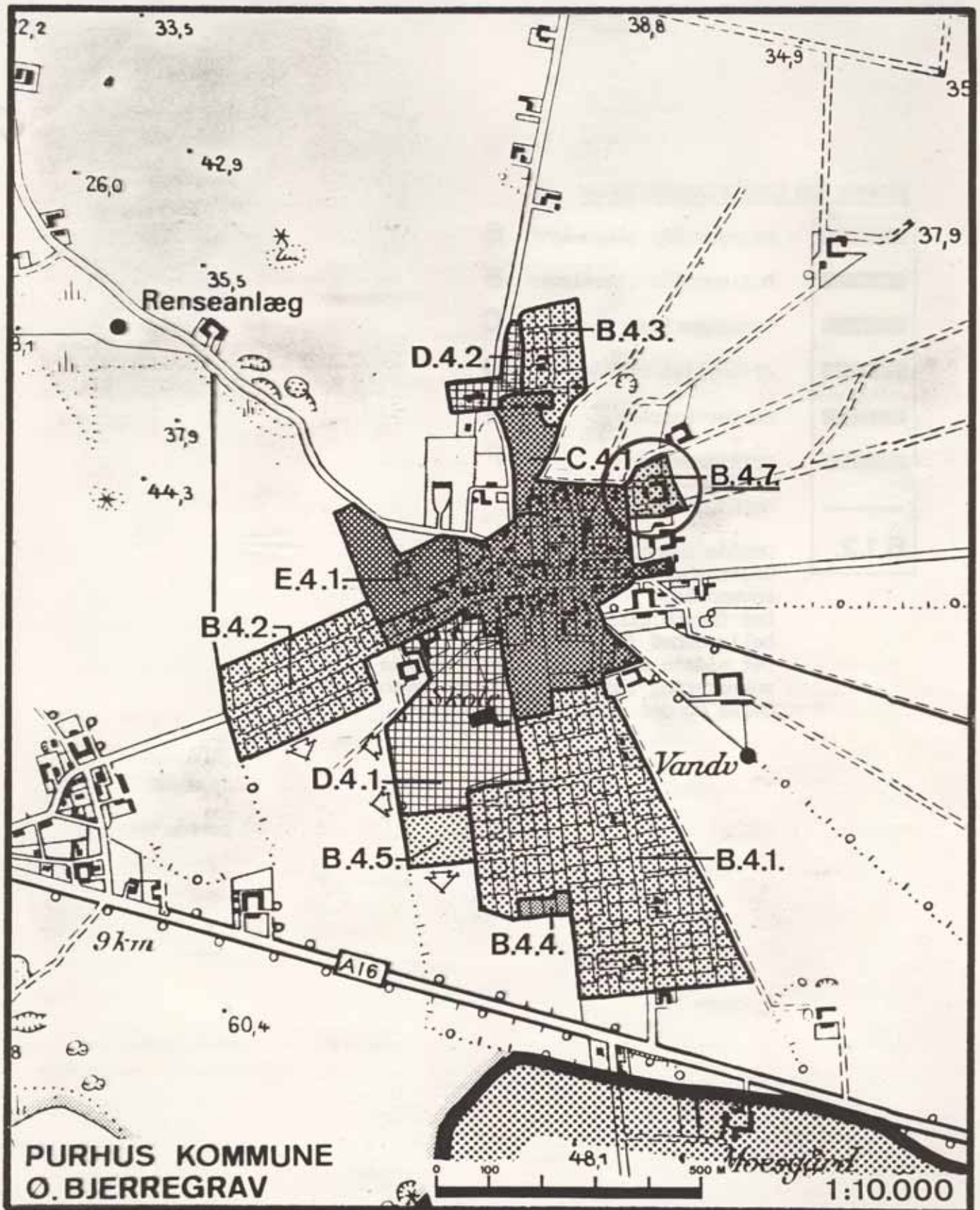
  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 13. maj 1986.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør



Kortbilag til tillæg nr. 1 til "Kommuneplan 1983 - 92", Purhus kommune  
for område nr. B.4.7.,  
udnyttelse af eksisterende bygninger til boligformål ved Egevej i Ø. Bjerregrav.



## SIGNATURER

## RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

	Boligområde (åben-lav)	B
	Boligområde (tæt-lav)	B
	Centerområde	C
	Offentligt område	D
	Erhvervsområde	E
	Fritidsområde	F
	Områdegrænse	

B.1.2.

Område nummer,  
Bogstavbetegnelsen angiver områdets  
anvendelse.  
Det første ciffer angiver områdets  
beliggenhed (lokalsamfund).  
Det sidste ciffer er en fortløbende  
nummerering indenfor områdets anven-  
delse og det enkelte lokalsamfund.

06. JUN 1986 6018

Anmelder:  
PURHUS KOMMUNE  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup



PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 331

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL  
VED EGEVEJ I Ø. BJERREGRAV -

HØJVANG

LOKALPLAN NR. 331

I medfør af kommuneplanloven (miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

§ 1 - lokalplanens område

- stk. 1 Området er på kortbilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.
- stk. 2 Området omfatter ejendommen matr.nr. 7 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav med samlet areal på 6.994 m<sup>2</sup>.
- stk. 3 Området er beliggende øst for Egevej og er mod henholdsvis nord, øst og syd afgrænset af ejendommene matr.nr. 25 a, 7 k og 8 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der alle er beliggende i landzone, mens arealet vest for Egevej er beliggende i byzone, område nr. C.4.1. centerområde.

§ 2 - lokalplanens formål

- stk. 1 Lokalplanen har til formål:
- at åbne mulighed for at kunne tilvejebringe 8 selvstændige boliger med tilhørende fællesfaciliteter ved ombygning og udskiftning af de bestående bygninger på ejendommen,
  - at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
  - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
  - at overføre det af lokalplanen omfattede område til byzone.

§ 3 - områdets zonestatus

- stk. 1 Nærværende lokalplan overføre det af § 1 omfattede område fra landzone til byzone.

§ 4 - områdets anvendelse

- stk. 1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med hertil knyttede fællesfunktioner.
- stk. 2 Inden for lokalplanens område må der ved ombygning og delvis udskiftning af bestående bygninger tilvejebringes 8 selvstændige boliger med tilhørende fællesfaciliteter.
- stk. 3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning, reklamering og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, ud over hvad der må anses for normalt for en beboelseslejlighed.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### § 5 - områdets udstykning

stk. 1 Der må inden for lokalplanens område ikke foretages yderligere udstykninger.

#### § 6 - områdets vejforhold

stk. 1 Området har vejadgang ad en privat fællesvej, Egevej.

#### § 7 - parkeringsforhold

stk. 1 Der skal udlægges parkeringsareal til 10 bilpladser. Arealet kan etableres ved områdets tilkørselsvej fra den private fællesvej, Egevej.

stk. 2 Byrådet kan meddele tilladelse til etablering af fælles garage- eller carportanlæg på det fælles parkeringsareal.

stk. 3 Parkering af lastbiler, anhangere og større varevogne må ikke finde sted i området.

#### § 8 - ledningsanlæg

stk. 1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

#### § 9 - bebyggelsens omfang og placering

stk. 1 Der må maksimalt etableres 8 boliger i området.

stk. 2 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

stk. 3 Der må gennemføres en ombygning - eller en total udskiftning - af bestående bygninger inden for et volumen, der svarer til den eksisterende bebyggelses volumen, dog med følgende undtagelser:

- fladtagstilbygning på stuehusets haveside nedrives,
- stuehusets tagform gøres symetrisk med hældning svarende til husets bestående tagflade mod gårdside (ca. 40°),
- der kan udføres en gavlkvist på stuehusets haveside med en facadelængde på ca. 5 m, taghældning som nævnt ovenfor og rygning i højde med rygning på eksisterende tag,
- der kan udføres væksthuse langs den sydlige staldlænges sydfacade ud for boligenheder.

#### § 10 - bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- stk. 2 Solfangeranlæg skal vedligeholdes i et sådant omfang, at disse ikke på noget tidspunkt kan virke skæmmende for området, uanset om solfangeranlægget er funktionsdygtigt eller ikke.

#### § 11 - ubebyggede arealer

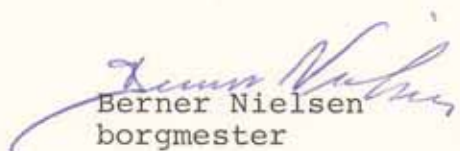
- stk. 1 Ubebyggede arealer i området skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som haver og fælles friareal.
- stk. 2 Fælles friareal skal forsynes med grønninger, beplantninger, legeområde og lignende og skal til enhver tid forefindes i en ordentlig tilstand, der ikke virker skæmmende for området.


#### § 12 - påtaleret

- stk. 1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.

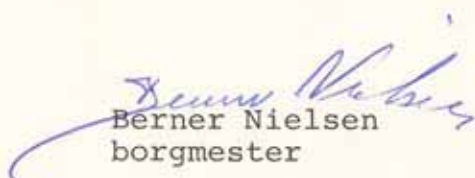
#### § 13 - godkendelsespåtegning

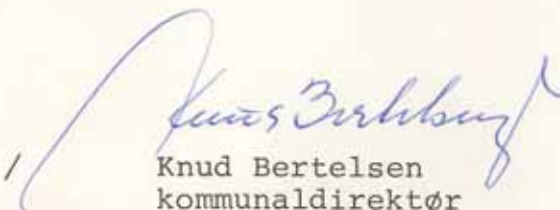
Således vedtaget af Purhus byråd, den 11. februar 1986

  
Berner Nielsen  
borgmester

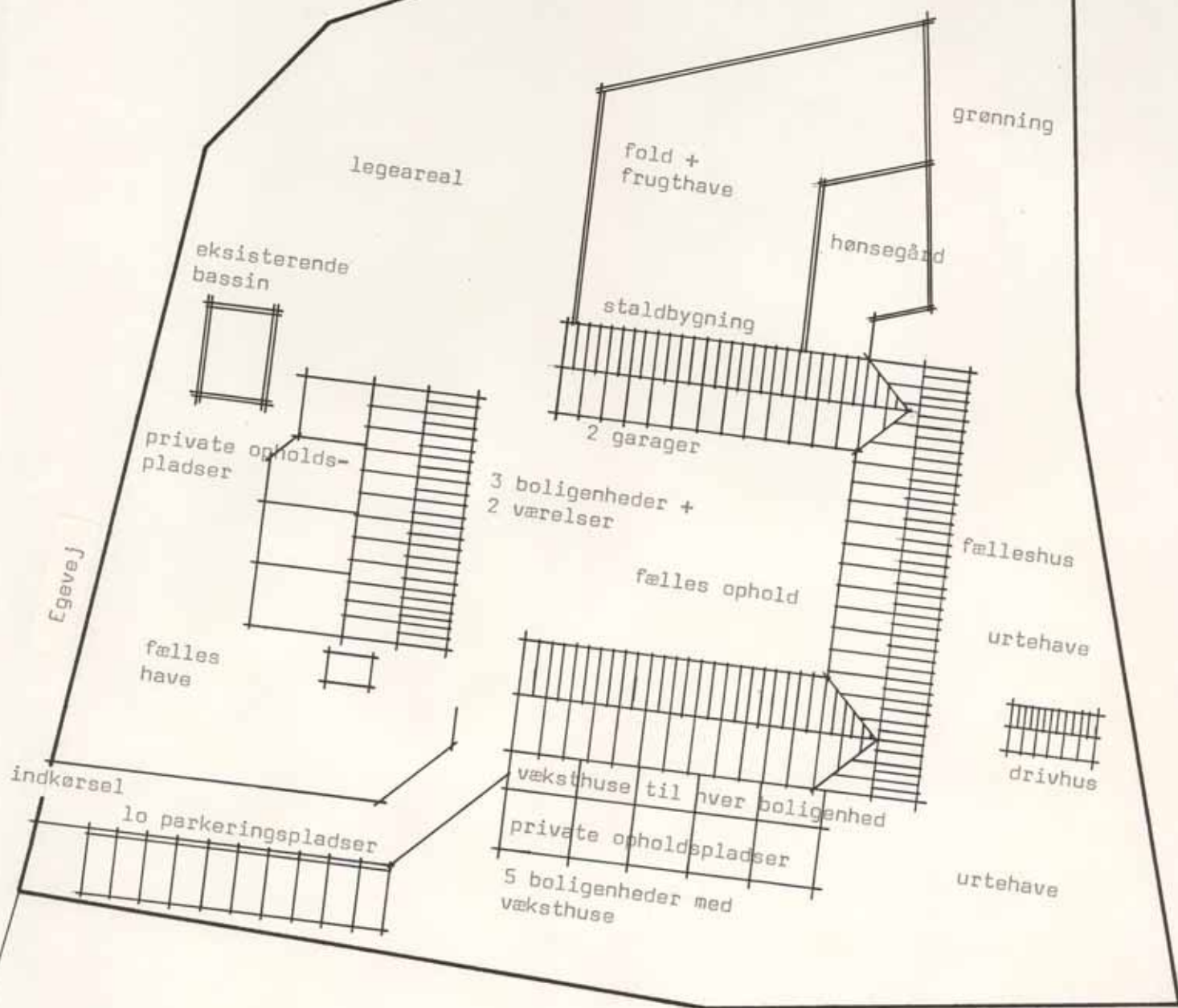
  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 13. maj 1986.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Ahornvej



Kortbilag nr. 1 til  
lokalplan nr. 331.

Principiel bebyggelses- og arealanvendelsesplan  
i mål 1:500.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen  
matr.nr. 7 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

Lokalplanområdet er vist med kraftig streg.

