

**BLANDET BOLIGBEBYGGELSE,  
Ø. BJERREGRAV.**

LOKALPLAN NR. 334

VEDRØRENDE AREALANVENDELSE OG BEBYGGELSES-  
REGULERENDE BESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE I  
Ø. BJERREGRAV BY.



EN KORTFATTET BESKRIVELSE.

Beliggenhed og  
størrelse

Lokalplanen omfatter følgende ejendomme:

Del af matr.nr. 24<sup>aæ</sup> Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Areal: 4100 m<sup>2</sup> heraf vej 4100 m<sup>2</sup>.

Matr.nr. 24<sup>aø</sup> Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Areal: 2425 m<sup>2</sup>.

Matr.nr. 24<sup>ba</sup> Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Areal: 2568 m<sup>2</sup>.

Matr.nr. 24<sup>bb</sup> Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Areal: 2142 m<sup>2</sup>.

Matr.nr. 24<sup>bc</sup> Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Areal: 2000 m<sup>2</sup>.

Del af matr.nr. 24<sup>bd</sup> Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Areal: 2000 m<sup>2</sup>.

Arealet er beliggende i den nord-vestlige del af Ø. Bjerregrav By, syd for kommunevej nr. 49 - Holmevej.

Arealet grænser mod vest op til ejendommene matr. nre. 24<sup>a</sup>, 24<sup>ad</sup>, 24<sup>ø</sup> samt kommunevej nr. 305 - Erantisvej. Mod syd og øst grænser arealet op til eks. centerområde bestående af matr.nre.: 24<sup>æ</sup>, 24<sup>z</sup>, 24<sup>u</sup>, 35<sup>a</sup>, 35<sup>d</sup>, 46<sup>b</sup>, 24<sup>b</sup>, 24<sup>d</sup>, 24<sup>c</sup> samt gaden i Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav.

Ejerforhold og hidtidig anvendelse

Hele området ejes af kommunen og omfatter udstykkede arealer, hvis anvendelse er fastlagt til erhvervsformål, såsom lettere industri i forbindelse med håndværks-, lager- og værkstedsvirksomheder, hvis produktion og service i det væsentlige retter sig mod det lokale område (kommunen), herunder service- og forretningsvirksomheder og enkelte boliger (ejer-, bestyrer-, portnerbolig og lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Fremtidig anvendelse

I lokalplanen foreslås den hidtidige påtænkte anvendelse ændret, således at arealet i fremtiden anvendes til boligformål, med henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Nye boliger

Der vil i følge lokalplanforslaget umiddelbart kunne opføres 6 individuelle parcelhuse og 8 individuelle parcelhuse i form af åben-lav/tæt-lav bebyggelse, hvis nærmere placering vil fremgå af lokalplanens bestemmelser.

Vejforhold

Arealet får adgang fra henholdsvis kommunevej nr. 305 - Erantisvej og kommunevej nr. 49 - Holmevej.

## LOKALPLANEN OG DEN ØVRIGE PLANLÆGNING.

- Zonestatus Lokalplanområdet er beliggende i byzone, under område 18 i tillæg nr. 1 til de midlertidige § 15 rammer for Purhus kommune, indenfor hvilke byrådet, selv kan endeligt vedtage en lokalplan.
- Lokalplanens forhold til kommuneplanen I Purhus kommunes kommuneplan 1983-92 er Ø. Bjerregrav udpeget til et af kommunens 4 lokalcentre, hvori den væsentligste del af kommunens udbygning skal placeres.
- Endvidere anbefaler kommuneplanen, at der ved fremtidig byudvikling skal tilstræbes en ligelig fordeling mellem åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- Lokalplanområdet er i kommuneplan udlagt som erhvervsareal med påtænkt byggemodning i perioden 1984-88.
- Området agtedes udbygget efter følgende retningslinier:
- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri i forbindelse med håndværks-, lager- og værkstedsvirksomheder, hvis produktion og service i det væsentlige retter sig mod det lokale område (kommunen), herunder service- og forretningsvirksomheder og enkelte boliger (ejer-, bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.
  - b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 50,
  - c. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,50 m over det omgivende terræn,
  - d. at der ikke i områderne placeres virksomhed, som kan virke generende i væsentlig omfang i

forhold til omgivelserne,

- e. at den eksterne støj fra virksomheder i området, hvor dette grænser op mod støjfølsomme områder, ikke overstiger de i regionplanens pkt. 7.14 angivne maximalgrænser for støjniveau fra virksomheder målt i skel mod støjfølsomme områder.

Da der imidlertid ikke har vist sig behov for et erhvervsareal af denne størrelse, ønskes ca. 1/2-delen af arealet hermed ændret til boligformål, i overensstemmelse med kommuneplanens intensjoner om en ligelig fordeling mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Dette kræver at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, hvilket er vedhæftet nærværende redegørelse som bilag.

Lokalplanens  
forhold til  
lokalplan 301

I lokalplan nr. 301 for Purhus kommune er områdets anvendelse fastlagt til erhvervsbebyggelse i overensstemmelse med de i kommuneplanen påtænkte intensjoner med arealet. Endvidere er arealet overført fra landzone til byzone. Bestemmelserne i lokalplan 301 skal ophæves for det af nærværende lokalplan omfattende areal i forbindelse med lokalplanens endelige godkendelse.

Kloakering

Det af lokalplanen omfattende areal er i spildevandsplan (1979) medtaget under henholdsvis afløbsområde A10.1 og A10.2. I forbindelse med revisionen af spildevandsplanen (1984) bliver hele det af lokalplanen omfattede område medtaget under kloakområde A10.2, der påregnes udført som separatkloakeret område tilsluttet det eksisterende rensningsanlæg i Ø. Bjerregrav. Rensningsanlægget som er overbelastet skal enten udbygges eller aflastes for industrispildevand.

## Elforsyning

Lokalområdet påregnes at kunne el-forsynes gennem det eksisterende elforsyningsnet uden udbygninger, men i forbindelse med lokalplanens gennemførelse skal en ekst. ældre transformerstation ved Holmevej fjernes og erstattes af en anden i en tidsvarende udførelse. Placeringen af denne er ikke endeligt fastlagt. Samtidig skal de nuværende højspændingsluftledninger fjernes og erstattes af nedgravede kabler. Såvel højspændingskabler som lavspændingskabler påregnes nedgravet i vej- og stiarealer indenfor lokalplanområdet.

## LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Midlertidig  
forbud

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidig forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Frist for ind-  
sigelser

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, fra 20. maj 1986 kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Gyldighedsperi-  
ode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 19. marts 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS FORMÅL:

Formål

At ændre den tidligere påtænkte anvendelse af området,

at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for området,

at fastlægge en principiel vej- og stiplan for området,

at fastlægge retningslinier for områdets udstyknin-

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,

at foranledige oprettet grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver inden for området.



TILLÆG NR. 3 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 lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, "Bekendtgørelse af Lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for indholdet af en lokalplan, som tilvejebringes for et areal beliggende øst for Erantisvej, grænsende op til centerområde C. 4.1. i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - ÅBEN/LAV OG TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE


For område nr. B.4.9. øst for Erantisvej i Ø. Bjerregrav, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:


En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål - åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse (h.h.v. 6 og 8 boliger).  
I boligerne må dog udrettes 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 antallet af boliger i området bliver 14,
- c. at bebyggelsesprocenten for grunde til åben/lav boligbebyggelse ikke overstiger 25,
- d. at bebyggelsesprocenten for grunde til tæt/lav boligbebyggelse ikke overstiger 35,
- e. at bebyggelser i området ikke opføres med mere end 1 etage,

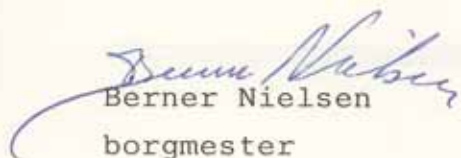
- f. at mindst 10 pct. af det samlede areal excl. vejarealer udlægges til fælles friareal og stiarealer,
- g. at områdets zonestatus opretholdes som byzone.

Således vedtaget af Purhus byråd, den 11. marts 1986

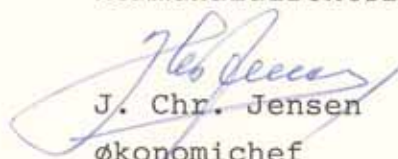
  
.....  
Berner Nielsen  
borgmester

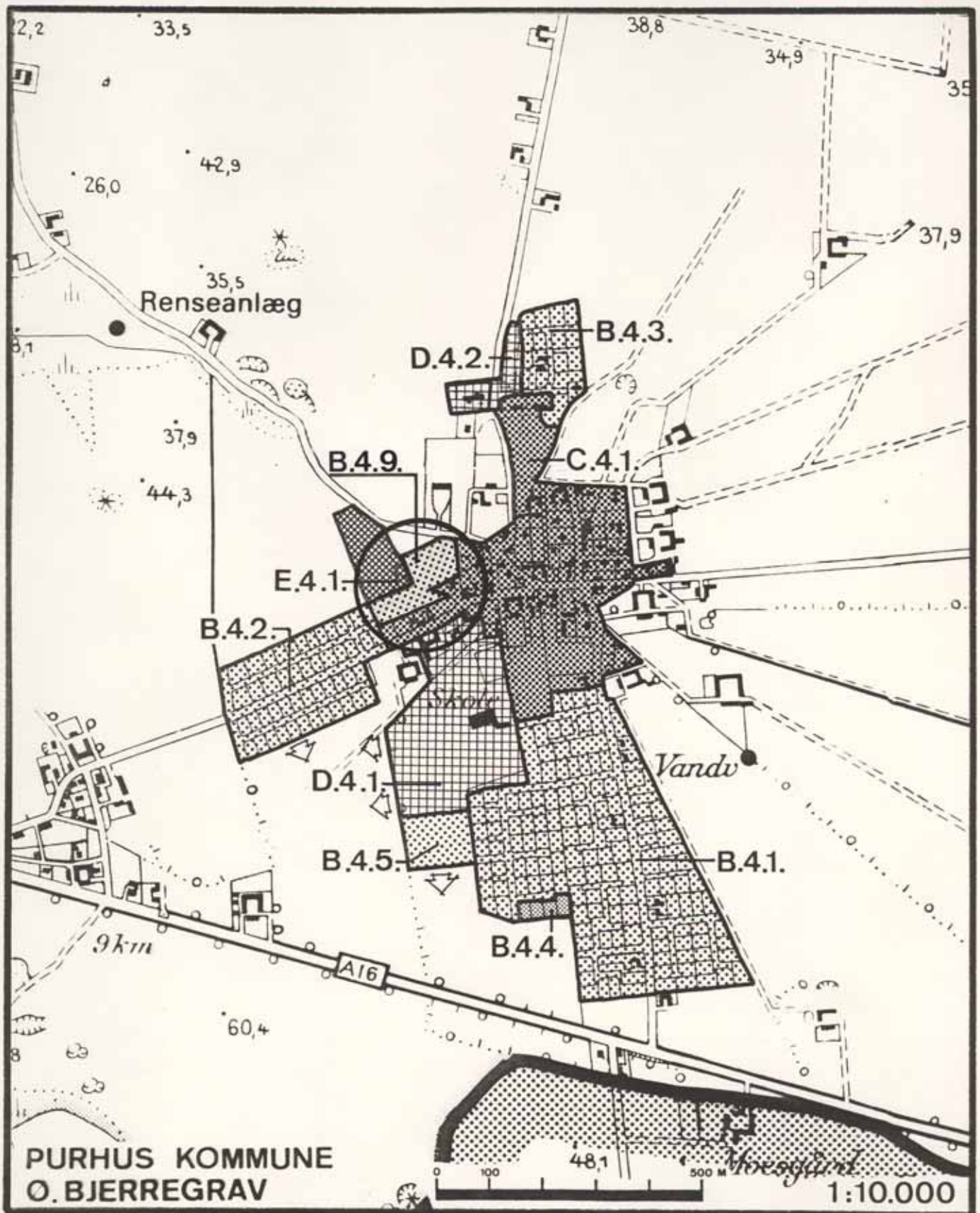
  
.....  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 10. juni 1986.

  
Berner Nielsen  
borgmester

f. Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

  
J. Chr. Jensen  
økonomichef

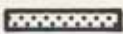

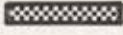



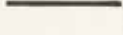


Kortbilag til tillæg nr. 3 til "Kommuneplan 1983 - 92", Purhus kommune for område nr. B.4.9. blandet boligbebyggelse i Ø. Bjerregrav.

# 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.

Matr.nr. 24 aø, 24 ba, 24 bb, 24 bc, 24 aæ og 24 bd,  
Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

08. JUL. 1986\* 7250

Anmelder:  
Purhus kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

P U R H U S K O M M U N E

L O K A L P L A N N R. 334

FOR ET OMRÅDE TIL ÅBEN-LAV OG TÆT-LAV  
BOLIGBEBYGGELSE I Ø.BJERREGRAV BY.

KORTBILAG I. NUVÆRENDE FORHOLD.  
KORTBILAG II. FREMTIDIGE FORHOLD.

LOKALPLAN NR. 334

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE

Matrikelfor-  
tegnelse

Stk. 1. Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nre. 24<sup>aø</sup>, 24<sup>ba</sup>, 24<sup>bb</sup>, 24<sup>bc</sup> samt dele af matr.nre. 24<sup>aæ</sup> og 24<sup>bd</sup>, alle ø. Bjerregrav, samt alle parceller der efter 19. marts 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområder

Stk. 2. Lokalplanen opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag II.

§ 2. LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Stk. 1. Lokalplanen har til formål:

at ændre den hidtidige påtænkte erhvervsmæssige anvendelse af området til fremtidig anvendelse som boligareal.

at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for området, der skal indeholde henholdsvis åben-lav boligbebyggelse/tæt-lav boligbebyggelse og fælles opholds- og friarealer,

at fastlægge en principiel vej- og stiplan for området således at dette trafikalt indgår i det allerede etablerede vej- og stinet,

at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, således at boligbebyggelsen fremtræder som en helhed med hensyn til materialer, tagformer m.m.



at foranledige oprettet en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver for området, herunder bl.a. drift og vedligeholdelse af fælles opholds-, vej- og stiarealer.

### § 3. OMRÅDETS STATUS

stk. 1. Nærværende lokalplan opretholder områdets zonestatus som byzone.

### § 4. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### DELOMRÅDE I.

Boligformål

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

Erhverv på nærmere angivne vilkår

Stk. 2. Byrådet kan tillade, at der i ejendommene drives 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 og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

## DELOMRÅDE II.

Boligformål  
tæt-lav

Stk. 3. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav samt tæt-lav bebyggelse såsom parcelhuse, dobbelthuse, gårdhuse og lignende.

Erhverv på nær-  
mere angivne  
vilkår

Stk. 4. Byrådet kan tillade, at der i ejendommene drives 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 og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Transformer-  
stationer

Stk 5. Inden for lokalplanens område kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m<sup>2</sup> og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn, og når de iøvrigt harmonerer med den øvrige bebyggelse med hensyn til materiale- og farvevalg.

### § 5. Udstykninger

#### UDSTYKNINGSPLAN.

Stk. 1. Udstykning må kun ske i overensstemmelse



med den på vedhæftede kortbilag II viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. Udstykningen af matr.nre. 24<sup>aæ</sup>, 24<sup>aø</sup>, 24<sup>ba</sup>, 24<sup>bb</sup>, 24<sup>bc</sup> og 24<sup>bd</sup> Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav skal i forbindelse med nye udstykninger indenfor området annulleres i den udstrækning, de eksisterende skellinier ikke vil kunne indgå i den fremtidige udstykningsplan for området.

#### DELOMRÅDE I.

Stk. 3. Indenfor delområde I må ingen parcel gives en størrelse mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### DELOMRÅDE II.

Stk. 4. Indenfor delområde II kan der foretages udstykning, således at der fremkommer parceller med en grundstørrelse mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### § 6. VEJE OG STIER

##### Nye veje

Stk. 1. Der udlægges arealer til følgende nye veje, som vist på kortbilag II.

Vej A-A i en bredde af henholdsvis 10,00 m og 13,50 m.

Vej B-B i en bredde af 7,00 m (5,00 m kørebane + 1,00 m rabat i begge sider).

##### Vendepladser

Stk. 2. Vejene A-A og B-B udføres med vendepladser med en bredde af mindst 12,00 m og en længde af mindst 14,00 m, som vist på kortbilag II.

##### Hjørneafskæringer

Stk. 3. Ved vejtilslutninger skal der udføres hjørneafskæringer på 5 x 5 m, som vist på kortbilag II.

##### Nye stier

Stk. 5. Stier i området anlægges med en bredde på mindst 3,00 m og med et forløb, som vist på kortbilag II, der er en principiel bebyggelsesplan.

Stierne skal skabe forbindelse til det fælles opholds- og friareal.

#### § 7. PARKERINGSFORHOLD

Parkeringskrav

Stk. 1. Der skal i både delområde I og II indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 bilpladser for hver bolig.

Eventuelle garager/carporte kan medregnes således, at antallet af bilpladser kan nedsættes med 1 for hver af de boliger, der har adgang til egen garage/carport på området.

Stk. 2. Parkering af lastbiler, anhængere og større varevogne må ikke finde sted i området.

Stk. 3. Langtidsparkering (hensætning) af campingvogne, lystbåde m.v. 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.

Stk. 2. I forbindelse med områdets byggemodning, skal den på kortbilag II viste transformerstation med tilhørende ledninger flyttes og ledningerne fremføres som jordkabler på ledningsejerens foranstaltning (ELRO).

#### § 9. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

##### DELOMRÅDE I

Bebyggelsesprocent

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.

##### DELOMRÅDE II

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejen-

dom må ikke overstige 35%.

Stk. 3. Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage og med kælder.

Bygningshøjde

Stk. 4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.

Stk. 5. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

Tage

Stk. 6. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem  $25^{\circ}$  og  $45^{\circ}$  (undtagen garager).

Bebyggelsens placering

Stk. 7. Bygninger skal placeres med facaden enten parallel med eller vinkelret på den vej hvortil ejendommen har adgang.

Byggelinie

Stk. 8. I delområde II skal bygningerne placeres med udgangslinie, således som vist på kortbilag II.

#### § 10. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Skiltning

Stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ydervægge/tage

Stk. 2. Tage og udvendige bygnings sider skal udføres af ikke reflekterende materialer (dog undtaget solfagere), der fremtræder med naturlige farver (eksempelvis hvide, grå, sorte, røde eller gule farvesammensætninger).

Ydervægge skal i hovedtrækkene opføres i teglsten, og må kun fremstå som blank mur, vandskuret, berappet eller pudset.

Garager/carporte må dog opføres med facader i ru træbeklædning.

## § 11. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som have og grønt fællesareal.

Fælles opholds-  
areal

Stk. 2. Det på kortbilag II viste fællesareal må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles opholdsareal med mulighed for placering af boldbane, sandkasser, klatrestativer m.v.

## § 12. GRUNDEJERFORENING

Grundejerfor-  
ening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde I og II.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles antenneanlæg, grønne områder m.v.

Stk. 4. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter samtlige de forpligtelser, der i henhold til vejlovgivningens bestemmelser er pålagt grundejere.

Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## § 13. PÅTALERET

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Byråd.

## § 14. OPHEVELSE AF LOKALPLAN

Lokalplan 301

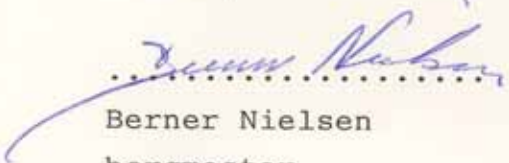
Stk. 1. Den under den 14/12 1979 tinglyste lokalplan 301, Purhus kommune, for et område til er-


hvervsbebyggelse i Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav  
ophæves f.s.v. angår nærværende lokalplan område.

§ 15. GODKENDELSESPÅTEGNING

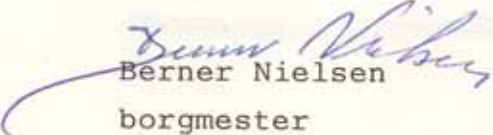
Således vedtaget af Purhus byråd.

Purhus, den 11. marts 1985

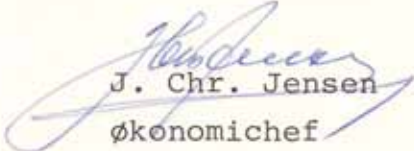
  
.....  
Berner Nielsen  
borgmester

  
.....  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd,  
den 10. juni 1986.

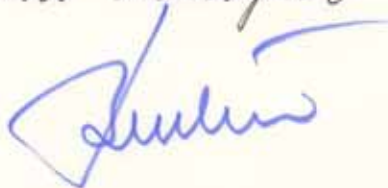
  
Berner Nielsen  
borgmester

f. Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

  
J. Chr. Jensen  
økonomichef

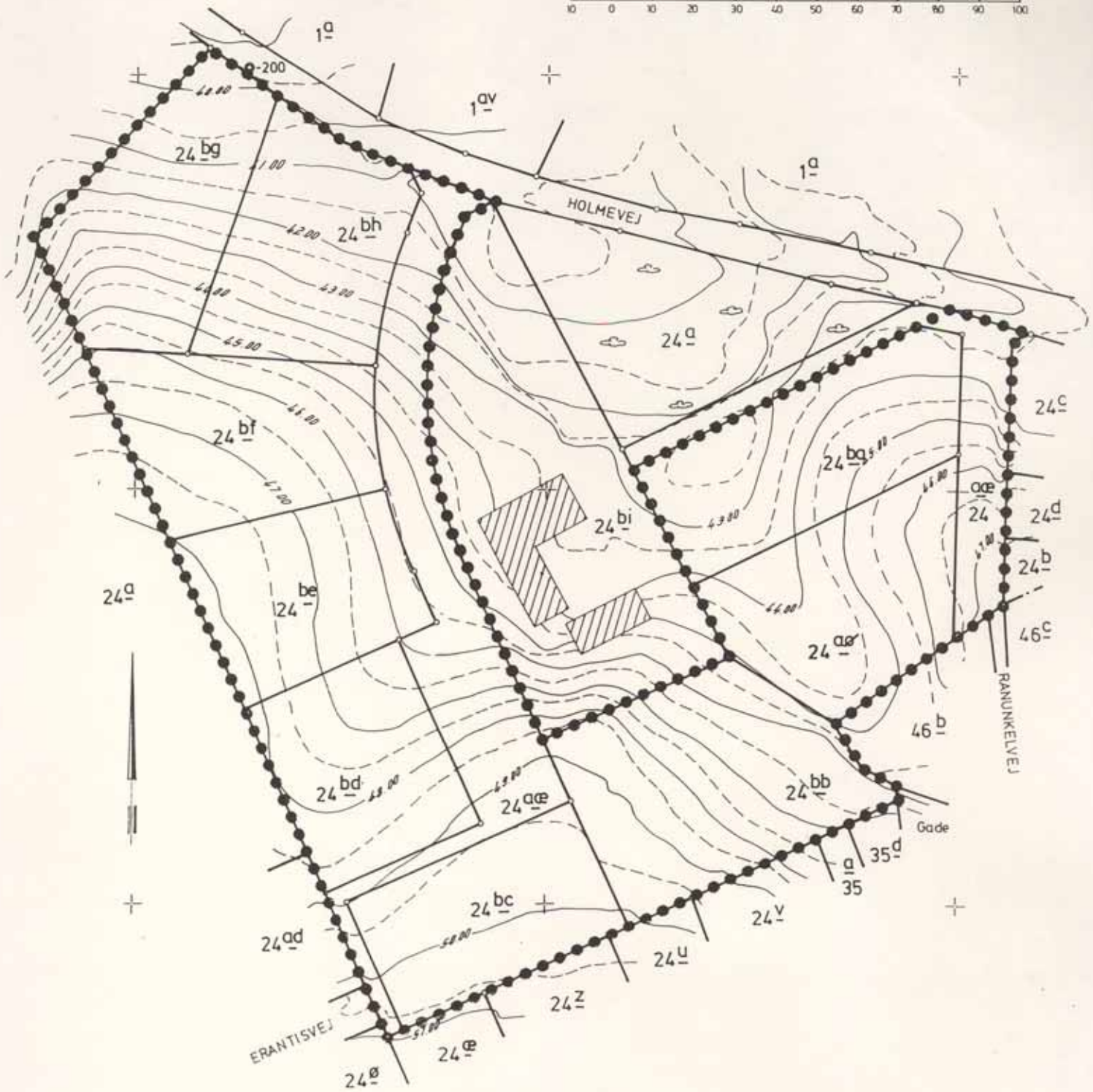
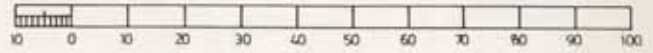
Indført i dagbogen for Røtten i Mariager,  
den 08. JUL. 1986\* 7250  
Lyst bl. 24 ad akt. 6. 65.

nr. fl.  
Rids vedhæftet



iw.

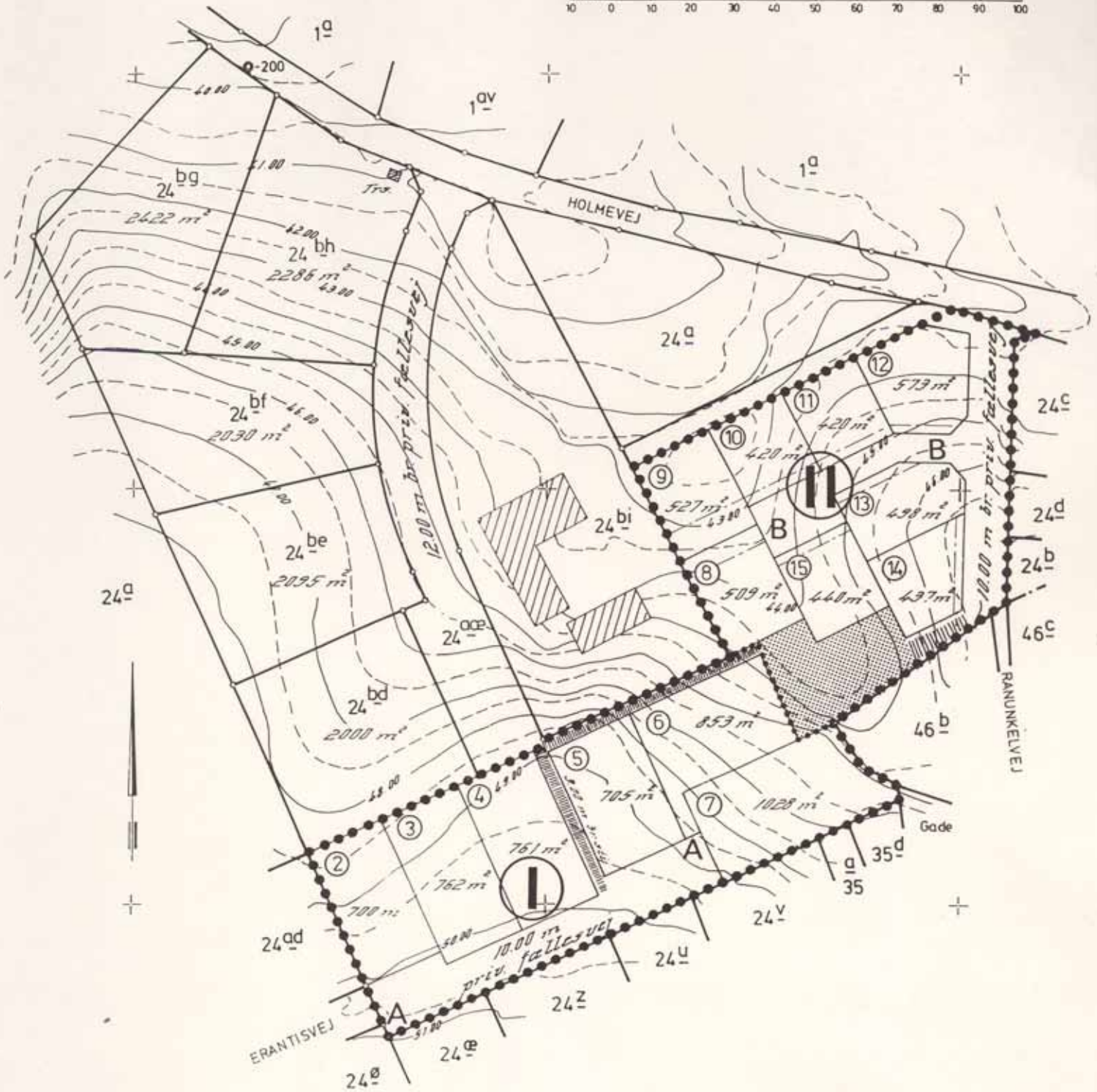
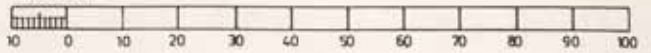
Målestok



KORTBILAG I  
LOKALPLAN 334

Eksisterende forhold  
Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav  
Purhus kommune

Målestok



KORTBILAG II  
LOKALPLAN 334

Fremtidige forhold

Ø. Bjerregrav By, Ø. Bjerregrav  
Purhus kommune

- Lokalplanområde
- Ⓛ Ⓜ Delområder
- ▨ Stiareal
- ▤ Fællesareal
- - - - - Byggelinie