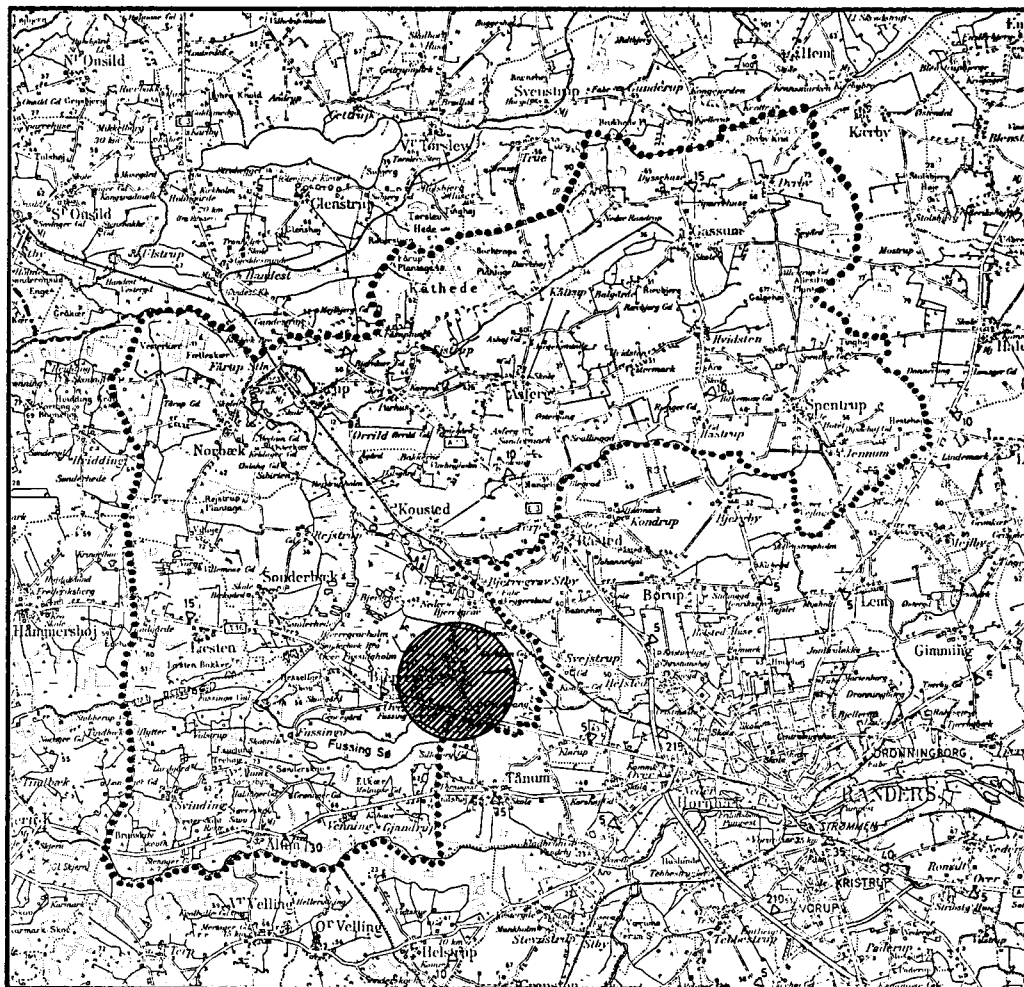


**PURHUS KOMMUNE**



# **ERHVERVSBEBYGGELSE V. FREDERIKSBERGVEJ.**

**LOKALPLAN 337**

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	side
<u>Kortfattet redegørelse</u>	2
Hvad er en lokalplan	2
Formål	2
Forhold til anden planlægning	2
Vejforhold	4
Bebyggelsens omfang og placering	4
Støjforhold	4
<u>Lokalplanens retsvirkninger</u>	5
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	5
<u>Tillæg nr. 6 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	6
<u>Kortbilag til tillæg nr. 6</u>	7
<u>Lokalplan nr. 337</u>	8
<u>Kortbilag til lokalplan nr. 337</u>	13

del grænsende op til det bebyggede område øst for Frederiksbergvej. Områdets udstrækning går i henholdsvis østlig og sydlig retning i forhold til den centrale del af Ø. Bjerregrav by.

Området er efter forhandling med amts- og fredningsmyndighederne valgt som et rimelig hensigtsmæssigt areal at udlægge til erhvervsbebyggelse i Ø. Bjerregrav, idet såvel de trafikmæssige som de støjmessige følger for byen med den valgte beliggenhed bliver reduceret så meget som muligt som følge af henholdsvis kort køreafstand gennem bymæssig område og de fremherskende vestlige vinde bort fra bebyggelserne ud mod det åbne land.

I henhold til Purhus kommunes kommuneplan er det centrale byzoneområde i Ø. Bjerregrav by udlagt til blandet bolig og erhverv, men idet der ikke længere findes ledige arealer inden for byzonen, der kan udnyttes på rimelig måde til erhvervsbebyggelse, er der opstået et behov for at inddrage nye arealer under byzone, og i forbindelse hermed har man ønsket at få udlagt et areal til bebyggelse med erhvervsvirksomheder, således at disse kan etablere sig inden for et område, hvor til- og frakørselsforholdene er rimeligt gode i forhold til henholdsvis boligbebyggelsen og hovedvejen.

Lokalplanområdet grænser op til den nuværende byzone, hvilken grænse samtidig udgør den nuværende afgrænsning mod øst af kommuneplanens rammer i Ø. Bjerregrav.

De til lokalplanområdet grænsende byzonearealer er bebygget med enfamiliehuse mod sydvest og mod nord. Mod øst grænser lokalplanområdet op mod landbrugsarealer (det åbne land) i landzone.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men agtes gennem tillæg nr. 6 til kommuneplanen for Purhus kommune, og nærværende lokalplan overført til byzone. Områdebetegnelsen vil i kommuneplantillægget blive E.4.2.

#### Forhold til spildevandsplanlægningen.

I henhold til kommunens § 21-spildevandsplan (1979) er hele ejendommen, matr. nr. 13 a Ø. Bjerregrav og herunder lokalplanens område medtaget som opland for spildevandsafløbet i Ø. Bjerregrav. Oplandsområdets udstrækning mod syd er dog i henhold til et udarbejdet revisionsforslag til spildevandsplanen nu blevet begrænset til kun at omfatte nærværende lokalplanområde. Renseanlægget i Ø. Bjerregrav er udbygget i 1980 og er i forbindelse hermed forøget i kapacitet, således at der er taget højde for en tilslutning af lokalplanområdet. Ifølge den under udarbejdelse værende revision af spildevandsplanen vil renseanlægget i 1986/87 blive udbygget med kemisk fældning, og den hydrauliske belastning af anlægget reduceret gennem etablering af et mere vel-fungerende udligningsbassin. Områdets tilslutning til renseanlægget påregnes ikke at ville medføre nogen væsentlig belastning på renseanlægget, idet området hovedsagelig forventes udnyttet til opførelse af mindre erhvervsvirksomheder uden væsentlig spildevandsudledning. Udledning af spildevandet vil via renseanlægget ske til det offentlige vandløb "Tværkærgrøften" ved U 25, og udledning af områdets overfladevand vil ske til den samme grøft via overfaldsbygværket ved U 26 og det i tilknytning hertil etablerede udligningsbassin.

#### Forhold til varmeplanlægningen.

Varmeplanlægningen for bl.a. Ø. Bjerregrav by er endnu ikke så langt fremskredt, at der kan sige noget endeligt om byens fremtidige opvarmningsforhold, dog fastlægger kommunens varmeplanoplæg 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.

### 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.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen inderholder i § 3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område, overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov om tilbudspligt (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt).

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 ejendomme 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 23. september 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 23. september 1987.

# 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.

Udvalgte G. 115

Dele af matr.nr. 13 a og 13 x  
begge Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

Anmelder:  
Purhus kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

  
**STEMPELMÆRKE**

KUN GYLDIG MED AFTJENING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
8 557112

P U R H U S      K O M M U N E

LOKALPLAN NR, 337

FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFOR-  
MÅL ØST FOR FREDERIKSBERGVEJ I  
Ø, BJERREGRAV

ikke overstige 10 m<sup>2</sup> og højden over det omgivende terræn må ikke være større end 2,00 meter.

- stk. 5 Den fra virksomheder i området udsendte støj målt i eget skel og i skel mod det åbne land, som det ækvivalente, konstante, korrigerede lydniveau må ikke overstige:

Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00	55 dB (A)
Lørdag	kl. 07.00 - 14.00	55 dB (A)
Mandag-fredag	kl. 18.00 - 22.00	45 dB (A)
Lørdag	kl. 14.00 - 22.00	45 dB (A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00 - 22.00	45 dB (A)
Alle dage	kl. 22.00 - 07.00	40 dB (A)

Maximalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 55 dB (A) .

- stk. 6 Herudover må ingen virksomheders bidrag til den samlede støj i det tilstødende boligområde bringe støjniveauet over:

Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00	45 dB (A)
Lørdag	kl. 07.00 - 14.00	45 dB (A)
Mandag-fredag	kl. 18.00 - 22.00	40 dB (A)
Lørdag	kl. 14.00 - 22.00	40 dB (A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00 - 22.00	40 dB (A)
Alle dage	kl. 22.00 - 07.00	35 dB (A)

- stk. 7 Beliggenheden af støjende aktiviteter, maskiner m.v. på grunde, der støder op til boligområdet, skal godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde. De mest støjende aktiviteter skal på den enkelte grund anbringes længst muligt borte fra skellet mod boligområdet og eventuel støjisolering gennemføres.

#### § 5 - områdets veje

- stk. 1 Der udlægges areal til en ny mindst 10 m bred vej med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1 med udmunding i Frederiksbergvej.
- stk. 2 Ovenstående bestemmelse er ikke til hinder for, at der senere kan udlægges flere veje inden for lokalplanområdet i forbindelse med dettes udstykning. Disse eventuelle fremtidige veje i området skal anlægges som sideveje til den i stk. 1 nævnte stamvej i en bredde af mindst 8 m.
- stk. 3 Herudover udlægges areal til en mindst 6 m bred privat fællesvej som vist på kortbilag nr. 1 langs områdets østlige begrænsning som adgangsvej til den resterende del af matr.nr. 13 a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der forbliver i landzone og benyttes landbrugs-mæssigt.
- stk. 4 Ved detailudformningen af området, må påregnes, at der i henhold til vejbestyrelseslovens § 34 og § 35 vil blive pålagt ejendomme byggelinier og deklARATIONER om fri oversigt i det omfang byrådet finder det nødvendigt.

#### § 6 - områdets udstykning

- stk. 1 Området udstykkes i grunde, hvis størrelse må variere mellem 2000

m<sup>2</sup> og 5000 m<sup>2</sup> og grundens facadelængde mod vej må ikke være mindre end 30 m.

- stk. 2 Enkelte grunde kan efter behov tillades udstykket med et større eller mindre grundareal end fastsat i stk. 1, eventuelt ved sammenlægning af 2 grunde til et matrikelnummer eller for at give den i den nordlige del af området beliggende virksomhed mulighed for fremtidige udvidelser eller for at give mulighed for en hensigtsmæssig udstykning.

#### § 7 - bebyggelsens omfang og placering

- stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50.
- stk. 2 Bygningernes højde må ikke overstige 8,50 meter i forhold til niveauplaner, fastlagt for de enkelte grunde som middeltallet af terrænkoterne i de enkelte grundes 4 skelhjørner. Dog kan siloer, skorstene, antenner og lignende opføres i større højde end 8,50 m.
- stk. 3 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- stk. 4 Der må ikke inden for området etableres butikker med et samlet etageareal på over 3000 m<sup>2</sup>, med mindre amtsrådet meddeler særlig tilladelse.
- stk. 5 Langs områdets begrænsning mod boligområdet langs Frederiksbergvej udlægges et 8 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag nr. 1.
- Beplantningsbæltet må ikke under nogen form benyttes til opførelse af bebyggelse, oplagsplads eller lignende, men alene til beplantning med buske/træer.

Beplantning og vedligeholdelse af det omhandlede areal skal ske i henhold til overenskomst med grundejerne og skal foretages af disse.

#### § 8 - bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende eller meget reflekterende.

#### § 9 - ubebyggede arealer

- stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

#### § 10 - teknisk forsyning

- stk. 1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

#### § 11 - påtaleret

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



§ 12 - godkendelsespåtegning

Således vedtaget af Purhus byråd, den 23. september 1986

Berner Nielsen  
borgmester /

Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 21. januar 1987.

Berner Nielsen  
borgmester /

Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

indført i dagbogen for Retten i Mariager.

den  
Lyst

01.10.1987 0.125  
bl. 13a akt. 1.99

13a  
13x

leds vakt og

betjent

KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 337  
Principiel udstykningsplan.

Del af matr. nr. 13 a Ø. Bjerregrav by,  
Ø. Bjerregrav.

