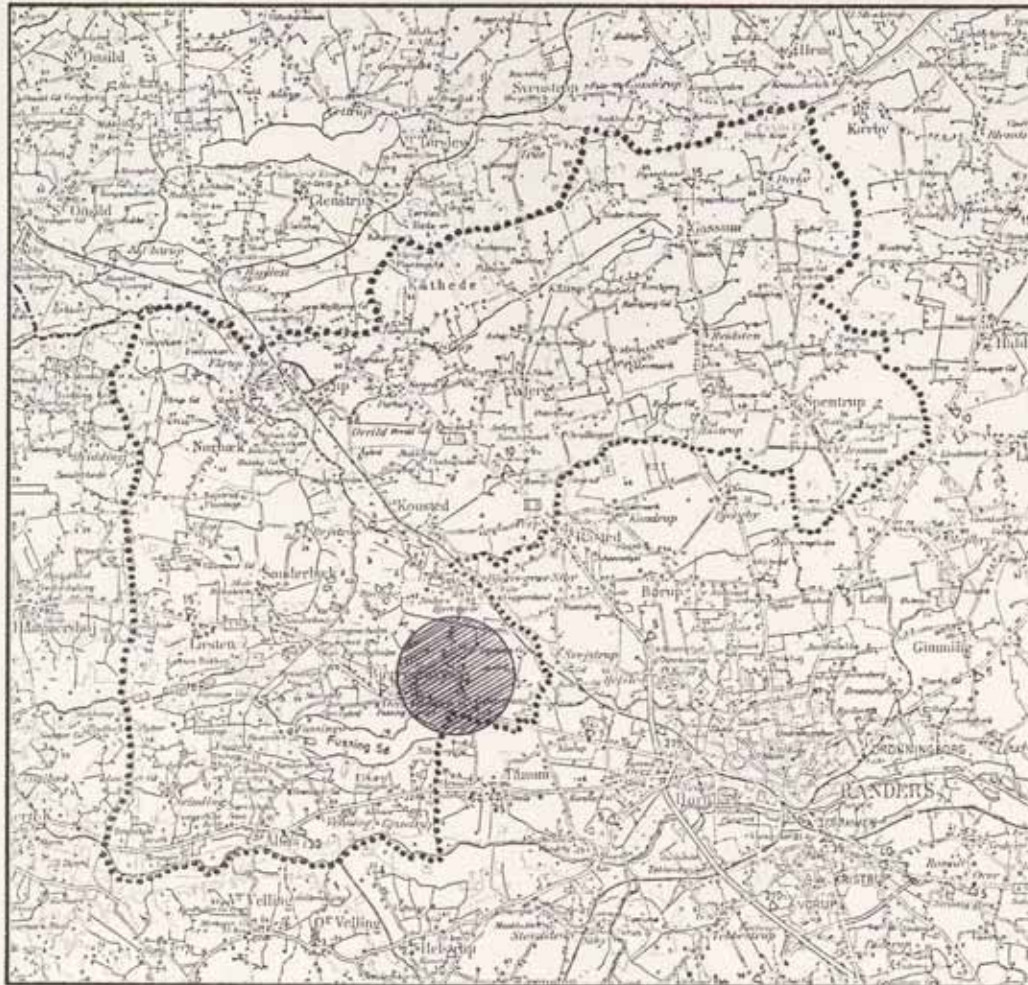




PURHUS KOMMUNE



**ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE  
V. FREDERIKSBERGVEJ SAMT  
CENTERFORMÅL.**

**LOKALPLAN 339**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Kortfattet redegørelse</u>	1
Hvad er en lokalplan	1
Områdets beliggenhed og størrelse	1
Nuværende og fremtidig anvendelse	1
Vejforhold	2
Formål	2
Indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
<u>Lokalplanforslagets retsvirkninger</u>	5
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	5
<u>Tillæg nr. 8 til "Kommuneplan 1983 - 92"</u>	6
<u>Kortbilag til tillæg nr. 8</u>	7
<u>Tillæg nr. 9 til "Kommuneplan 1983 - 92"</u>	8
<u>Kortbilag til tillæg nr. 9</u>	9
<u>Lokalplan nr. 339</u>	10
<u>Kortbilag til lokalplan nr. 339</u>	16

## KORTFATTET REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 339.

### 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 anvendelse 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 er en del af ejendommen pcl. 1 af matr. nr. 11a og en del af ejendommen matr. nr. 90, begge Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3.690 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 1.550 m<sup>2</sup> udlægges til boligformål, ca. 2.140 m<sup>2</sup> udlægges til centerformål (arealet tillægges det eksisterende centerområde i Ø. Bjerregrav).

Området er beliggende i den østlige del af Ø. Bjerregrav, syd for kommunevejen Østervang og øst for kommunevejen Frederiksbergvej, grænsende op til den eksisterende byzonegrænse. Området grænser mod nord, vest og sydvest op til område C.4.1., der er udlagt til centerformål. Mod syd grænser området op til det åbne land og mod øst grænser området op til den resterende del af ejendommen pcl. 1 af matr. nr. 11a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

### Områdets nuværende og fremtidige anvendelse.

Området er i det væsentlige en del af en eksisterende landbrugsejendom, hvor størsteparten af ejendommens areal (pcl. 2 af 11a) sammelægges med en anden landbrugsejendom. Pcl. 1 af 11a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav er den resterende del af den oprindelige landbrugsejendom, hvorpå stuehuset og avls- og

driftsbygningerne er beliggende. Lokalplanområdet består af den del af pcl. 1, der ligger mellem den eksisterende byzonegrænse og ejendommens avls- og driftsbygninger. Endvidere består lokalplanområdet af en del af ejendommen matr. nr. 90 Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, (matr. nr. 121 Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der er slettet af matriklen og sammenlagt med 90).

På området ønskes foretaget udstykning af 2 parcelhusgrunde samt et område til blandt bolig- og erhvervsbebyggelse (centerformål) med tilhørende vejanlæg. Langs boligområdets nordlige afgrænsning sikres et tilstrækkeligt areal til parkeringsformål eventuelt i forbindelse med forsamlingshuset. Endvidere er der tidligere foretaget en sammenlægning af ejendommene matr. nr. 90 og 121 Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav til 90 Ø. Bjerregrav. Matr. nr. 90 var oprindelig byzone, hvorimod 121 var landzone. Den del af 90, der tidligere hed 121 overføres nu også til byzone. Arealet anvendes til parkeringsplads i forbindelse med Bjerregrav Brugsforening.

Ved den endelige godkendelse af lokalplan nr. 339 overføres det samlede område til byzone.

### Vejforhold

Området vejbetjenes fra Frederiksbergvej ved anlæggelse af en ny 6 m bred vej i østlig retning fra Frederiksbergvej.

Lokalplanen skal sikre, at områdets vej etableres som stillevej.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at den eksisterende allé på området bliver bevaret i samme længde som vejen udlægges. Vejudlægget skal i bredden foretages symmetrisk omkring alleen.

Træerne i alleen kan dog tillades stynet til en højde af 3-4 m, således at parcellerne nord for vejen ikke i væsentlig omfang bliver generet af skygge fra træerne.

Alléen søges sikret for at bevare et ret væsentligt element i kvarterets udseende, og under hensyn til at bevoksningen på den sydvestlige grund i udstykningen i stor udstrækning vil blive fjernet og derved lægge området åbent.

### Byrådets formål med lokalplanen

Byrådets formål med lokalplan nr. 339 er at imødekomme et privat ønske om udstykning af 2 parcelhusgrunde samt et område til centerformål på arealet, under hensyn til den nuværende mangel på parcelhusgrunde til åben/lav boligbebyggelse i Ø. Bjerregrav. Endvidere er formålet at ajourføre grænserne for det eksisterende centerområde ved Bjerregrav Brugsforening og Bjerregrav Forsamlingshus.

Lokalplanen har til formål,

at fastlægge en principiel udstykningsplan for området, der ønskes anvendt til åben/lav boligbebyggelse samt centerformål.

at bevare en på arealet værende allé ved at indpasse denne i udstykningens vejanlæg i den udstrækning det er muligt, under hensyn til, at der skal være rimelige indkørselsforhold til de enkelte grunde, ligesom der for enden af vejen skal etableres en hensigtsmæssig vendeplads,

- at fastlægge og sikre anvendelsen af den sydøstlige del af ejendommen matr. nr. 90 Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav til parkeringsplads i forbindelse med Bjerregrav Brugsforening,
- at fastlægge og sikre anvendelsen af den del af ejendommen p.c.l. 1 af 11a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der er beliggende i den nordlige del af området, til parkeringsformål, eventuelt i forbindelse med Bjerregrav forsamlingshus,
- at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af boligområdet,
- at fastlægge en principiel vejplan for området,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for boligområdet og centerområdet samt
- at overføre det af lokalplanen omfattede område til byzone.

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de af lokalplanen omfattede ejendomme og gøres derved bindende for grundejere, brugere og lejere inden for området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed,
- lokalplanens formål,
- lokalplanområdets zonestatus. Området overføres til byzone,
- lokalplanområdets anvendelse. Området skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse og centerformål,
- lokalplanområdets udbygning. Udbygningen af boligområdet må foregå fra 1987. Der skal opføres 2 parcelhuse inden for boligområdet,
- områdets udstykning,
- områdets vejforsyning. Vejen i området skal etableres som stillevej. Alléen i området skal bevares i så stor udstrækning som muligt og ved etableringen af vendeplads og indkørsler til de enkelte grunde skal der tages videst mulig hensyn til en bevarelse af alléens træer,
- parkeringsforhold,
- bebyggelsens omfang og placering i området. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 25 i boligområdet og 50 i centerområdet for den enkelte grund, der opføres eenetagers bygninger med udnyttelige tagetager og bygningernes højde over terræn fastsættes til max. 7,00 m i boligområdet og 8,50 m i centerområdet,
- bebyggelsens ydre fremtræden,
- teknisk forsyning. El-ledninger må kun fremføres som jordkabler,
- ubebyggede arealer,

- påtaleret,
- godkendelsespåtegning og
- kortbilag.

#### Lokalplanens forhold til anden planlægning

##### Forhold til "Kommuneplan 1983-92"

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammedel en del af område nr. L.1., kommunens landområder.

En forudsætning for en endelig vedtagelse af lokalplan nr. 339 er en samtidig godkendelse af tillæg til kommuneplanens rammedel - tillæg nr. 8, der ændrer anvendelsen af den del af lokalplanområdet, der ønskes anvendt til boligformål, til bebyggelse med åben/lav boligbebyggelse og tillæg nr. 9, der ændrer anvendelsen af de dele af lokalplanområdet, der ønskes anvendt til parkeringsformål, til centerområde med samme rammebestemmelser som er gældende for det tilstødende centerområde, område nr. C.4.1.

Begge tillæg er vedhæftet nærværende redegørelse til lokalplan nr. 339.

##### Forhold til spildevandsplanlægningen

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

Lokalplanområdet er medtaget under kloakoplandsnr. A.10.1. Området påregnes kloakeret med separat system i 1987. Det nye boligområde kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem i Frederiksbervej.

##### Forhold til varmeplanlægningen.

Varmeplanlægningen for bl.a. Ø. Bjerregrav by er endnu ikke så langt fremskredt, at der kan siges 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 regional varmeplan for Århus amt.

Det må således påregnes, at det fremtidige varmforsyningsgrundlag for Ø. Bjerregrav by bliver naturgas med en individuel tilslutning af de enkelte varmforsyningsanlæg. Allerede nu er der mulighed for at naturgasselskabet kan etablere midlertidige F-gasanlæg i området.

Lokalplanområdet er en del af energidistrikt nr. 45.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådet endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanovens § 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.

I henhold til § 45 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder 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).

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget til lokalplanen 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 lokalplan.

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 indsigelser 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 bygningshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. september 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 10. september 1987.

TILLÆG NR. 8 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune

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

I henhold til § 14, stk. 1 i miljøministeriets lovebekendtgørelse 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 ved Frederiksbergvej i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - Åben/lav boligbebyggelse

For område nr. B.4.10. ved Fredriksbergvej i Ø. Bjerregrav, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.l., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,00 meter over terræn, og
- e. at området overføres til byzone.

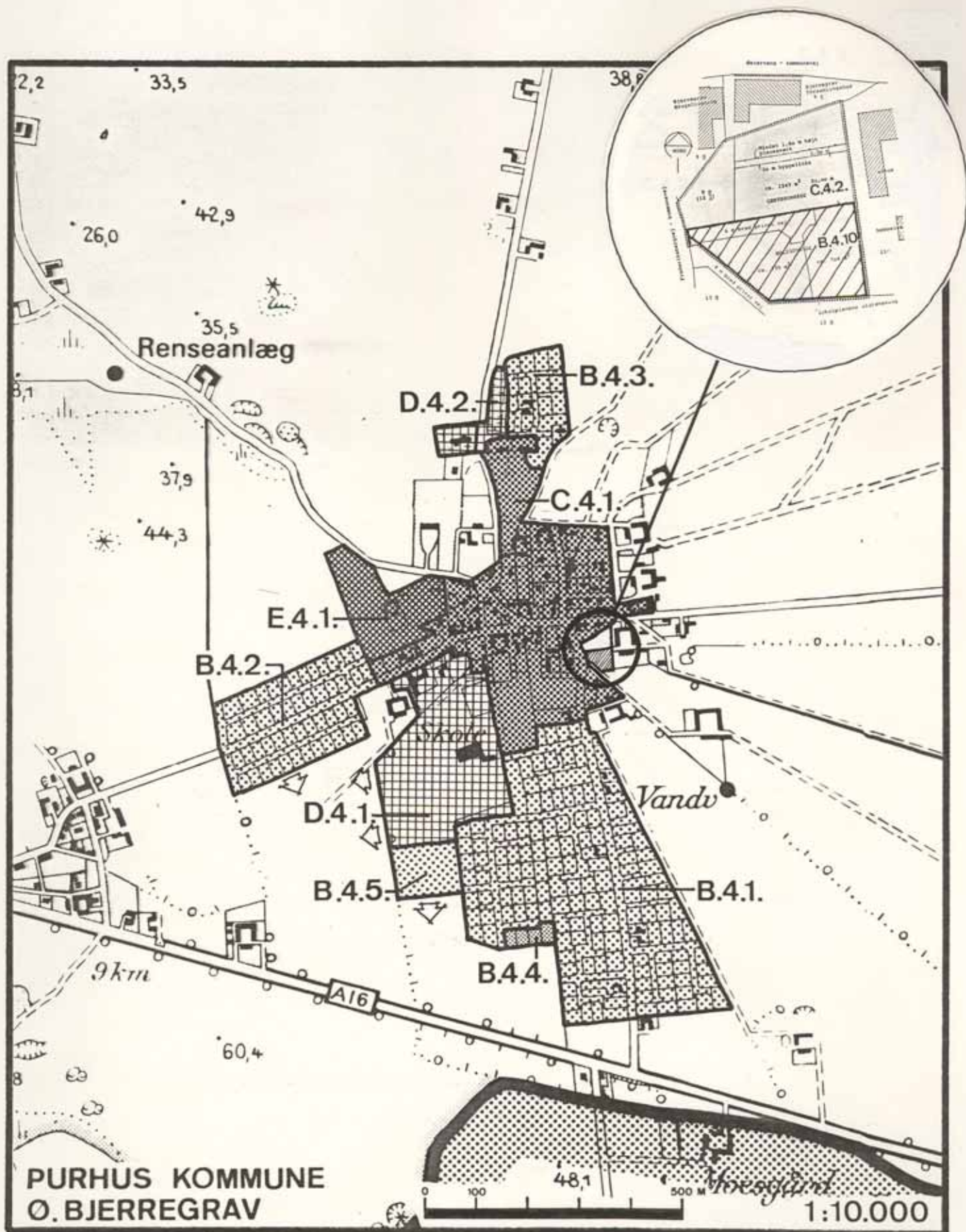
Således vedtaget af Purhus byråd, den 2. september 1986

 Berner Nielsen borgmester	 Knud Bertelsen kommunaldirektør
---	--

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 10. februar 1987

 Berner Nielsen borgmester	 Knud Bertelsen kommunaldirektør
---	--












Kortbilag til tillæg nr. 8 til "Kommuneplan 1983 - 92", Purhus kommune for område B.4.10.  
åben/lav boligbebyggelse ved Frederiksbergvej 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.

TILLÆG NR. 9 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune

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


I henhold til § 14, stk. 1 i miljøministeriets lovebekendtgørelse 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 ved Frederiksbergvej i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.


OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL

For område nr. C.4.2. ved Bjerregrav Brugsforening og Bjerregrav Forsamlingshus i Ø. Bjerregrav, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

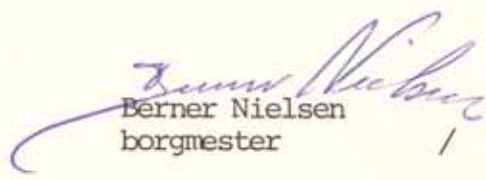
- a. at områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, såsom butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål. Eksisterende virksomheder indenfor området må fortsat udbygges i fornødent omfang. Butikkers bruttoetageareal må dog ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,
- c. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn,
- e. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50 pct. af boligetagearealet og et parkeringsareal svarende til mindst 25 pct. af bolig- og erhvervsetagearealet, og
- f. at området overføres til byzone.


Således vedtaget af Purhus byråd, den 2. september 1986

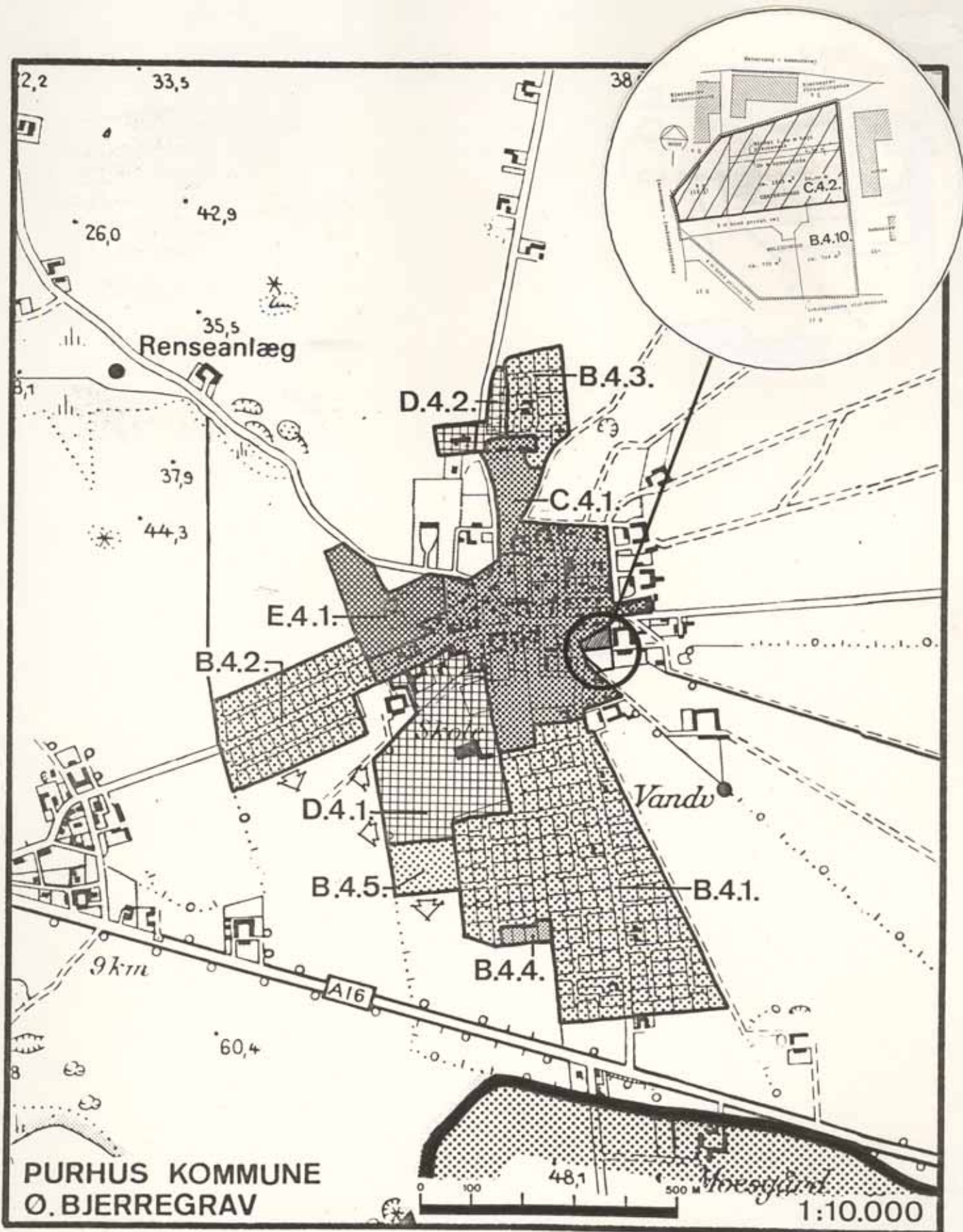
  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 10. februar 1987

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør










Kortbilag til tillæg nr. 9 til "Kommuneplan 1983 - 92", Purhus kommune for område nr. C.4.2. centerformål ved Frederiksbergvej og Østervang i Ø. Bjerregrav.

# SIGNATURER

---

## RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

	Boligområde (åben-lav)	<b>B</b>
	Boligområde (tæt-lav)	<b>B</b>
	Centerområde	<b>C</b>
	Offentligt område	<b>D</b>
	Erhvervsområde	<b>E</b>
	Fritidsområde	<b>F</b>
	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.MAR1987\* 01935

Del af matr.nr. 9 o samt del  
af pcl.nr. 1 af matr.nr 11 a  
begge Ø. Bjerregrav by,  
Ø. Bjerregrav.

Anmelder:  
Purhus kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.



PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 339

FOR ET OMRÅDE TIL ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE  
OG CENTERFORMÅL VED FREDERIKSBERGVEJ  
I Ø. BJERREGRAV.

LOKALPLAN NR. 339.

I henhold til kommuneplanloven (miljøministeriets lovekendtgørelse 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 en del af ejendommen pcl. 1 af matr. nr. 11a og en del af ejendommen matr. nr. 90 begge Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav med et samlet areal på ca. 3.690 m<sup>2</sup>.

Området omfatter endvidere alle parceller, der efter den 28. maj 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for det af lokalplanen omfattede område.

§ 2 - lokalplanens formål.

stk. 1 Lokalplanen har til formål,

at fastlægge en principiel udstykningsplan for området, der ønskes anvendt til åben/lav boligbebyggelse samt centerformål,

at bevare en på arealet værende allé ved at indpasse denne i udstykningens vejudlæg i så vid udstrækning dette er muligt, under hensyn til, at der skal være rimelige indkørselsforhold til de enkelte grunde, ligesom der for enden af vejen skal etableres en hensigtsmæssig vendeplads,

at fastlægge og sikre anvendelsen af den sydøstlige del af ejendommen matr. nr. 90 Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav til parkeringsplads i forbindelse med Bjerregrav Brugsforening,

at fastlægge og sikre anvendelsen af den del af ejendommen pcl. 1 af 11a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der eventuelt tillægges ejendommen matr. nr. 9r Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, til parkeringsformål, eventuelt i forbindelse med Bjerregrav Forsamlingshus,

at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af boligområdet,

at fastlægge en principiel vejplan for området,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for boligområdet og centerområdet samt

at overføre det af lokalplanen omfattede område til byzone.

§ 3 - områdets status.

stk. 1 Nærværende lokalplan overfører det samlede område som nævnt i § 1, til byzone.

§ 4 - områdets anvendelse.

- stk. 1 Området må med efterfølgende undtagelser kun anvendes til boligformål (åben/lav boligbebyggelse) og centerformål med de for området nødvendige vejanlæg.  
Arealets opdeling i boligområde og centerområde fremgår af kortbilag nr. 1.
- stk. 2. Den eksisterende allé på området skal bevares i så stor udstrækning som muligt og ved etableringen af vendeplads og indkørsler til de enkelte grunde skal der tages videst mulig hensyn til en bevarelse af alléens træer.  
Træerne i Alléen kan dog tillades stynet til en højde af 3-4 m.
- stk. 3. Den del af matr. nr. 90 Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der er omfattet af lokalplanen samt den del af pcl. nr. 1 af matr. nr. 11a Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, der er beliggende nord for en linie 2,5 m nord for den på kortbilag nr. 1 viste byggelinie, skal anvendes til parkeringsformål.
- stk. 4. Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for boligområdet, som vist på kortbilag nr. 1, drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, 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 behov for parkering ud over, hvad der må anses for normalt for en beboelseslejlighed, og
  - at virksomheden efter byrådets skøn ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende.
- Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, såsom handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionat eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.
- stk. 5. Anvendelsen af centerområdet, som vist på kortbilag nr. 1, fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, såsom butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelser og offentlige formål.
- Butikkernes bruttoetageareal må dog ikke selv ved sammenbygning med etagearealer udenfor lokalplanområdet overstige 3000 m<sup>2</sup>.
- Byrådet kan dog tillade, at der etableres mindre selvstændige fremstillingsvirksomheder uden tilknytning til butikker samt mindre nye værkstedsvirksomheder i området, såfremt virksomhederne ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende.



Den fra virksomheder i området udsendte støj målt i eget skel, 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).

Herudover må ingen virksomheders bidrag til den samlede støj i et 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)

I en afstand af 2,50 m fra den i § 9, stk. 2 fastlagte byggelinie, parallelt med og nord for byggelinien, skal der etableres en støjdæmpende foranstaltning, eksempelvis udført som et mindst 1,80 m højt plankeværk.

Plankeværket skal udføres af materialer med rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.

- stk. 6. Ubebyggede arealer skal anvendes til have og indkørsel m.v. i forbindelse med den enkelte ejendom og skal vedligeholdes som sådan.
- stk. 7. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har et større bebygget areal end i alt 10 m<sup>2</sup> og ikke gives en højde på mere end 2,0 meter over terræn, og når de iøvrigt udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse med hensyn til materiale- og farvevalg.

#### § 5 - områdets udbygning.

- stk. 1 Området må udbygges fra 1987.
- stk. 2 Der skal i alt opføres 2 boliger inden for området, der er udlagt til boligformål.

#### § 6 - områdets udstykning.

- stk. 1 Områdets udstykning skal i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.
- stk. 2 Områdets eksisterende udstykning skal, i forbindelse med realiseringen af den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan, annulleres, i den udstrækning de eksisterende skellinier ikke vil kunne indgå i den fremtidige udstykningsplan for området.

Annuleringen skal senest gennemføres, når dele af de i § 1, stk. 2 nævnte matrikelnumre indgår i fremtidige udstykninger, inden for lokalplanområdet.

### § 7 - områdets vejforsyning m.m.

- stk. 1. Vejen i området skal etableres i overensstemmelse med de vejledende regler for stillevejsområdet.
- stk. 2. Der udlægges areal til mindst en 6 m bred vej med retning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 1.
- Vejen skal anlægges symmetrisk omkring den i området værende allé. For enden af vejen anlægges vendeplads.
- stk. 3. Ved vendepladsen for enden af vejen foretages hjørneafskæringer på 5 m som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 4. Den i området værende allé skal søges bevaret i vejens længde i så stor udstrækning alléen kan indgå i vejanlægget uden væsentlige genervirkninger for etablering af vendeplads og indkørsler til de enkelte grunde.
- stk. 5. Træerne i alléen kan tillades stynet til en højde af 3-4 m.

### § 8 - parkeringsforhold.

- stk. 1. Der skal være mulighed for parkering af mindst 2 personbiler på den enkelte parcel. Er der på den enkelte ejendom garage- eller carportareal til en eller flere personbiler, nedsættes kravet til én parkeringsplads.
- stk. 2. Ved bygninger, der helt eller delvis anvendes til erhverv, skal parkeringsarealet til erhvervsformålet sammen med eventuelt garage/carportareal udgøre mindst 1 bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

### § 9 - bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være større end 25. i boligområdet og 50 i centerområdet (excl. vejarealer).
- stk. 2. Bebyggelse må ikke opføres nord for den på kortbilag nr. 1 viste bygge-  
linie, der pålægges arealet i en afstand af 20 m fra vejskel parallelt med vejen, som vist på kortbilaget.
- stk. 3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- stk. 4. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,00 m over det omgivende terræn i boligområdet og 8,50 m i centerområdet.
- stk. 5. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.
- stk. 6. Bygninger skal opføres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på vejskel.

### § 10 - bebyggelsens ydre fremtræden.

- stk. 1. Til udvendige bygnings sider og tagdækning må kun anvendes materialer med rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.
- stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§11 - teknisk forsyning.

- stk. 1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.
- stk. 2 En tilstrækkelig vej- og stibelysning skal etableres ved hjælp af parklamper og/eller almindelige gadelamper med en maximal højde på 5 m.

§12 - ubebyggede arealer.

- stk. 1 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal beplantes med træer, buske, græs m.v. og skal vedligeholdes som have.

§13 - påtaleret.

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

§14 - godkendelsespåtegning.

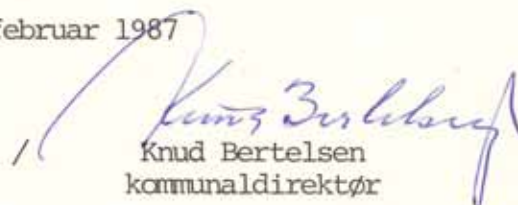
Således vedtaget af Purhus byråd den 2. september 1986.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 10. februar 1987

  
Berner Nielsen  
borgmester

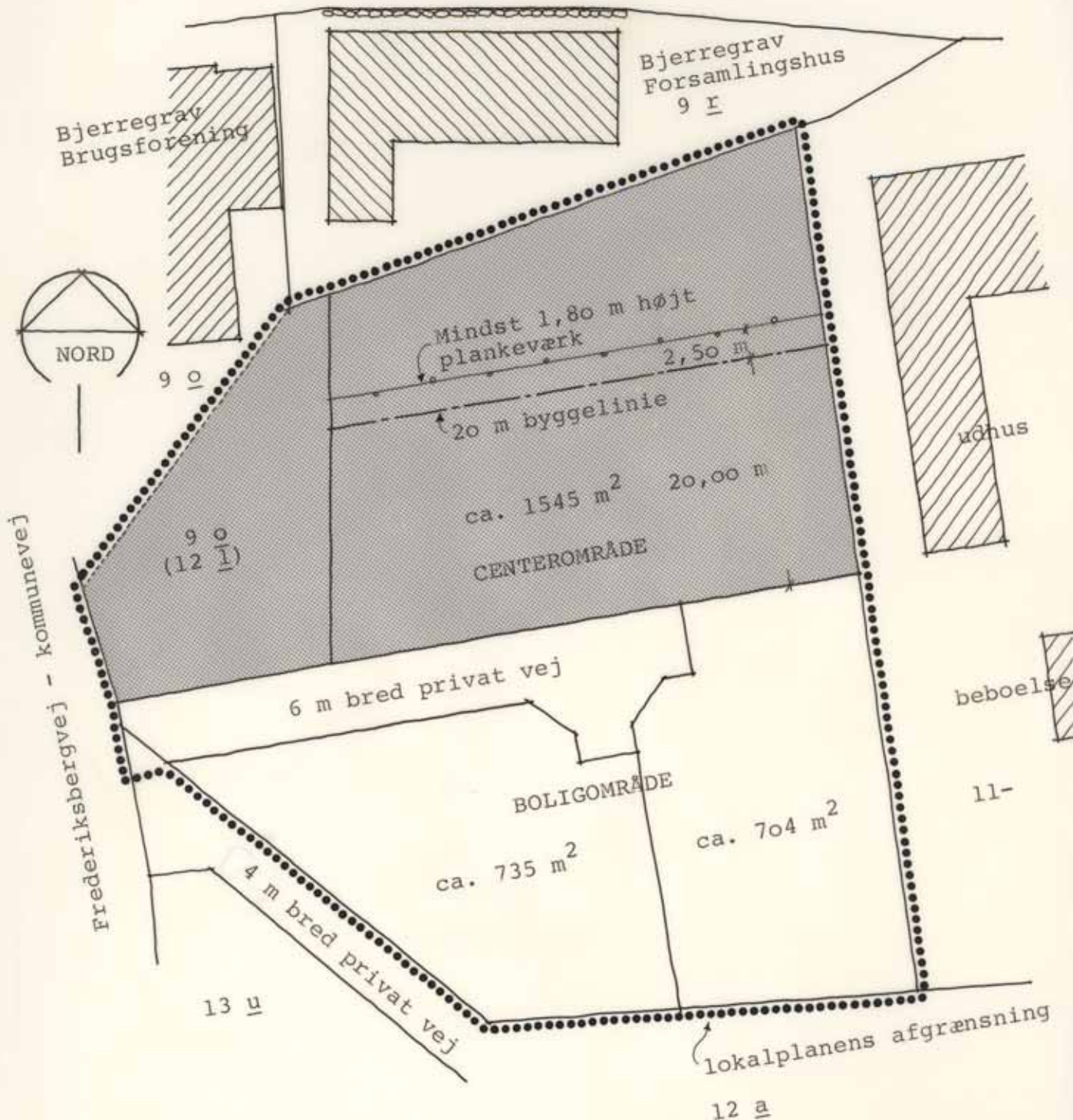
  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Marlagør,  
den 06. MAR 1987\* 01935  
Lyst bl. 90, akt. N. 69.

*Ha*  
Rids vedkøbt.

  
U. Christensen  
ass.

Østervang - kommunevej



LOKALPLAN NR. 339  
Kortbilag nr. 1

Åben/lav boligbebyggelse og centerformål ved  
Frederiksbergvej i Ø. Bjerregrav.

Mål 1:500

Centerområdet er vist med priksignatur.