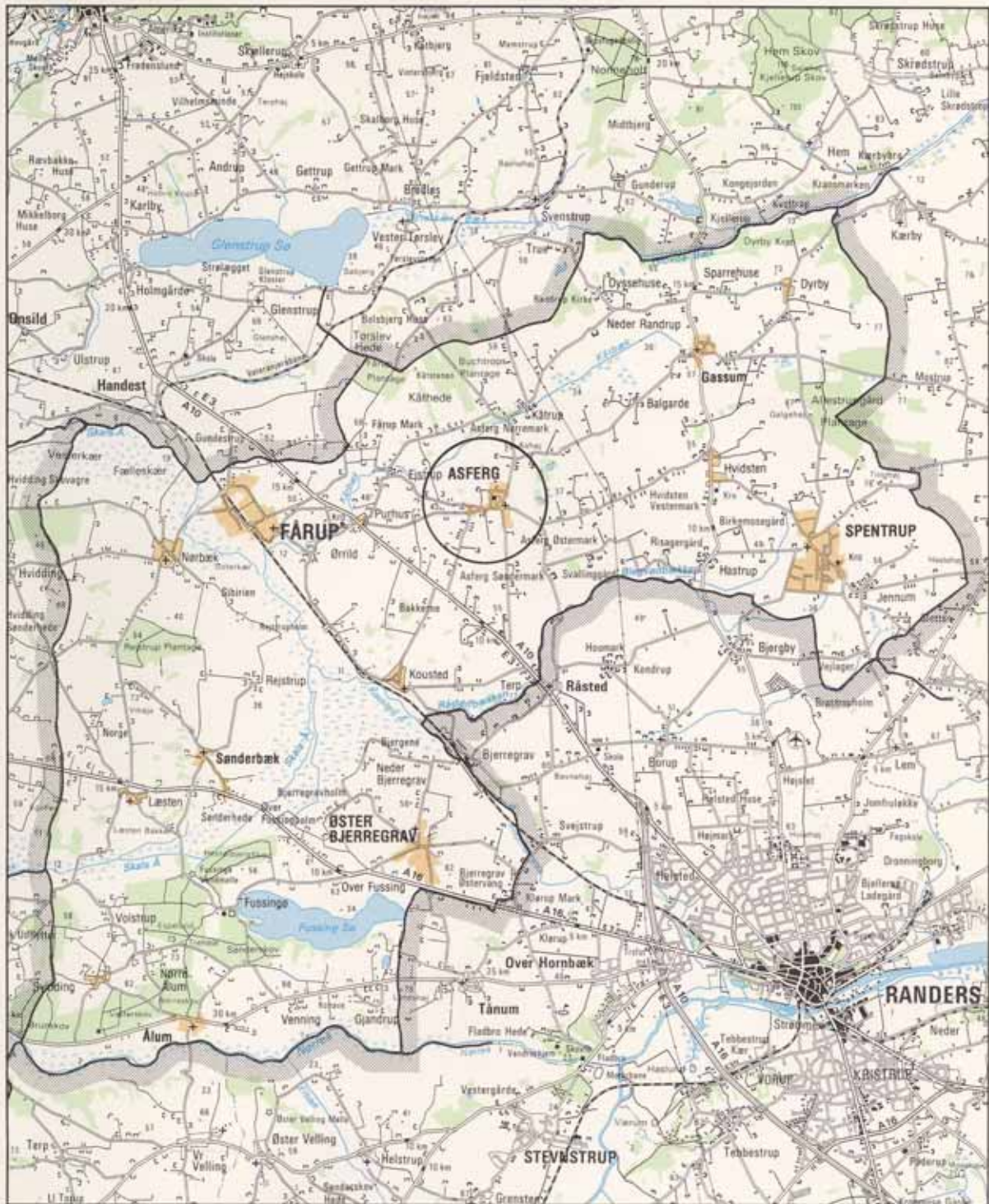




# LOKALPLAN- 541



**PURHUS KOMMUNE**  
OVERSIGTSKORT 1:125.000

GRUNDKORT: UDSNIT AF GEODÆTISK INSTITUTS 1 CM KORT. DE KOMMUNALE OPLYSNINGER ER UDARBEJDET AF PURHUS KOMMUNE OG PÅFØRT AF DAFØLO KARTOGRAFI, UDGIVET AF PURHUS KOMMUNE MED GEODÆTISK INSTITUTS TILLADELSE (AM). COPYRIGHT.

LINEAR	NAVNE	VAND	SKOV	KURVER	TEMA	PLANLÆG
1000 1000	1000 1000	1000 1000	1000 1000	1000 1000	1000 1000	1000 1000

**BOLIG- OG CENTERFORMÅL.**  
**ROLIGHEDSVEJ, ASFERG.**

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	side
<u>Kortfattet redegørelse</u>	1
Hvad er en lokalplan	1
Byrådets formål med lokalplanen	1
Beliggenhed og størrelse	2
<u>Forhold til anden planlægning</u>	2
Kommune- og lokalplanlægning	2
Spildevandsplan	3
Varmeplan	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	3
<u>Lokalplanens retsvirkninger</u>	5
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	5
<u>Tillæg nr. 11 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	7
Kortbilag til tillæg nr. 11	8
<u>Tillæg nr. 12 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	9
Kortbilag til tillæg nr. 12	10
<u>Tillæg nr. 13 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	11
Kortbilag til tillæg nr. 13	12
<u>Lokalplan nr. 541</u>	13
Kortbilag nr. 1	22
Kortbilag nr. 2	23

## KORTFATTET REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 541.

### 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.

### Byrådets formål med lokalplan nr.541

Byrådets hensigt med lokalplan nr. 541, er at overføre den resterende del af arealet ved Rolighedsvej i Asferg til byzone og samtidig at fastlægge en samlet planlægning for hele området mellem Rolighedsvej, Vestergade og Nørregade, der åbner mulighed for opførelse af dels tæt/lav boligbebyggelse, åben/lav boligbebyggelse samt blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (centerformål).

Lokalplanen fastlægger en principiel udstykningsplan, indholder de nævnte arealanvendelser og fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om udstykning m.v. for enkeltområderne.

Endvidere fastlægger lokalplanen en principiel vej- og stiplan for området.

Siden vedtagelsen af lokalplan nr. 530, den 13. maj 1986, er der sket en del skelændringer m.v. for ejendommene langs Vestergade og Nørregade. Disse ændringer er indarbejdet i lokalplan nr. 541.

Lokalplan nr. 530 skal ophæves for de ejendomme, der omfattes af den nye lokalplan (541).

## Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

Området omfatter arealet mellem Rolighedsvej, Vestergade og Nørregade i Asferg afgrænset mod nord af skel til ejendommene matr. nr. 12 ar, 12 as, 12 at, 12 au og 12 a Asferg by, Asferg.

Området omfatter ialt et areal på ca. 3 ha, hvoraf ca. 3.125 m<sup>2</sup> udlægges til tæt/lav boligbebyggelse, ca. 12.600 m<sup>2</sup> til åben/lav boligbebyggelse, vej- og stianlæg samt ca. 14.300 m<sup>2</sup> til centerformål. Arealet, der udlægges til centerformål, er i det væsentlige allerede bebygget.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Forhold til kommune- og lokalplanlægning.

Den del af lokalplanområdet, der på kortbilag nr. 2 til nærværende lokalplan er vist med krydsskravering, blev ikke medtaget under rammebestemmelserne i "Kommuneplan 1983-92" for Asferg by og er derfor heller ikke medtaget i bestemmelserne i lokalplan nr. 530, der overførte størstedelen af Asferg by til byzone. Arealet er derfor beliggende i landzone og er fortsat landbrugs-mæssigt benyttet.

Arealet blev ikke medtaget i kommuneplanens rammer af hensyn til overholdelse af kommunens tildelte boligramme (arealudlæg til boligformål for kommunen som helhed).

Den resterende del af lokalplanområdet er medtaget under rammebestemmelserne i "Kommuneplan 1983-92", under område nr. B.2.3., en del af område nr. B.2.1. samt en del af område nr. C.2.1.0.

Kommuneplanens rammer bestemmer:

- at område nr. B.2.3. skal anvendes til boligformål,
- at område nr. B.2.1. skal anvendes til boligformål og
- at område nr. C.2.1. skal anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. (centerformål)

Lokalplan nr. 530 bestemmer:

- at område nr. B.2.3.0. skal anvendes til blandet tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse
- at område nr. B.2.1.0. skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse og
- at område nr. C.2.1.0. skal anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. (centerformål)

Siden vedtagelsen af "Kommuneplan 1983-92" og lokalplan nr. 530, er der sket en del skelændringer m.v. i området.

For at tilvejebringe en samlet planlægning for hele området mellem Rolighedsvej, Vestergade og Nørregade fastlægges nye rammer for lokalplanlægningen af dette område, tillæg nr. 11, 12 og 13 for h.h.v. område nr. B.2.5., B.2.6. og C.2.2., ligesom lokalplan nr. 530 ophæves for nærværende lokalplans område.

Dog indarbejdes bestemmelserne i lokalplan nr. 530 i den nye lokalplans bestemmelser, således at der ikke i det væsentlige vil ske anvendelsesmæssige ændringer og ændringer af bestemmelser om bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. for arealer, der var omfattet af lokalplan nr. 530, ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 541 er således en opfølgning og udbygning af intentionerne bag lokalplan nr. 530.

#### Forhold til spildevandsplanlægningen

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

Revisionen medfører dog ingen ændringer af spildevandsforholdene for lokalplanområdet. Området er omfattet af den nuværende spildevandsplan. Området medtages i den reviderede spildevandsplan under kloakoplandsnr. A.20.1., som påregnes kloakeret med separat system i perioden 1987-1990. Området kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem i Vestergade efter gennemførelsen af spildevandets separering i Rolighedsvej.

#### Forhold til varmeplanlægningen

Den kommunele varmeplan for byerne Asferg, Fårup og Nørbæk var offentlig fremlagt i tidsrummet fra den 20. november 1985 til den 22. januar 1986, hvorefter byrådet vedtog planen.

Varmeplanen bestemmer, at opvarmningsbehovet i Asferg by, energidistrikt nr. 25, skal dækkes med individuel naturgasforsyning senest i 1986.

Varmeplanens bestemmelser indebærer, at nye bebyggelser i eksisterende områder og i nye udstykningsområder indenfor energidistrikt nr. 25 skal forsynes med naturgas til opvarmningsformål. Endvidere vil der blive nedlagt forbud mod etablering af elvarme i nye bebyggelser i eksisterende områder og i nye udstykningsområder indenfor energidistriktet.

Varmeplanens bestemmelser er indarbejdet i nærværende lokalplans bestemmelser.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

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

Bestemmelserne er i vid ustrækning en videreførelse og præcisering af planlægningen som beskrevet foranstående.

- § 1: fastlægger og beskriver sammen med lokalplanens kortbilag det område, og hvilke ejendomme, der er omfattet af lokalplanens bestemmelser.
- § 2: redegør for lokalplanens formål.
- § 3: bestemmer at det resterende landzoneareal ved Rolighedsvej skal overføres til byzone.
- § 4: fastlægger enkeltområdernes anvendelse til tæt/lav, åben/lav boligbebyggelse samt blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (centerformål).
- § 5: fastlægger bestemmelser for udstykninger i de enkelte områder.
- § 6: fastlægger bestemmelser om vej- og stiforhold. Veje i området skal etableres som stilleveje. Der etableres stiforbindelse fra området til Nørregade.
- § 7: fastsætter bestemmelser om parkeringsforhold.
- § 8: fastsætter bestemmelser om teknisk forsyning, herunder naturgasforsyning, ledningsanlæg og transformerstationer.
- § 9: Fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for lokalplanens enkeltområder, herunder fastsættelse af bebyggelsesprocenter, bygningernes etageantal, højde over terræn og placering på grunden m.v.
- § 10: fastsætter bestemmelser om bebyggelsers udseende, herunder skiltning og reklamering.
- § 11: fastsætter bestemmelser om ubebyggede arealer.
- § 12: fastsætter bestemmelser om ophævelse af lokalplan nr. 530 for nærværende lokalplanområde.
- § 13: fastsætter hvilken myndighed, der har påtaleret vedrørende overholdelse af lokalplanens bestemmelser.
- § 14: er lokalplanens vedtagelsespåtegning.

#### KORTBILAG:

- NR.1 er en oversigtsplan, der viser det samlede område som en principiel udstykningsplan med områdeopdeling for områdernes primære anvendelse.
- NR.2 er en oversigtsplan, der viser de eksisterende byzoneområder omfattet af lokalplan nr. 530 samt det eksisterende landzoneareal, der overføres til byzone gennem realiseringen af lokalplan nr. 541.

### 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 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 af 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.

Lokalplanen indeholder herudover i § 12 en bestemmelse om, at den i paragraffen nævnte lokalplan ophæves for nærværende lokalplanområde.

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget til en 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 25. februar 1987 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 25. februar 1988.



TILLÆG NR. 11 til "kommuneplan 1983-92", Purhus kommune

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

Indledning

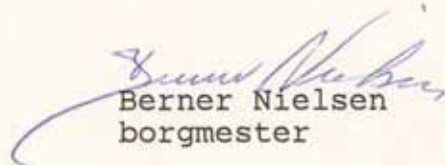
I henhold til § 14, stk. 1 i miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, "Bekendtgørelse af Lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for et areal ved Rolighedsvej i Asferg, Purhus kommune.

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE

For område nr. B.2.5. ved Rolighedsvej i Asferg, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

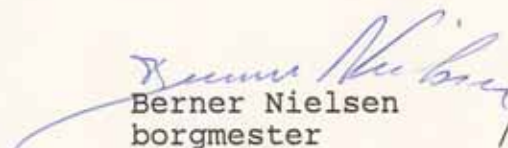
- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.l., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for det samlede område ikke overstiger 30,
- c. at bebyggelser i området ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage,
- d. at intet punkt af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,5 meter over terræn og
- e. at området bevares i byzone.

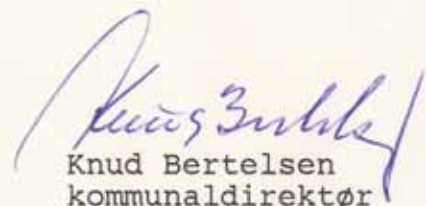
Således vedtaget af Purhus byråd, den 10. marts 1987.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus Byråd, den 9. juni 1987.








  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

# SIGNATURER

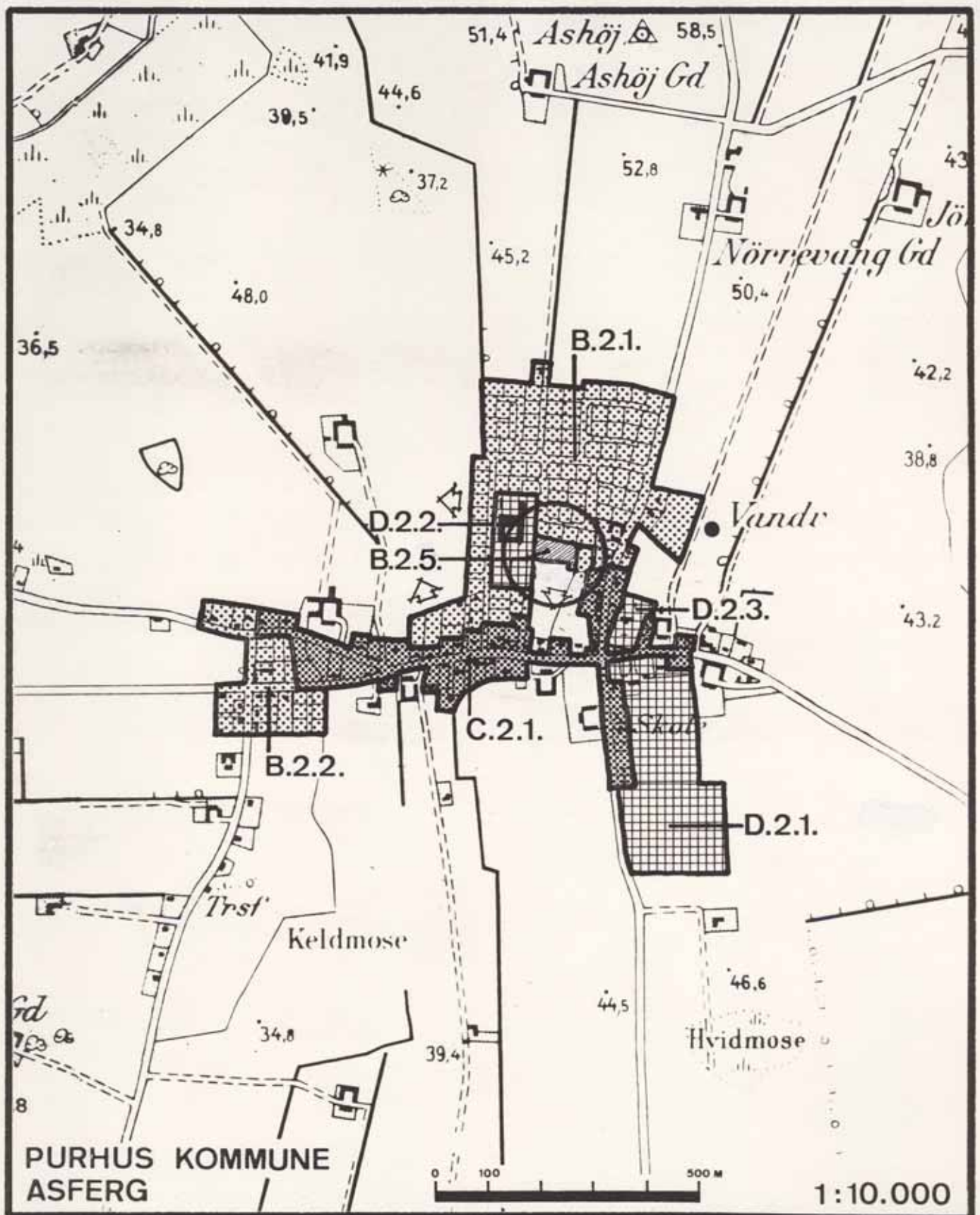
---

## 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.



Kortbilag til tillæg nr. 11 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune for område nr. B.2.5.

Tæt/lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Asferg.

TILLÆG NR. 12 til "kommuneplan 1983-92", Purhus kommune

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

Indledning

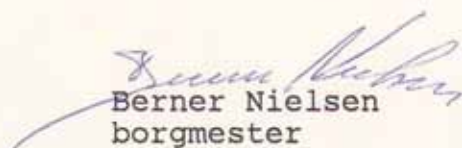
I henhold til § 14, stk. 1 i miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, "Bekendtgørelse af Lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for et areal ved Rolighedsvej i Asferg, Purhus kommune.

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE

For område nr. B.2.6. ved Rolighedsvej i Asferg, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

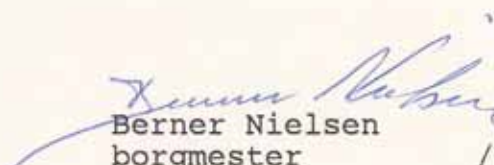
- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.l., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelser i området ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og kælder,
- d. at intet punkt af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over terræn og
- e. at den del af området, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.

Således vedtaget af Purhus byråd, den 10. marts 1987.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus Byråd, den 9. juni 1987.








  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

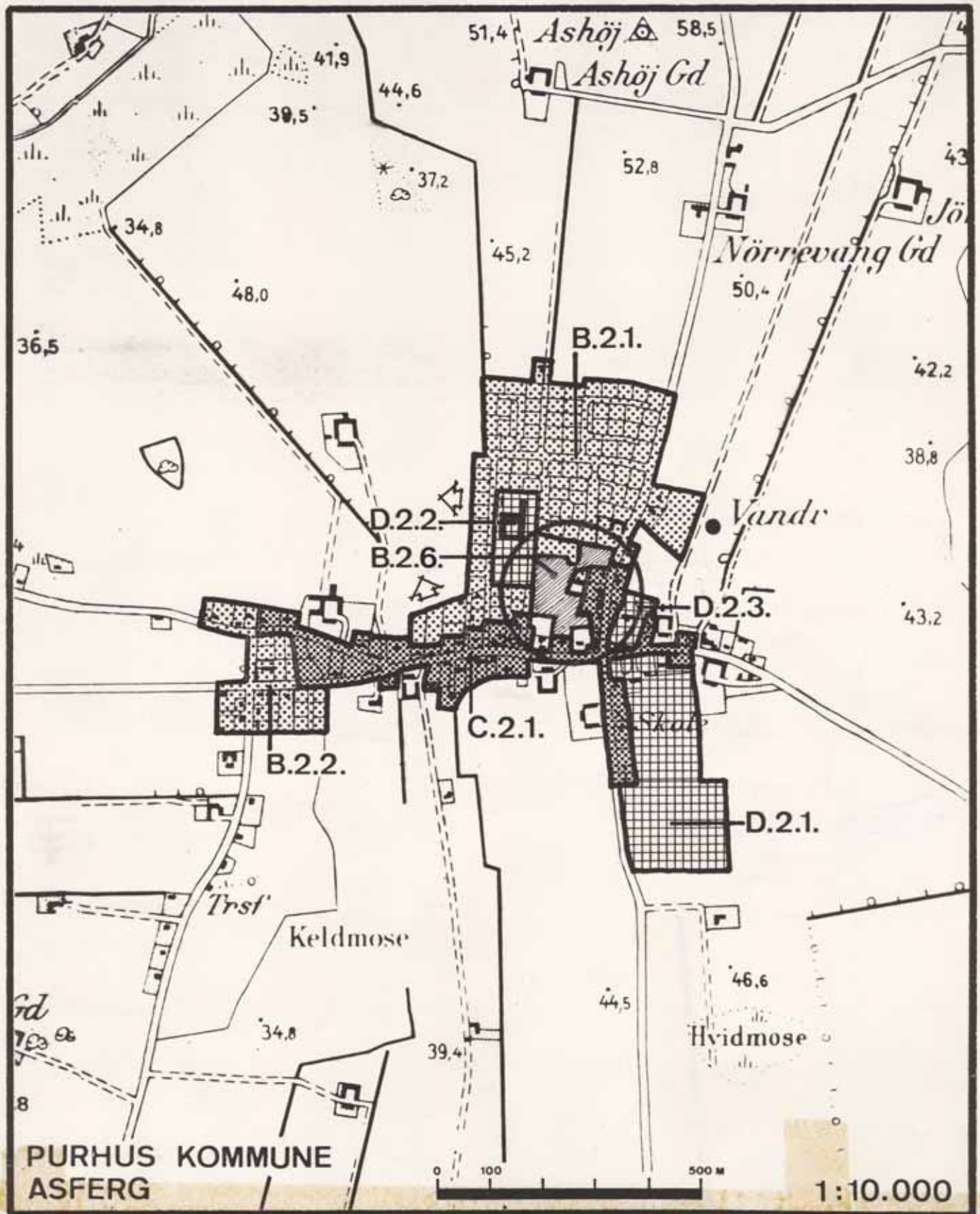
# SIGNATURER

---

## 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.



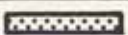

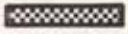

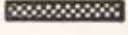


Kortbilag til tillæg nr. 12 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune for område nr. B.2.6.

Åben/lav boligbebyggelse ved Rolighedsvej i Asferg.

# 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. 13 til "kommuneplan 1983-92", Purhus kommune

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

Indledning

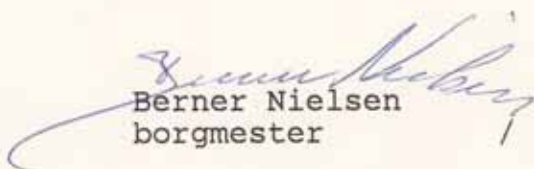
I henhold til 14, stk. 1 i miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, "Bekendtgørelse af Lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for et areal ved Rolighedsvej, Vestergade og Nørregade i Asferg, Purhus kommune.

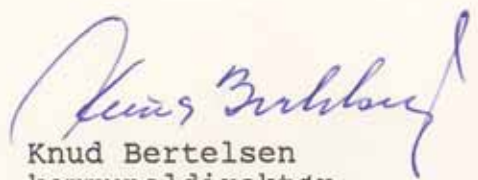
OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL - blandet bolig- og erhvervsbebyggelse

For område nr. C.2.2. ved Rolighedsvej, Vestergade og Nørregade i Asferg, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

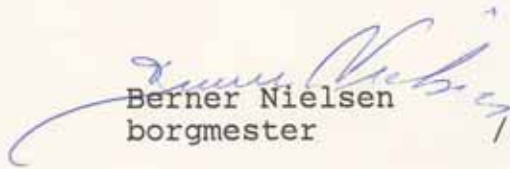
- a. at områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, såsom butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål. Eksisterende virksomheder indenfor området må fortsat udbygges i fornødent omfang. Butikkers bruttoetageareal må dog ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,
- c. at bebyggelser i området ikke opføres med mere end 2 etager,
- d. at intet punkt af bygningens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over terræn og
- 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 den del af området, der er beliggende i landzone overføres til byzone.

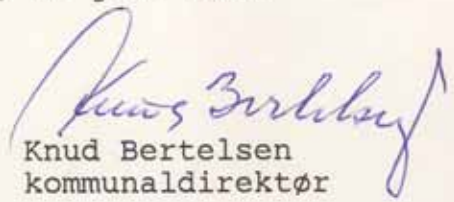
Således vedtaget af Purhus byråd, den 10. marts 1987.

  
Berner Nielsen  
borgmester

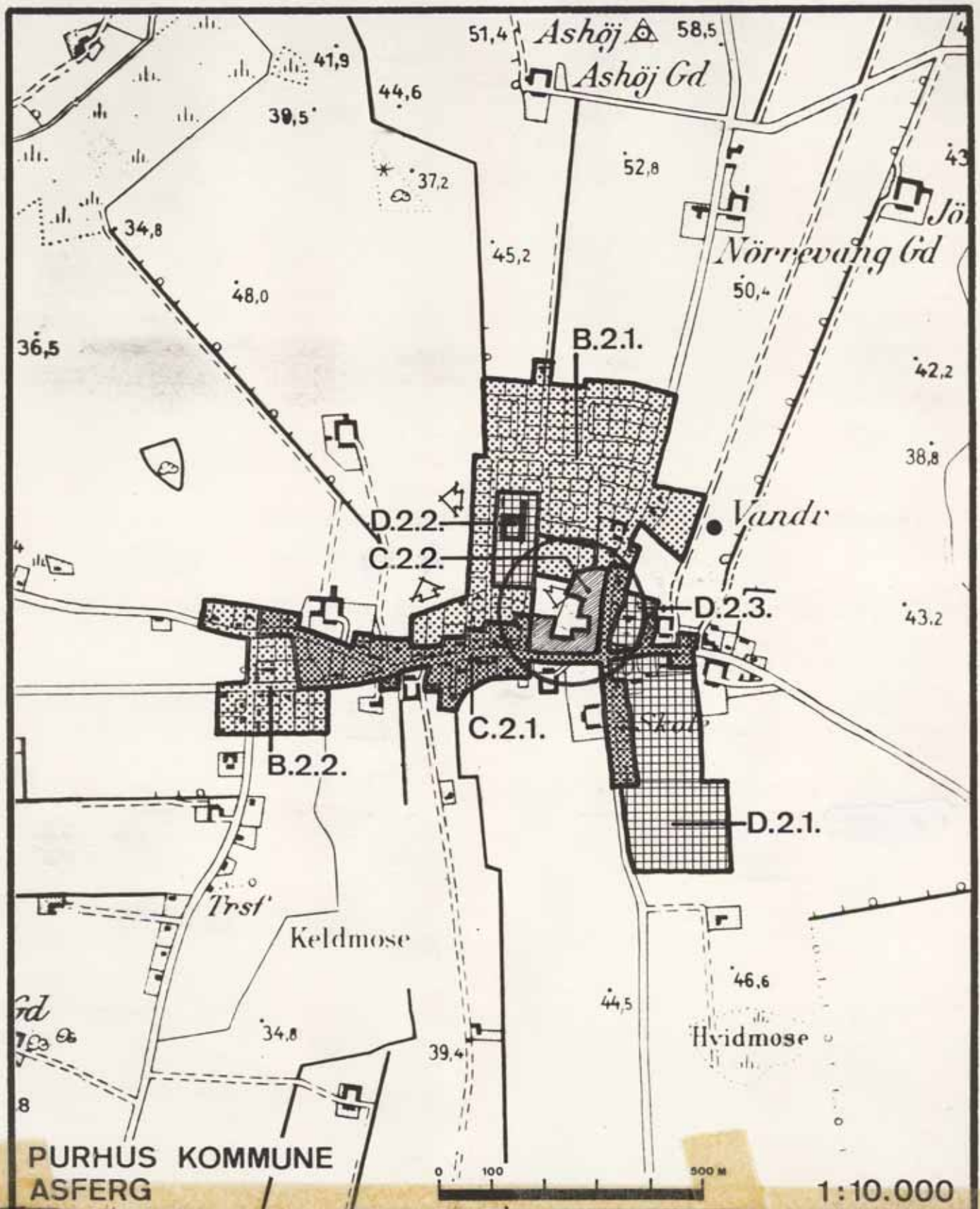
  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus Byråd, den 9. juni 1987.

  
Berner Nielsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør





Kortbilag til tillæg nr. 13 til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune for område nr. C.2.2.  
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (centerformål) ved Rolighedsvej, Vestergade og Nørregade i Asferg.

22.JUN.1987\* 04832

22.SEP.1987\*007838

Lokalplanen omfatter ejendommene  
matr.nr.:Pcl.nr. 1 og 2 af 11a, pcl.nr. 1 og 2 af 33a, 12cs, 131, 12s,  
13i, 13k, 13t, 33b, 33c, 33g, 33k og del af 47 alle Asferg by,  
Asferg.Anmelder:  
Purhus kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 541



FOR ET OMRÅDE TIL TÆT/LAV, ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE SAMT

CENTERFORMÅL

VED ROLIGHEDSVEJ I ASFERG

LOKALPLAN nr. 541

I henhold til kommuneplanloven (miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Asferg, Purhus kommune.

§ 1 - lokalplanens område

Kortbilag	Lokalplanens områder er vist på kortbilag nr.1.
Lokalplanen omfatter områderne - Boligområder	<p><u>B.2.5.0.</u> Nyt boligområde til tæt/lav boligbebyggelse.</p> <p><u>B.2.6.0.</u> Nyt boligområde til åben/lav boligbebyggelse.</p> <p>Området omfatter endvidere 2 eksisterende parcelhusbebyggelser, matr. nr. 12 cs og 13 1 Asferg by, Asferg.</p>
Centerområde	<p><u>C.2.2.0.</u> I det væsentlige er området et eksisterende centerområde, der dog udvides med ejendommene pcl. nr. 1 af matr. nr. 11 a og pcl. nr. 1 af matr. nr. 33 a Asferg by, Asferg samt den sydligste del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 11 a Asferg by, Asferg, ligesom der siden godkendelsen af lokalplan nr. 530 er sket nogle ejendomsudvidelser, der medtages i centerområdet langs den sydlige del af Nørregade.</p>
Eksisterende lokalplanområde	<p>Kortbilag nr. 2 viser, dels det område, der er omfattet af lokalplan nr. 530 og dels det resterende landzoneområde ved Rolighedsvej.</p> <p>lokalplan nr. 530 ophæves for nærværende lokalplanområde.</p>
Områderne omfatter ejendommene - Boligområder	<p><u>B.2.5.0.</u> omfatter den nordligste del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 11 a Asferg by, Asferg.</p> <p><u>B.2.6.0.</u> omfatter ejendommene matr. nr. 12 cs og 13 1 Asferg by, Asferg samt del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 11 a Asferg by, Asferg og del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 33 a Asferg by, Asferg.</p>
Centerområde	<p><u>C.2.2.0.</u> omfatter ejendommene matr. nr. 12s, 13i, 13k, 13t, 33b, 33c, 33g, og 33k Asferg by, Asferg samt pcl. nr. 1 af matr. nr. 11 a, pcl. nr. 1 af 33 a, del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 11 a og del af matr. nr. 47 Asferg by, Asferg</p>
Senere udstykninger	<p>Endvidere omfatter lokalplanen alle parceller, der efter den 25. februar 1987 udstykkes fra de foran nævnte ejendomme.</p>

## § 2 - lokalplanens formål

- Formål Lokalplanen har til formål:
- at fastlægge en samlet planlægning for hele området ved Rolighedsvej og at overføre det resterende landzoneareal ved Rolighedsvej til byzone,
  - at sikre at intentionerne om kollektiv varmforsyning i varmeplanen følges,
  - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for ny bebyggelse i de enkelte områder.
  - at fastlægge retningslinier for udstykninger i de enkelte områder,
  - at ophæve og erstatte bestemmelserne i lokalplan nr. 530 for næværende lokalplanområde.

## § 3 - områdets status

- Overførsel til byzone Med byrådets offentlige bekendtgørelse af nærværende vedtagne lokalplan overføres efterfølgende ejendomme fra landzone til byzone:
- Pcl. nr. 1 af matr. nr. 11 a samt den del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 11 a Asferg by, Asferg, der er beliggende i landzone.
  - Pcl. nr. 1 af matr. nr. 33 a samt den del af pcl. nr. 2 af matr. nr. 33 a Asferg by, Asferg, der er beliggende i landzone
- Kortbilag nr. 2 viser det eksisterende landzoneområde, der overføres til byzone.

## § 4 - områdets anvendelse

- BOLIGOMRÅDER**  
Rolighedsvej-Nord
- B.2.5.0** Områdets anvendelse fastlægges til boligformål bestående af tæt/lav rækkehusbebyggelse eller lignende.  
Byrådet kan tillade, at der på ejendomme i området 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 og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- Erhverv på nærmere angivne vilkår

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

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

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Rolighedsvej-Syd

Erhverv på nærmere angivne vilkår

B.2.6.0 Områdets anvendelse fastlægges til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.l., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Byrådet kan endvidere tillade, at der på ejendomme i området 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 eller 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,

Ejendommene i området må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

CENTEROMRÅDE  
Vestergade-Nørregade

C.2.2.0. 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.

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.

Butikkernes bruttoetageareal må dog ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

## Støj

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)

### § 5 - områdets udstykning

#### BOLIGOMRÅDER

Rolighedsvej - Nord B.2.5.0. Yderligere udstykning må ikke finde sted uden byrådets samtykke.

Rolighedsvej - Syd B.2.6.0. Ingen ny grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

#### CENTEROMRÅDE

Vestergade - Nørregade C.2.2.0. Ingen ny grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m<sup>2</sup>.

#### NB.

Vejarealer

De i denne paragraf nævnte mindste grundstørrelser for boligområder og centerområder er eksklusive vejarealer.

### § 6 - områdets stier og veje

Rolighedsvej - Nord B.2.5.0. Området gives vejadgang fra den øst-vest gående boligvej, der anlægges i den nordlige del af område nr. B.2.6.0.

Veje i området skal udlægges i en bredde af mindst 6 m.

Stilleveje

Veje i området skal etableres i overensstemmelse med de retningslinier og vejledende regler, der er udarbejdet for stillevejsområder i medfør af færdselslovens § 40.

- Rolighedsvej - Syd - B.2.6.0. Området gives vejadgang fra Rolighedsvej som vist på kortbilag nr. 1, ad 2 boligveje der anlægges med en bredde på mindst 8 m, med vendeplads på mindst 12 m og med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget.
- Stilleveje Boligveje i området skal etableres i overensstemmelse med de retningslinier og vejledende regler, der er udarbejdet for stillevejsområder i medfør af færdselslovens 40.
- Hjørneafskæring - Hjørneafskæringer skal være mindst 5 m som vist på kortbilag nr. 1.
- Stiforbindelser - mellem boligvejene Der etableres en mindst 4 m bred stiforbindelse mellem de 2 boligveje som vist på kortbilag nr. 1.
- mellem området og Nørregade Der skal sikres og anlægges en mindst 4 m bred stiforbindelse mellem den nordlige boligvej og Nørregade over "branddammen" som vist på kortbilag nr. 1.
- De tilstødende ejendomme skal hver afgive areal i en bredde af 2 m langs den eksisterende skellinie til anlæggelsen af stiforbindelsen.
- Oversigtsareal C.2.2.0. På det tilstødende areal ved Rolighedsvejs udmunding i Vestergade sikres oversigtsareal på mindst 5 x 10 m som vist på kortbilag nr. 1. På oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller forefindes beplantning, der rager mere end 0,80 m op over en flade, bestemt af de tilgrænsende kørebaners vejmidter.

## § 7 - parkeringsforhold

- Generelt Langtidsparkering (hensætning af lastbiler, anhængere, større varevogne og lystbåde m.v.) må ikke finde sted i boligområder inden for byzonegrænsen.  
Bestemmelsen er gældende for områderne: B.2.5.0. og B.2.6.0.
- Campingvogne må kun henstilles inden for de enkelte ejendommers grænser, og kun såfremt henstillingen kan ske uden genevirkninger for de omboende.
- Rolighedsvej - Nord - B.2.5.0. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 1/2 bilpladser for hver bolig.  
Eventuelle garager/carporte kan medregnes således, at antallet af bilpladser kan nedsættes til 1/2 for hver af de boliger, der har adgang til egen garage/carport på området.

- Rolighedsvej - Syd - B.2.6.0. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 bilpladser for hver bolig.  
Eventuelle garager/carporte kan medregnes således, at antallet af bilpladser kan nedsættes til 1 for hver af de boliger, der har adgang til egen garage/carport på området.
- Erhverv 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.

### § 8 - teknisk forsyning

- Naturgas Fremtidige nye bebyggelser i eksisterende områder samt i nye udstykningsområder, skal forsynes med naturgas til opvarmningsformål. Der må således ikke etableres elvarme i nye boligbebyggelser inden for den på kortbilag nr. 1 viste afgrænsning af lokalplanens område.
- Ledningsanlæg Nye el-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- Transformerstationer Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når den enkelte station ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### § 9 - bebyggelsens omfang og placering

- BOLIGOMRÅDER  
Rolighedsvej - Nord - B.2.5.0. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.  
Antallet af boliger i området må ikke overstige 10 og være mindre end 8.  
Ny bebyggelse i området må ikke opføres med mere end 1 etage, uden udnyttet tagetage.  
Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35 .  
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,5 m over det omgivende terræn.  
Ny bebyggelse skal placeres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på områdets sydlige begrænsning.



Rolighedsvej - Syd    B.2.6.0. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom i området må ikke overstige 25 (excl. vejarealer).  
 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage, udnyttet tagetage og kælder.  
 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.  
 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn.  
 Ny bebyggelse skal placeres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på den vej, der betjener ejendommen.

CENTEROMRÅDE  
 Vestergade - Nørregade    C.2.2.0. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom i området må ikke overstige 50 (excl. vejarealer).  
 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.  
 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.  
 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn.  
 Ny bebyggelse skal placeres med facaderne enten parallelt med eller vinkelret på den vej, der betjener ejendommen.  
 Butikker med et samlet areal på over 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal må ikke etableres i området.

#### § 10 - bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt            Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hver enkelt tilfælde.  
  
 Tage og udvendige bygningssider skal udføres af ikke reflekterende materialer (dog undtaget solfangere), der fremtræder i naturlige farver, eksempelvis hvide, grå, sorte, røde eller gule farvesammensætninger.

Rolighedsvej - Nord    B.2.5.0. Sammenbyggede boligenheder skal udføres af ens materialer, og det skal tilstræbes, at bebyggelsen som helhed gives en fælles karakter.

#### § 11 - ubebyggede arealer

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

Vestergade - Nørregade    C.2.2.0. Udendørs oplagring må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

§ 12 - ophævelse af lokalplan

Den under den 8. juli 1986 (7249) tinglyste lokalplan nr. 530, Purhus kommune, "Asferg by i byzone", ophæves for nærværende lokalplans område.

§ 13 - påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.

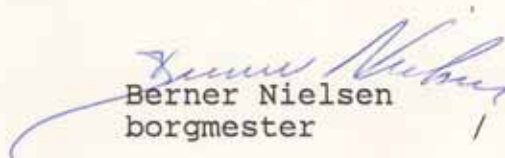
§ 14 - vedtagelsespåtegning


Således vedtaget af Purhus byråd, den 10. marts 1987.

  
 Berner Nielsen  
 borgmester

  
 Knud Bertelsen  
 kommunaldirektør

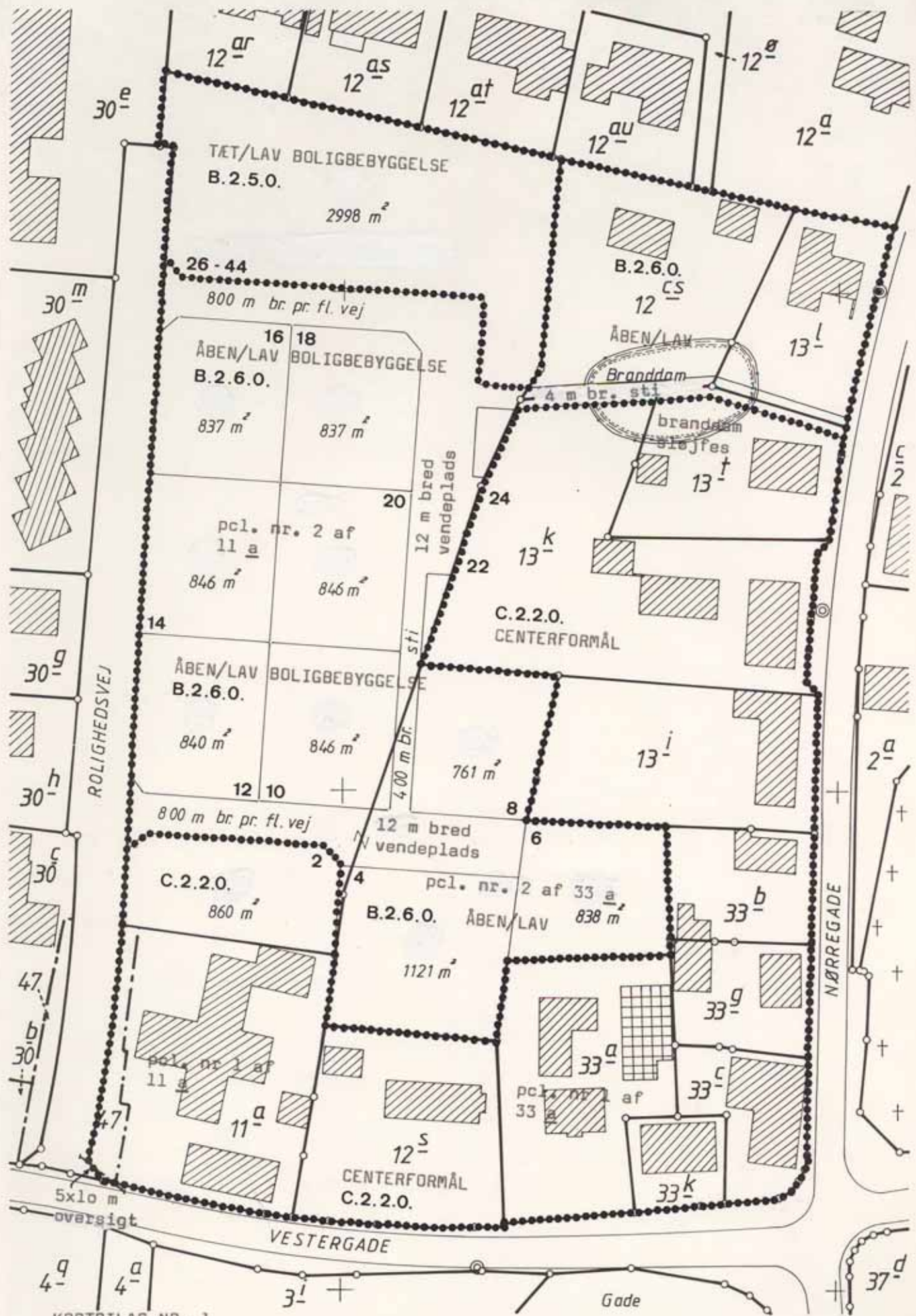
Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 9. juni 1987.

  
 Berner Nielsen  
 borgmester

  
 Knud Bertelsen  
 kommunaldirektør

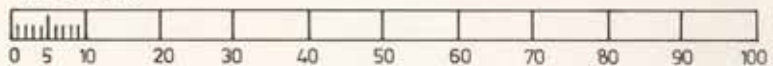
Indført i dagbogen for Retten i Mariager,  
 den  
 Lyst 22. JUN. 1987\* 04832 F 419  
 dt. akt.  
 på fornavnets rets are.

  
 U. Christensen  
 859.

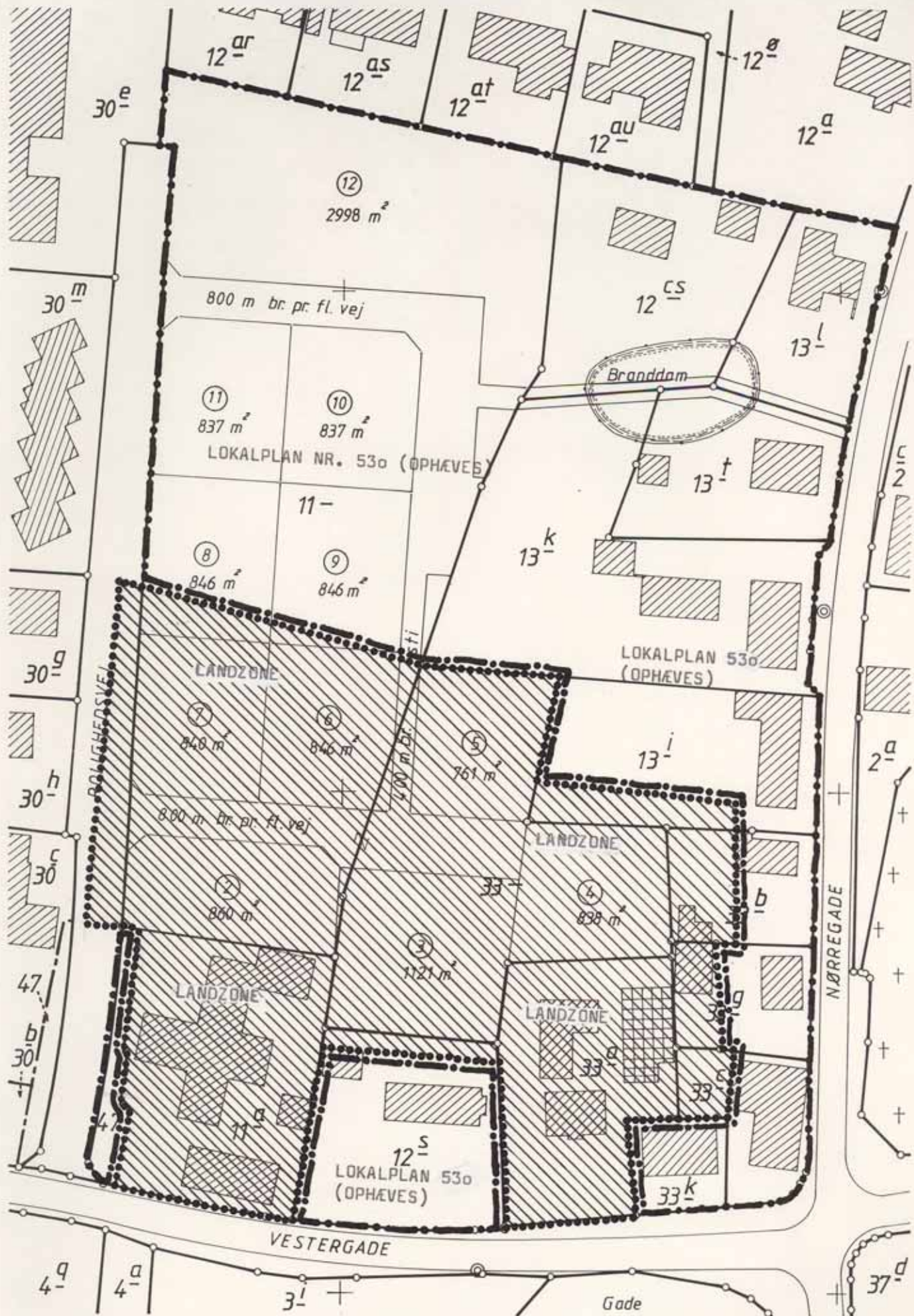


KORTBILAG NR. 1  
til lokalplan nr. 541  
Principiel udstykningsplan

Målestok



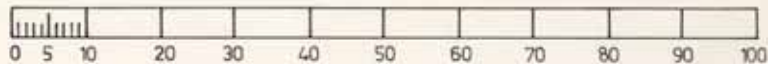
..... områdeafgrænsning



KORTBILAG NR. 2  
til lokalplan nr. 541

Areal i landzone, der overføres  
til byzone.

Målestok



••••• eks. landzone, der overføres til byzone. —••••• lok.pl. nr. 530 ophæves.

sum: Landinsp  
sv. jæg. Randers

Påtegning på lokalplan nr. 541

Purhus kommune har den 9. juni 1987 endelig godkendt lokalplan nr. 541 for et område til tæt/lav, åben/lav boligbebyggelse samt centerformål ved Rolighedsvej i Asferg. Lokalplanen blev den 22. juni 1987 tinglyst på ejendommene matr.nre. 11a, 33a, 12cs, 13l, 12s, 13i, 13k, 13t, 33b, 33g, 33k, 33c og 47 Asferg By, Asferg.

Ved eftersyn i tingbogen er det konstateret, at lokalplanen ikke er tinglyst på matr.nr. 12v Asferg By, Asferg. Dette er en fejl, sandsynligvis opstået som en følge af, at matr.nr. 12v og 33a Asferg By, Asferg står på samme blad i tingbogen og at sag vedrørende sammenlægning af de 2 matr.nre. er udarbejdet og godkendt af Purhus kommune.

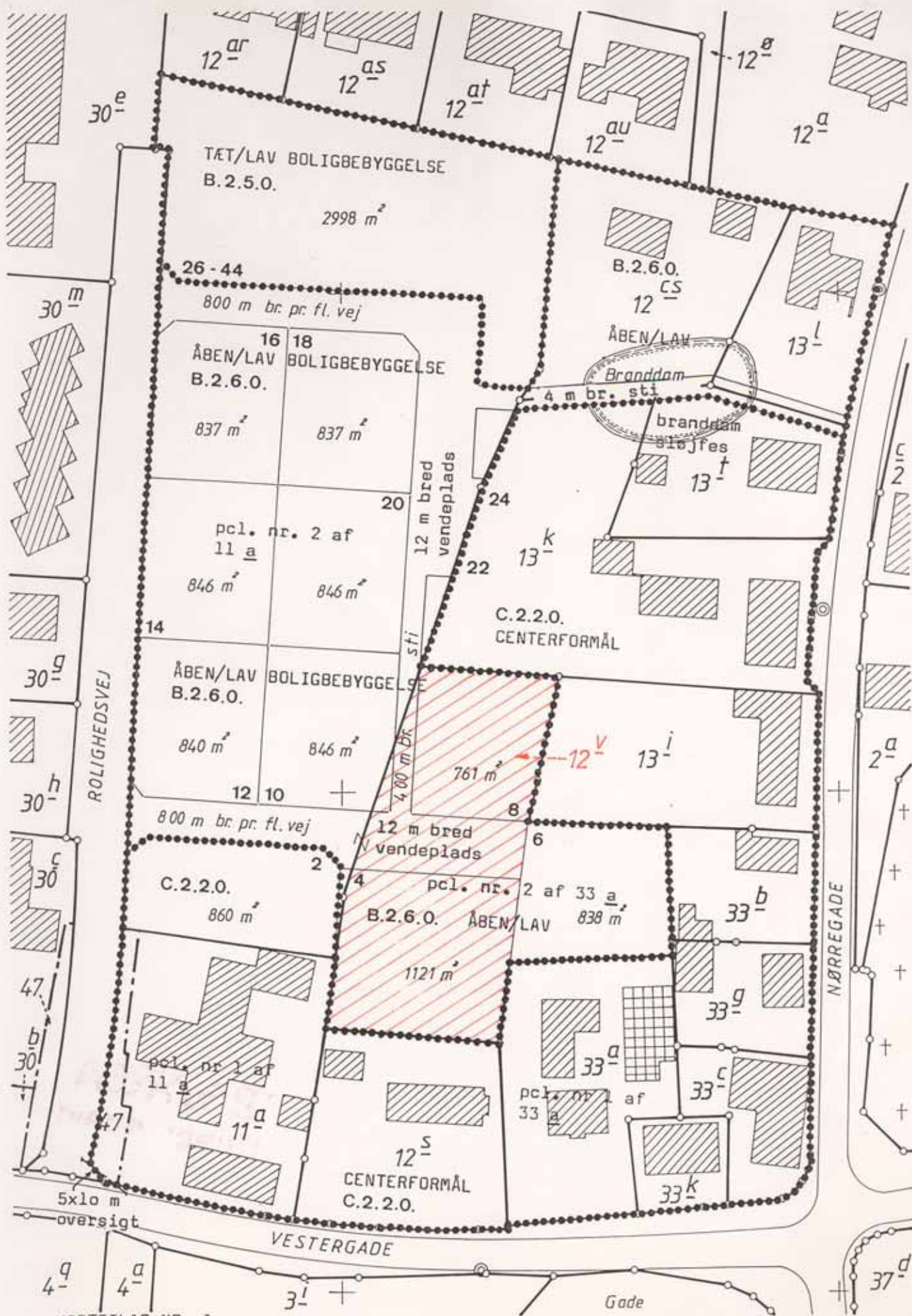
Foranlediget af foranstående begæres lokalplan 541 for et område til tæt/lav, åben/lav boligbebyggelse samt centerformål ved Rolighedsvej i Asferg også tinglyst på matr.nr. 12v Asferg By, Asferg.

Randers, den 21. september 1987

*Jens E. Jensen*  
Landinspektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,  
den 22. SEP. 1987 \* 007838  
Lyst bl. 12v akt. F 419.

*Rids vedhæftet*  
*U. Christensen*  
U. Christensen  
ass.



KORTBILAG NR. 1  
til lokalplan nr. 541  
Principliel udstykningsplan

•••• områdeafgrænsning

Målestok

