



PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 549.

FOR

ET AREAL TIL BOLIGFORMÅL - TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE
VED ØSTERGADE I ASFERG.

OG

ET AREAL TIL OFFENTLIGE FORMÅL - ÅBEN GRØNNING
ØST FOR NØRREGADE I ASFERG.

INDHOLD:

FORORD - GODKENDELSESPROCEDURE M.V.

LOKALPLANLÆGNING - RETSVIRKNINGER M.V.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN.

LOKALPLANBESTEMMELSER - MED KORTBILAG.

FORORD.

Nærværende lokalplan nr. 549 er udarbejdet af teknisk forvaltning, Purhus kommune.

Planlægningen er gennemført, for at fastlægge anvendelsen af en del af ejendommen matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg, til boligformål (tæt/lav boligbebyggelse), samt anvendelsen af matr.nr. 5 k og 79 Asferg by, Asferg, til offentligt område (grønt område).

Området til boligformål er overført til byzone og området til offentlige formål bibeholdt i landzone ved den endelige godkendelse af nærværende lokalplan.

GODKENDELSESPROCEDURE.

Lokalplanforslaget blev godkendt på byrådets møde den 14. november 1989, til fremlæggelse og offentliggørelse.

Forslaget blev offentliggjort ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis den 22. november 1989 og fremlagt på teknisk forvaltning, således at kommunens borgere og andre interesserede kunne sætte sig ind i forslaget og fremkomme med eventuelle indsigelser og bemærkninger, der kunne have indflydelse på forslagets endelige udformning. Der indkom ingen bemærkninger eller indsigelser i lokalplanforslagets offentlighedsperiode.

Forslaget var fremlagt i 9 uger, i perioden fra den 22. november 1989 til den 24. januar 1990.

Purhus kommune godkendte lokalplanen endeligt den 7. februar 1990, hvorefter lokalplanen vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

YDERLIGERE OPLYSNINGER.

Giver lokalplanen anledning til spørgsmål, kan henvendelse herom rettes til Bruno Andersen, Teknisk forvaltning, tlf. 86 45 21 11, lokal 229.

TEKNISK FORVALTNING, den 27. februar 1990.

| INDHOLDSFORTEGNELSE | SIDE |
|---|------|
| <u>INDLEDNING.</u> | 7 |
| <u>Lokalplanlægning.</u> | 7 |
| Hvad er en lokalplan | 7 |
| Lokalplanens retsvirkninger | 7 |
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger | 8 |
| <u>REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 549.</u> | 9 |
| Områdets beliggenhed og størrelse | 9 |
| Nuværende og fremtidig anvendelse | 9 |
| Formål | 9 |
| Indhold | 10 |
| Forhold til anden planlægning: Kommuneplanlægning | 10 |
| Spildevandsplanlægning | 10 |
| Varmeplanlægning | 11 |
| Vejforhold | 11 |
| Miljøforhold | 11 |
| Ophævelse af eksisterende tinglyste plandokumenter | 11 |
| <u>LOKALPLAN NR. 549.</u> | 13 |
| § 1 - Lokalplanens område | 15 |
| § 2 - Lokalplanens formål | 16 |
| § 3 - Lokalplanområdets zonestatus | 16 |
| § 4 - Lokalplanområdets anvendelse | 16 |
| § 5 - Lokalplanområdets udbygning | 18 |
| § 6 - Lokalplanområdets udstykning | 18 |
| § 7 - Lokalplanområdets vejarealer | 18 |
| § 8 - Hjørneafskæringer | 19 |
| § 9 - Parkeringsforhold | 19 |
| § 10 - Bebyggelsens omfang og placering | 19 |
| § 11 - Bebyggelsens ydre fremtræden | 19 |
| § 12 - Teknisk forsyning | 20 |
| § 13 - Ubebyggede arealer | 20 |
| § 14 - Grundejerforening | 21 |
| § 15 - Ophævelse af eksisterende tinglyste plandokumenter | 21 |
| § 16 - Påtaleret | 21 |
| § 17 - Godkendelsespåtegning | 21 |
| Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 549 | 23 |
| Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. 549 | 25 |

INDLEDNING.

LOKALPLANLÆGNING.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man bl.a. 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 en 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.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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

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

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

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

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

Lokalplanen indeholder herudover i § 14 bestemmelser om ophævelse af eksisterende tinglyste planlægningsdokumenter, der hidtil har været gældende for lokalplanområdet.

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 lokalplan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af anvendelse, der kan skabe 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 for lokalplan nr. 549 fra den 22. november 1989 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 22. november 1990.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 549.OMRÅDETS BELIGGENHED OG STØRRELSE.

Lokalplanområdet omfatter en del af ejendommen matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg samt matr.nr. 5 k og 79 smst.

Den del af matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg, der er omfattet af nærværende lokalplan, andrager et areal på ca. 9000 m², hvoraf ca. 1470 m² er vejareal.

Matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg har et samlet areal på 8190 m², hvoraf 1070 m² er vejareal og matr.nr. 79 Asferg by, Asferg har et samlet areal på 374 m².

Matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg er beliggende Østergade 5, Asferg og ejendommene matr.nr. 5 k og 79 smst. er beliggende øst for Nørregade, umiddelbart nord for kirkegården og syd for boligområdet ved Kirketofte og grænser mod øst op til matr.nr. 14 a.

NUVÆRENDE OG FREMTIDIG ANVENDELSE.NUVÆRENDE ANVENDELSE.

Matr.nr. 14 a, 5 k og 79 Asferg by, Asferg er en del af en landbrugsejendom beliggende Østergade 5, Asferg, med et samlet areal på ialt 49 ha 9248 m².

Ejendommen drives landbrugsmæssigt og er beliggende i landzone.

FREMTIDIG ANVENDELSE.

Ejendommens stuehus frastykkes på en selvstændig parcel og bibeholdes i landzone. En nyere ladebygning frastykkes, sammen med ejendommens resterende landbrugsareal til sammenlægning med anden landbrugsejendom i landzone. Landbrugsejendommens øvrige avls- og driftsbygninger agtes nedrevet i forbindelse med etableringen af det nye boligområde.

Matr.nr. 5 k og en del af 79 Asferg by, Asferg, bibeholdes ligeledes i landzone som offentligt areal - udlagt som åben grønning, stort set som arealet henligger p.t., men dog med mulighed for etablering af slørende randbeplantning mod nord og øst som visuel adskillelse til boligområder.

En del af matr.nr. 14 a og 79 Asferg by, Asferg udlægges til boligformål bestående af ialt 10 boliger i en tæt/lav boligbebyggelse og overføres samtidig til byzone ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan nr. 549.

FORMÅL.

Byrådets formål med lokalplan nr. 549 er, at fastlægge anvendelsen af den del af matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg, der er omfattet af nærværende lokalplan, samt den østlige del af matr.nr. 79 smst., til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse, samt at fastlægge anvendelsen af matr.nr. 5 k og den resterende del af 79 til offentlige formål, åben grønning som arealet henligger p.t.

Lokalplanen har endvidere til formål:

at fastlægge en principiel udstykningsplan og en principiel bebyggelsesplan for det samlede område, der foretager en opdeling af området i et boligområde til bebyggelse med tæt/lav boligbebyggelse samt i et offentligt område til åben grønning for at sikre Asferg Kirke og kirkegårds omgivelser mod yderligere bebyggelse.

at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området til boligformål,

at fastlægge bestemmelser om vejbetjening for det samlede område,

at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af de enkelte områder samt for regulering af bebyggelse i det samlede område,

at foranledige ældre irrelevante servituddokumenter, der er tinglyst på de af lokalplanen omfattede ejendomme, ophævet for lokalplanens område og

at overføre boligområdet til byzone samt bibeholde det offentlige område i landzone.

INDHOLD.

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANLÆGNING.

Boligområdet (en del af matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg og den østlige del af matr.nr. 79) er omfattet af rammebestemmelserne for område nr. B.2.7. i forslaget til Kommuneplan 1988-96, der udlægger arealet til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse.

Det offentlige område (matr.nr. 5 k og den vestlige del af 79 Asferg by, Asferg) søges indarbejdet i rammedelen i forslaget til Kommuneplan 1988-96 i forbindelse med kommuneplanens endelige vedtagelse under nye rammebestemmelser for det nye område nr. D.2.7.

En forudsætning for at kunne godkende lokalplan nr. 549 endeligt er, at rammebestemmelserne i forslaget til Kommuneplan 1988-96 ikke ændres for boligområdet i forbindelse med kommuneplanforslagets endelige vedtagelse og at der indarbejdes rammebestemmelser for det offentlige område.

FORHOLD TIL SPILDEVANDSPPLANLÆGNING.

§ 21-spildevandsplanen for Purhus kommune er p.t. under revision. Ved revisionen medtages området under kloakopladsnr. A.20.1., som en mindre udvidelse og afrunding af kloakoplandet. Området påregnes kloakeret med kombineret system i forbindelse med gennemførelse af byggemodning for lokalplanområdet. Afløbsledninger fra lokalplanområdet kan umiddelbart tilsluttes det eksisterende offentlige kloaksystem beliggende i Østergade.

FORHOLD TIL VARMEPLANLÆGNING.

Den kommunale varmeplan for byerne Asferg, Fårup og Nørbæk 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 og anvende 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.

VEJFORHOLD.

Boligområdet gives vejadgang fra kommunevejen Østergade, ad en ny 7,00 m bred boligvej, der udlægges og anlægges som en privat fællesvej, med et forløb som vist på lokalplanens kortbilag.

Boligvejen skal samtidig fungere som adgangsvej til Asferg Vandværk, der er beliggende nord for boligområdet og til den forholdsvis nye ladebygning og mark, der er beliggende umiddelbart sydøst og øst for boligområdet.

Langs boligområdets vestlige skel på matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg skal der udlægges areal til en privat vej, der skal give adgang til kirkens container- og materialeplads (lokalplan nr. 545), fra den eksisterende private fællesvej, der forløber på matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg, fra Nørregade langs det nordlige skel mod boligområdet ved Kirketoften (lokalplan nr. 540). Kurven mellem de to vejstræk skal have en radius på 7-10 m, således at en lastbil kan passere inden for vejudlægget.

Den eksisterende private fællesvej på matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg, langs skellet mod boligområdet Kirketoften, ændres til en privat vej og indsnævres fra 6,00 m bredde ifølge matrikelkortet, til fremtidigt 5,00 m bredde. Vejen har tidligere været anvendt som adgangsvej til Asferg Vandværk. Denne vejadgang erstattes af den nye private fællesvej fra Østergade gennem det nye boligområde.

MILJØFORHOLD.

Lokalplanområdets delområde I, tæt/lav boligbebyggelse, er beliggende mere end 100 m fra en eksisterende landbrugsejendoms stalde og gødningsopbevaringsanlæg på adressen Østergade 10, Asferg, sydøst for lokalplanområdet, hvorfor landbrugsejendommen ikke skal miljøgodkendes i h.h.t. miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, jfr. pkt. J.4., listen over særligt forurenende virksomheder.

OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE TINGLYSTE PLANDOKUMENTER.

Servitut, tinglyst den 21. juli 1972 vedrørende vejret over matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg, søges ophævet for området, der omfattes af nærværende lokalplan nr. 549.

~~02.MAR1990*001278~~

02.MAR1990*001279

Vedrørende:

Del af matr.nre. 14 a og 5 k Asferg by, Asferg
samt matr.nr. 79 smst.

Anmelder:

Purhus kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup.

PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 549



LOKALPLANBESTEMMELSER FOR:

DELOMRÅDE I

ET AREAL TIL BOLIGFORMÅL - TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE
VED ØSTERGADE I ASFERG.

DELOMRÅDE II

ET AREAL TIL OFFENTLIGE FORMÅL - ÅBEN GRØNNING
ØST FOR NØRREGADE I ASFERG.

KORTBILAG NR. 1

OVERSIGTSPLAN MED LOKALPLANOMRÅDETS INDELING I DELOMRÅDER
I MÅL 1:2000.

KORTBILAG NR. 2

PRINCIPIEL BEBYGGELSESPÅN MED VEJAREALER OG BEPLANTNINGSBÆLTE
I MÅL 1:500.

LOKALPLAN NR. 549.

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

stk. 1 Det samlede lokalplanområde er vist på kortbilag nr. 1 med kraftig priksignatur.

stk. 2 Området omfatter en del af matr.nre. 14 a og 5 k Asferg by, Asferg samt matr.nr. 79 smst.

Den del af matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg, der er omfattet af nærværende lokalplan, andrager et areal på ca. 9000 m², hvoraf ca. 1470 m² er nyt vejareal.

Matr.nr. 5 k har et samlet areal på 8190 m², hvoraf 1070 m² er vejareal og ca. 272 m² er fortsat omfattet af lokalplan nr. 545. Den del af matr.nr. 5 k, der er omfattet af nærværende lokalplan andrager ialt 7918 m². Matr.nr. 79 har et samlet areal på 374 m².

stk. 3 Lokalplanområdet omfatter endvidere alle parceller, der efter den 22. november 1989 udstykkes fra de i stk. 2 nævnte matr. nre.

§ 2 - LOKALPLANENS FORMÅL

stk. 1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge anvendelsen af den del af matr.nr. 14 a Asferg by, Asferg, der er omfattet af nærværende lokalplan, samt den østlige del af matr.nr. 79 smst., til boligformål, tæt/lav boligbebyggelse, samt at fastlægge anvendelsen af matr.nr. 5 k og den vestlige del af 79 smst. til offentlige formål, åben grønning som arealet henligger p,t.

at fastlægge en principiel udstykningsplan og en principiel bebyggelsesplan for det samlede område,

at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området til boligformål,

at fastlægge bestemmelser om vejbetjening for det samlede område,

at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af de enkelte områder samt for regulering af bebyggelse i det samlede område,

at foranledige servitut, der er tinglyst den 21. juli 1972, vedrørende vejret over matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg, ophævet for det af nærværende lokalplan omfattede område og

at overføre boligområdet til byzone og bibeholde det offentlige område i landzone.

§ 3 - LOKALPLANOMRÅDETS ZONESTATUS

stk. 1a Ved nærværende lokalplans endelige godkendelse overføres de dele af matr.nr. 14 a og 79 Asferg by, Asferg, der udlægges til boligformål, til byzone.

- b Matr.nr. 5 k og den vestlige del af matr.nr. 79 Asferg by, Asferg, der udlægges til offentlige formål, bibeholdes i landzone ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan.

§ 4 - LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

GENERELT

stk. 1 Lokalplanområdet opdeles i 2 selvstændige områder efter deres anvendelse afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 med priksignatur:

Delområde I: Boligformål - Tæt/lav boligbebyggelse.

Delområde II: Offentlige formål - Åben grønning.

stk. 2 Inden for delområde I og II kan der opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når den enkelte station ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m² og ikke gives en større højde end 2,00 m over terræn.

DELOMRÅDE I (OMRÅDETS ANVENDELSE)

stk. 3a Delområde I må kun anvendes til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse med de for området nødvendige vej- og parkeringsarealer, samt grønne fællesarealer/beplantningsbælter for områdets beboere, som vist på kortbilag nr. 2,

- b Ejendomme inden for delområde I må ikke benyttes til erhvervsmæssig virksomhed, der på nogen måde kan virke generende i området.

Byrådet kan tillade, at der i den enkelte ejendom 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 og

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

- c Ejendomme i delområde I må ikke indrettes til pensionat eller klublejligheder eller drives under nogen form for erhvervsmæssig udnyttelse, der ikke kan godkendes af byrådet, jfr. ovenfor.
- d Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal anvendes til have og indkørsel m.v. i forbindelse med den enkelte bolig og skal vedligeholdes som sådan, eller skal indgå i det grønne fællesareal, der udlægges for den samlede bebyggelse.
- e Dyrehold på ejendomme i delområde I må kun bestå af husdyr/kæledyr, som almindeligvis kan holdes indenfor en boligs/lejligheds rammer.

DELOMRÅDE II (OMRÅDETS ANVENDELSE)

stk. 4a Delområde II. Områdets nuværende anvendelse skal fortsætte uændret.

- b Området må kun anvendes til grønt område, bestående af åben grønning med udlæg og anlæg af de i § 7 fastlagte private veje.
- c Der må ikke etableres legeplads, boldbaner eller lign. anlæg og indretninger i delområde II.
- d Arealet skal anlægges og drives som grønt rekreativt område, åben grønning, som en beskyttelse af kirkens omgivelser mod nord, imod yderligere bebyggelse, beplantninger og lignende, der kan hindre udsynet til kirken og dens omgivelser. Dog åb-

nes der mulighed for etablering af slørende randbeplantning mod nord og øst som visuel adskillelse til boligområder.

§ 5 - LOKALPLANOMRÅDETS UDBYGNING

- stk. 1 Delområde I må udbygges primo 1990. Området omfatter opførelse af en tæt/lav boligbebyggelse på ialt 10 boliger. Projektet kan gennemføres i etaper.
- stk. 2 Delområde II henligger allerede i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser og intentioner, jfr. dog mulighed for slørende randbeplantning mod nord og øst.

§ 6 - LOKALPLANOMRÅDETS UDSTYKNING

- stk. 1 Det samlede lokalplanområdes udstykning skal i princippet foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.
- stk. 2a Delområde I skal i princippet udstykkes som vist på kortbilag nr. 2. Området kan enten bestå af een samlet ejendom, eller det kan udstykkes i mindre selvstændige ejendomme med fælles vejarealer og grønt fællesareal/beplantningsbælte.
- b Grundstykket til den enkelte bolig skal mindst andrage 490 m² og må maksimalt andrage 650 m².
- stk. 3 Delområde II. Der må ikke foretages yderligere udstykninger i området. Matr.nr. 79 Asferg by, Asferg, skal dog sammenlægges, dels med matr.nr. 5 k smst., delområde II, og dels med den del af matr.nr. 14 a smst., der udlægges til boligformål, delområde I.

§ 7 - LOKALPLANOMRÅDETS VEJAREALER

DELOMRÅDE I (VEJAREALER)

- stk. 1a Delområde I skal gives vejadgang ad en 7,00 m bred fællesvej fra kommunevejen Østergade.
- b Vejarealer i delområde I udlægges og godkendes ved byrådets endelige godkendelse af nærværende lokalplan og anlægges ved byrådets endelige godkendelse af en bebyggelsesplan for området.
- c Boligvejen i delområde I skal samtidig give vejadgang til Asferg Vandværk, der er beliggende nord for boligområdet og til den forholdsvis nye ladebygning og mark, der er beliggende umiddelbart sydøst og øst for boligområdet.
- d Overgange mellem vej-, parkeringsarealer og interne stiforbindelser i delområde I skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere og gangbesværede.

DELOMRÅDE II (PRIVATE VEJE)

- stk. 2 I delområde II indsnævres den eksisterende private fællesvej,

der forløber langs områdets nordlige skel, fra 6,00 m til en 5,00 m bred privat vej og der reserveres areal til en 5,00 m bred privat vej langs områdets østlige begrænsningsom som vist på kortbilag nr. 2. Den private vej skal alene give vejadgang til Asferg Kirkes container- og materialeplads (lokalplan nr. 545).

§ 8 - HJØRNEAFSKÆRINGER

stk. 1 Ved boligvejens tilslutning til kommunevejen Østergade, skal der udføres hjørneafskæringer på 3,50 m x 3,50 m, som vist på kortbilag nr. 2.

§ 9 - PARKERINGSFORHOLD

stk. 1 I delområde I skal der etableres parkeringspladser svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig. Eventuelle garager/carporte kan medregnes således, at antallet af bilpladser kan nedsættes til 1 for hver af de boliger, der har adgang til garage/carport i området.

stk. 2 Parkering af lastbiler, rutebiler, busser, anhængere og større varevogne må ikke finde sted i lokalplanområdet.

stk. 3 Langtidsparkering (hensætning) af campingvogne, lystbåde m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

§ 10 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

DELOMRÅDE I (BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING)

stk. 1a Bebyggelsesplan for delområde I skal godkendes af byrådet, forinden bebyggelse må påbegyndes.

- b Beboelsesbygninger i delområde I skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter for beboelsesbygninger.
- c Garager/carporte/udhuse i delområde I skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter for garager/carporte/udhuse.
- d Bebyggelsesprocent for det samlede areal i delområde I må ikke overstige 25 (excl. vejarealer).
- e Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde I må ikke overstige 50.
- f Bebyggelse i delområde I må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, men uden kælder.
- g Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,50 m over det omgivende terræn.

DELOMRÅDE II (BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING)

stk. 2 Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde II, ud over de i § 12, stk. 3 nævnte transformerstationer.

§ 11 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- stk. 1 Beboelsesbygninger, der opføres i delområde I, skal i overvejende grad udføres med udvendig bygningsside af røde teglsten eller teglsten, hvor den røde farve er dominerende og tagdækningen skal udføres af røde tegl- eller cementsten.
- stk. 2 Garage-, carport- og udhusbygninger kan opføres af andre materialer, der dog skal have rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.
- stk. 3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 12 - TEKNISK FORSYNING

NATURGAS

- stk. 1 Fremtidige nye bebyggelser i delområde I skal forsynes med og skal anvende naturgas til opvarmningsformål. Der må således ikke etableres elvarmesystemer inden for afgrænsningen af delområdet.

LEDNINGSANLÆG

- stk. 2 Nye el-ledninger, herunder til vej-, parkeringsplads- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.
- stk. 3 Inden for delområde I og II kan opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når den enkelte station ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,00 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 13 - UBEBYGGEDE AREALER

- stk. 1 I delområde I skal ubebyggede og ubefæstede arealer anlægges med træer, buske, græs, prydhave m.v. og skal iøvrigt vedligeholdes som have med eventuelle terrasser.
- stk. 2a Der skal i delområde I udlægges fællesareal/beplantningsbælte i overensstemmelse med kortbilag nr. 2.
- b Fællesarealet/beplantningsbæltet skal udgøre mindst 20 pct. af delområde I's samlede areal (excl. vejareal).
 - c Beplantningsplan skal godkendes af byrådet.
 - d Arealet skal anlægges og beplantes i forbindelse med områdets byggemodning og skal være færdiganlagt og beplantet ved indflytning i den første bolig.
- stk. 3 Delområde II skal fortsat være anlagt og vedligeholdt som åben grønning, som arealet henligger p.t., dog med udlæg og anlæg til de i § 7, stk. 2, bestemte private veje og dog med mulighed for slørende randbeplantning mod nord og øst.

§ 14 - GRUNDEJERFORENING

- stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde I.
- stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det, eller senest når mindst halvdelen af boligerne er beboede.
- stk. 3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles antenneanlæg, grønne områder m.v.
- stk. 4 Drift og vedligeholdelse af vejarealer omfatter samtlige forpligtelser, der i henhold til vejlovgivningens bestemmelser er pålagt grundejere.
- stk. 5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 15 - OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE TINGLYSTE PLANDOKUMENTER

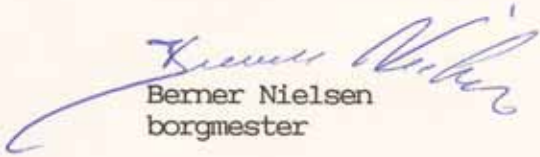
- stk. 1 Den under den 21. juli 1972 tinglyste servitut, om færdselsret for ejeren af ejendommen matr.nr. 13 r Asferg by, Asferg over ejendommen matr.nr. 5 k Asferg by, Asferg, ophæves for nærværende lokalplans område.


§ 16 - PÅTALERET

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

§ 17 - GODKENDELSESPÅTEGNING

- stk. 1 Således vedtaget af Purhus byråd, den 14. november 1989.

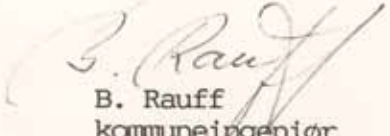

Berner Nielsen
borgmester

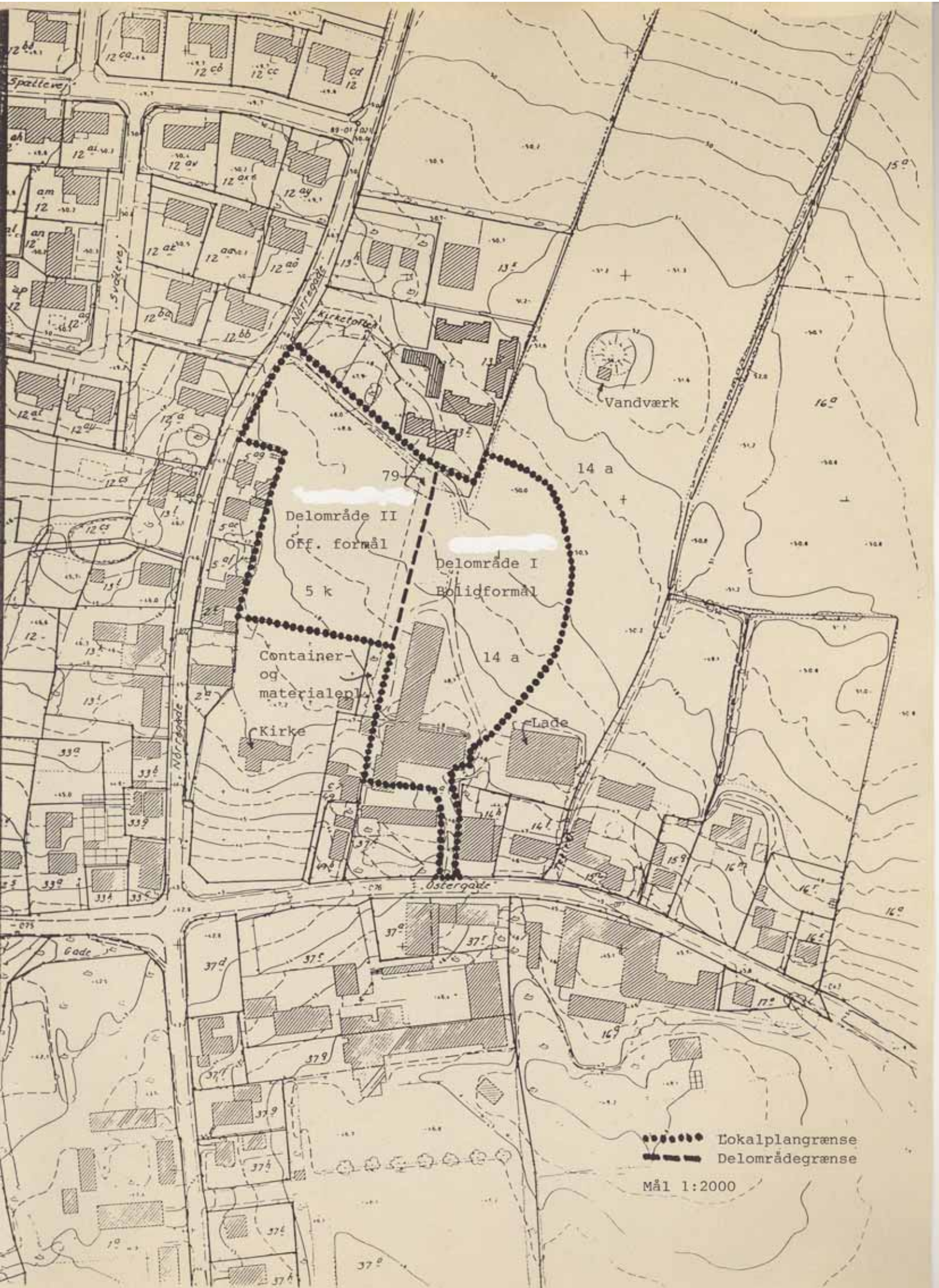

Peter Lei
kommunaldirektør

- stk. 2 Endeligt vedtaget af teknisk udvalg, den 7. februar 1990.

e.b.


Bernt Nielsen
fmd. f. teknisk udvalg


B. Rauff
kommuneingeniør



Delområde II
Off. formål

Delområde I
Hølidformål

Container-
og
materialepl.

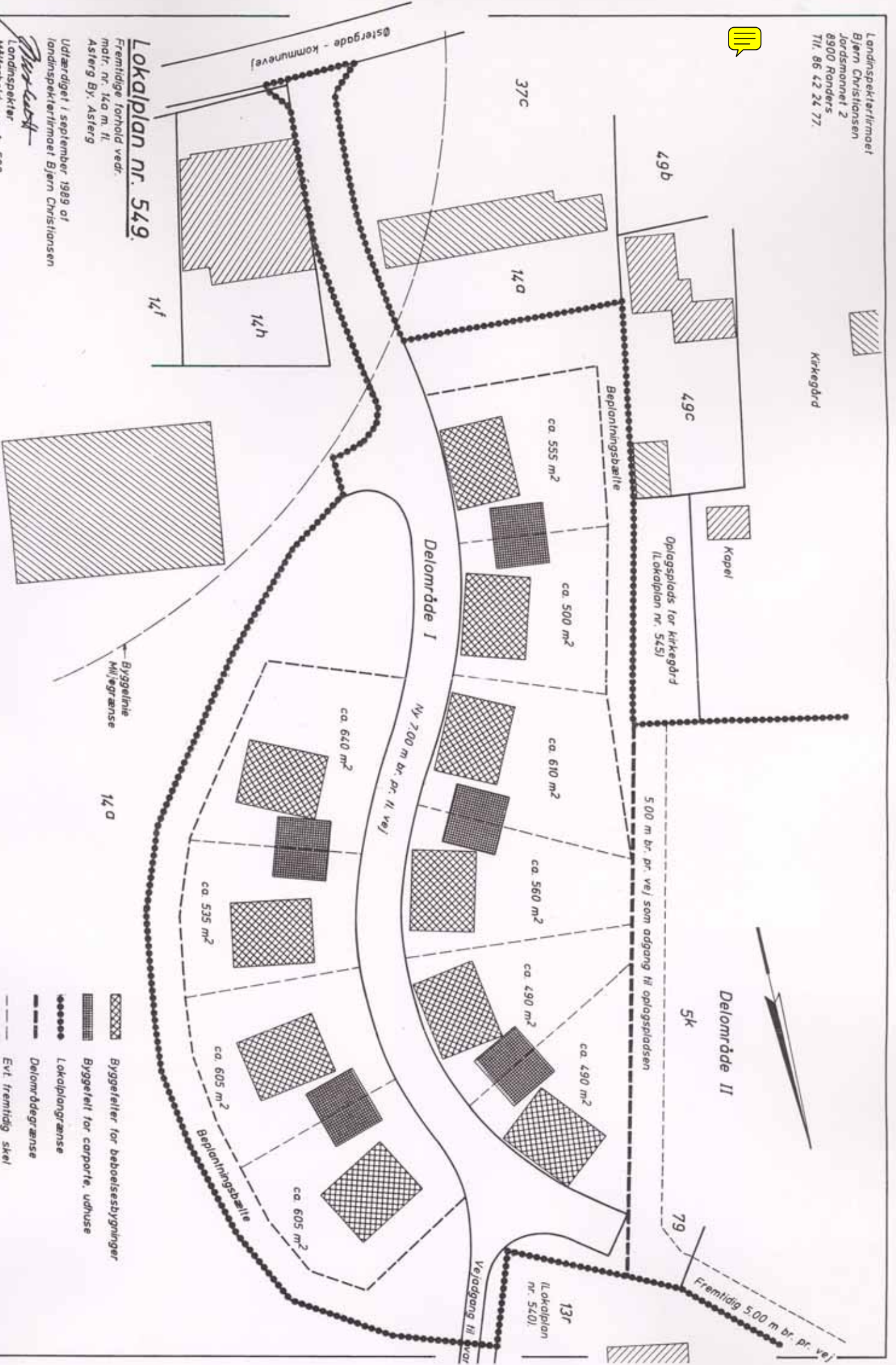
Kirke

Lade

Østergade

●●●●● Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegrænse

Mål 1:2000



Lokalplan nr. 549.
Fremtidig forhold vedr.
matri. nr. 14a m. fl.
Asterg By, Asterg
Udlaerdiget i september 1989 af
Landspektierimoet Björn Christiansen

Landspektier
Målforhold: ca 1 : 500
1. nr. 131 - 1988

- Byggefelter for beboelsesbygninger
- Byggefelter for carporte, udhuse
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Evt. fremtidig skel