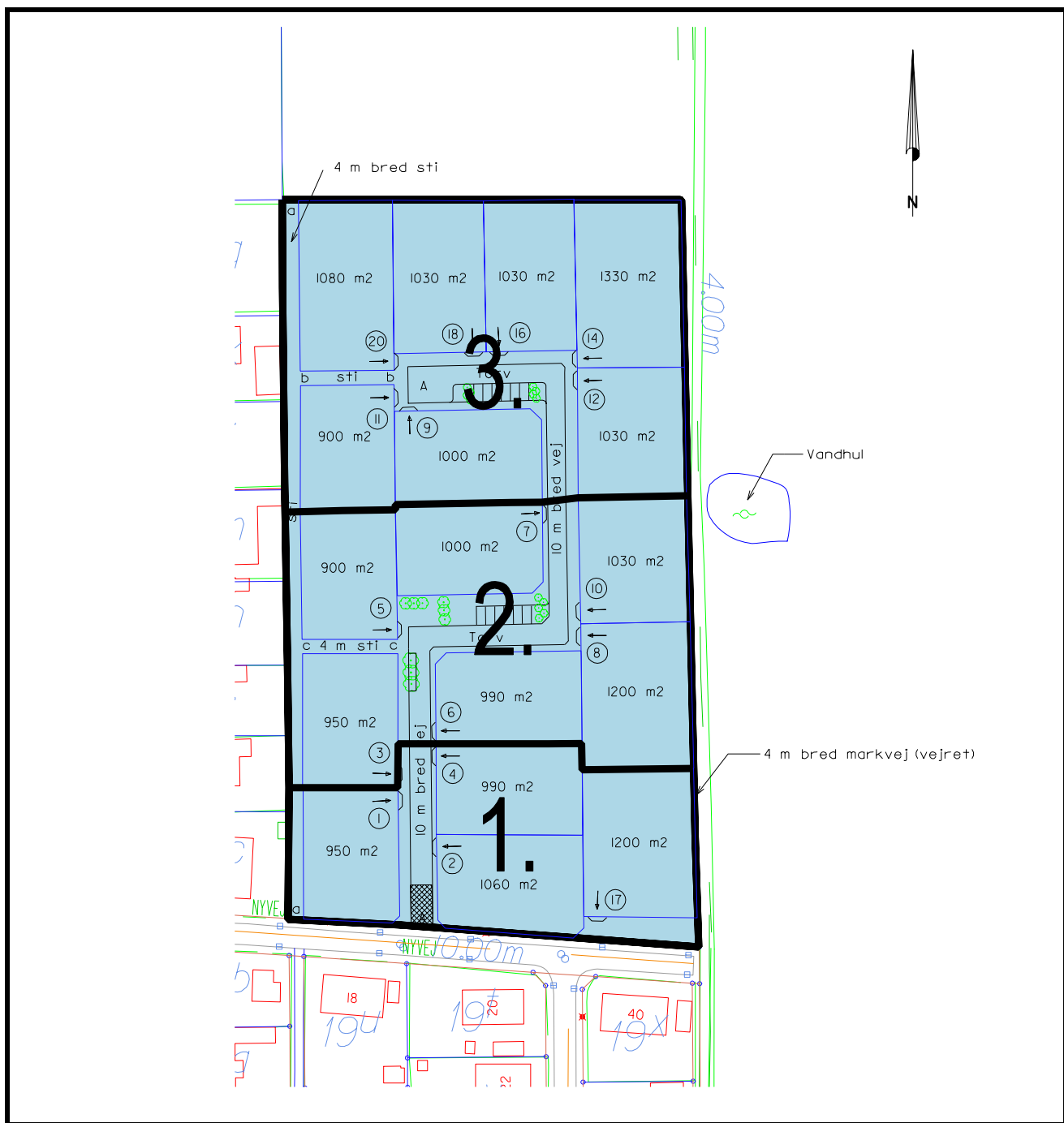
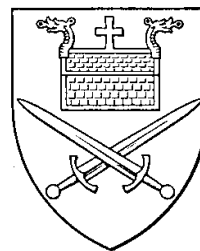


Lokalplan nr. 266

- for et område til boligformål i Gassum
- åben/lav boligområde



Lov om Planlægning trådte i kraft den 1. januar 1992. Loven forpligtiger kommunerne til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen.

Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i 1994 vedtaget en kommuneplan for perioden 1993-2005.

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye vejføringer osv.

Kommuneplanens rammedel fastlægger overordnede bestemmelser for indholdet af fremtidig lokalplanlægning.

Kommuneplanen er udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen.

Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom i lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for indflydelse på planlægningen, inden en lokalplan vedtages.

Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til Lov om Planlægning opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Purhus Kommune råder ikke over sommerhusområder. Landzone er øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

Purhus Kommune administrerer arealer i byzone og i landzonearealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset.

Det betyder, at kommunen har zonekompetencen og skal give tilladelse til udstykninger og byggeri.

Kommunen har også zonekompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i nedlagte og/eller overflødiggjorte landbrugsbygninger.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	SIDE
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	11
§ 3. Områdets anvendelse	11
§ 4. Udstykninger	11
§ 5. Vej- og parkeringsforhold	12
§ 6. Teknisk forsyning	13
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9. Ubebyggede arealer	14
§ 10. Beplantning og hegning	14
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning	15
§ 12. Dispensationer	15
§ 13. Ophævelse af tidligere bestemmelser	15
§ 14. Tilladelse fra andre myndigheder	15
§ 15. Påtaleret	15
Vedtagelsespåtegninger	16
LOKALPLANENS BILAG:	
Kortbilag: Områdets afgrænsning	17

LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrund	<p>I Gassum er der p.t. mangel på ledige byggegrunde, beregnet til parcelhusbebyggelse.</p> <p>Det er derfor besluttet, at inddrage området umiddelbart nordøst for den eksisterende bygrænse, nord for Nyvej og øst for Østervænget til byvækstformål til åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Området omfatter en del af matr.nr. 18 n Gassum by, Gassum med et samlet areal på ca. 2,15 ha. Arealet er beliggende i landzone og er pålagt landbrugspligt.</p> <p>Det nye boligområde udstykkes til 18-20 større grunde til bebyggelse med parcelhuse i maksimalt en etage med mulighed for udnyttelse af tagetage efter samme principper, som er gældende i de tilstødende boligområder ved Nyvej og Østervænget.</p>
Udbygning	<p>Lokalplanområdet forudsættes udbygget over en periode på 8-10 år i takt med, at der opstår behov for nye parcelhusgrunde. Områdets 1. etape forventes at omfatte 4 grunde, der forventes byggemodnet i år 2000.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Området er i Kommuneplan 1993-2005 udlagt til åben, lav boligbebyggelse som en del af rammeområde nr. B.01.10.</p> <p>Det nu offentliggjorte Forslag til Kommuneplan 1998-2009 opretholder områdets rammebestemmelser som fastlagt i den hidtidige kommuneplanlægning.</p> <p>Den nye kommuneplan forventes endelig godkendt i foråret 2000.</p>
Lokalplan	<p>Lokalplan nr. 266 er udarbejdet på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser for området og bestemmer områdets anvendelse til åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Det nye boligområde gives vejadgang via kommunevejen Nyvej, der er tilsluttet landevejen Amtsvejen.</p> <p>Områdets boligveje forudsættes optaget som kommuneveje og udformet som opholds- og legegader.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens vedtagelse.</p>
Kompetence	<p>Administrationen af landzoneområder sker på grundlag af Planlovens § 35 og omfatter meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. I Gassum by og dermed også i lokalplanområdet, har Purhus Kommune i h.t. kommuneplanlægningen overtaget kompetencen fra amtet til at meddele zonetilladelser, jf. Planlovens § 35, stk. 4, pkt. 2 (og 3).</p>

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Gassum by, nord for boligområdet ved Nyvej, der er den seneste nu fuldt udbyggede udstykning i Gassum, og øst for det eksisterende boligområde ved Østervænget.

Lokalplanområdet omfatter en del af rammeområde nr. B.01.10, og består af en del af matr. nr. 18 n Gassum by, Gassum, med et samlet areal på ca. 2,15 ha.

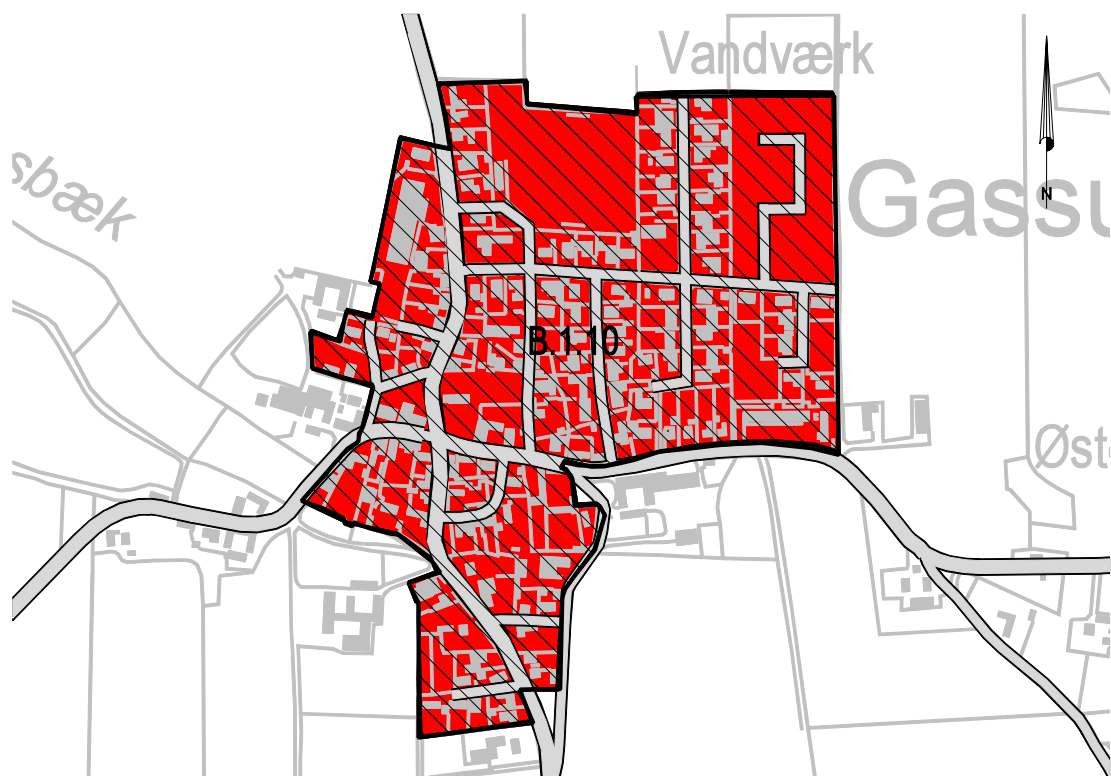
Lokalplanområdet gives eget vejnavn - 1 grund husnummereres dog til den eksisterende kommunevej Nyvej.

Naboarealer

Lokalplanområdet afgrænses:

- mod nord og øst af det åbne land - matr.nr. 18 n Gassum by, Gassum, der dyrkes landbrugsmæssigt,
- mod syd af kommunevejen Nyvej i tilknytning til åben, lav boligområde ved Nyvej, og
- mod vest af åben, lav boligområde ved Østervænget.

Rammekort – østlige del af Gassum by



Lokalplanområdet idag	<p>Lokalplanområdet er p.t. dyrket landbrugsmæssigt af ejeren.</p> <p>Matr. nr. 18 <u>n</u> Gassum by, Gassum er beliggende i landzone og er idag pålagt landbrugspligt.</p>
Terræn/undergrund	<p>Lokalplanområdet er uden væsentlige terrænforskelle.</p> <p>Der er ved en geoteknisk undersøgelse konstateret mindre bæredygtig undergrund i områdets østlige del omkring det eksisterende vandhul på det tilstødende landbrugsareal samt i områdets sydvestlige del.</p> <p>Ved salg af grunde vil der medfølge orienterende geotekniske borerapporter for den enkelte grund (minimum 1 boring pr. grund).</p>
Trafik	<p>Adgangen til lokalplanområdet skal foregå fra den eksisterende kommunevej Nyvej.</p> <p>Nyvej er en sidevej til landevejen Amtsvejen.</p> <p>Der forudsættes etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger, vejindsnævringer eller tilsvarende foranstaltninger på boligveje i lokalplanområdet, således at reglerne for opholds- og legegader er opfyldt.</p>
Lokalplanens bestemmelser	<p>Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser - rammebestemmelser for område nr. B.01.10 i Kommuneplan 1993-2005.</p> <p>Områdets zonestatus opretholdes som landzone.</p> <p>Området udlægges til bebyggelse med åben, lav boligbebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttelse af tagetage.</p> <p>Der gives mulighed for overskridelse af bygningsreglementets regler om bygningshøjde i skelbræmmen indenfor 2,50 m fra naboskel for garager, carporte og udhuse.</p> <p>Udstykningen gennemføres med rimelig store grunde med areal fra ca. 900 til ca. 1000 m².</p> <p>Det nye boligområde forudsættes gennemført i sammenhæng med og i mindst samme standard, herunder udformningen af veje og stier m.v., som er etableret i de tilstødende boligområder.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser om begrænsninger i materiale- og farvevalg er fastlagt ud fra et ønske om en homogenitet og samhørighed for området efter et udvalg af de farver, der findes i de omkringliggende områder.</p> <p>Dette gælder både tage og facader.</p>

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Overordnet planlægning	Lokalplanens virkeliggørelse afhænger af, at den er i overensstemmelse med de overordnede myndigheders planlægning. Ved forhold, hvor det ikke er tilfældet, skal kommunen søge om dispensation.
Landsbrugsplanlægning	<p>Markarealet, der udgør rammeområdet er pålagt landbrugspligt.</p> <p>Der skal derfor søges om ophævelse af landbrugspligten hos Jordbrugskommissionen, Århus Amt, i forbindelse med gennemførelse af den i lokalplanen forudsatte udstykning.</p> <p>Indtil udstykning foretages, kan jorden anvendes som idag.</p>
Regionplanlægning	<p>Regionplan 1997, Retningslinie 1.5, Byggeri i landzonebyer, siger:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Bebyggelse i landsbyer skal normalt ske som udfyldende bebyggelse inden for den pågældende landsbys grænser, medmindre landsbyen i kommuneplanen er udpeget til at modtage en vis begrænset vækst.</i>• <i>Byggetakten i landzonebyer må ikke overstige 10 boliger over 4 år.</i>• <i>Ønsker en kommunalbestyrelse at overtage landzonekompetencen i en landsby, skal det ske i landsbyen som helhed. Kompetenceområdet skal følge landsbyens grænser mod det åbne land incl. eventuelle områder til fremtidig bebyggelse m.v.</i> <p>Regionplanen bestemmer endvidere, at boligområder - som et gennemsnit for kommunen som helhed - skal indeholde 15 boliger pr. ha.. Kravet om boligtaethed forudsættes opfyldt, når man betragter kommunens samlede arealudlæg til boliger.</p> <p>Lokalplanens boligområde omfatter ialt 18-20 store parcelhusgrunde på tilsammen ca. 2,15 ha, incl. boligveje og stier.</p> <p>Lokalplan nr. 266 er udarbejdet i overensstemmelse med regionplanens retningslinier og kommuneplanens overordnede rammeplanlægning.</p>
Kommuneplanlægning	<p>I Gassum by og dermed også i lokalplanområdet, har Purhus Kommune i h.t. kommuneplanlægningen overtaget kompetencen fra amtet til at meddele zonetilladelser, jf. Planlovens § 35, stk. 4, pkt. 2 (og 3).</p> <p>Rammedelen i Kommuneplan 1993-2005 indeholder bestemmelser for det nye boligområde nord for Nyvej og øst for Østervænget i Gassum.</p> <p>Bestemmelserne er grundlaget for områdets lokalplanlægning. Rammebestemmelserne er videreført i det p.t. fremlagte forslag til ny kommuneplan, der forventes endelig vedtaget i foråret 2000.</p>
Spildevandsplanlægning	Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1993-96 for Purhus Kommune. Området medtages ved den igangværende revision af spildevandsplanen.

Spildevandsplanlægning (fortsat)

Området skal separatkloakeres. Husspildevand ledes til eksisterende ledning i Nyvej.

Regnvand skal i videst muligt omfang nedsives, enten lokalt på den enkelte grund og i vej eller i et centralt bassin, afhængig af jordbundsforhold og grundvandstand.

Kan regnvandet ikke alene bortledes ved nedsivning, ledes vandet, ligesom spildevandet, til eksisterende ledning i Nyvej. Regn- og husspildevand ledes sammen, inden det når overløb og pumpestation ved branddammen.

Fællesledningens kapacitet skal undersøges nærmere, idet manglende kapacitet kan nødvendiggøre etablering af en ny afskærende regnvandsledning/-grøft med udløb i Branddamsbækken.

Uanset hvilket løsningsforslag, der vælges, kræves en revideret udledningstilladelse fra Århus Amt.

Amtet kan pålægge Purhus Kommune supplerende foranstaltninger.

Varmeplanlægning

Der er ikke gennemført egentlig varmeplanlægning for Gassum by.

Ejendomme i Gassum/Hvidstenområdet har - ved Byrådets godkendelse og ved den efterfølgende gennemførelse af et projekt for fjernvarmeforsyning fra et kraftvarmeværk (Gassum-Hvidsten Kraftvarmeværk Amba, Mariaervej 497 A, Hvidsten, 8981 Spentrup) - mulighed for tilslutning til kraftvarmeværkets ledningsnet.

Lokalplanområdet forudsættes tilsluttet kraftvarmeværkets ledningsnet.

Der er forbud mod etablering af elopvarmningsanlæg i nybebyggelser, eksisterende huse og i tilbygninger til disse, jf. Energiministeriets skrivelse af 6. maj 1994.

Vandforsyningsplanlægning

Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Gassum Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.

Elforsyning

Området hører under ELRO's forsyningsområde.

Lokalplanlægning

Lokalplanens bestemmelser er udformet således, at lokalplanområdet kan fremstå som en fortsættelse af den åben, lave boligbebyggelse ved Nyvej og Østervænget.

Deklarationer

Iflg. tingbogsoplysning er følgende deklARATIONER tinglyst på ejendommen matr.nr. 18 n Gassum by, Gassum:

18 n

12.10.1963: Dokument om transformerstation/anlæg, elledninger m.v.

17.01.1985: Dokument om færdselsret m.v.

28.10.1996: Dokument om transformerstation/anlæg, kabler m.v.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Forslagets retsvirkninger	Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af lokalplanens indhold.
Lokalplanens retsvirkninger	<p>Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes efter planens bestemmelser, jf. Lov om Planlægning § 18.</p> <p>Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.</p>
Dispensation	<p>Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.</p> <p>Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.</p> <p>Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20.</p> <p>Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanen indeholder typisk bestemmelser om, at lokalplanområdet ændrer zonestatus fra landzone til byzone - zonestatus kan dog i specielle tilfælde opretholdes i landzone.</p> <p>Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 - meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.</p> <p>Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning og Lov om Frigørelsesafgift.</p>
Servitutter	Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vedrørende del af matrikelnummer:

18 n Gassum by, Gassum

Lokalplanen er tinglyst den 26.05.2000 under nr. 4011.
Akt.nr. H 599.**Anmelder:**Purhus Kommune
Bakkevænget 16
8990 Fårup**Lokalplan for et område til boligformål i Gassum.**

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 med efterfølgende ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser:

§ 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

Formål

Byrådets formål med lokalplanen:

- 1.1**
 - At skabe vækstmuligheder for Gassum by ved afrunding af byen mod øst ved etapevis inddragelse af et nyt boligområde til opførelse af traditionelle parcelhuse.
- 1.2**
 - At fastlægge principperne for anvendelsen af området til boligformål - åben/lav boligbebyggelse - herunder, at fastlægge retningslinier for områdets udstykning og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk og ensartet standard i områdets bebyggelse i sammenhæng med området omkring Nyvej og Østervænget.
- 1.3**
 - At opretholde hele lokalplanområdet i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter del af matr.nr. 18 n Gassum by, Gassum - samt alle parceller, der efter den 2. februar 2000 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Etapedeling** Områdets udbygning skal foretages fra syd mod nord og skal ske i etaper over en årrække.
1. etape omfatter 4 grunde.
 2. etape omfatter 6 grunde.
 3. etape omfatter 7 grunde.
- Etapedelingen fremgår af kortbilag I.
- 2.3 Zonestatus** Ved byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan skal det samlede lokalplanområde opretholdes i landzone.
- Se kortbilag I.
- 2.4 Kompetence jf. Planloven** Tilladelser jf. Planlovens § 35 meddeles af Purhus Kommune i overensstemmelse med de vedtagne kompetenceregler, der er aftalt og fastlagt mellem Århus Amt og Purhus Kommune i forbindelse med kommuneplanlægningen for Gassum by.

§ 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål** Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål - åben, lav boligbebyggelse - med de til områdets anvendelse nødvendige vej- og stianlæg.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår** Byrådet kan tillade, at der i eller på ejendommene drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder, 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 at 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.
- 3.3 Forbud mod egentlig erhverv** Ejendommene i området må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for egentlig erhvervsvirksomhed.

§ 4 - Udstykninger

4.1 Udstykninger Udstykning i lokalplanområdet skal ske efter bestemmelserne i lovgivningen og i overensstemmelse med den på kortbilag nr. I viste retningsgivende udstykningsplan.

Udstykning skal godkendes af Byrådet.

§ 5 - VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje Der udlægges areal til følgende nye vej med beliggenhed som vist på kortbilag nr. I:

Vejen A-A: Boligvej som sidevej til kommunevejen Nyvej i en bredde på 10 m med kørebanebredde på 5 m.

Boligvejen indrettes med torve/vendepladser som vist på kortbilaget.

Den nye vej (incl. torve/vendepladser) i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommunevej.

Kommunevejen Nyvej forudsættes afsluttet med vendeplads som vist på kortbilag I.

5.2 Lege- og opholdsgader Boligvejen skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40.

Det forudsættes at gadearealet skal anvendes som lege- og opholdsgader.

5.3 Overkørsler Overkørsler fra ejendommene skal etableres til boligvejen A-A som vist på kortbilag I. En grund i lokalplanområdets sydøstlige hjørne gives dog overkørsel til kommunevejen Nyvej som vist på kortbilaget.

5.4 Oversigt Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration såfremt der opstår et behov herfor:

Ved A-A's udmunding i kommunevejen Nyvej kan pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler: $l_s = 2,50$ m og $l_p = 95$ m.

Referencehastighed: 50 km/h.

På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og de omhandlede veje må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

5.5 Stier Ved vejtilslutninger og retningsændringer skal hjørnerne fra de tilstødende ejendomme afskæres (5x5 m) som vist på kortbilag nr. I.

Stien a-a: Hovedstien langs områdets vestlige begrænsning udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m mod syd til kommunevejen Nyvej som vist på kortbilag nr. I.

5.5 Stier (fortsat) Stien b-b: Forbindelsessti fra boligvejen A-A (det nordlige torv/vendeplads) til hovedstien a-a udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m.

Stien c-c: Forbindelsessti fra boligvejen A-A (det sydlige torv/vendeplads) til hovedstien a-a udlægges i en bredde på 4 m med en belægningsbredde på 2-2,50 m.

Samtlige nye stier i lokalplanområdet optages i kommunens stifortegnelse som offentlige stier.

5.6 Niveauforskelle Overgange mellem vej-, parkerings- og stiarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.

5.7 Parkering På hver ejendom i lokalplanområdet skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal etableres i det fri.

Parkering af uindregistrerede køretøjer (person-, last- og rutebiler, busser, anhængere og større varevogne) må ikke finde sted i lokalplanområdet.

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

§ 6 - TEKNISK FORSYNING

6.1 Varmeforsyning Fremtidige nye bebyggelser med opvarmningsbehov i lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra kraftvarmeværket Gassum-Hvidsten Kraftvarmeværk Amba.

Der må således ikke etableres elvarmesystemer inden for lokalplanområdets afgrænsning.

6.2 Ledningsanlæg El-ledninger herunder til vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene etableres som jordkabler.

6.3 Transformerstationer Inden for lokalplanområdet må 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 m over terræn og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området.

§ 7 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsesprocent Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.2 Bebyggelse Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 8,50 m over færdigt terræn.

7.2 Bebyggelse (fortsat)

Bebyggelse kan opføres med en taghældning på 25°-45°.

Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.

7.3 Udhuse, garager og carporte

Uanset det til enhver tid gældende bygningsreglements afstands- og højdebestemmelser må intet punkt af ydervægge eller tage på udhuse, garager og carporte overstige et højdegrænseplan på 2,50 m over færdigt terræn i naboskel stigende til 3,50 m over færdigt terræn 2,50 m fra naboskel.

Bygningshøjden for udhuse, garager og carporte må maksimalt være 2,50 m over færdigt terræn i naboskel.

§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Materialevalg

I lokalplanområdet må anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:

- Ydervægge må udføres af materialerne tegl og/eller træ.
- Tagflader må udføres af materialerne tagpap, skiffer, fibercement, cementsten, tegl og tegllignende materialer.

Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke - ud over solpaneler - anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

8.2 Farvevalg

Farvevalg til udvendige bygningsflader skal holdes indenfor jordfarverne eller blandinger heraf.

Kompletterende bygningsdele, såsom tagudhæng, stern, vindskede, vinduer, døre eller lignende kan tillige udføres i sort eller hvid eller blandinger heraf.

8.3 Skiltning

Enhver form for skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet. Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,20 m², der må opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.

Skiltning må kun foretages i den udstrækning, det ikke er til gene for omgivelserne.

8.4 Udendørs belysning

Der må kun etableres udendørs belysning, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

§ 9 - UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer

Den enkelte ejendoms ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

§ 10 - BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1 Hække langs vejskel** Hække langs veje skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.

Iøvrigt henvises til § 5, pkt. 5.4 om oversigtsarealer.

§ - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Veje og stier** Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Byrådets særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier.

§ 12 - DISPENSATIONER

- 12.1 Dispensationer** Byrådet kan i h.t. Lov om Planlægning § 19 dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, dog under forudsætning af, at en dispensation ikke er i strid med principperne i planen.

Større afvigelser fra planen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 13 - OPHÆVELSE AF TIDLIGERE BESTEMMELSER

- 13.1 Servitutter** Servitutter, der er uforenelige med formålet med denne lokalplan, fortrænges af planen.

§ 14 - TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 14.1 Ophævelse af landbrugspligt** Uanset foranstående må der ikke foretages forandringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Jordbrugskommissionen, Århus Amt, idet matr.nr. 18 n Gassum by, Gassum, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

§ 15 - PÅTALERET

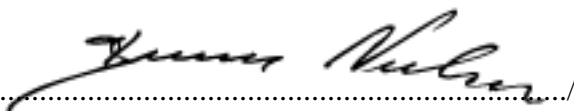
- 15.1 Påtaleret** Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

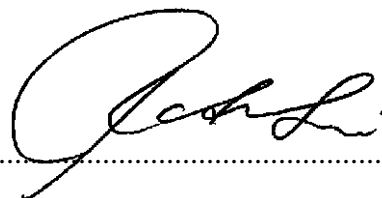
Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 29. februar 2000



Berner Nielsen
borgmester



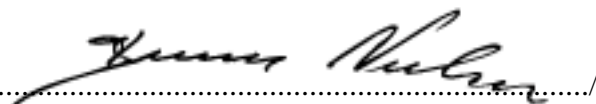
Peter Lei
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 1. marts 2000.

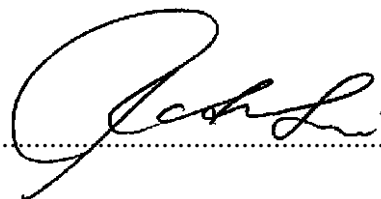
Vedtaget lokalplan:

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning er lokalplanen vedtaget af Purhus Byråd,

Fårup, den 16. maj 2000



Berner Nielsen
borgmester

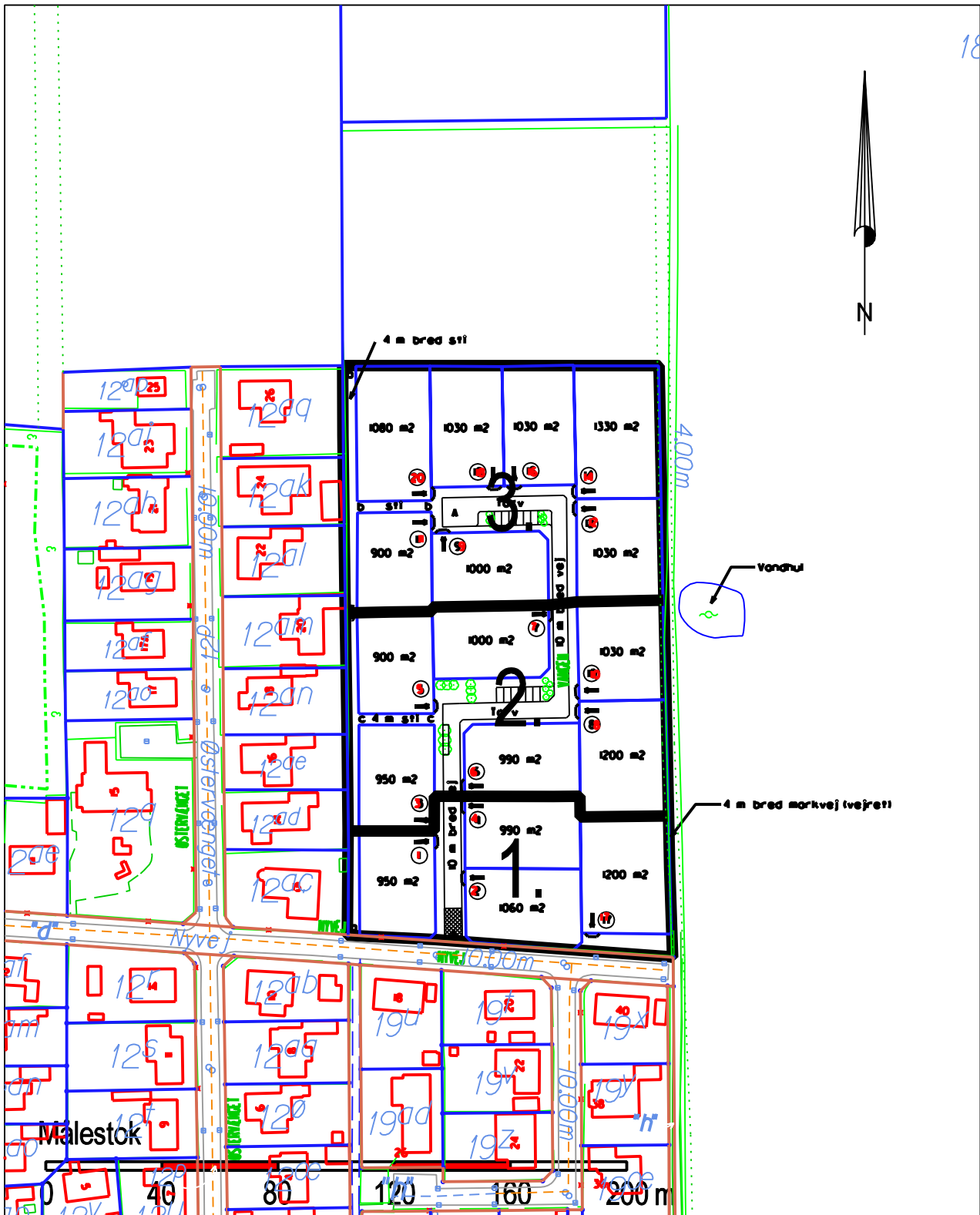


Peter Lei
kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 24. maj 2000.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

Lokalplanens kortbilag:



**PURHUS
kommune**

Teknisk forvaltning
Bakkevænget 16, 8990 Fårup
Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99

Lokalplan nr. 266 - et boligområde i Gassum
Kortbilag nr. 1

Digitalkort	Dato: 22. feb. 2001	Mål: 1:2000
Tema		
Rev.		