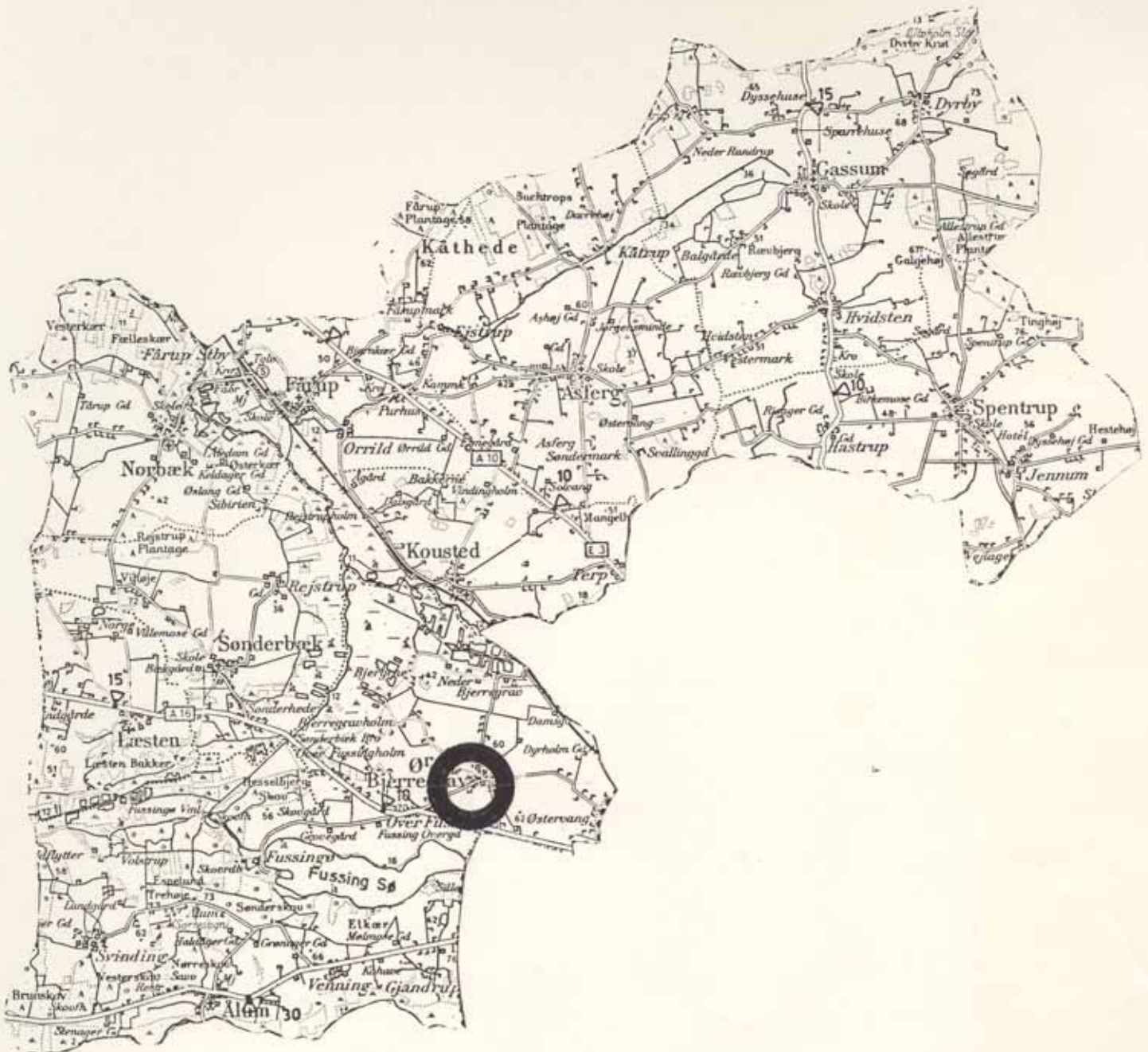




Purhus kommune



LOKALPLAN

312

SAMT TILLÆG NR. 4 TIL PURHUS KOMMUNES §15-RAMMER.

Forsidekortet i målforhold 1:100.000
er reproduceret af PURHUS KOMMUNE med
tilladelse (Å.767/70) af Geodætisk In-
stitut.

Indholdsfortegnelse.

Lokalplan nr. 312.

Redegørelse

Lokalplanens indpasning i den overordnede planlægning..	1 - 2
Byrådets intentioner med lokalplanen.....	3
Bebyggelsens omfang og placering.....	3

Lokalplanen

§1 - Område.....	4
§2 - Formål.....	4
§3 - Områdets status.....	4
§4 - Områdets anvendelse.....	4
§5 - Bebyggelsens omfang og placering.....	4 - 5
§6 - Veje og stier.....	5
§7 - Påtaleret.....	5
Godkendelsespåtegninger.....	5

Kortbilag nr. 1, områdebegrænsning.....	6
---	---

Bilag 2, Tillæg nr. 4 til §15-rammerne.

Indledning.....	7
Områdets anvendelse m.v.	8
Godkendelsespåtegning.....	8
Kortbilag nr. 2, områdebegrænsning.....	9
Retningslinier.....	10 - 11.

Redegørelse til lokalplan nr. 312.

Lokalplanens indpasning i den overordnede planlægning.

Nærværende lokalplan omfatter et område i Ø. Bjerregrav by beliggende sydvest for Over Fussingvej, grænsende op til denne og Åkandevej.

Området omfatter matr. numrene 15 h, 15 i, 15 k, 15 l, 29 c, 30 d og 30 e, alle af Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

Området blev i kommunens dispositionsplan, der blev udarbejdet i 1970-71, udlagt som et areal til offentlige formål, skole, grønt område m.v., og denne plan har, til trods for at dispositionsplanen ikke længere har nogen gyldighed, dannet grundlag for det videre planlægningsarbejde i Ø. Bjerregrav by.

I 1972 blev i områdets nordøstlige hjørne opført en børneinstitution, og i områdets nordlige ende grænsende op til Bredgade er Ø. Bjerregrav skole beliggende.

I 1976 opførtes på matr. nr. 15 l et klubhus i forbindelse med etablering af et nyt idrætsanlæg syd for Ø. Bjerregrav skole.

Nærværende lokalplan giver mulighed for udvidelse af disse tidligere etablerede faciliteter i Ø. Bjerregrav, så disse fremtidig kan svare til byens behov.

Lokalplanområdet grænser op til den nuværende byzone mod nord og mod syd på en del af områdets sydlige side, hvilke grænser samtidig udgør en del af de nuværende § 15-rammer i Ø. Bjerregrav.

De tilgrænsende byzonearealer er i de midlertidige § 15-rammer udlagt til blandet bolig og erhverv, for det nordlige områdes vedkommende, og rent boligområde for det sydlige områdes vedkommende. Områderne er i dag delvis udbygget.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, hvorfor lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af, at et tillæg til kommunens § 15-rammer for området forinden godkendes af amtet eller planstyrelsen. Et tillæg nr. 4 til § 15-rammerne for Purhus kommune er udarbejdet for det pågældende område i Ø. Bjerregrav, og indgår i lokalplanen som bilag nr. 2.

Byrådet kan efter tillæggets godkendelse ved amtet eller planstyrelsen, selv endeligt vedtage en lokalplan vedrørende forhold inden for tillæggets områdegrænser, betinget af at lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammerne.

Det område, som nærværende lokalplan omfatter, vil indgå som et naturligt led i byudviklingen i Ø. Bjerregrav.

Området er kun delvis medtaget i kommunens § 21-spildevandsplan, idet kun den nordligste del af lokalplanområdet, hvorpå den eksisterende skolebebyggelse er beliggende, er medtaget i planen, hvor arealet indgår som en del af det eksisterende kloakopland.

Den øvrige del af lokalplanområdet, hvoraf størstedelen er, og også fremtidig vil være anlagt som idrætsanlæg, giver ikke nogen væsentligt bidrag til afløbsmængden i spildevandssystemet, hvorfor det i forbindelse med udbygningen af renseanlægget i Ø. Bjerregrav, der jvf. § 21-spildevandsplanens udbygningsplan skal foretages i 1980, vil være naturligt at undersøge om lokalplanområdets bidrag til afløbsmængden får nogen betydning for anlæggets dimensioneringsgrundlag og såfremt dette er tilfældet ved dimensioneringen tage højde for denne eventuelle merbelastning. Samtidig søges det af lokalplanens afløbsområde, der er beliggende uden for § 21-spildevandsplanens godkendte afløbsområde i Ø. Bjerregrav (jvf. kloakopland nr. A 10, Ø. Bjerregrav) godkendt som tillæg til § 21-spildevandsplanen, idet en påtænkt udvidelse af skolebebyggelsen i Ø. Bjerregrav, samt en boldspilhal i tilknytning til skolen og idrætsanlægget, påregnes opført i 1980.

Området agtes gennem lokalplanen overført fra landzone til byzone.

Byrådets intentioner med lokalplanen.

Nærværende lokalplan nr. 312 har til formål at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, skole, børnehave, idrætsanlæg m.v.

Inden for området må etableres bygninger m.v. til offentlige formål, samt etableres anlæg m.m., som naturligt indgår som et led i disse bygningers anvendelse.

Lokalplanen har endvidere til formål at overføre arealet fra landzone til byzone.

Bebyggelsens omfang og placering.

For bebyggelsens omfang og placering gælder de almindelige bestemmelser, som fastlagt i lovbekendtgørelse nr. 530 af 25. oktober 1976, "Byggelov" med senere ændringer, og lov nr. 287 af 26. juni 1975, "Lov om kommuneplanlægning", med senere ændringer, samt de i medfør af disse lovbekendtgørelser fastsatte bestemmelser, idet bebyggelsesprocenten dog fastsættes til 25, bygningernes maximale højde fastsættes til 12,5 m, højde for master og lignende fastsættes til max. 100 m, ligesom det fastsættes at bygninger kun må opføres i 2 etager.

Lokalplan nr. 312.

§1 - Område.

- stk. 1. Området er vist på kortbilag nr. 1 med kraftig streg.
- stk. 2. Området omfatter pr. 27. august 1979 matr. numrene 15 h, 15 i, 15 k, 15 l, 29 c, 30 d og 30 e, alle af Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.
- Endvidere parceller, der efter offentliggørelsen af lokalplanen udskilles fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§2 - Formål.

- stk 1. Lokalplanen har til formål:
- at sikre arealets udnyttelse til offentlige formål.
- at overføre arealet fra landzone til byzone.

§3 - Områdets status.

- stk. 1. Nærværende lokalplan overfører det under §1 nævnte område fra landzone til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelig vedtagne lokalplan.

§4 - Områdets anvendelse.

- stk. 1. Ved byrådets godkendelse af lokalplanen må området kun anvendes til skoleformål, institutionsformål samt idrætsformål, herunder opførelse af bygninger, samt etablering af anlæg veje, stier og pladser i tilknytning til disse formål.

§5 - Bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1. Intet punkt af bygningers ydervægge eller tag må være hævet mere end 12,50 m over det omgivende terræn, dog kan eventuelle master til lysanlæg eller antenner tillades i en højde på indtil 100 m.
- stk. 2. For bebyggelsens omfang og placering gælder i øvrigt de almindelige bestemmelser, som er fastlagt i lovbekendtgørelse nr. 530 af 25. oktober 1976, "Byggeslov", og lov nr. 287 af 26. juni 1975, "Lov om kommuneplanlægning", samt de i medfør af disse lovbekendtgørelser fastsatte bestemmelser med eventuelle

senere ændringer.

stk. 4. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

§6 - Veje og stier.

stk. 1. Inden for området kan anlægges de til områdets anvendelse, som fastlagt i §4 nødvendige veje, stier og parkeringsarealer.

§7 - Påtaleret.

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus byråd.

Lokalplanforslaget vedtaget af Purhus byråd den 3/9 1979.



Einar Olsen
borgmester



Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Lokalplanen godkendt endeligt under forbehold af Århus Amtsråds godkendelse af tillæg nr. 4 til Purhus kommunes §15-rammer, den 8. januar 1980.



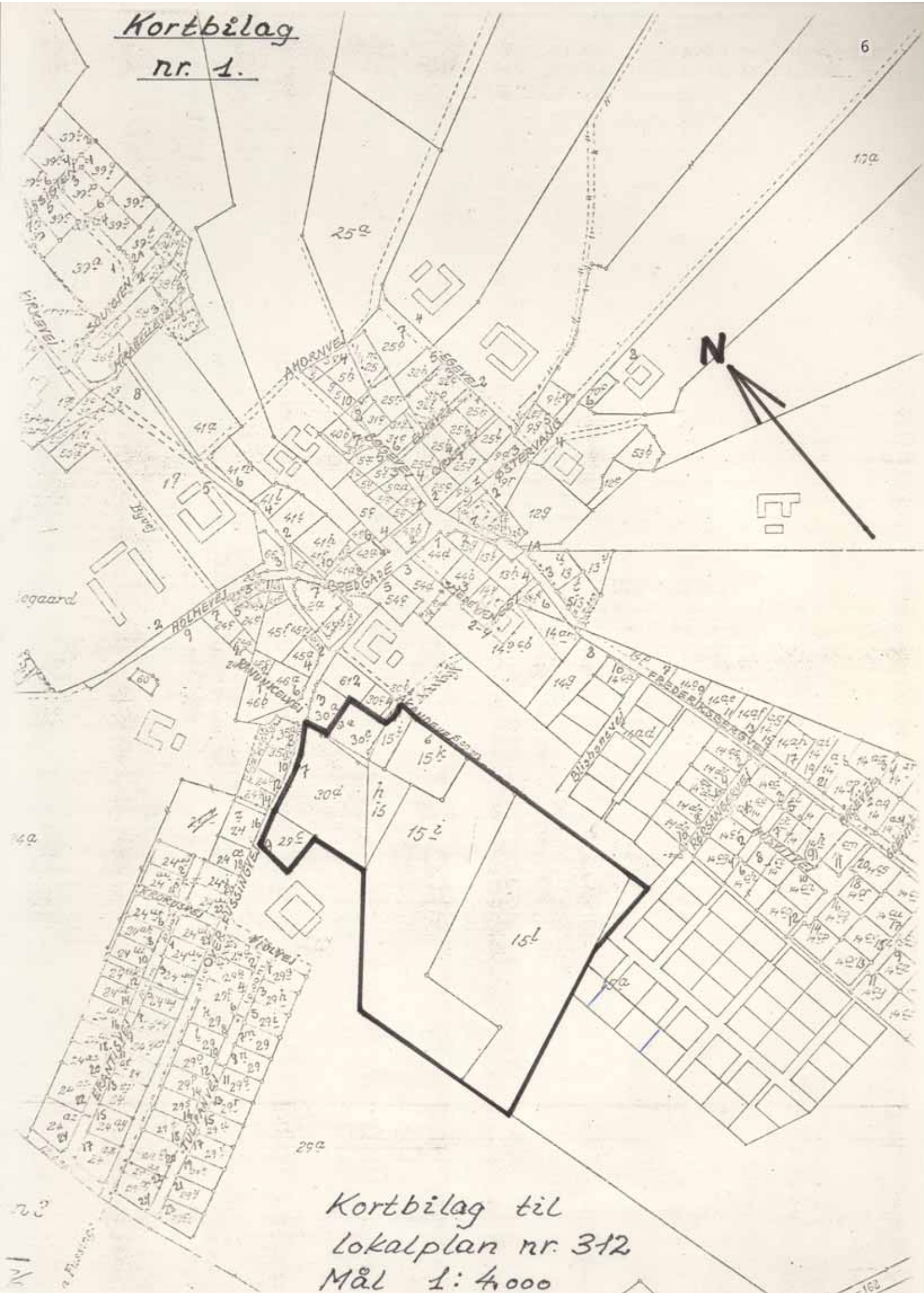
Einar Olsen
borgmester



Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Kortbilag

nr. 1.



Kortbilag til
Lokalplan nr. 312
Mål 1:4000

PURHUS KOMMUNE

Tillæg nr. 4 til §15-rammer.

Tillæg til midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til §15 i Lov om kommuneplanlægning.

Indledning

I henhold til §15, stk. 2 i Lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser om midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealet inden for det på kortbilaget afgrænsede område i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

Område til offentlige formål.

For område nr. 25, Ø. Bjerregrav by.

gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.


En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (idrætsanlæg, børnehave, skole- og halbebyggelse samt eventuelle andre former for offentlige bebyggelser, med de til bebyggelserne nødvendige parkeringsarealer og dermed forbundne vejreguleringer m.v.)
- b) at bebyggelsesprocenten under et for området ikke overstiger 25,
- c) at intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12,5 m over det omgivende terræn, dog må eventuelle antenneanlæg, lysmaster m.v. opføres i en højde på indtil 100 m over terræn,
- d) at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager,
- e) at der ikke på området placeres virksomhed, som kan virke væsentlig generende i forhold til omgivelserne.


Områdets areal overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Således vedtaget af Purhus byråd.

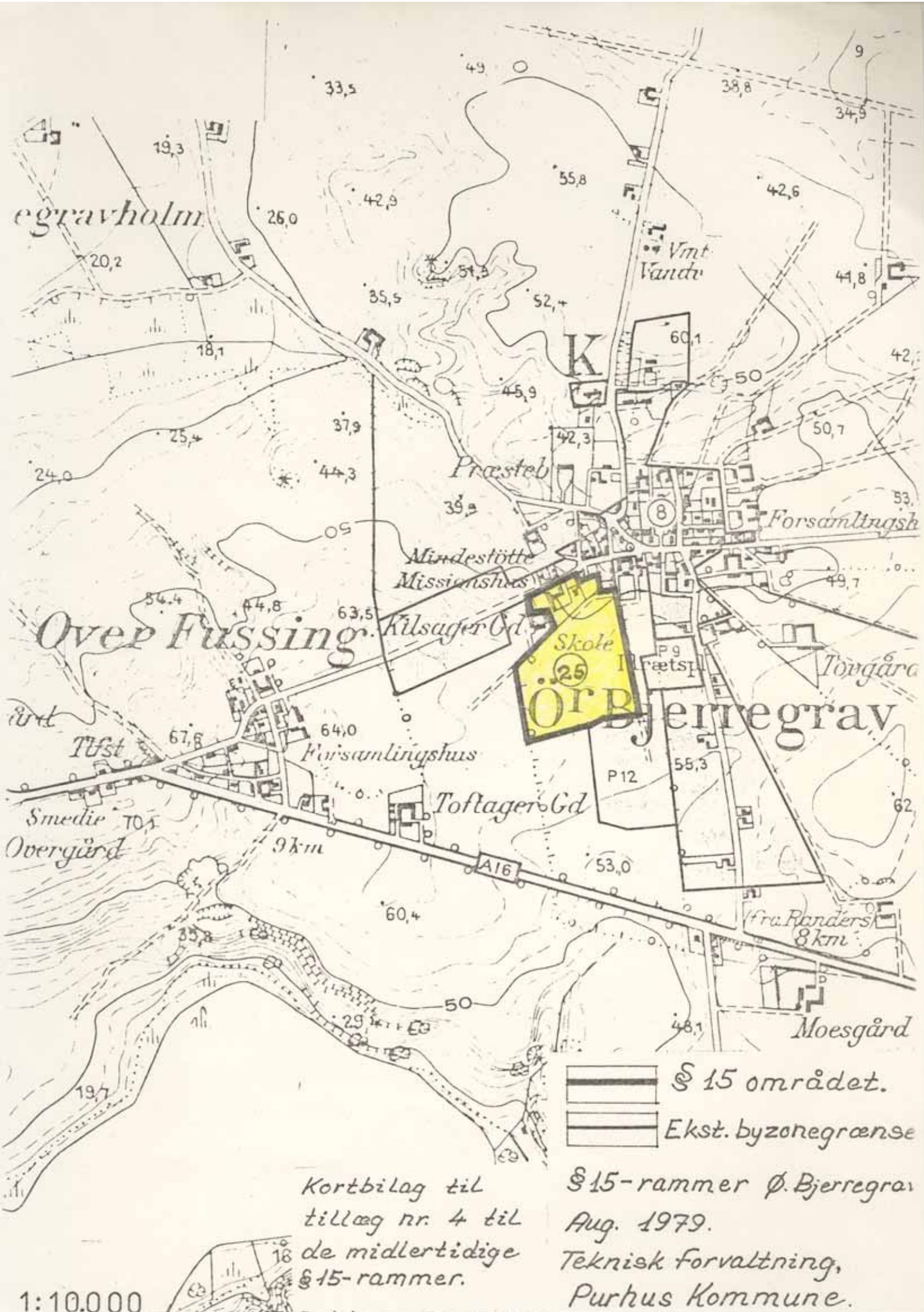
Fårup, den 3. september 1979.


Einar Olsen

borgmester


Knud Bertelsen

kommunaldirektør



Kortbilag til
tillæg nr. 4 til
de midlertidige
§15-rammer.

§ 15 området.
Ekst. byzonegrænse

§15-rammer Ø. Bjerregrav
Aug. 1979.
Teknisk forvaltning,
Purhus Kommune.

1:10.000



RETNINGSLINIER

for de kommende års lokalplanlægning i PURHUS kommune, godkendt af planstyrelsen ved skrivelse af 31. januar 1977.

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen, godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige afgrænsede områder i Purhus kommune.

Disse midlertidige rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omtalt.

Overordnede retningslinier

§ 15-rammerne er blevet til ved forhandling mellem kommunen og miljøministeriet, planstyrelsen. Grundlaget har været kommunens hidtidige byplanlægning, og rammerne skal gælde, indtil der efter kommuneplanloven er udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen.

Lokalplaner

Storre udstykninger og større bygge- og anlægsprojekter kan ikke sættes i gang, før kommunalbestyrelsen har udarbejdet og vedtaget en lokalplan for det pågældende område.

Lokalplaner er bindende, når de er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanloven. Loven siger bl.a., at forslag til lokalplaner skal offentliggøres, og at ejere af og lejere i de berørte ejendomme samt andre af kommunens borgere, som berøres af det pågældende lokalplanforslag, skal have adgang til at komme med indsigelser og ændringsforslag.

§ 15-rammerne giver som altovervejende hovedregel kommunalbestyrelsen ret til at gennemføre en lokalplanlægning – uden at lokalplanerne skal godkendes af planstyrelsen.

Lokalplaner, der falder udenfor § 15-rammerne, skal dog ligesom de hidtidige byplanvedtægter godkendes af planstyrelsen.

Nye bebyggelsesregulerende bestemmelser

For de arealer, der omfattes af § 15-rammerne, er de hidtidige bestemmelser i kommunens bygningsvedtægt afløst af de almindelige bestemmelser i kommuneplanloven og den nye byggelov.

For arealer, der ikke omfattes af § 15-rammerne, gælder fortsat – men kun indtil kommuneplanen er udarbejdet – bygningsvedtægtens bestemmelser om bebyggelsens anvendelse og om grundstørrelse. Derudover gælder også for disse arealer kommuneplanlovens og byggelovens almindelige bestemmelser.

I en lokalplan kan de almindelige byggebestemmelser imidlertid fraviges. Kommuneplanloven medfører, at der skal udarbejdes en lokalplan, for der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder (herunder nedrivning af bebyggelse). Der vil derfor ofte skulle foreligge en lokalplan, før

der kan udstedes byggetilladelse. Lokalplanens indhold afgør, hvordan de arealer, som lokalplanen omfatter, må anvendes og bebygges. For arealer, som allerede omfattes af en godkendt byplanvedtægt efter den tidligere byplanlov, gælder vedtægtens bestemmelser dog fortsat, indtil de evt. ændres ved en lokalplan.

§ 15-rammerne er ikke byggeforskrifter

§ 15-rammerne fastlægger som sagt grænserne for kommunalbestyrelsens ret til at gennemføre lokalplaner uden planstyrelsens godkendelse. Indenfor § 15-rammerne bestemmer kommunalbestyrelsen i samarbejde med de berørte borgere det konkrete indhold i lokalplanerne.

§ 15-rammerne er derfor ikke, som de hidtidige bestemmelser i bygningsvedtægter, byggeforskrifter, som angiver den enkelte ejendoms udnyttelsesmuligheder. § 15-rammerne angiver alene retningslinier for en mere detaljeret udformning af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner samt for kommunens byggesagsadministration iøvrigt. § 15-rammerne kan derfor ikke betragtes som en "byggeret" til den enkelte ejendom. Stort set alle (store) udstykninger og bygge- og anlægsarbejder bør derfor drøftes med kommunens tekniske forvaltning, før projekteringsarbejdet sættes i gang.

Mere orientering

Betydningen af den nye kommuneplanlov er omtalt i den orienteringspjece, som planstyrelsen har udsendt.