



# Purhus kommune

11.MAJ1981 004201



# LOKALPLAN

317

SAMT TILLEG NR. 7 TIL PURHUS KOMMUNES §15-RAMMER.

## Lokalplan nr. 317.

Vedrørende arealanvendelse og bebyggelsesregulerende bestemmelser for et område i Ø. Bjerregrav.

### Kortfattet beskrivelse vedrørende lokalplan 317.

#### Beliggenhed og størrelse.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr. nr. 15 an, 15 ao, 15 ap og 15 aq, alle af Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav.

De enkelte grunde har følgende arealstørrelser: 874 m<sup>2</sup>, 825 m<sup>2</sup>, 840 m<sup>2</sup> og 834 m<sup>2</sup>.

Arealet er beliggende i det sydøstlige hjørne af udstykningsområdet omkring Rørsangervej i Ø. Bjerregrav.

Arealet er et rektangulært område som mod nord grænser op til den sydligste boligvej i Rørsangervej kvarteret. Mod øst grænser arealet op til matr. nre. 14 cø og 14 cy, og mod nord og vest grænser arealet op til de udlagte sti- og vejarealer.

#### Fremtidig anvendelse.

Arealet har hidtil været udlagt til parcelhusbebyggelse, (åben og lav bebyggelse), men søges nu overført til lav-tæt boligbebyggelse. Der agtes opført 8 boliger på arealet.

#### Vejforhold.

Arealet får vejadgang ad en blind boligvej, der tilsluttes Rørsangervej. Vejene påregnes optaget i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

### Lokalplanen og den øvrige planlægning.

#### Zonestatus.

Arealet, der omfattes af lokalplanen, er beliggende i byzone under område 8, i § 15-rammerne for Purhus kommune.

I § 15-rammerne fastlægges det, at område 8 skal anvendes til opførelse af fritliggende parcelhuse, hvorfor der i forbindelse med lokalplanlægningen søges godkendt et tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 7), der fastlægger de fremtidige rammer for arealets

anvendelse til lav-tæt boligbebyggelse.

Tillæg nr. 7 til Purhus kommunes § 15-rammer er vedhæftet nærværende redegørelse som bilag.

#### Kloakering.

Arealet, der er omfattet af lokalplanen, er medtaget i den for Purhus kommune godkendte spildevandsplan under område A.10.1, og er godkendt til detailkloakering fra årene 1979-80.

#### Partiel byplanvedtægt nr. 12.

Der er den 10. februar 1976 godkendt en partiel byplanvedtægt for området, der fastlægger, at arealet skal anvendes til bebyggelse med fritliggende parcelhuse, (partiel byplanvedtægt nr. 12).

Den partielle byplanvedtægts bestemmelser ophæves for det af lokalplanen omfattede areal i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

#### Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endelig 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 kommunaplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

#### Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse med en maximal bebyggelsesprocent på 35 for det samlede areal under et.

at åbne mulighed for udstykning af byggegrunde med arealstørrelse ned til 250 m<sup>2</sup>.

#### Lokalplanens bestemmelser.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under § 1 nævnte område.

### § 1 - Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i 1:4.000 og omfatter matr. nre. 15 an, 15 ao, 15 ap og 15 aq, alle af Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, samt alle parceller, der efter den 8. december 1980 udstykkes fra de nævnte matrikelnumre.

### § 2 - Områdets anvendelse.

stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

stk. 2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene 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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

### § 3 - Udstykninger.

Udstykning inden for området må kun foretages på en sådan måde, at der maksimalt kan opføres 8 boliger/lejligheder, og således at den enkelte parcel udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>. Restarealet inden for området skal udlægges som fællesareal og/eller vejareal.

### § 4 - Vejforhold.

Arealet gives vejadgang fra den sydligste boligvej i Rørsangervej kvarteret.

De enkelte parceller kan enten gives direkte vejadgang til denne boligvej eller gives vejadgang fra denne via befæstede fællesarealer inden for området. Disse befæste-

de fællesarealer kan evt. udlægges som vejarealer inden for området.

#### § 5 - Parkeringsforhold.

- Stk. 1. Ud over de enkelte ejendommers parkeringspladser i garager og carporte, samt arealer i tilknytning hertil, skal der udlægges fælles parkeringspladser for det samlede område.
- stk. 2. Parkering af lastbiler må ikke finde sted i området.
- stk. 3. Langtidsparkering (hensætning) af campingvogne og lystbåde m.v., må ikke finde sted i området.

#### § 6 - Ledningsanlæg.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

#### § 7 - Bebyggelsens omfang og placering.

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for det samlede område under ét, må ikke overstige 35.
- stk. 2. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et etageareal, der er større end 140 m<sup>2</sup>.
- stk. 3. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med kælder.
- Stk. 4. Stuegulvet må maksimalt være hævet 0,75 m over det omgivende terræn.
- Stk. 5. Tagenes vinkel med det lodrette plan må ikke overstige 65°.
- Stk. 6. Bygningers højde må ikke overstige 7,50 m i forhold til det omgivende terræn.

#### § 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Til bygningernes ydervægge og tagbeklædninger må kun anvendes materialer med mørk farvetoning fra rødbrun til sort.

#### § 9 - Ubebyggede arealer.

Ubebyggede arealer skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som have/parkanlæg.

§ 10 - Grundejerforening.

Stk. 1. Såfremt der i forbindelse med udstykning inden for området udlægges fællesarealer, det være sig til vej - sti - parkeringsareal eller parkarealer, skal en grundejerforening oprettes senest når 50 pct. af området er bebygget, eller når byrådet kræver det.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de nævnte fællesarealer.

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

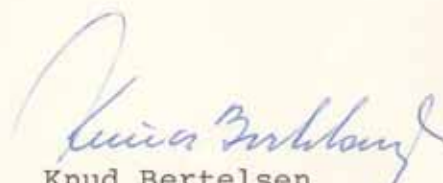
§ 11 - Godkendelsespåtegning

Således vedtaget af Purhus byråd,

Fårup, den 13. januar


1981


  
Einar Olsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

Lokalplanen vedtaget endeligt.

Fårup, den 14. april 1981.

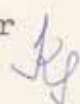
  
Bernt Nielsen  
viceborgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

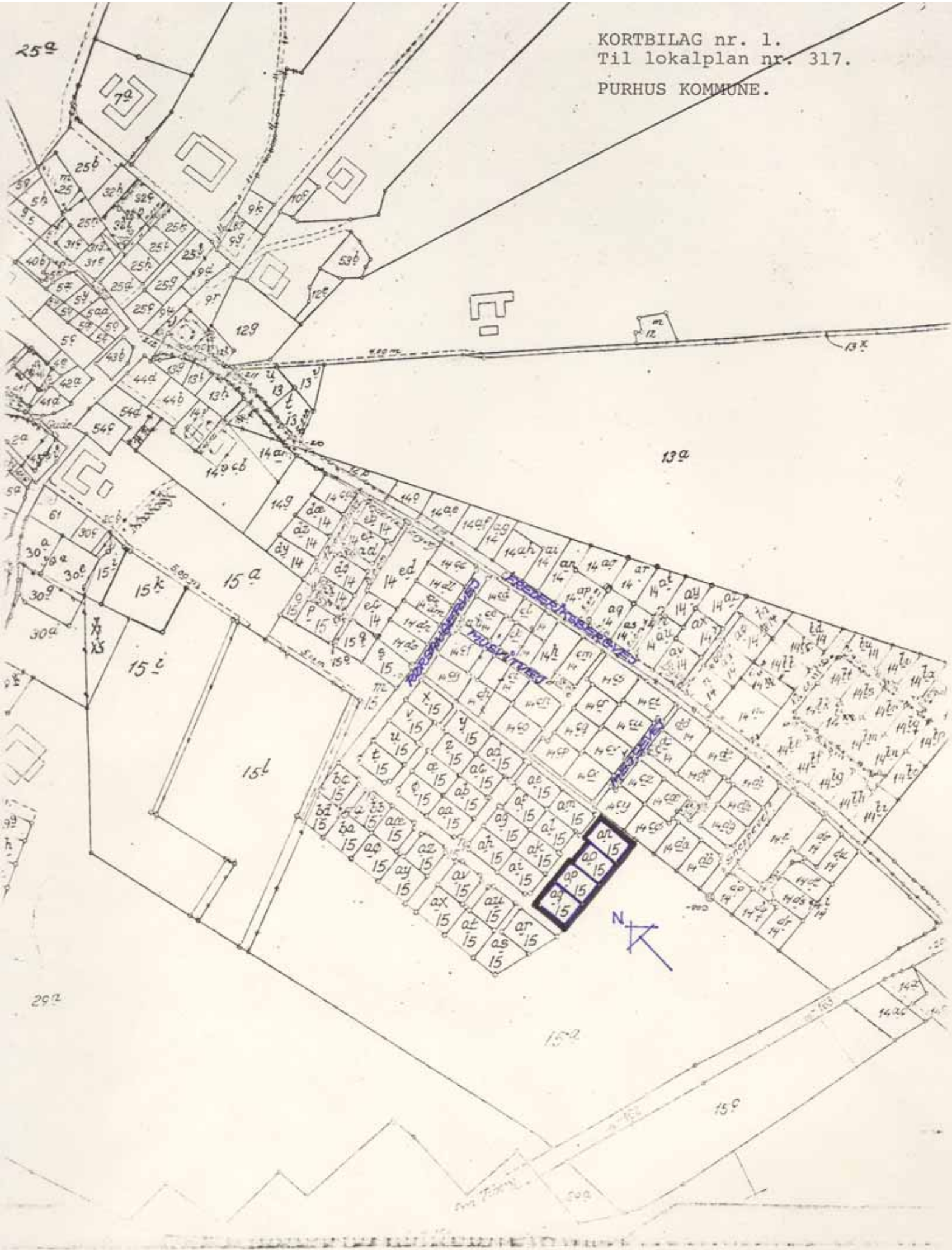
Indført i dagbogen for Rotten i Mariager,  
den 11. maj 1981 004201

Lyst bl. 15 an akt 0 470 ✓  
15 ao ✓  
15 ap ✓  
15 aq ✓

/br



KORTBILAG nr. 1.  
Til lokalplan nr. 317.  
PURHUS KOMMUNE.



(kopi af matrikelkortet for Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav. Målforhold 1:4000).

PURHUS KOMMUNE

Tillæg nr. 7 til § 15-rammer.

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning .....	side 1
Redegørelse for tillæg nr. 7 .....	side 2
Nyt boligområde .....	side 3
Godkendelsespåtegning .....	side 4
Retningslinier for lokalplanlægning .....	side 5 og 6
Kortbilag i 1:10.000 .....	side 7



INDLEDNING

I henhold til § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning og miljøministeriets ciekulære nr. 188 af 10. oktober 1978, fastsættes herved følgende bestemmelser om midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer inden for de på vedhæftede kortbilag i 1:10.000 afgrænsede område, nr. 28 Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

REDEGØRELSE FORTILLÆG NR. 7 TIL § 15-RAMMER FORPURHUS KOMMUNE.

§ 15-rammer af  
22. december 1976

Efter lov om kommuneplanlægning har miljøministeriet, planstyrelsen, ved skrivelse af 22. december 1976 godkendt midlertidige rammer for indholdet af de lokalplaner, der i de nærmeste år bliver udarbejdet for forskellige områder i Purhus kommune.

De godkendte rammer kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne er omfaldt.

Ingen tæt-lav  
område i § 15-  
ramme.

I § 15-rammerne af dec. 1976 blev der ikke medtaget noget område i Ø. Bjerregrav til tæt-lav boligbebyggelse. På daværende tidspunkt regnede man ikke med at få brug for et sådant boligområde inden kommuneplanens godkendelse.

Behov for  
tæt-lav

Der har imidlertid allerede vist sig et behov for tæt-lav boligbebyggelse. Årsagen hertil er byggekrisen, der af økonomiske grunde i vidt omfang afholder folk fra at gå i gang med opførelse af de dyrere parcelhusbyggeri. For at imødekomme dette behov søges et areal på ca. 0,34 ha overført fra et parcelhusområde til et område for tæt-lav boligbebyggelse.

Beliggenhed.

Arealet, der har en rektangulær facon, er beliggende i det sydøstlige hjørne af udstykningsområdet "Rørsangervej" og tilgrænser i vest et udlagt vejareal til Rørsangervej. Mod øst tilgrænser arealet en udlagt off. sti der vil danne grænsen mellem fremtidig tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Mod syd grænser området op til matr. nr. 15 a, Ø. Bjerregrav, hvilken linie samtidig er byzonearealets sydlige grænse mod landzone.

## NYT BOLIGOMRÅDE

FOR TÆT-LAV BEBYGGELSE I Ø. BJERREGRAV.

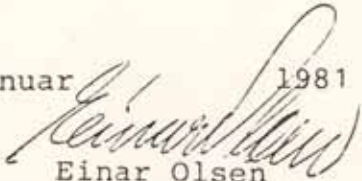
For område nr. 28 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

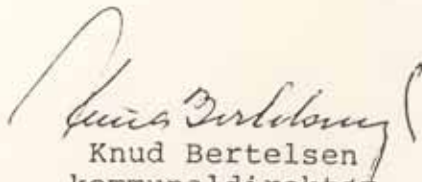
En lokalplan, der træffer bestemmelser for de nævnte områder skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. I boligerne må dog indrettes og drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder. Sådan virksomhed skal dog kunne indpasses i områderne uden genevirkning i forhold til omgivelserne og uden at områdets karakter af beboelsesområde derved brydes.
- b. at antallet af boliger inden for område nr. 28 ikke overstiger 8 eller bliver mindre end 4.
- c. at bebyggelsesprocenten for område nr. 28 ikke overstiger 35%.
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med evt. kælder.

Således vedtaget af Purhus byråd

Fårup, den 13. januar 1981

  
Einar Olsen  
borgmester

  
Knud Bertelsen  
kommunaldirektør

I medfør af § 15, stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommunep lanlægning jfr. cirkulære nr. 188 af 10. oktober 1978, punkt 4, godkendes herved foranstående af Purhus byråd tilvejebragte forslag til "Tillæg nr. 7 til § 15-rammer for Purhus kommune".

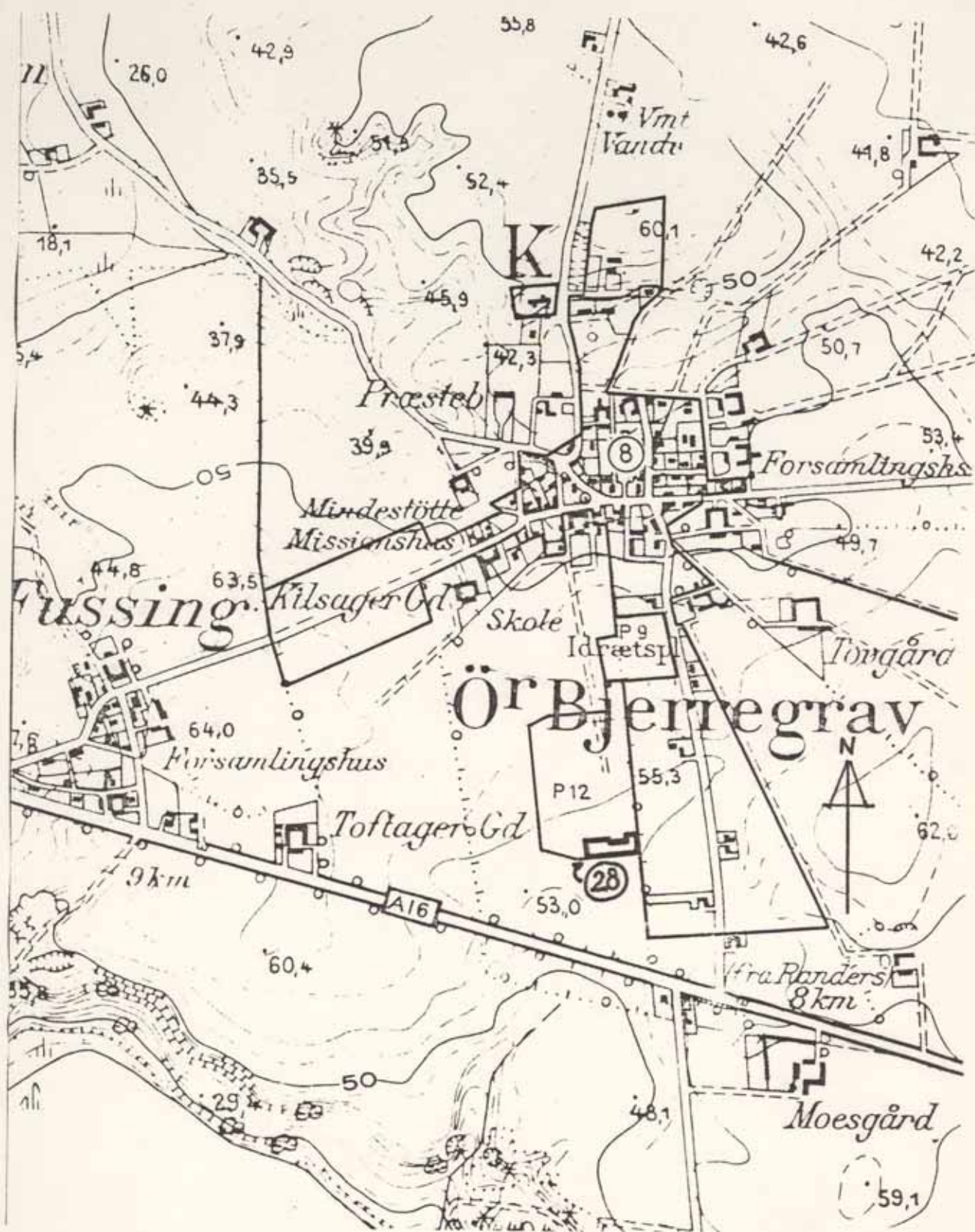
Århus amtsråd, den 07. MAJ 1981

E. D.  
  
A. B. Sørensen  
afdelingsarkitekt

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,  
den ~~11. MAJ 1981~~ OC 4201  
Lyst ~~bl. 15an~~ akt 0470  
~~15ap~~  
~~15oo~~  
~~15aq~~

*Se bygningsprojektering foran  
i dettes menuet.*

 h.s.



———— §15-området.

———— Eks. byzonegrænse.

Målforhold 1:10.000

Udarbejdet februar  
1981.  
Teknisk forvaltning,  
Purhus kommune.