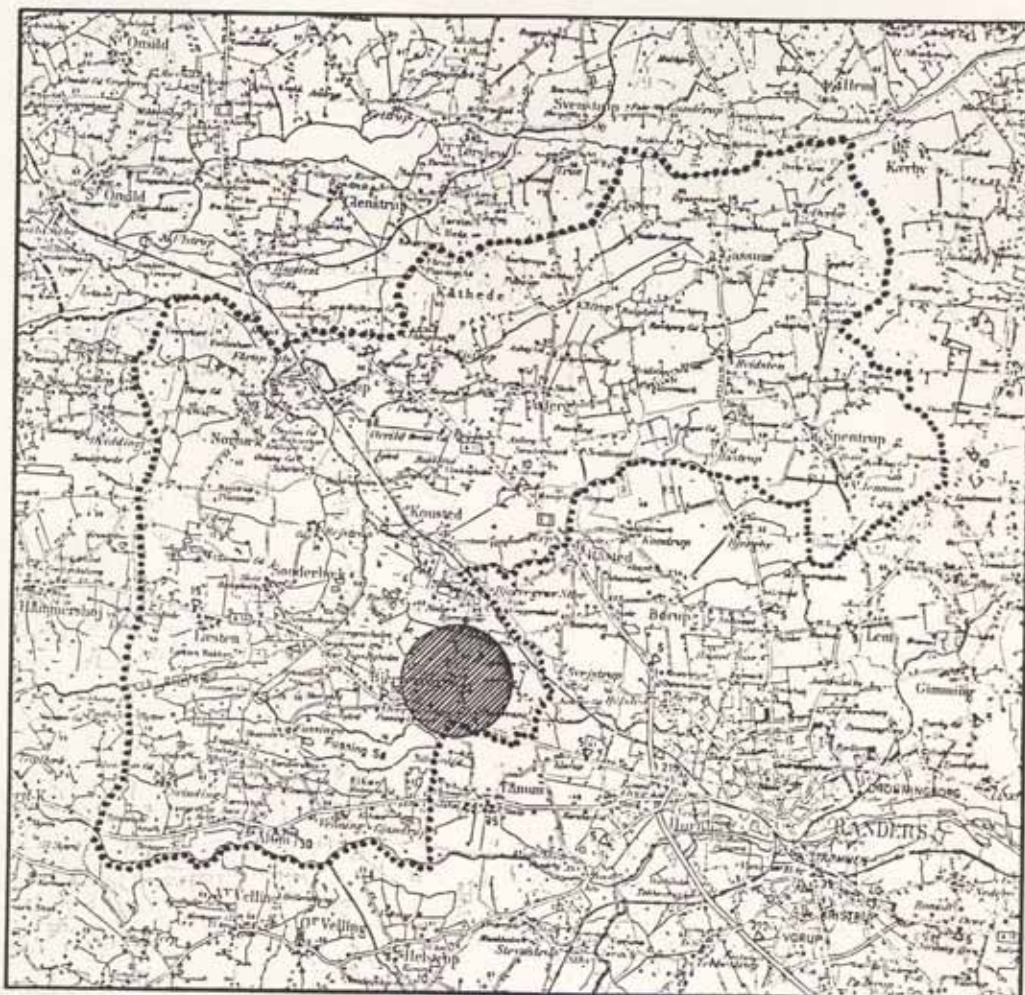




PURHUS KOMMUNE



ANDELSBOLIGPROJEKT - RØRSANGERVEJ.

LOKALPLAN 332

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

<u>Kortfattet redegørelse</u>	2
Hvad er en lokalplan	2
Områdets beliggenhed og størrelse	2
Nuværende og fremtidig anvendelse	2
Vejforhold	3
Formål	3
Indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
<u>Lokalplanens retsvirkninger</u>	6
<u>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</u>	6
<u>Tillæg nr 2 til "Kommuneplan 1983-92"</u>	7
<u>Kortbilag til tillæg nr. 2</u>	8
<u>Lokalplan nr. 332</u>	10
<u>Kortbilag til lokalplan nr. 332</u>	16

KORTFATTET REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 332

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 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.

Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

Området omfatter ejendommene matr.nr. 15 ar, 15 as, 15 at, 15 au, 15 av og 15 ax Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav med et samlet areal på 5831 m² samt et vejareal på ca. 240 m².

Området omfatter 6 eksisterende udstykkede parcelhusgrunde i den sydvestlige del af Rørsangervejskvarteret.

Mod nord og øst grænser området op til den øvrige del af Rørsangervej og mod syd og vest grænser området op til landbrugsareal.

Områdets nuværende og fremtidige anvendelse

Området er i "kommuneplan 1983-92" udlagt til bebyggelse med åben/lav boligbebyggelse og er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 12, der fastlægger anvendelsen til bebyggelse med fritliggende parcelhuse.

Området er p.t. ubebygget.

Området ønskes også fremtidig anvendt til boligformål, men ændret således, at der kan etableres 14 selvstændige boliger på egne grundstykker samt med fælles friareal, såsom legeplads, grønt område m.v. gennem realisering af et projekteret andelsboligprojekt.

Områdets zonestatus som byzone skal opretholdes ved endelig godkendelse af en lokalplan for området.

Vejforhold

Lokalplanen skal sikre, at områdets veje etableres som stilleveje.

Intentionerne i partiel byplanvedtægt nr. 12 om facadefri stamvej skal indarbejdes i en lokalplan for området.

Byrådets formål med lokalplanen

Byrådets formål med lokalplan nr. 332 er at åbne mulighed for realisering af et aktuelt andelsboligprojekt, der er fremkommet fra et større byggefirma.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for det samlede område, der indeholder tæt/lav boligbebyggelse med fælles parkeringsareal og fælles friareal, såsom legeplads, grønt område m.v. Boligerne placeres på hver sit grundstykke,
- at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,
- at fastlægge en principiel sti- og vejplan for området,
- at fastlægge retningslinier for områdets udstykning,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.
- at foranledige partiel byplanvedtægt nr. 12 ophævet for det af lokalplanen omfattede område.
- at opretholde områdets zonestatus som byzone.

Lokalplanens indhold

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

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed,
- lokalplanens formål,
- lokalplanområdets zonestatus. Området bibeholdes i byzone,
- lokalplanområdets anvendelse. Området skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Der må drives erhvervsmæssig virksomhed i boligerne på nærmere angivne vilkår,
- områdets udbygning. Udbygningen må foregå fra 1986. Der skal opføres 14 boliger inden for området,
- områdets udstykning. Udstykningen skal ændres således at den bringes i overensstemmelse med områdets anvendelse og den fremtidige bebyggelsesplan,
- lokalplanområdets stier og veje. Veje i området skal etableres som stilleveje. Der må ikke etableres udkørsler til stamvejen Rørsangervej langs områ-

dets østlige begrænsning samt til det grønne område (fremtidig forbindelsesvej) langs områdets nordlige begrænsning. Der etableres stiforbindelse fra området til stamvejen Rørsangervej,

- byggelinier. Der pålægges 5 m byggelinier fra områdets østlige og nordlige begrænsning,
- parkeringsforhold. Området skal forsynes med parkeringspladser svarende til 1,5 bilpladser pr. bolig. Mindst 1 bilplads skal etableres i forbindelse med den enkelte bolig,
- bebyggelsens omfang og placering. Områdets bebyggelsesprocent fastsættes til max. 35 (excl. vej- og stiarealer). Der skal opføres 14 boliger i området. Der åbnes mulighed for opførelse af carport, garage, udhuse eller lignende mindre bygninger samt udestue i forbindelse med den enkelte bolig.
- bebyggelsens ydre fremtræden. Den samlede bebyggelse skal gives et harmonisk og ensartet præg,
- teknisk forsyning. Elledninger må kun fremføres som jordkabler,
- ubebyggede arealer. Mindst 10 pct. af områdets samlede areal skal udlægges som fælles parkeringsarealer og fælles friarealer såsom legeplads, grønt område m.v.,
- ophævelse af partiel byplanvedtægt. Partiel byplanvedtægt nr. 12 skal ophæves for det af lokalplanen omfattede område,
- påtaleret,
- godkendelsespåtegning,
- korthilag.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til "Kommuneplan 1983-92"

Lokalplanområdet er en del af område nr. B.4.1., der i kommuneplanens rammedel er udlagt til bebyggelse med åben/lav boligbebyggelse.

En forudsætning for en endelig vedtagelse af en lokalplan, der ændrer det nye områdes anvendelse til tæt/lav boligbebyggelse, er en samtidig godkendelse af et tillæg til kommuneplanens rammedel.

Tillæg nr. 2 - til "Kommuneplan 1983-92", Purhus kommune vedrører alene det nye område, område nr. B.4.8., hvis anvendelse fastlægges til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse, med tilladelse til etablering og drift af erhvervsmæssig virksomhed i den enkelte bolig på nærmere angivne vilkår.

Tillægget bestemmer endvidere at bebyggelsesprocenten for området, excl. vej- og stiarealer, maksimalt på være 35, at antallet af boliger i området skal være 14, at mindst 10 pct. af områdets samlede areal skal udlægges som fælles friareal og fælles parkeringsareal samt at områdets zonestatus bibeholdes som byzone.

Forhold til spildevandsplanlægningen

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

Revisionen medfører dog ingen ændringer af spildevandsforholdene for lokalplanområdet. Området er medtaget under kloakoplandsnr. A.lo.1. som er kloakeret med et kombineret system og det kan umiddelbart tilsluttes det offentlige kloaksystem, under forudsætning af, at der ikke etableres kældre med afløb i området.

Forhold til varmeplanlægningen

Varmeplanlægningen for bl.a. Ø. Bjerregrav by er endnu ikke så langt fremskreden, at der kan siges noget endeligt om byens fremtidige opvarmningsforhold, dog fastlægger kommunens varmeplanoplæg og byrådets prioritering mellem varmforsyningsmuligheder i forbindelse med denne en naturgasforsyning af byområdet Ø. Bjerregrav, hvilket endvidere indgår i forslaget til den regionale varmeplan fra Århus amt.

Lokalplanområdet er en del af energidistrikt nr. 46.

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 en bestemmelse om, at den i paragraffen nævnte partielle byplanvedtægt nr. 12 ophæves for lokalplanens område.

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 19. februar 1986 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 19. februar 1987.

TILLÆG NR. 2 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 lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, "Bekendtgørelse af Lov om kommuneplanlægning" fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for indholdet af en lokalplan, som tilvejebringes for et areal ved Rørsangervej i Ø. Bjerregrav, Purhus kommune.

OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE

For område nr. B.4.8. ved Rørsangervej i Ø. Bjerregrav, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:


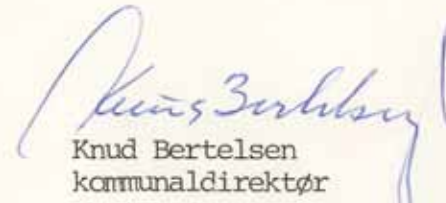
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre,

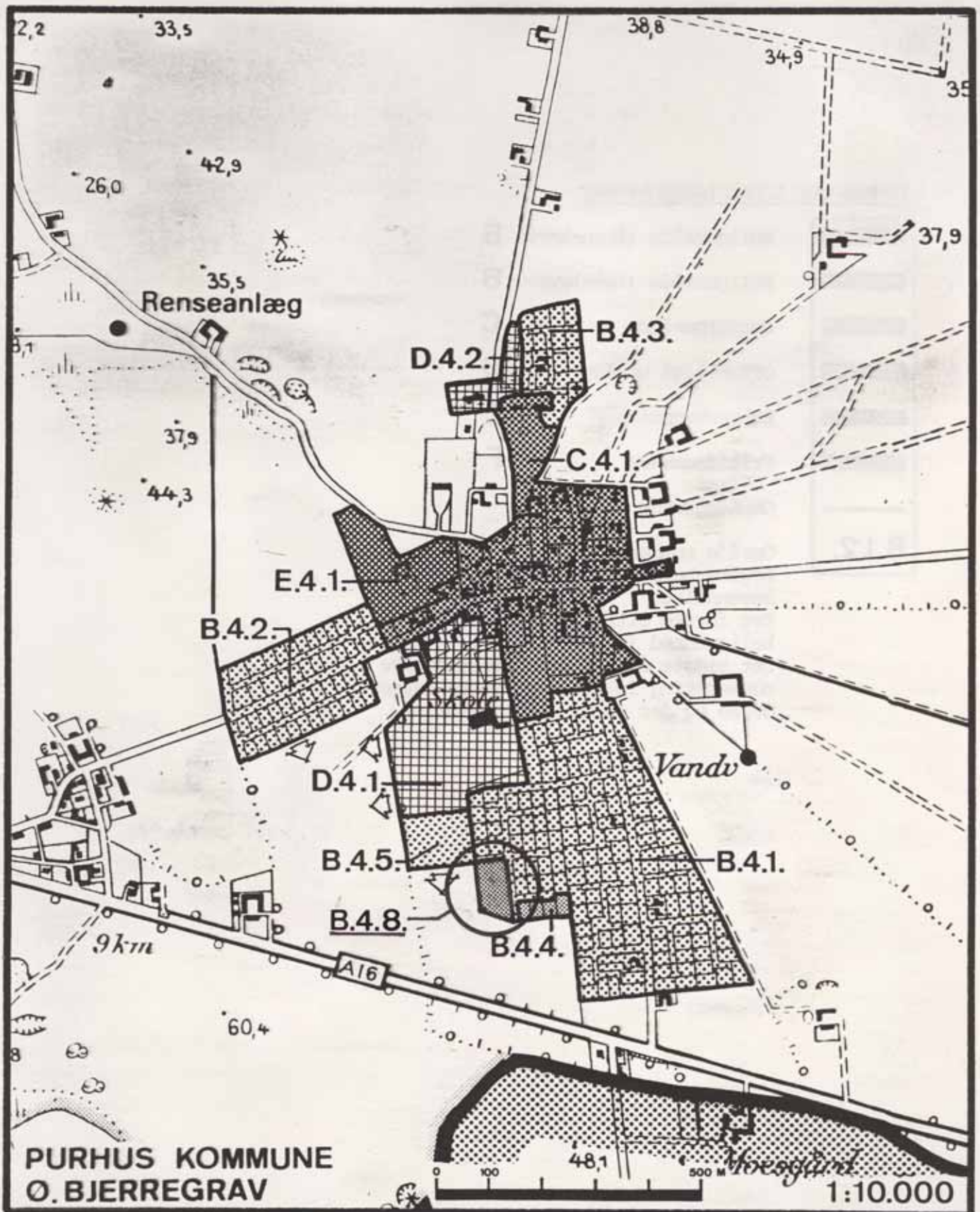
- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse. I boligerne må dog indrettes og drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og uden at områdets karakter af boligområde derved brydes.
- b. at bebyggelsesprocenten for området som helhed excl. sti- og vejarealer ikke overstiger 35,
- c. at bebyggelser i området ikke opføres med mere end 1 etage,
- d. at antallet af boliger i området bliver 14,
- e. at mindst 10 pct. af det samlede areal udlægges til fælles friareal og fælles parkeringsareal,
- f. at områdets zonestatus opretholdes som byzone.

Således vedtaget af Purhus byråd, den 11. februar 1986

 Berner Nielsen borgmester	 Knud Bertelsen kommunaldirektør
---	--

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 13. maj 1986.




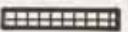



 Berner Nielsen borgmester	 Knud Bertelsen kommunaldirektør
---	--



Kortbilæg til tillæg nr. 2 til "Kommuneplan 1983 - 92", Purhus kommune
for område nr. B.4.8.,
tæt/lav boligbebyggelse ved Rørsangervej i Ø. Bjerregrav.

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.

Matr.nr. 15 ar, 15 as, 15 at,
15 au, 15 av, 15 ax,
Ø. Bjerregrav by,
Ø. Bjerregrav.

10

Anmelder:
PURHUS KOMMUNE
Bakkevænget 16
8990 Fårup

06 JUN 1986 6020



PURHUS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 332

FOR ET OMRÅDE TIL TÆT/LAV BOLIGBEBYGGELSE

PÅ RØRSANGERVEJ I Ø. BJERREGRAV

ANDELSBOLIGER

LOKALPLAN NR. 332

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

§ 1 - lokalplanens område

- stk. 1 Området er på kortbilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.
- stk. 2 Området omfatter matr.nr. 15 ar, 15 as, 15 at, 15 au, 15 av og 15 ax Ø. Bjerregrav by, Ø. Bjerregrav, med et samlet areal på 5831 m² samt boligvejen A, med et areal på ca. 240 m².

Området omfatter endvidere alle parceller, der efter den 13. januar 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2 - lokalplanens formål

- stk. 1 Lokalplanen har til formål,
- at fastlægge en principiel bebyggelsesplan for det samlede område, der indeholder tæt/lav boligbebyggelse med fælles parkeringsareal og fælles friareal, såsom legeplads, grønt område m.v. Boligerne placeres på hver sit ved hegn eller lignende særskilt afgrænsede grundstykker,
 - at fastlægge en tidsmæssig ramme for udbygningen af området,
 - at fastlægge en principiel sti- og vejplan for området,
 - at fastsætte retningslinier for områdets udstykning,
 - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
 - at foranledige partiel byplanvedtægt nr. 12 ophævet for det af lokalplanen omfattede område og
 - at opretholde områdets zonestatus som byzone.

§ 3 - områdets status

- stk. 1 Nærværende lokalplan opretholder områdets zonestatus som byzone.

§ 4 - områdets anvendelse

- stk. 1 Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål - tæt/lav boligbebyggelse med fælles parkeringsareal og fælles friarealer (legeplads, grønt område m.v.).
- stk. 2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for området drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, 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, ud over hvad der må anses for normalt for en beboelseslejlighed og

at virksomheden efter byrådets skøn ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, såsom handels- vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionat eller klublejligheder eller drives anden form for erhvervsmæssig udlejning.

stk. 3. Ubebyggede arealer skal anvendes til have og indkørsel m.v. i forbindelse med den enkelte bolig eller udlægges til sti- og vejarealer, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer, såsom legeplads, grønt område m.v.

stk. 4. Inden for området kan opføres transformestationer til kvarterets forsyning, når de ikke har et større bebygget areal end ialt 10 m² og ikke gives en højde på mere end 2,0 m over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse med hensyn til materiale- og farvevalg.

§ 5 - områdets udbygning

stk. 1. Området må udbygges fra 1986.

stk. 2. Der skal ialt opføres 14 boliger inden for området.

§ 6 - områdets udstykning

stk. 1. Områdets eksisterende udstykning skal i forbindelse med nye udstykninger inden for området annulleres i den udstrækning de eksisterende skellinier ikke vil kunne indgå i den fremtidige bebyggelsesplan for området.

Annulleringen skal senest gennemføres, når dele af de i § 1, stk. 2 nævnte matrikelnumre indgår i fremtidige udstykninger.

§ 7 - områdets stier og veje

stk. 1. Veje i området skal etableres i overensstemmelse med de vejledende regler for stillevejsområder.

stk. 2. Der udlægges areal til følgende veje, med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1:

Fordelingsvej A: i en bredde af 8,0 m - kørebanebredde af 7,0 m
 Boligvej B: i en bredde af 7,5 m - kørebanebredde af 5,5 m
 Boligvej C: i en bredde af 6,5 m - kørebanebredde af 5,5 m.

- stk. 3. Der udlægges areal til en 3 m bred sti mellem boligvej C og stamvejen Rørsangervej, der forløber langs området's østlige begrænsning.
- stk. 4. Overkørsler fra de enkelte boliger må kun etableres til boligvejene B og C.

§ 8 - byggelinier

- stk. 1. Langs området's østlige og nordlige begrænsning pålægges byggelinier 5,00 m fra skel som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne fra de tilstødende arealer afskæres som vist på kortbilag nr. 1.
- stk. 3. Deklaration vedrørende oversigt på 15 x 15 m ved området's nordøstlige hjørne skal opretholdes som vist på kortbilag nr. 1.

§ 9 - parkeringsforhold

- stk. 1. Der skal i forbindelse med den enkelte bolig være mulighed for parkering af mindst 1 personbil.
- stk. 2. Udover parkeringsarealer i forbindelse med den enkelte bolig skal der inden for området etableres fælles parkeringsarealer centralt placeret, eventuelt i forbindelse med fordelingsvejen A, med plads til mindst 7 personbiler.

§ 10 - bebyggelsens omfang og placering

- stk. 1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanens samlede område excl. sti- og vejarealer må ikke overstige 35.
- stk. 2. Der skal ialt opføres 14 boliger i området.
- stk. 3. Eventuelle garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke gives et større bebygget areal end 20 m² pr. bolig.
- stk. 4. Eventuelle udestuer må ikke gives et større bebygget areal end 20 m² pr. bolig.
- stk. 5. For at bevare et harmonisk og ensartet præg over bebyggelsen, skal de i stk. 3 og 4 nævnte mindre bygninger og tilbygninger gives et ensartet udseende med hensyn til udformning, farver, dimensioner og materialer.
- stk. 6. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 m over det færdige terrænniveau, der etableres langs den enkelte boligs indgangsfacade, målt ud for den enkelte bygnings midtlinie ved soklen.

- stk. 7. Bygninger må kun opføres i en etage.
- stk. 8. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35° .
- stk. 9. Bygninger skal opføres med facader enten parallelt med eller vinkelret på boligveje.
- stk. 10. Bebyggelsen må i princippet kun opføres som rækkehusbebyggelse i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

§ 11 - bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1. Den samlede bebyggelse skal gives et harmonisk og ensartet præg med hensyn til udformning, farver, dimensioner og materialer.
- stk. 2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hver enkelt tilfælde.
- stk. 3. Til udvendige bygningssider og tagdækning må kun anvendes materialer med rolige farvenuancer og som ikke i væsentlig udstrækning er reflekterende.

§ 12 - teknisk forsyning

- stk. 1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.
- stk. 2. En tilstrækkelig vej- og stibelysning skal etableres ved hjælp af parklamper og/eller almindelige gadelamper med en maximal højde på 5 m.
- stk. 3. Såfremt kabelanlæg for TV ikke etableres i forbindelse med vejens anlæggelse skal rør til fremføring af TV-kabler under de befæstede arealer udføres i forbindelse med befæstelsesarbejdet.

§ 13 - ubebyggede arealer

- stk. 1. Mindst 10 pct. af det samlede areal skal udlægges som fælles parkeringsarealer (mindst 7 bilpladser) og fælles friarealer såsom legeplads, grønt område m.v.
- stk. 2. Ubebyggede og ubefæstede arealer skal beplantes med træer, buske, græs m.v. og vedligeholdes som have.

§ 14 - ophævelse af partiel byplanvedtægt

- stk. 1. Den under den 8. september 1976 (8810) tinglyste partielle byplanvedtægt nr. 12, Purhus kommune, for Rørsangervej i Ø. Bjerregrav ophæves for nærværende lokalplans område.

§ 15 - påtaleret

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

§ 16 - godkendelsespåtegning

Således vedtaget af Purhus byråd, den 11. februar 1986.


 Berner Nielsen
borgmester


 Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Purhus byråd, den 13. maj 1986.


 Berner Nielsen
borgmester

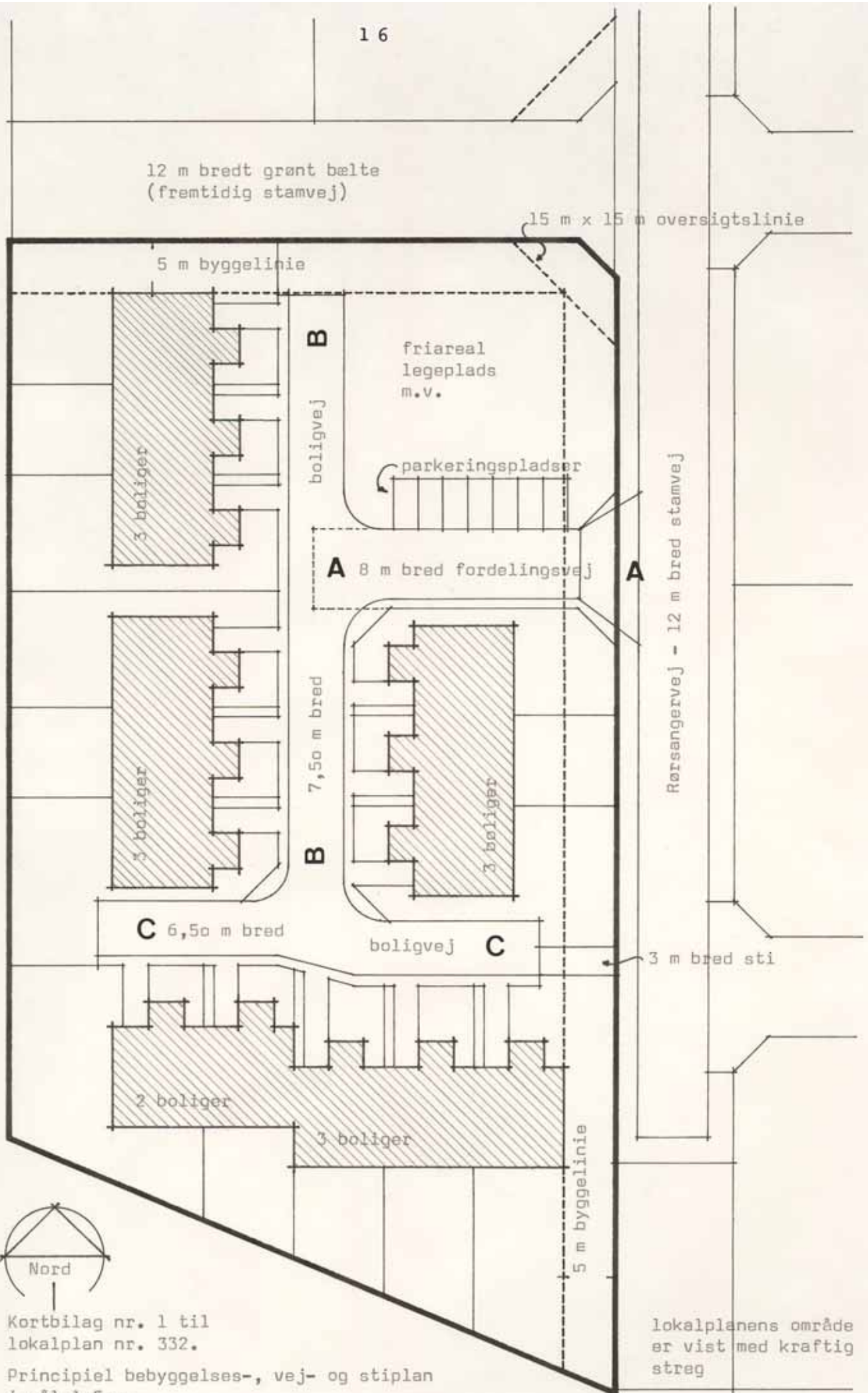

 Knud Bertelsen
kommunaldirektør

Indført i dagbogen for Retten i Mariager,
den 06. JUN 1986 6020
Lyst bl. 15ar akt. 7520

15 as, 15 at, 15 au, 15 av, 15 ax ✓

Abstraktum

62



Kortbilag nr. 1 til
lokalplan nr. 332.

Principiel bebyggelses-, vej- og stiplan
i mål 1:500.