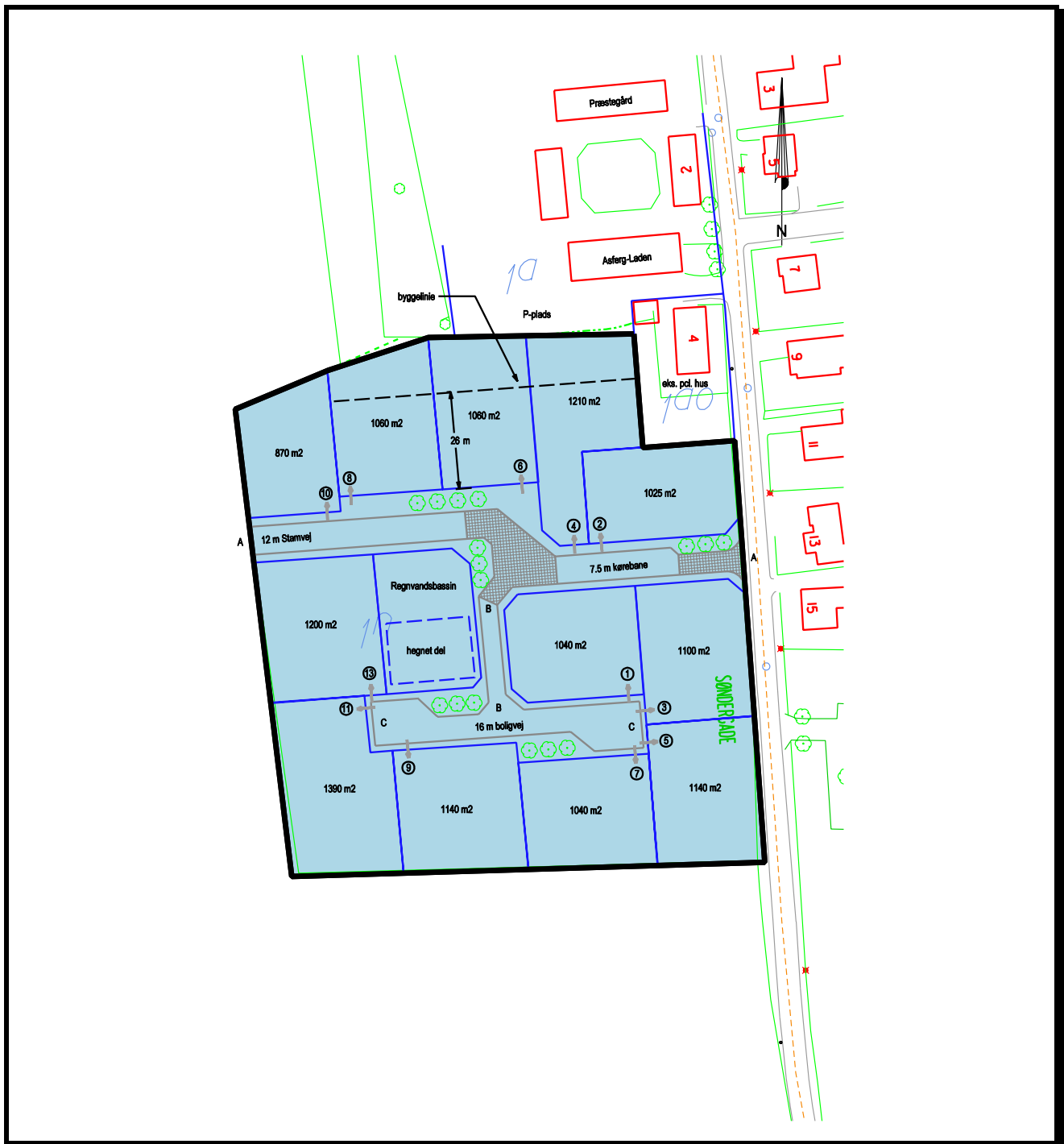




# Lokalplan nr. 569

- for et område til boligformål - "Æblehaven" - i Asferg
- åben/lav boligområde



## VEJLEDNING

Purhus Kommune,  
Rådhuset  
Teknisk Forvaltning  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

**Yderligere information:**  
Teknisk Forvaltning  
Bruno Andersen,  
tlf. 8782 6769.

Lov om Planlægning forpligter kommunen 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 2000 vedtaget en kommuneplan for perioden 1998-2009.

### Hvad er en kommuneplan?

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

Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning.

Kommuneplanen skal være 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 må, 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 beliggende inden for 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 at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.

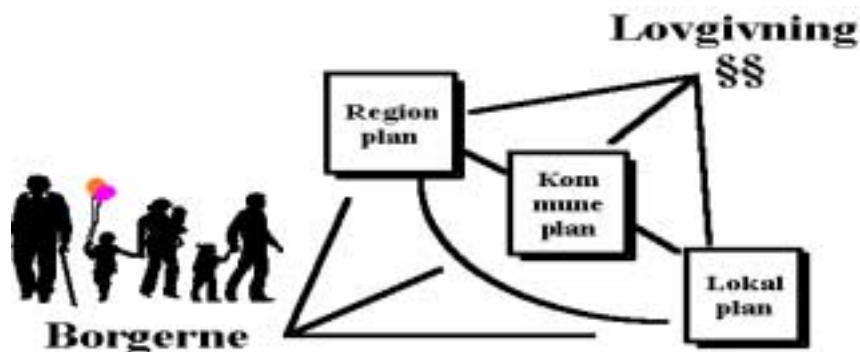
#### Borgernes indflydelse

Lokalplanforslag fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Der er visse grænser for, hvor meget et lokalplanforslag kan ændres, før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som en konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige.

Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte enkeltbestemmelser eller hvis man mener planen i det hele taget strider imod lovgivningen.



### 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.

Landzonen er de øvrige områder i kommunen, der anvendes til landbrug, skovbrug eller gartneri og består af det åbne land med landsbyer og spredt bebyggelse.

### 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, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

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

I den øvrige del af det åbne land er amtet zonemyndighed.

Lokalplanen er udarbejdet af Purhus Kommune, Teknisk Forvaltning, november 2000.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

## INDHOLD:

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

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

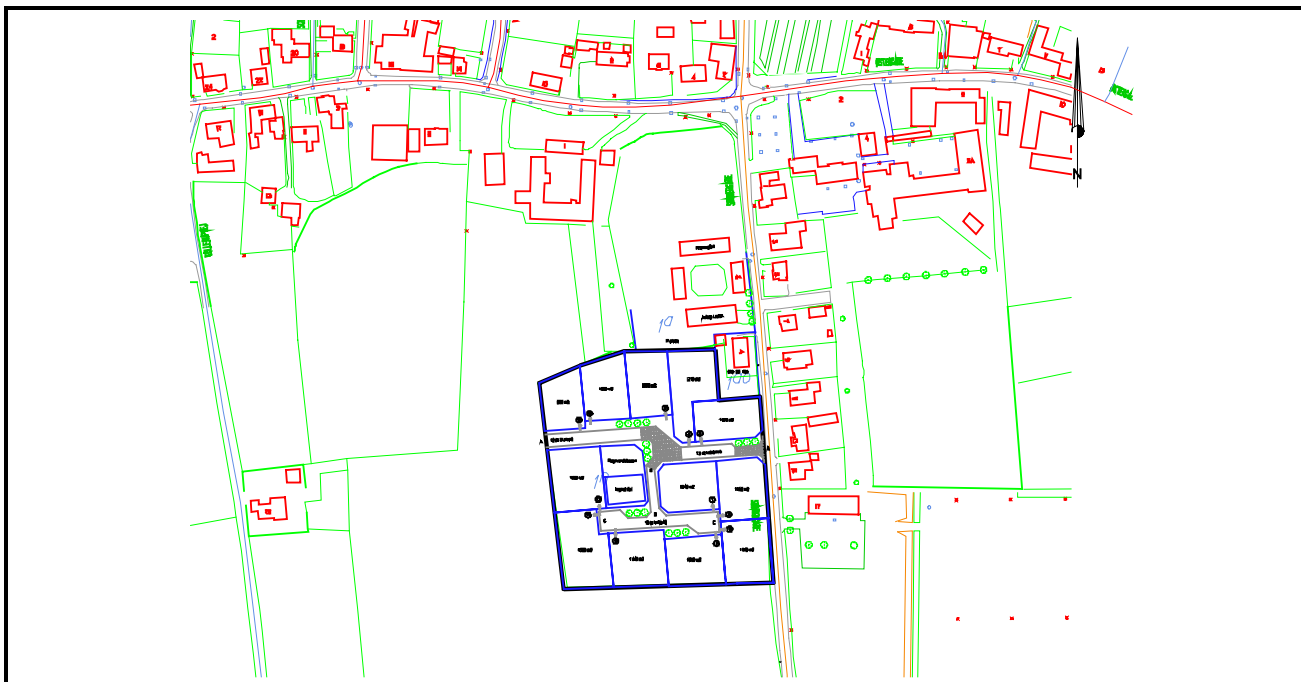
|                            |  |
|----------------------------|--|
| Baggrund                   | <p>I Asferg er der p.t. mangel på ledige byggegrunde, beregnet til parcelhusbebyggelse.</p> <p>Det er derfor besluttet at indrage et nyt byvækstområde ved Søndergade i Asferg til parcelhusbebyggelse ved at søge denne lokalplan gennemført for et område til boligformål, der i alt omfatter 12 parcelhusgrunde. Arealet er i kommuneplanen udlagt til fremtidig byvækst i Asferg</p>   |
| Ejerforhold                | <p>Lokalplanområdets areal er i dag ejet af:</p> <p>Præstelønningskassen, v/ Villy Søndergård,<br/>Frejasvej 10,<br/>8981 Spentrup.</p> <p>Arealet søges erhvervet og realiseringen af lokalplanens formål gennemføres ved etablering af en kommunal udstykning af parcelhusgrunde, åben, lav boligbebyggelse.</p>   |
| Kommuneplanens rammeområde | <p>Området er i Kommuneplan 1998-2009 udlagt til boligformål, under bestemmelserne for rammeområde nr. B.02.08 med henblik på gennemførelse af byvækst i Asferg by inden for kommuneplanens planperiode.</p>   |
| Lokalplan                  | <p>Forslaget til lokalplan nr. 569 er udarbejdet på grundlag af rammebestemmelserne i kommuneplanen. Lokalplanen fastlægger i overensstemmelse hermed områdets anvendelse til åben, lav boligbebyggelse.</p> <p>Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og områdets vejforsyning er fastlagt under hensyn til områdets nære beliggenhed til Asferg Præstegård og Asferg-Laden.</p> <p>Der søges sikret en hensynsfuld og harmonisk bebyggelse i forhold til disse omgivelser og det åbne land og samtidig give mulighed for udbygning med yderligere boligområder mod vest.</p> <p>Områdets 1. etape forudsættes udstykket og byggemodnet i foråret 2001.<br/>Områdets 2. etape forudsættes udstykket og byggemodnet, når der opstår behov for yderligere parcelhusgrunde i Asferg.</p> |
| Zonestatus                 | <p>Lokalplanens område er beliggende i landzone og skal overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>   |

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet:

|             |   |
|-------------|---|
| Beliggenhed | <p>Lokalplanområdet er i princippet sammenfaldende med kommuneplanens rammeområde nr. B.02.08 og består af matr. nr. 1 <u>n</u> og en del af matr.nr. 1 <u>a</u> begge Asferg by, Asferg, med et samlet areal på ca. 1,8 ha.</p> <p>Området er beliggende syd for Asferg Præstegård og Asferg-Laden og vest for kommunevejen Søndergade.<br/>Det nye boligområde gives vejadgang til kommunevejen Søndergade.</p> |
| Naboarealer | <p>Lokalplanområdet afgrænses:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mod nord af Asferg Præstegård og Asferg-Laden,</li><li>• mod øst af kommunevejen Søndergade, og</li><li>• mod syd og vest af det åbne land matr.nr. 4 <u>a</u> Asferg by, Asferg, der dyrkes landbrugsmæssigt.</li></ul>   |



Oversigtskort - eksisterende forhold

Lokalplanområdet  
idag

Lokalplanområdet er p.t. benyttet og dyrket landbrugsmæssigt af en forpagter af arealet.

Terræn/undergrund

Terrænet i området varierer med ca. 2,30 m fra det højeste niveau ved områdets nordøstlige begrænsning til det laveste niveau ved et areal i områdets sydvestlige del.

Der foreligger p.t. ingen viden om undergrundens beskaffenhed, som kan danne grundlag for fundamentsdimensionering m.v.

I forbindelse med områdets byggemodning, vil der blive udført orienterende geotekniske jordbundsundersøgelser på samtlige grunde til udlevering i forbindelse med grundenes salg.

Trafik

Adgangen til planområdet skal foregå fra kommunevejen Søndergade.

Stamvejen i lokalplanområdet skal samtidig være forbindelsesvej til den fremtidige udbygning mod vest.

Boligveje i området skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Vejene skal kunne anvendes som lege- og opholdsgader. Vejenes indretning og udstyr skal - i den udstrækning det er muligt - sikre et trygt og børnevenligt boligområde i nærmiljøet omkring den enkelte bolig.

#### Planens indhold:

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser - rammebestemmelser for område nr. B.02.08 - som de er formuleret i rammedelen til Kommuneplan 1998-2009.

Områdets zonestatus ændres fra landzone til byzone.

Området udlægges til bebyggelse med åben, lav boligbebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttelse af tagetage.

Der gives mulighed for overskridelse af bygningsreglementets regler om bygningshøjde for garager, carporte og udhuse i bræmmen indenfor 2,50 m fra naboskel.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser om materiale- og farvevalg og bygningernes placering og udformning er fastlagt under hensyn til områdets nære beliggenhed til Asferg Præstegård og Asferg-Laden med henblik på at sikre en hensynsfuld og harmonisk bebyggelse i forhold til omgivelserne.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Overordnet planlægning    | Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af, at planen ikke strider mod kommuneplanen, regionplanens retningslinier for arealudlæg m.v. samt mod landsplandiaktiver besluttet af Miljø- og energiministeren.  |
| Kommuneplanlægning        | Lokalplanområdets udnyttelse til åben, lav boligbebyggelse som beskrevet foran er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område nr. B.02.08 i rammedelen i Kommuneplan 1998-2009, hvor områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, åben, lav og tæt, lav boligbebyggelse.  |
| Regionplanlægning         | Lokalplanområdets beliggenhed er i overensstemmelse med den i regionplanlægningen vedtagne udbygningsretning for den fremtidige byvækst i Asferg by.<br><br>Kommuneplan 1998-2009, der er udarbejdet på grundlag af Regionplan 1997 og er således i overensstemmelse med regionplanlægningen.<br><br>Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed i Asferg anses at kunne rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af arealer til boligformål. Lokalplanområdet omfatter nye parcelhusgrunde.  |
| Spildevandsplanlægning    | Lokalplanområdet separatkloakeres. Både regn- og spildevand ledes til eksisterende fællesledning i Søndergade ved pumpning.<br><br>Afløbssystemet i Asferg er i forvejen fuldt belastet, hvilket betyder, at regnvand skal udledes i små mængder. Derfor kræver afvandingen opførelse af et forsinkelsesbassin. Bassinet er placeret i området og tænkes opdelt i to dele. Den første del vil være dyb og indhegnet, som øvrige spildevandsanlæg. Den sidste del indrettes som et lavt bassin med græsbeklædning m.m. Bassinet vil ikke så ofte blive udnyttet til magasinering af regnvand og kun når den første del i forvejen er fyldt til et vist niveau.<br><br>De geotekniske forhold er endnu ikke fastlagt. Viser efterfølgende undersøgelser, at jorden egner sig til nedsivning, vil en del af bassinet kunne undværes. Undersøgelsen kan ligeledes vise, at grundvandstanden er høj, hvilket vil ændre på placeringen af bassinet. |
| Varmeplanlægning          | Den kommunale varmeplan for Asferg by bestemmer, at opvarmningsbehovet i Asferg skal dækkes med individuel naturgasforsyning af nye bygninger.<br><br>Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart uden for det eksisterende energidistrikt nr. 25, der omfatter hele Asferg by.<br><br>Lokalplanområdet forudsættes inddraget under bestemmelserne for energidistrikt nr. 25 ved godkendelse af et varmforsyningsprojekt for naturgasforsyning af området til individuel opvarmning.<br><br>Boliger i området skal forsynes med og anvende naturgas til opvarmningsformål.<br><br>Der fastlægges forbud mod etablering af elopvarmning i eksisterende og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdets afgrænsning.   |
| Vandforsyningsplanlægning | Af Vandforsyningsplan 1994-2006 fremgår at lokalplanområdets drikkevandsforsyning skal ske fra Asferg Vandværk I/S, der er et privat alment vandværk.   |
| Elforsyning               | Området hører under ELRO's forsyningsområde.  |
| Deklarationer             | Iflg. tingbogsoplysning er der tinglyst følgende deklarerationer på matr. nr. 1 <u>a</u> og 1 <u>n</u> begge Asferg by, Asferg:   |
| 1 <u>a</u> og 1 <u>n</u>  | 18.06.1928: Dokument om færdselsret.<br><br>04.01.1978: Dokument om forsynings- og afløbsledninger.   |

## RETSVIRKNINGER

---

|   |  |
|---|--|
| Lokalplanforslagets midlertidige 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                     | 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.<br><br>Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.  |
| Dispensation                                    | Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.<br>Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.<br><br>Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20.<br>Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan byrådet meddele dispensation. |
| Zonestatus                                      | En lokalplan indeholder typisk bestemmelser om, at lokalplanområdet ændrer zonestatus fra landzone til byzone - zonestatus kan dog i specielle tilfælde opretholdes i landzone.<br><br>Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 - meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om Planlægning og Lov om Frigørelsesafgift.   |
| Servitutter                                     | Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.   |

## Godkendelsesprocedure

|             |  |            |  |
|-------------|--|------------|--|
| Procedure   | Teknisk Udvalg   | 01.11.2000 | Forslag til rammetillæg og forslag til lokalplan |
|             | Økonomiudvalg  | 07.11.2000 | -  |
|             | Byrådet  | 14.11.2000 | -  |
|             | Offentliggørelse   | 22.11.2000 | 8 ugers offentlighedsperiode                     |
|             | Udløb klagefrist   | 17.01.2001 |  |
|             | På grundlag af amtets indsigelse af den 15. januar 2001 er lokalplanforslaget ændret således, at der nu foreslås pålagt byggelinie på 3 parceller mod præstegårdens areal og Asferg-Laden. Arealet mellem byggelinien og områdets nordlige begrænsning pålægges restriktioner for byggeri og sammenhængende beplantning. |            |  |
|             | Teknisk Udvalg   | 07.03.2001 | Vedtagelse af rammetillæg og lokalplan           |
|             | Økonomiudvalg  | 20.03.2001 | -  |
|             | Byrådet  | 27.03.2001 | -  |
|             | Offentliggørelse   | 04.04.2001 | Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft       |
| Annoncering | Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Planforslagets og den endeligt vedtagne plans offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.  |            |  |

Vedrørende matrikelnumrene:

**1 n og del af 1 a begge Asferg by, Asferg**

Anmelder:

Purhus Kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

## LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I ASFERG.

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 mulighed for opførelse af nye parcelhuse i en kommunal udstykning til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens boligbyggeprogram.  |
| 1.2    | At fastlægge principperne for områdets benyttelse 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 Asferg Præstegård og Asferg-Laden. |
| 1.3    | At sikre at boligveje i området udformes som lege- og opholdsgader.  |
| 1.4    | At overføre hele lokalplanområdet fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.  |



## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 1 n og en del af matr.nr. 1 a Asferg by, Asferg - samt alle parceller, der efter den 1. november 2000 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan skal det samlede lokalplanområde overføres fra landzone til byzone.
- Se kortbilaget.

### § 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål - åben, lav boligbebyggelse - med de til områdets anvendelse nødvendige vejanlæg.
- 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- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed som vist på lokalplanens kortbilag:
- Vejen A-A: Stamvej som sidevej til kommunevejen Søndergade i en bredde på 12 m med kørebanebredde på 7,50 m.
- Vejen B-B: Forbindelsesvej mellem stamvejen A-A og boligvejen C-C i en bredde på 8 m med en kørebanebredde på 5 m
- Vejen C-C: Boligvej i en bredde på 16 m med kørebanebredde i varierende bredde som vist på lokalplanens kortbilag.
- Samtlige nye veje i lokalplanområdet optages i kommunens vejfortegnelse som kommuneveje.

- 5.1  
Veje (fortsat)
- Boliger nord for stamvejen husnummereres med lige husnumre startende ved indkørslen til lokalplanområdet.
- Boliger syd for stamvejen husnummereres med ulige husnumre til boligvejen C-C.
- Husnummereringen er vist på lokalplanens kortbilag.
- 5.2  
Lege- og opholdsgader
- Boligvejen C-C med forbindelsesvejen B-B udformes efter de retningslinier, der er gældende i medfør af færdselslovens § 40. Det forudsættes, at vejene skal anvendes som lege- og opholdsgader.
- 5.3  
Overkørsler
- Overkørsler fra grundene skal etableres henholdsvis til
- stamvejen A-A for parcelhusgrundene nord for vejen og henholdsvis til
  - boligvejen C-C for parcelhusgrundene i den sydlige del af området
- som vist på kortbilaget.
- 5.4  
Byggelinie
- Byggelinie pålægges parcel nre. 4, 6 og 8 med en afstand på 26 m fra og parallelt med vejskel mod kommunevejen Æblehaven (vej A-A).
- Det byggeliniesikrede areal mellem byggelinien og lokalplanrådets nordlige begrænsning mod Asferg Præstegård og Asferg-Laden må ikke benyttes til nogen form for bebyggelse, ligesom hække og anden sammenhængende beplantning ikke må have en højde på mere end 1,20 m over terræn.
- 5.5  
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 Søndergade kan der 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 maksimalt 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.6  
Niveauforskelle
- Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, 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 og anvende naturgas til opvarmningsformål.
- Der må således ikke etableres nye elvarmesystemer inden for lokalplanrådets afgrænsning.
- 6.2  
Ledningsanlæg
- El-ledninger herunder til eventuel vejbelysning 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 m<sup>2</sup> 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 selvstændigt matrikulerede ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2  
Bebyggelse
- Ny 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.
- Bebyggelse skal opføres med taghældning på 25°-45°.
- Beboelsesbygninger skal orienteres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne.
- 7.3  
Udhuse, garager og carporte
- Uanset reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement om afstands- og højdeforhold 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 skal udføres af tegl eller træ.
  - Tagflader skal udføres af materialerne tagpap, skiffer, cementsten eller tegl.
  - 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.
- Afvigende farver må ikke anvendes.
- 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 m<sup>2</sup>, der må opsættes på bygningsfacade i et eksemplar for hver bolig.
- Skiltning må kun foretages i den udstrækning, den ikke er til væsentlig 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.

Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer. Hække skal etableres i overensstemmelse med de almindelige regler i hegnsloven.

I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.5 om oversigtsarealer.

10.2 Øvrige hække Øvrige hække i lokalplanområdet skal etableres i overensstemmelse med de almindelige regler i hegnsloven, dog henvises til § 5, pkt. 5.4 om byggeliniesikret areal og pkt. 5.5 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 § 5.1 nævnte veje.

## § 12 - DISPENSATIONER

12.1 Dispensationer Byrådet kan i h.t. bestemmelser i Lov om Planlægning dispensere fra mindre væsentlige regler 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.nre. 1 a og 1 n Asferg by, Asferg i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ønskes ophævet.

## § 15 - PÅTALERET

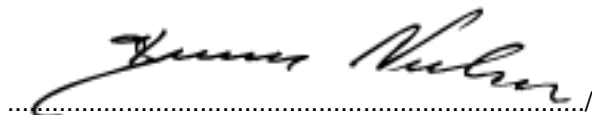
15.1 Påtaleret Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Purhus Kommune.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

### Lokalplanforslag:

Purhus Byråd har vedtaget lokalplanforslaget til offentliggørelse,

Fårup, den 14. november 2000



Berner Nielsen  
borgmester



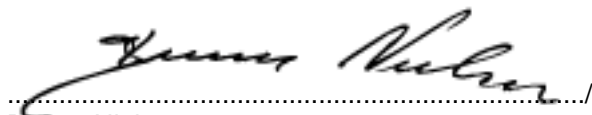
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 22. november 2000.

### **Vedtaget lokalplan:**

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

Fårup, den 27. marts 2001



Berner Nielsen  
borgmester

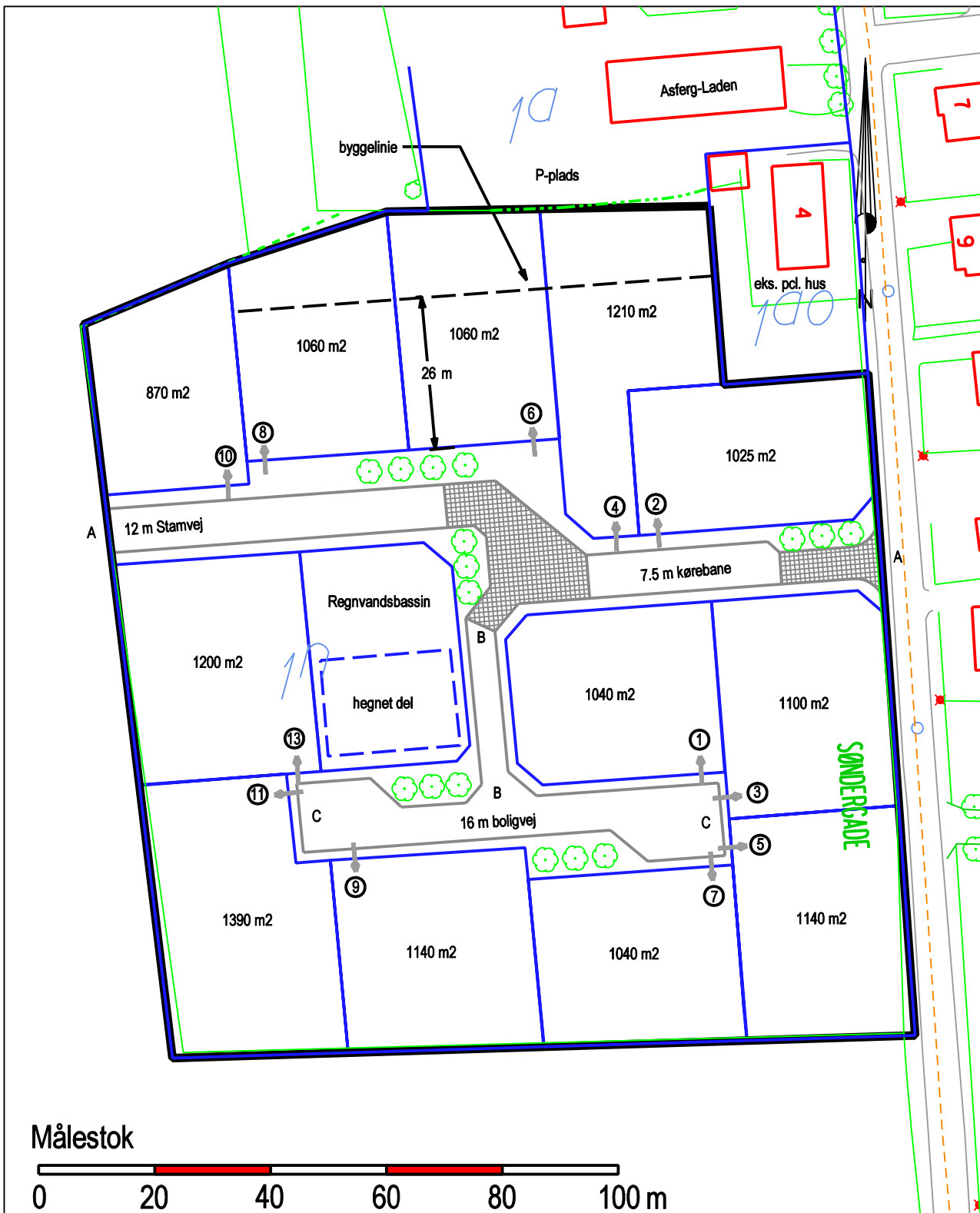


Peter Lei  
kommunaldirektør

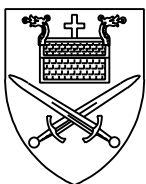
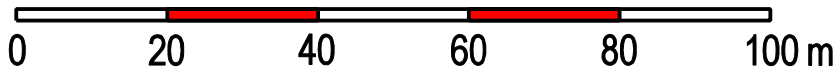
I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er byrådets vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 4. april 2001.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.

**Lokalplanens kortbilag:**



Målestok



**PURHUS  
kommune**

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

Lokalplan nr. 569 - et område til boligformål  
Principiell udstykningsplan - Kortbilag nr. 1

|             |                     |             |
|-------------|---------------------|-------------|
| Digitalkort | Dato: 19. feb. 2001 | Mål: 1:1000 |
| Tema        |                     |             |
| Rev.        |                     |             |