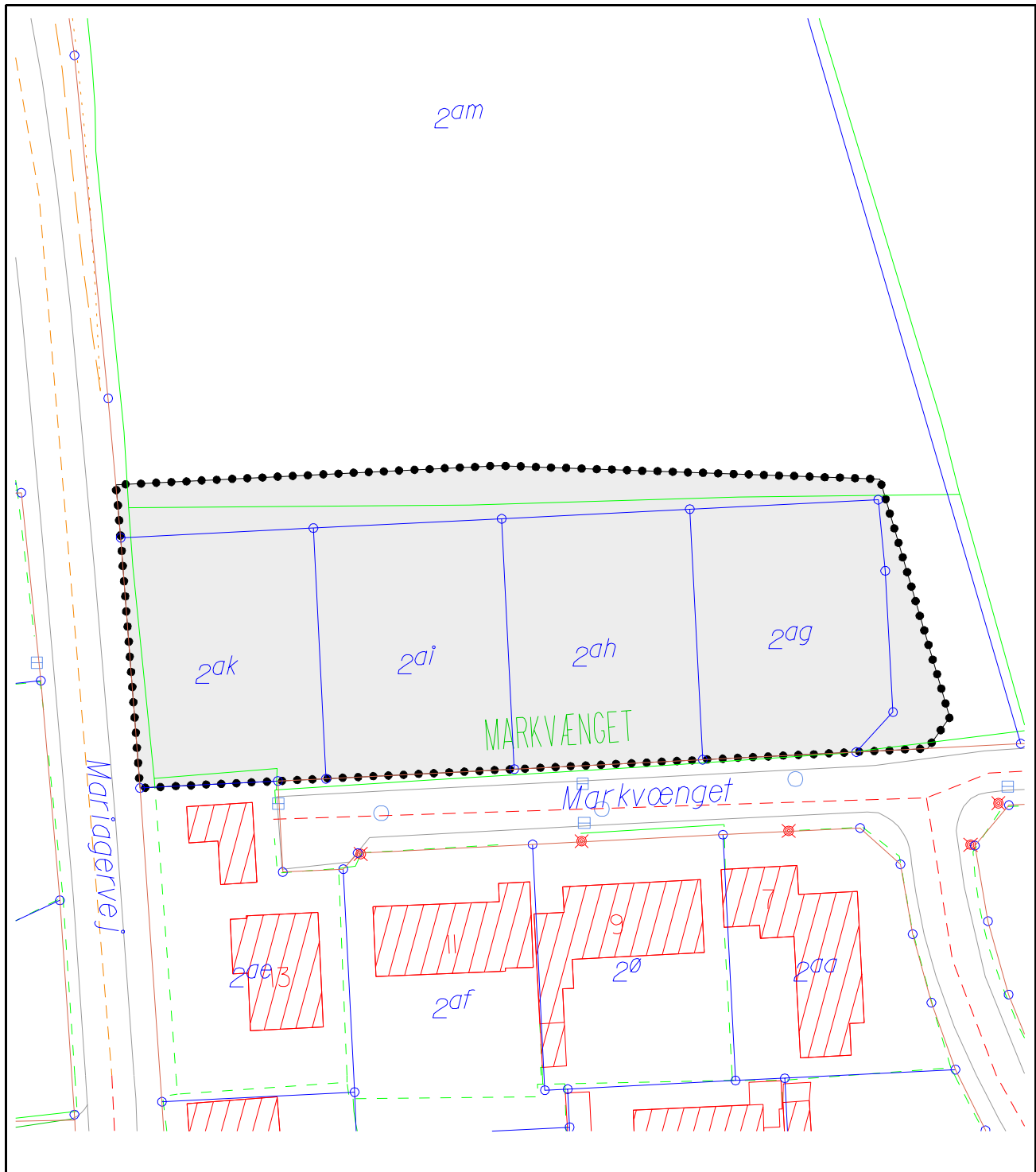


# Lokalplan nr. 278

- for et område til boligformål i Hvidsten
- tæt/lav boligområde ved Markvænget
- tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1998-2009



**Purhus Kommune**  
Rådhuset  
Teknik og Miljø  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

**Yderligere information:**

Teknik og Miljø  
Bruno Andersen  
tlf. 8782 6769  
e-post: [ba@purhus.dk](mailto:ba@purhus.dk)

Lokalplanen kan ses på kommunens hjemmeside: [www.purhus.dk](http://www.purhus.dk)

**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, - 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 bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.

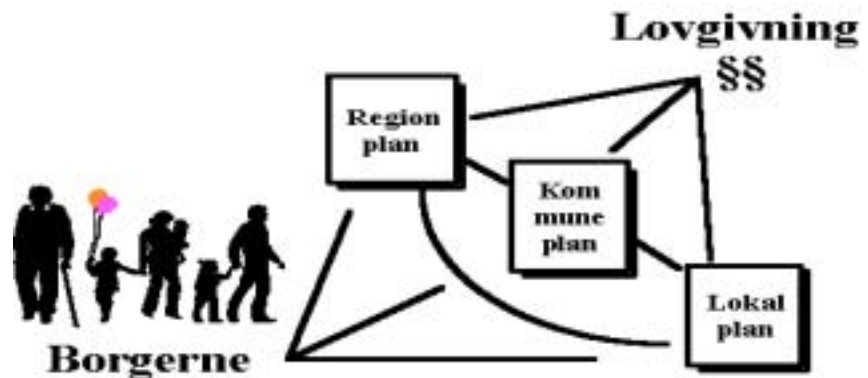
Lov om Planlægning forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Kommunalbestyrelsen har i 2000 vedtaget en kommuneplan for 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.



## 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 samtlige arealer i både byzone og i landzone. Det betyder, at kommunen skal give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer.

Arealer, der er omfattet af en godkendt lokalplan samt arealer i landsbyer, der i kommuneplanen er entydigt afgrænset, administreres uden forudgående høring af amtet.

Kommunen har endvidere kompetencen i det åbne land, når det drejer sig om etablering af småerhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger.

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

<b>INDHOLD:</b>	<b>SIDE</b>
<b>VEJLEDNING</b>	2
<b>REDEGØRELSE:</b>	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens område og indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Retsvirkninger	8
Godkendelsesprocedure	8
<b>RAMMETILLÆG NR. 4 for område nr. B.1.14</b>	9
Vedtagelsespåtegninger	9
<b>RAMMETILLÆGGETS BILAG:</b>	10
Kortbilag: Rammekort i mål 1:5.000	10
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER:</b>	11
§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej-, sti- 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 Servitutter	15
§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder	15
§ 15 Påtaleret	15
Vedtagelsespåtegninger	16
<b>LOKALPLANENS BILAG:</b>	
Kortbilag nr. 1: Princiuel udstyknings- og etapedelingsplan i mål 1:1000	19
Bilag nr. 2: Bebyggelsesplan	20

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

---

Baggrund	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker ved gennemførelsen af lokalplan nr. 278, at skabe mulighed for opførelse af et nyt tæt, lavt boligbyggeri, bestående af 8 boliger i landsbyen Hvidsten.</p> <p>Området er beliggende på et areal, der hidtil har været bestemt og udstykket til 4 parcelhusgrunde ved Markvænget i Hvidsten.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på i alt ca. 4.045 m<sup>2</sup>.</p>
Kommuneplanens rammeområde	<p>Området er i Kommuneplan 1998-2009 omfattet af rammebestemmelserne for det åbne land, Landområde Spentrup/Gassum, område nr. L.1.1., der er bestemt til skov- og landbrugsformål.</p>
- tillæg nr. 4	<p>Anvendelsen til tæt, lav boligbyggeri er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.</p> <p>Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 4 til kommuneplanen med nye rammebestemmelser boligområdet, område nr. B.1.14.</p>
Lokalplan	<p>Forslaget til lokalplan nr. 278 er udarbejdet på grundlag af det nye tillæg nr. 4 til kommuneplanens rammer.</p> <p>Anvendelsen af den omhandlede del af området fastlægges herefter til tæt, lav boligbebyggelse.</p> <p>De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt med det formål, at sikre en harmonisk bebyggelse i sammenhæng med det tilstødende boligområdes parcelhusbebyggelse.</p>
Zonestatus	<p>Lokalplanens område er beliggende i landzone og opretholdes i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.</p>

## LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

---

### Planområdet:

#### Beliggenhed

Lokalplanområdet består af matr.nre. 2 ag, 2 ah, 2 ai og 2 ak, samt et areal på ca 768 m<sup>2</sup> af matr.nr. 2 am alle Hvidsten by, Gassum.

Områdets samlede areal er ca. 4.045 m<sup>2</sup>.

Det nye tæt, lave boligområde gives vejadgang til kommunevejen Markvænget og husnummereres hertil.



Sigt mod øst fra Mariagervej over lokalplanområdet



Sigt mod nord fra Toftvænget mod lokalplanområdet

## Naboarealer

## Lokalplanområdet afgrænses:

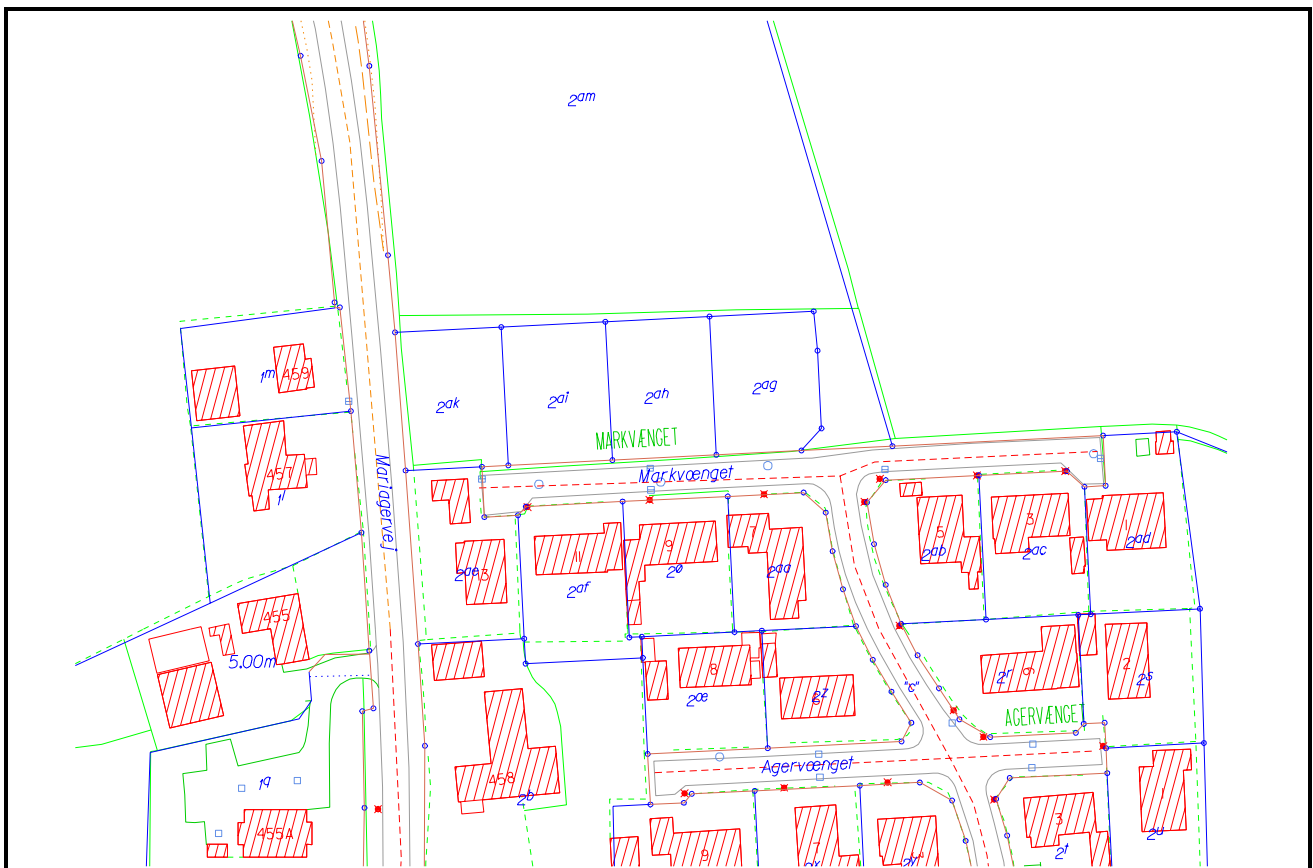
- mod vest af amtsvejen Mariagervej, landevej nr. 504, Randers-Mariager,
- mod syd af kommunevejen Markvænget og det eksisterende parcelhusområde ved Toftevænget, Agervænget og Markvænget,
- mod øst og nord af det åbne land.



Sigt mod øst langs Markvænget over lokalplanområdet



Sigt mod sydvest over lokalplanområdet fra det nordøstlige hjørne



Oversigtskort – eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er oprindeligt (i 1976) udlagt til åben, lav boligbebyggelse som 4 parcelhusgrunde med adgang til hver grund fra kommunevejen Markvænget.

Arealet bliver p.t. benyttet til hobbyridebane.

Der er ikke udført kloak- og vandstik ligesom el og fjernvarme heller ikke er ført ind på de enkelte grunde. Gadebelysning på kommunevejen Markvænget er udført.

Terræn/undergrund	Terrænet i området er svagt stigende mod øst.  Der foreligger ingen oplysninger om funderingsforholdene i området.
Trafik	Adgangen til det tæt, lave område skal foregå gennem det eksisterende udbyggede parcelhusområde fra kommunevejen Markvænget.

**Planens indhold:**

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af områdets rammebestemmelser, som fastlagt i rammetillæg nr. 4 til Kommuneplan 1998-2009 for område nr. B.1.14.

Områdets zonestatus opretholdes som landzone.

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

Der skal være mulighed for etablering af udestue til den enkelte bolig og udhus/garage/carport enten i forbindelse med den enkelte bolig eller placeret på fælles areal.

## 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 landsplandi- rektiver besluttet af Miljø- og energiministeren.
Regionplanlægning	Kommuneplan 1998-2009 er i overensstemmelse med den gældende Regionplan 2001, Århus Amt, december 2001.  Lokalplanområdet kan rummes inden for regionplanens rammer for udlæg af are- aler til boligformål og kommuneplanens boligbyggeprogram for landsbyer.  Lokalplanområdet omfatter 8 nye tæt, lave boliger.
Kommuneplanlægning	Lokalplanområdets udnyttelse til tæt, lav boligbebyggelse som beskrevet foran, er <u>ikke</u> i overensstemmelse med arealudlægget for området i Kommuneplan 1998- 2009, hvor anvendelsen er fastlagt til skov- og landbrugsformål under rammebe- stemmelserne for område nr. L.1.1.
- tillæg	Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1998-2009, ændrer rammerne for områdets anvend- else til tæt, lav boligbebyggelse under rammeområde nr. B.1.14.
Lokalplanlægning	Områdets hidtidige anvendelse til åben, lav boligbebyggelse var administreret ef- ter Planlovens § 35, stk. 1.  Tilladelse efter Planlovens § 35, kræves ikke til udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilveje- bragt efter reglerne i Planloven, jf. § lovens 36, stk. 1, pkt. 5.  Områdets ændring til samlet tæt, lav boligbebyggelse er i forhold til det tilstødende parcelhusområde og landsbyområdet i øvrigt vurderet til at være et større bygge- og anlægsarbejde og er derfor lokalplanpligtig efter Planlovens § 13, stk. 2.  Ændringen af områdets anvendelse forudsætter derfor gennemførelse af lokal- planlægning for området - lokalplan nr. 278.
Vejstøj	Regionplanens retningslinier 7.1 bestemmer: Inden for støjbelastede områder i landzone kan der ikke udlægges areal til støjfølsomme formål, medmindre der er sikret et tilfredsstillende støjniveau.  Lokalplanområdet må maksimalt belastes med 55 dB hidrørende fra trafikken på Mariagervej, landevej 504, Randers-Mariager.

Spildevandsplanlægning	Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 1993-96 som et kombineret kloakeret område.  Området bør imidlertid separeres på egen grund af hensyn til muligheden for fremtidige ændringer af spildevandsplanlægningen for kloakoplandet.
Varmeplanlægning	Der er ikke gennemført egentlig varmeplanlægning for Hvidsten by.  Ejendomme i Gassum/Hvidstenområdet har - ved Byrådets godkendelse og ved den efterfølgende gennemførelse af et projekt for fjernvarmeforsyning fra et kraftvarmewærk (Gassum-Hvidsten Kraftvarmewærk Amba, Mariagervej 497 A, Hvidsten, 8981 Spentrup) - mulighed for tilslutning til kraftvarmewærkets ledningsnet.  Lokalplanområdet forudsættes tilsluttet kraftvarmewærkets 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 Hvidsten 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. nre.
2 ak og 2 am	23.01.1939 Dokument om byggelinier m.v. 14.04.1962 Dokument om adgangsbegrænsning m.v. 25.04.1976 Dokument om hegn, hegnsmur m.v.

## 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 kommunalbestyrelsens 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. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.
Dispensation	Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.  Hvor en dispensationssag berører naboer, brugere eller andre, skal de pågældende have underretning om dispensationsansøgningen, jf. Lov om Planlægning § 20. Inden for en frist på mindst 2 uger er der mulighed for at komme med bemærkninger til dispensationen. Først herefter kan kommunalbestyrelsen 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.  Administrationen af lokalplanområder i landzone skal fortsat ske på grundlag af Planlovens § 35 – meddelelse af zonetilladelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse – dog jf. lovens § 36, stk. 1, pkt. 5. <i>Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse kan udføres uden tilladelse efter § 35 i det omfang, dette er bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.</i>  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 (forslag)	Teknisk Udvalg	23.10.2002	Forslag til lokalplan
	Økonomiudvalg	05.11.2002	-
	Byrådet	12.11.2002	-
	Offentliggørelse	20.11.2002	8 ugers offentlighedsperiode indtil 15.01.2003
	Teknisk Udvalg	05.02.2003	Endelig vedtagelse af lokalplan
	Økonomiudvalg	18.02.2003	-
	Byrådet	25.02.2003	-
	Offentliggørelse	05.03.2003	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft
	Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.		
	På foranledning af en rettidig modtaget indsigelse er det bestemt, at hække i området skal etableres som bøgehække.		
Annoncering	Planforslagene og de endeligt vedtagne planers offentliggørelse sker ved annoncering i Purhus-Tjele Ugeavis.		



# Kommuneplan 1998-2009, Purhus Kommune

## Rammetillæg nr. 4, område nr. B.1.14

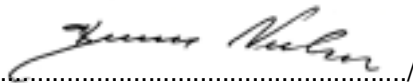
I henhold til § 23 c) i Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer, fastsættes herved rammerne for et nyt boligområde nr. B.1.14 i Hvidsten med følgende bestemmelser:

### Rammebestemmelser for et tæt, lav boligområde ved Markvænget i Hvidsten:

<b>Formål</b>	Rammetillæggets formål er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for områdets udnyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse. Formålet i øvrigt fremgår af lokalplan 278, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette tillæg.
<b>Lokalplanlægning</b>	Området er ikke tidligere lokalplanlagt. Den hidtidige udstykning til åben, lav boligbebyggelse har været administreret efter Planlovens § 35, stk 1.
<b>Zonestatus</b>	Området er eksisterende landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning oprettholdes i landzone.
<b>Anvendelse</b>	Boligformål – tæt, lav boligbebyggelse. Virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden genevirkninger for omgivelserne og uden at områdets karakter af beboelsesområde brydes, kan indrettes og drives i området.
<b>Bebyggelsens art</b>	Tæt, lav boligbebyggelse.
- omfang	Bebyggelsesprocent for ejendommen som helhed: max. 30.
- byggehøjde	Bygningshøjde max. 7,5 m.
- antal etager	1 etage med mulighed for udnyttet tagetage.
<b>Grundstørrelse</b>	Maksimalt 700 m <sup>2</sup> pr. grund.
<b>P-pladser</b>	Min. 1,5 P-pladser pr. bolig i området som helhed.
<b>Afgrænsning</b>	Se omstående rammekort i mål 1:5.000.

#### Vedtaget som forslag til tillæg

Fårup, den 12. november 2002



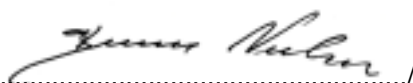
Berner Nielsen  
borgmester



Peter Lei  
kommunaldirektør

#### Vedtaget som tillæg

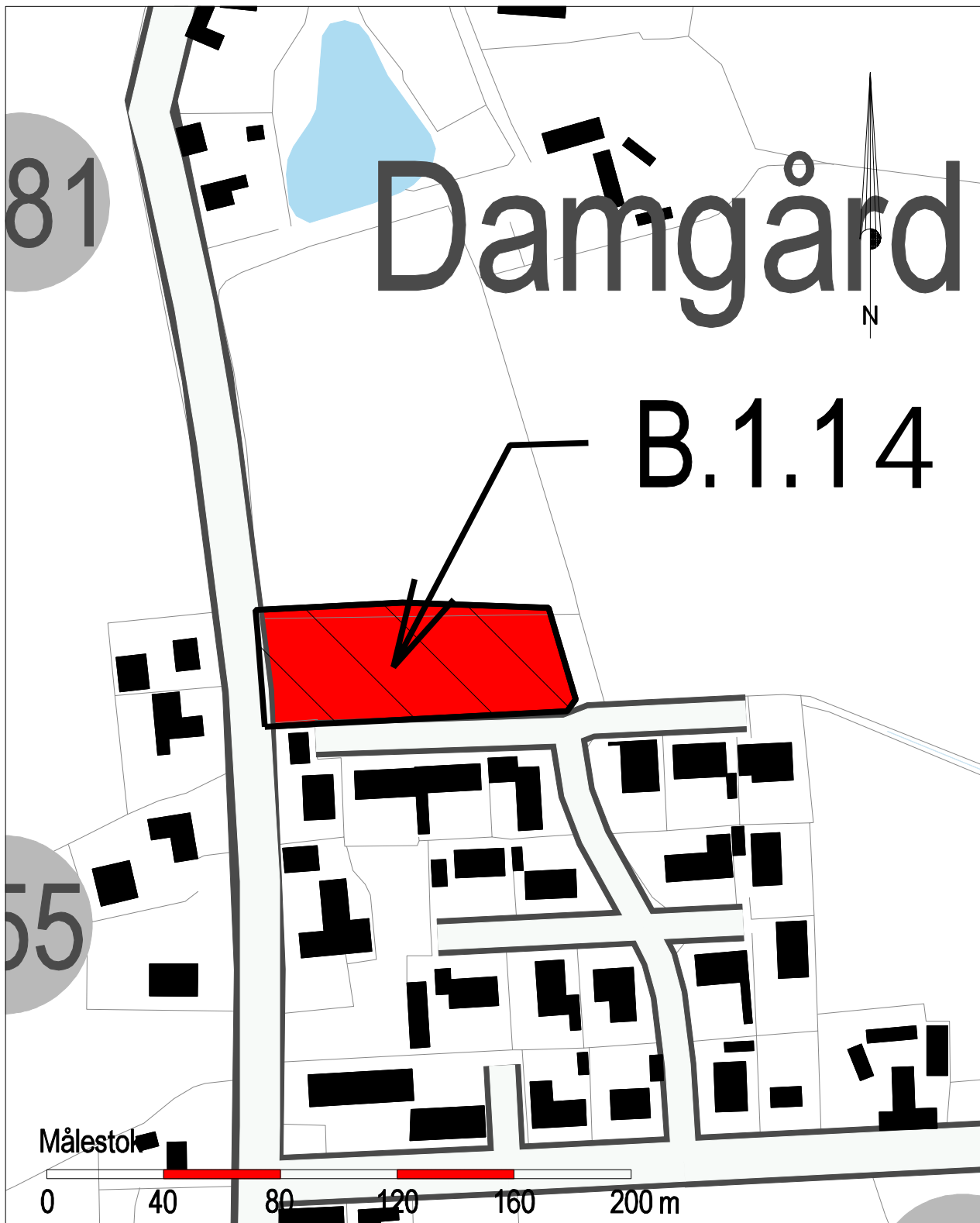
Fårup den 25. februar 2003










Berner Nielsen  
borgmester



Peter Lei  
kommunaldirektør



RAMMEKORT			
	<b>B</b> Boligformål - Tæt/lav og åben/lav		<b>C</b> Centerformål - Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
	<b>E</b> Erhvervsformål		<b>F</b> Fritidsformål/ Grønt område
			Detailhandel
			Landzoneareal indenfor ramme-grænse
			<b>D</b> Offentlige formål

Vedrørende matrikelnumrene:

**2 ag, 2 ah, 2 ai, 2 ak og en del af 2 am alle Hvidsten by, Gassum**

Anmelder:

Purhus Kommune  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup.

## LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I HVIDSTEN

I henhold til Miljøministeriets Lov om Planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer – fastsættes herved følgende bestemmelser:

### § 1 – LOKALPLANENS FORMÅL

- |        |   |
|--------|---|
| Formål | Kommunalbestyrelsens formål med lokalplanen:  |
| 1.1    | At ændre anvendelsen af lokalplanområdet fra åben, lav boligbebyggelse til tæt, lav boligbebyggelse – med mulighed for etablering af fællesfaciliteter.   |
| 1.2    | At fastlægge principperne for områdets udnyttelse til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse med 8 boliger – herunder, at fastlægge retningslinier for områdets udstyknings og bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v., der sikrer en harmonisk sammenhæng med de eksisterende bebyggelser i området i øvrigt. |
| 1.3    | At opretholde hele lokalplanområdet i landzone ved planens endelige vedtagelse.   |

## LOKALPLANBESTEMMELSER:

### § 2 – LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Afgrænsning Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter:  
matr.nre. 2 ag, 2 ah, 2 aj, 2 ak og en del af 2 am alle Hvidsten by, Gassum, samt alle parceller, der efter den 23. oktober 2002 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Zonestatus Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan opretholdes det samlede lokalplanområde i landzone.  
Se vedhæftede kortbilag nr. 1.

### § 3 – OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Boligformål (tæt, lav) Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål – tæt, lav boligbebyggelse omfattende 8 boliger – med de til områdets anvendelse nødvendige fælles bygningsfaciliteter og vej- og parkeringsanlæg.
- 3.2 Erhverv på særlige vilkår Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i eller på ejendommen 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 kommunalbestyrelsens 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.  
Områdets oprindelige 4 parcelhusgrunde og en del af matr.nr. 2 am skal sammenlægges matrikulært.  
Efterfølgende udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### § 5 – VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje og stier Interne veje, stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal udlægges som private fælles veje/stier med udkørsel til kommunevejen Markvænget som vist på kortbilaget.  
Samtlige boliger husnummereres til kommunevejen Markvænget med husnumrene 2-16 som vist på kortbilaget.
- 5.2 Overkørsel Overkørsel fra området skal etableres til kommunevejen Markvænget som vist på kortbilaget.

- 5.3  
Oversigt
- Oversigtslinier i h.t. følgende bestemmelser kan forventes pålagt ved tinglysning af deklaration, såfremt der opstår et behov herfor:
- Ved Udkørsel fra lokalplanområdet til kommunevejen Markvænget kan der pålægges oversigtslinier i h.t. principperne i Vejdirektoratets vejledende vejregler:  $l_s = 2,5$  m og  $l_p = 95$  m (Referencehastighed: 50 km/h).
- På oversigtsarealet mellem oversigtslinien og den omhandlede vej må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning af større højde end maksimalt 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.4  
Niveauforskelle
- Overgange mellem vej-, parkerings- og gangarealer, skal så vidt muligt anlægges uden væsentlige niveauforskelle, af hensyn til kørestolsbrugere, gangbesværede og handicappede.
- 5.5  
Parkering
- I området til tæt, lav boligbyggeri skal der i alt etableres mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig.  
Carport- og garagepladser kan medregnes i det samlede antal parkeringspladser i området.
- 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 fjernvarme til opvarmningsformål.
- Der må således ikke etableres nye elvarmesystemer inden for lokalplanområdets 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 det tæt, lave boligområde må som helhed ikke overstige 30.
- 7.2  
Bebyggelse
- Ny bebyggelse i området må opføres som rækkehusbebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttelse af tageetage.
- Der kan etableres udestue i tilknytning til den enkelte bolig.
- Taghældninger må etableres mellem 25°-45°.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,5 m over færdigt terræn.
- I tilknytning til den enkelte bolig kan der etableres udestue og redskabsrum og der skal kunne opføres garage eller carport enten i tilknytning til den enkelte bolig og/eller i fælles bygning på fælles areal.

## § 8 – BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1  
Materialevalg
- I lokalplanområdet skal anvendes følgende materialevalg til udvendige bygningsflader:
- ydervægge
    - Ydervægge skal hovedsageligt udføres af tegl. Mindre partier kan udføres med anden beklædning.
    - Ydervægge på udhuse, carporte eller garager kan dog udføres af træ- eller let pladebeklædning.
  - tagflader
    - Tagflader skal udføres af materialerne cementtagsten eller tagtegl.
    - Tagflader på udhuse, carporte eller garager kan udføres af tagpap. Carporttag kan alternativt udføres af transparente materialer.
- Til udvendige bygningsflader må der herudover ikke – ud over solpaneler – anvendes blanke eller reflekterende plane overflader, eller materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2  
Farvevalg
- Farvevalg til bebyggelsens 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 kommunalbestyrelsen.
- Undtaget herfra er dog skilte med en størrelse på indtil 0,2 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 kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende for området eller generer omgivelserne.

## § 9 – UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1  
Ubebyggede arealer
- Områdets ubebyggede og ubefæstede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have – dels som fælles anlæg og dels som anlæg i forbindelse med den enkelte bolig.
- Der kan til hver bolig etableres have på et mindre areal i tilknytning til boligen.

## § 10 – BEPLANTNING OG HEGNING

- 10.1  
Hække langs vejskel og øvrige hække
- Hække langs kommunevejen Markvænget skal plantes 25 cm bag vejskel på egen grund og skal vedligeholdes ved klipning således, at vejudlægget ikke formindskes ved udragende grene.
- Hække langs vejskel og øvrige hække i området skal bestå af bøg.
- Hække skal plantes og vedligeholdes (minimum en gang klipning om året) af den til enhver tid værende grundejer.
- I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.
- 10.2  
Hegn
- Omkring gård- eller terrassemiljøer ved bebyggelsens facader kan der rejses træhegn med højder op til 1,50 m over terræn for at skabe læ, hindre indblikgene og for at afskærme affaldsstativer.
- I øvrigt henvises til § 5, pkt. 5.3 om oversigtsarealer.

## § - 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1  
Veje og stier Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, før der er etableret de i § 5 nævnte private fælles veje, parkeringsarealer og adgang til kommunevejen Markvænget.
- 11.2  
Fjernvarme Nye bygninger med opvarmningsbehov, beliggende i det tæt, lave boligområde, pålægges tilslutningspligt til fjernvarmenettet. Tilslutningen skal være udført, inden den enkelte bygning tages i brug.
- 11.3  
Vejstøj Lokalplanområdet må ikke udnyttes til boligformål før støjniveauet i området er dokumenteret. Området må maksimalt belastes med 55 dB hidrørende fra trafikken på Mariagervej, landevej 504, Randers-Mariager.

## § 12 - DISPENSATIONER

- 12.1  
Dispensationer Kommunalbestyrelsen 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 - SERVICUTTER

- 13.1  
Servitutter Servitutter, der er uforenelige med formålet med denne lokalplan, fortrænges af planen.
- 13.2  
Byggelinie på matr. nre. 2 ak og 2 am Den under den 23. januar 1939 tinglyste servitut på matr.nr. 2 ak og 2 am Hvidsten by, Gassum, skal opretholdes.
- Servituten bestemmer, at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand, der er mindre end 8 m fra amtsvejen Mariagervejs midtlinie (landevej nr. 504), med højde- og passagetillæg svarende til 1,5 gange højdeforskellen mellem vejens midtlinie og terræn og mindst 1 m til passage foran bygningen.
- Århus Amt er påtaleberettiget.
- 13.3  
Hegn i skel på matr. nr. 2 ak Den under den 25. april 1976 tinglyste servituit på matr.nr. 2 ak Hvidsten by, Gassum, skal opretholdes.
- Servituten fastlægger en ret for vejbestyrelsen til opsætning af et 1,2 m højt, tæt, ubrudt hegn i skel mod landevejen.
- Århus Amt er påtaleberettiget.

## § 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. 2 am Hvidsten by, Spentrup, i medfør af landbrugsloven er undergivet landbrugspligt.
- Landbrugspligten ønskes ophævet for den del af matr.nr. 2 am, der er omfattet af denne lokalplan.

## § 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 12. november 2002



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er annonceret den 20. november 2002.


### Vedtaget lokalplan:

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

Fårup, den 25. februar 2003



.....  
Berner Nielsen  
borgmester



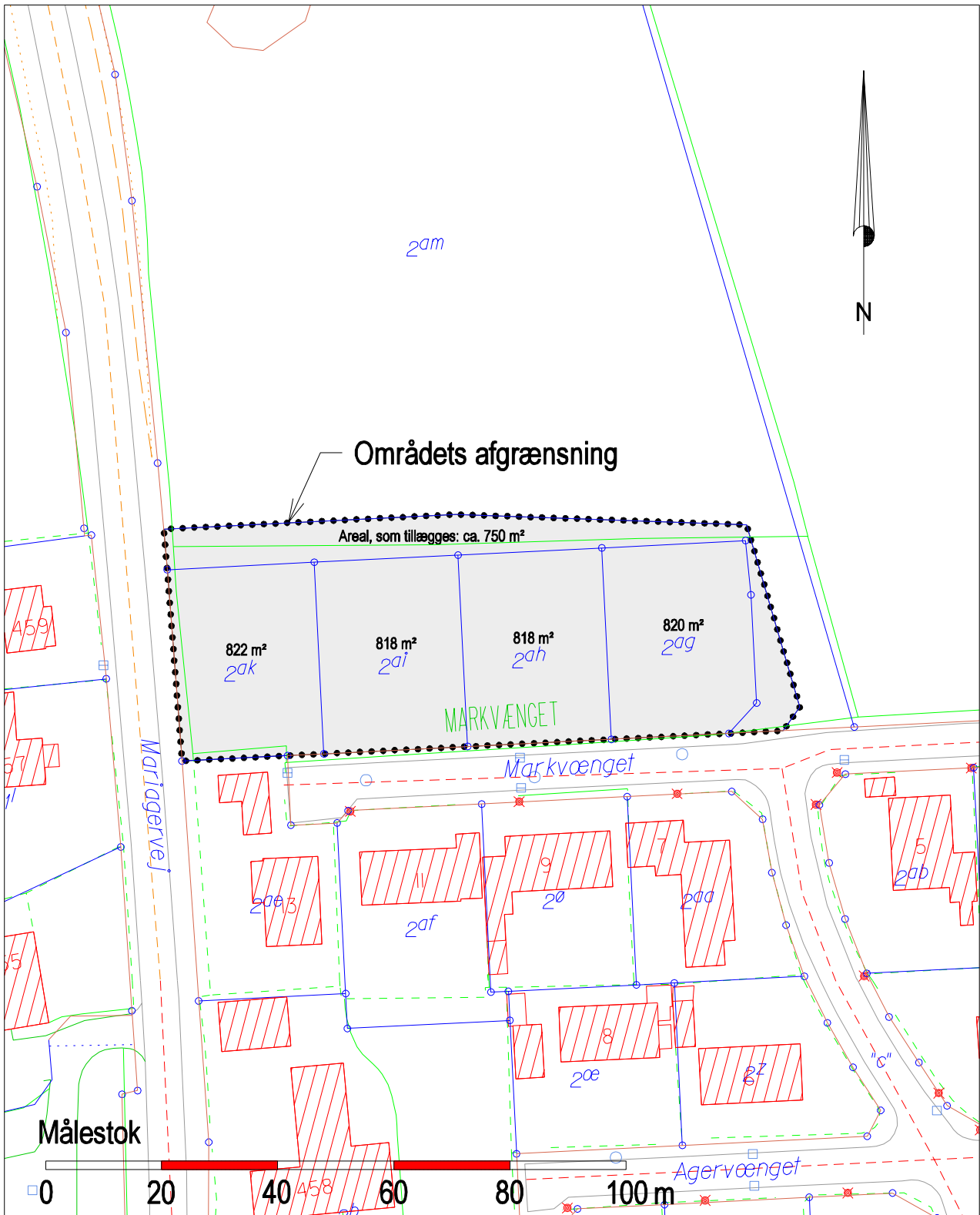
.....  
Peter Lei  
kommunaldirektør

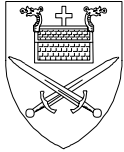
I henhold til § 30 i Lov om Planlægning er kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen offentliggjort den 5. marts 2003.

Lokalplanens bestemmelser gælder fra bekendtgørelsens dato.



**Lokalplanens kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning.**



 <p><b>Purhus Kommune</b>  <b>Teknik og Miljø</b>          Bakkevænget 16, 8990 Fårup          Tlf. 87 82 67 00, Fax. 87 82 67 99</p>	<p>Lokalplan nr. 278 - et område til boligformål i Hvidsten          Kortbilag nr. I</p>		
	<p>Digitalkort</p>	<p>Dato: 10. okt. 2002</p>	<p>Mål: 1: 1000</p>
	<p>Tema</p>		
	<p>Rev.</p>		

**Lokalplanens kortbilag nr. 2: Principiel bebyggelsesplan.**

