

# LOKALPLAN 532

## Stevnstrup nord - boligområde

Randers Kommune



**Redegørelse**

En kortfattet beskrivelse .....	2-3
Forhold til anden planlægning .....	4-6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	6
Miljøvurdering .....	6

**Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplan 532, Stevnstrup nord .....	7
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus .....	7
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	7
§ 4 Udstykning .....	8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold .....	8
§ 6 Tekniske anlæg .....	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
§ 9 Ubebyggede arealer .....	10
§ 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse .....	10
§ 11 Grundejerforening eller lignende .....	11
§ 12 Tilladelser og dispensationer .....	11
Vedtagelsespåtegning .....	11
Offentlig bekendtgørelse .....	11
Lokalplanens retsvirkninger .....	12

**Vejledning**

Vejledning .....	13
Klagevejledning .....	14

**Kortbilag**

Kortbilag 1 - eksisterende forhold .....	16
Kortbilag 2 - fremtidige forhold .....	17
Kortbilag 3 - illustrationsplan .....	18



Luftfoto (2006) med markering af lokalplanens område samt skovbyggelinie.

## En kortfattet beskrivelse

### Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Stevnstrup og omfatter et areal på ca. 10 hektar. Området afgrænses af Randersvej og Handicapcenter Kronjylland mod nord, eksisterende boligområde og nyere udstykning ved Bøgebakken mod syd, landbrugsjord og Fladbro Skov mod øst og Landsbygaden med eksisterende bebyggelse mod vest.

### Baggrund for lokalplanen

Stevnstrup er sammen med Langå lokalcenter for den sydvestlige del af Randers Kommune. Naturmæssige kvaliteter og beliggenheden nær Randers by gør Stevnstrup til en attraktiv bosætningsby. Ifølge befolkningsprognoser forventes indbyggertallet at stige, hvorfor der skal tages højde for et kommende boligbehov i Stevnstrup, hvis primære byvækstretning er mod nord.

### Eksisterende strukturplan

I år 2000 udarbejdede Langå Kommune en strukturplan for det ca. 30 hektar store byvækstområde mellem Skovboulevarden, Randersvej og Landsbygaden, hvoraf en del omfattes af nærværende lokalplan. Strukturplanen skitserer principper for områdets disponering og har dannet baggrund for lokalplanlægning af de tilstødende arealer sydøst for lokalplanområdet, ved Bøgebakken og Skovboulevarden.

### Skovbyggelinie

I strukturplanen tages der ikke højde for områdets bindinger i form af skovbyggelinie, hvorfor nærværende lokalplanområde er arealmæssigt reduceret. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 fastlægger således en skovbyggelinie på 300 m fra skovbrynet ved Fladbro Skov.

**Lokalplanens indhold**

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et boligområde med cirka 90 boligenheder, i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Lokalplanen fastsætter blandt andet bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning samt disponering af fælles friarealer, for derigennem at sikre et attraktivt boligområde.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 3c, 23d, del af matrikel 7a og del af matrikel 7x, Stevnstrup by, Grensten.



*Flabro Skov, nordøst for lokalplanområdet.*

**Ca. 90 parceller**

Efter lokalplanen kan der udstykkes cirka 90 parceller til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende parcelhuse, rækkehusbebyggelse og lignende.

**Delområder**

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 1.

**Delområde 1**

Delområde 1 udlægges til tæt-lav bebyggelse, i form af rækkehuse og lignende. Der kan i alt etableres cirka 40 boligenheder i adskilte enklaver. Imellem og omkring enklaverne udlægges areal til fælles friarealer, med mulighed for etablering af bl.a. legeplads. Friarealerne udlægges som græsarealer med afskærmende beplantning mod Handicapcenter Nordjylland mod nord og Landsbygaden i vest, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

**Delområde 2**

Delområde 2 udlægges til åben-lav bebyggelse, i form af fritliggende parcelhuse. Der kan i alt etableres op til 51 boligenheder, med grundstørrelser fra 800 m<sup>2</sup> til ca. 1300 m<sup>2</sup>. Dele af området udlægges til fælles friarealer, i form af græsarealer med mulighed for beplantning. Bebyggelsen udformes med fire blinde veje, der afsluttes med vendepladser. Herved muliggøres et centralt beliggende fælles friareal, der ikke forstyrres af gennemkørende trafik.

**Støjvold**

Mod Randersvej etableres en støjvold for at skærme mod trafikale gener, i princippet som vist på kortbilag 2 og den retningsgivende illustrationsplan. Støjvolden fremstår grøn og indgår som en del af friarealet, og kan således beplantes med buske og lignende lav beplantning.

**Pumpestation****Forsinkelsesbassin**

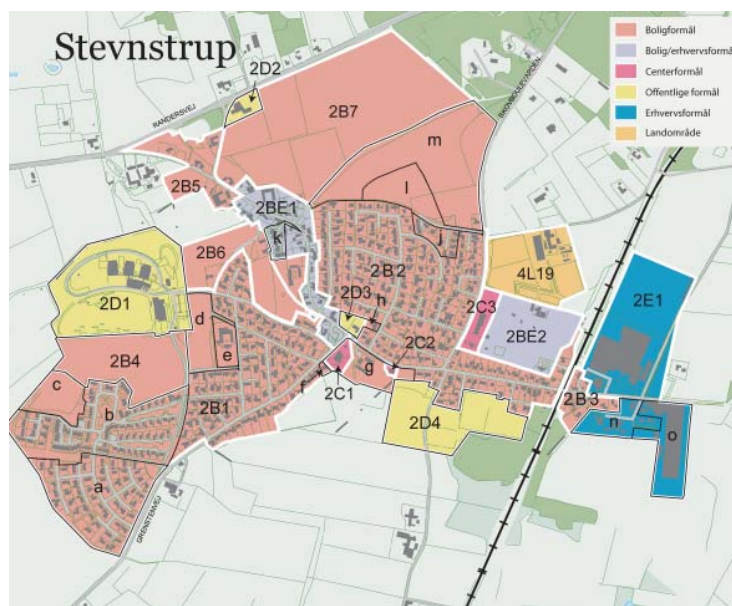
Der udlægges areal til en pumpestation i områdets nordøstligste hjørne, ligesom der reserveres areal til et forsinkelsesbassin. Bassinet udformes så vidt muligt i det naturlige terræn og vil i givet fald indgå i friarealet som en sø med rekreativ karakter.

## Forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005

Lokalplanområdet er udlagt som byvækstområde i regionplanen, og lokalplanen er således i overensstemmelse hermed.

### Kommuneplan 2005



### Kommuneplanrammer

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 2B7 i kommuneplan 2005 for Langå Kommune. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

### Vejbyggelinie

Der gøres opmærksom på følgende servitut: Dok. om byggelinier mv. af 24.8. 1933, der fastlægger en byggelinie på 12,5 m fra vejmidten af Randersvej, jf. kortbilag 2. Ingen anlæg må etableres indenfor denne byggelinie.

### Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, overføres området til byzone.

### Trafikale forhold

Færdsel til og fra lokalplanområdet sker fra Landsbygaden. Langs Randersvej mod nord etableres en støjvold for at skærme mod trafikale gener fra den befærdede vej.

### Veje, stier

Der etableres veje og stier som vist på kortbilag 2. Stierne sikrer ejendommene adgang til de fælles friarealer, og stierne tilsluttes den eksisterende hovedsti syd for lokalplanområdet, der bl.a. fører til Munkholmskolen.

<b>Spildevandsplan</b>	Lokalplanområdet er indeholdt i Langå Kommunes spildevandsplan 2000-2005, med områdebetegnelsen B17. Det planlagte kloakeringsprincip ønskes dog ændret, hvilket kræver godkendelse af et tillæg til spildevandsplanen
<b>Kloakering</b> <i>nedsivning</i>	På baggrund af enkelte geotekniske borer forventes det, at jordbundsforholdene i hele lokalplanområdet er egnede til nedsivning. Området planlægges derved spildevandskloakeret med nedsivning af tag- og overfladevand på den enkelte parcel. En del af vejvandet ledes til nedsivningsanlæg i det nordlige lokalpanområde, en del ledes til eksisterende regnvandsbassin nordøst for området.
<i>separatkloakering</i>	Tilslutningsbidraget til kloakforsyningen for den enkelte parcel udgør 60% af standardbidraget, idet der skal ske nedsivning af regnvand på egen grund, og kun husspildevand kan tilsluttes offentligt kloakanlæg.  Såfremt jorden ved nærmere geoteknisk undersøgelse viser sig uegnet til nedsivning, separatkloakeres lokalplanområdet med maksimal regnvandsafledning, svarende til afløbskoefficient $\varphi = 0,30$ . I så fald etableres et regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand nordøst i lokalplanområdet. Bassinet udformes så vidt muligt i det naturlige terræn. Endvidere etableres forsinkelse og afløbsstyring på det vestlige område inden udledning til eksisterende regnvandsbassin umiddelbart nordvest for området. Da både regnvand og spildevand fra den enkelte grund således kan tilsluttes offentlig kloak, betales fuldt tilslutningsbidrag.  Kloakanlæg i lokalplanområdets fællesarealer samt udenfor lokalplanområdet mod nordøst sikres ved tinglysning. Indenfor det tinglyste beskyttelsesbælte må der ikke opføres bygninger, plantes større træer mv.
<b>Varmeforsyning</b>	Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning, som ny bebyggelse skal tilsluttes. Undtaget herfra er bebyggelse opført som lavenergibebyggelse. Endelig forsyning fastlægges efter kommunens godkendelse af et varmforsyningsprojekt for lokalplanområdet. Der er forbud mod etablering af elopvarmning inden for lokalplanområdet. Undtaget herfra er bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.
<b>Elforsyning</b>	Lokalplanområdet elforsynes fra Elro. I dag kan forbrugerne dog frit vælge elleverandør.
<b>Vandforsyning</b>	Lokalplanområdet er dækket af kommunal vandforsyning og forsynes med drikkevand fra Stevnstrup Vestre Vandværk.
<b>Renovation og genbrug</b>	Lokalplanområdet er omfattet af Randers Kommunes 'Regulativ for husholdningssaffald' med tilhørende bilag. Af regulativet fremgår det blandt andet, hvilke krav, der skal være opfyldt i forbindelse med adgangsforhold og placering af renovations- og genbrugsstativer samt minicontainere.
<b>Renholdelse og vintervedligeholdelse</b>	Kommunens regulativ for renholdelse og vintervedligeholdelse er gældende i lokalplanområdet.

<b>Jordforurening</b>	Området er ikke kortlagt som jordforurennet. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.
<b>Handicappolitik</b>	Randers Kommunes handicappolitik er udarbejdet på baggrund af FNs standardregler 'Lige muligheder for handicappede'. Det betyder, at Randers Kommune i samråd med Handicaprådet bl.a. arbejder for at gøre de fysiske omgivelser tilgængelige for handicappede. Lokalplanens gennemførelse bør ske i overensstemmelse med handicappolitikken.
<b>Arkæologiske forhold</b>	Kulturhistorisk Museum oplyser, at der findes registrerede fortidsminder nær lokalplanområdet. Dette indikerer, at der kan være spor efter uregistrerede fortidsminder på det aktuelle område. Fortidsminder beskyttes af Museumslovens § 27. Kulturhistorisk Museum anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan afdækkes med henblik på en egentlig undersøgelse.
<b>Beskyttelseslinier</b>	Fladbro Skov, nordøst for lokalplanområdet, er beskyttet af en skovbyggelinie på 300 m fra skovbrynet. Lokalplanens område er beliggende udenfor denne beskyttelseslinie.

### Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

<b>Jordbrugskommissionen</b>	Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland Øst ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 3c, 23d, del af matr. 7a og del af 7x, Stevnstrup by, Grensten, i området nævnt i § 2.
<b>Museumsloven</b>	Såfremt der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal der i henhold til Museumslovens § 27 stk. 2 ske standsning af arbejdet, i det omfang fortidsmindet berøres. Fortidsmindet anmeldes til Kulturhistorisk Museum i Randers.

### Miljøvurdering

<b>Lov om miljøvurdering af planer og programmer</b>	Den 21. juli 2004 trådte bestemmelserne om miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Lovens formål er at fremme bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlige indvirkninger på miljøet.
<b>Screening for miljøvurdering</b>	Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om miljøvurdering (Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004). I screeningen er det vurderet, hvorvidt planen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder som kulturarv, arkæologisk arv, materielle goder, mv. Screeningens viser, at miljøpåvirkningen fra planforslaget er uvæsentlig, og der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering forud for planens realisering.  Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. I henhold til planlovens § 58 stk. 1, nr. 4 kan beslutningen påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Klage indgives skriftligt til Naturklagenævnet, inden fire uger fra datoen for offentliggørelse af planforslaget.

## Lokalplan 532, Stevnstrup nord

### Gældende lovgivning

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens har til formål at sikre:

- at området anvendes til boligformål, i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse,
- at der skabes et attraktivt boligområde med fælles rekreative områder,
- at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles grundejeropgaver i området,
- at området overføres fra landzone til byzone.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### Matrikelnumre

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 3c, 23 d, del af 7a samt del af 7x, Stevnstrup by, Grensten, samt alle parceller, der efter d. 21.1. 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### Delområder

- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 2.

#### Zonestatus

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

#### Delområde 1

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

- 3.2 Delområde 1 anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

#### Delområde 2

- 3.3 Delområde 2 anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Der kan etableres et forsinkelsesbassin indenfor området og opføres tekniske anlæg til områdets forsyning, som vist på kortbilag 2.

#### Virksomhed

- 3.4 Der kan på den enkelte ejendom tillades, at der drives virksomhed, som almindeligvis kan drives i boligområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden drives på en måde, så bygningens karakter af bolig ikke forandres (herunder skiltning o.lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.



## § 4 Udstykning

### Udstykning

- 4.1 Ejendommene udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.2 Ejendommene i delområde 2 skal udstykkes som parcelhusgrunde, hvor ingen grund må være mindre end 800 m<sup>2</sup>.
- 4.3 De fælles friarealer i delområde 1 og 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 2.

## § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

### Veje

*Veje og stier i lokalplanområdet får status som private fællesveje.*

### Vendepladser

### Stier

### Fartdæmpere

### Parkering

### Overkørsler

- 5.1 Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal foregå fra Landsbygaden.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier, med beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Stamvejen A-B udlægges i en bredde af min. 12 m, og boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L og M-N i en bredde af minimum 9 m. Vejene afsluttes med vendepladser med tilstrækkelig plads til, at renovationskøretøjer mv. kan vende.
- 5.4 Stier a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l, m-n og o-p udlægges i en bredde af minimum 3 m. Stier a-b, c-d, e-f, g-h og i-j befæstes i en bredde af minimum 2 m. Øvrige stier kan fremstå grusbelagte.
- 5.5 Der etableres fartdæmpere i form af hævede flader, som vist på kortbilag 2. De hævede flader udformes som modificerede cirkelbump.\*
- 5.6 I delområde 1 skal der anlægges minimum 1,3 parkeringsplads pr. bolig, og i delområde 2 parkeringspladser pr. bolig. Disse kan være beliggende i carport eller garage.
- 5.7 Overkørsler til de enkelte grunde etableres i en bredde af maksimalt 6 m.

## § 6 Tekniske anlæg

### Elledninger

### Pumpestation

- 6.1 Elledninger, herunder til sti- og vejbelysning, fremføres nedgravet som jordkabler.
- 6.2 Efter kommunens godkendelse kan der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning. I delområde 2 indplaceres en pumpestation for spildevand, og der udlægges areal til forsinkelsesbassin, i princippet som vist på kortbilag 2.

\* jf. Vejdirektoratets katalog over typegodkendte bump.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

<b>Bebyggelsesprocent</b>	7.1	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 i delområde 1 og 30 i delområde 2.
<b>Etageantal og bygningshøjde</b>	7.2	Bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m, målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan.
<b>Byggefelter</b>	7.3	Bebyggelsen i delområde 1 placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.
<b>Facadehøjde</b>	7.4	Facadehøjden må ikke overstige 6 m, målt fra et af Randers Kommune fastlagt niveauplan, til det punkt, hvor facade og tagflade skærer hinanden.
<b>Kælder</b> <i>Kældre medregnes ikke ved opgørelse af etageantal.</i>	7.5	Kældre må ikke have loftet beliggende mere end 0,80 meter over terræn eller et af kommunen fastlagt niveauplan.
<b>Carport, garage, mv.</b>	7.6	Facadehøjden på fritliggende carporte, garager og andre småbygninger må ikke overstige 3 m. Bygningshøjden må ikke overstige 4 m.
<b>Mindre bygninger</b>	7.7	I lokalplanområdet kan der opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning. Disse skal godkendes af Randers Kommune, hvad angår placering, omfang og udformning.
<b>Terrænregulering</b> <i>Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes på et minimum og helst undgås. Bygninger skal som udgangspunkt tilpasses terrænet (fx. med forhøjelse af soklen) og ikke omvendt.</i>	7.8	Terrænreguleringer på de enkelte grunde skal holdes indenfor +/-0,5 m. Afgravning eller påfyldning af terræn må ikke finde sted nærmere skel end 0,5 m og herfra med en hældning på max. 1:1,5.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

<b>Tagudformning</b>	8.1	Tage skal fremstå som saddeltag uden valm, fladt tag eller med ensidig taghældning. Taghældningen må ikke overstige 45 grader.
<b>Materialer og farver</b>	8.2	Bygninger må ikke fremstå med materialer og farver, der virker skæmmende, fx. blanke og reflekterende materialer samt stærke signalfarver på store flader.
<b>Antenner</b>	8.3	Der må ikke opsættes udvendige antenner, undtagen lavt placerede parabolantener. Disse opsættes, så de ses mindst muligt fra veje og ikke generer de omboende. Ingen del af antennen må være tættere på skel end 2,5 m og højere end 2,5 m over terræn.
<b>Skiltning</b>	8.4	Der må ikke skiltes eller reklameres på ejendomme. Undtaget herfra er ejendomme, hvor der drives erhverv, hvor skilte på max. 0,2 m <sup>2</sup> må opsættes i ét eksemplar på hver ejendom. Der må kun skiltes om forhold, der vedrører den pågældende ejendom.

## § 9 Ubebyggede arealer

- |                            |     |  |
|----------------------------|-----|--|
| <b>Levende hegn i skel</b> | 9.1 | Alle hegn udføres som levende hegn, i form af hæk.   |
| <b>Fælles friarealer</b>   | 9.2 | Der udlægges friarealer som vist på kortbilag 2. Fri-arealerne må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal.   |
|                            | 9.3 | Ejendommenes ubebyggede arealer og fælles fri-arealer må ikke anvendes til parkering, oplag, henstilling af campingvogne og lignende.  |
|                            | 9.4 | På friarealerne er det tilladt grundejerforeningen at etablere legepladser, boldbaner og lignende til fælles formål. Randers Kommune skal godkende eventuelle anlæg, inden de etableres.                                 |
| <b>Beplantning</b>         | 9.5 | Friarealerne skal fremstå græsklædte, og beplantning skal ske i overensstemmelse med en af Randers kommune godkendt beplantningsplan.  |
| <b>Støjvold</b>            | 9.6 | Ud mod Randersvej etableres en støjvold, i princippet som vist på kortbilag 2, med en minimumshøjde på 2 m. Støjvolden tilsås med græs eller tilplantes med buske. Af hensyn til lysindfaldet må der ikke plantes træer. |
| <b>Regnvandsbassin</b>     | 9.7 | Der udlægges areal til regnvandsbassin, i princippet som vist på kortbilag 2.  |

## § 10 Ibrugtagen af ny bebyggelse

- |                          |      |   |
|--------------------------|------|---|
|                          | 10.1 | Ibrugtagen af bebyggelse forudsætter, at vej-, sti- og parkeringsarealer er etableret i henhold til § 5, og at friarealer, støjvold mv. er etableret i henhold til § 9.                                 |
| <b>Tilslutningspligt</b> | 10.2 | Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Endelig forsyning fastlægges efter kommunens godkendelse af et varmforsyningsprojekt.  |
|                          | 10.3 | Der er forbud mod etablering af elopvarmning indenfor lokalplanområdet. Byrådet meddeler dispensation fra tilslutningspligt og elopvarmningsforbud til bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. |

**§ 11 Grundejerforening eller lignende**

- Medlemspligt**
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet, senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- Drift og vedligeholdelse**
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 5 nævnte veje og stier, de i § 9 nævnte fælles opholdsarealer samt nedsivningsanlæg for vejvand i lokalplanområdet, hvis nedsivning viser sig mulig.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Randers Kommune. Vedtægterne må ikke stride imod lokalplanens bestemmelser.

**§ 12 Tilladelser og dispensationer**

- Ophævelse af landbrugspligt**
- 12.1 Arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor planens virkeliggørelse forudsætter, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten for ejendommene matr. nr. 3c, 23d, del af 7a samt del af 7x, Stevnstrup by, Grensten, i området nævnt i § 2.

**Vedtægelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 532 er vedtaget af Randers Byråd den 12.1.2009 og offentliggøres efter reglerne herom i planloven.

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

I henhold til planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt. Randers Byråd den 11.5.2009

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
Kommunaldirektør

**Offentlig bekendtgørelse**

*Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 20.5.2009, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.*

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene i følge planlovens § 18 kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omkringboende interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan byrådet, jf. planlovens § 19, meddele dispensationen.

Ifølge § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter planlovens § 18.

## Vejledning

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et afgrænset område i kommunen. Den fastlægger juridisk bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter.

#### Lokalplanens bestemmelser

Bestemmelserne kan for eksempel dreje sig om:

- områdets anvendelse,
- bebyggelsens art,
- vej- og stiforhold,
- bebyggelsens placering, omfang og materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- friarealernes anvendelse,
- fælles anlæg
- beplantning

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i planloven. Lokalplanen må ikke stride mod den overordnede planlægning. Strider lokalplanen mod region- og kommuneplan, skal disse ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan

Byrådet kan på ethvert tidspunkt lave et lokalplanforslag og skal gøre det:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger kan gennemføres, samt
- når der skal overføres areal fra land- til byzone.

### Hvad er formålet med lokalplaner?

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Desuden er lokalplanerne byrådets og borgernes garanti for, at den samlede kommuneplan bliver gennemført.

### Borgernes indflydelse

#### Indflydelse

Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer. Derfor udarbejdes lokalplanen i første omgang som et forslag, der offentliggøres i mindst 8 uger med henblik på, at borgere skal have adgang til at se og kommentere forslaget. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

### Forholdet mellem byggeloven og lokalplanens bestemmelser

#### Byggeloven

I byggeloven og særligt i bygningsreglementerne er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at få byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes.

Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler – så er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder fx. gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i bygge-loven.

## Klagevejledning

### Miljøvurdering af planen

#### Miljøvurdering

Afgørelser vedrørende denne lokalplan truffet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004) kan påklages efter samme regler som klager over afgørelser efter planloven.

### Planloven

#### Klage over lokalplanen

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen indgives til Naturklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af den endelige vedtagne plan. Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen af den endelige vedtagne plan.

### Klagegebyr

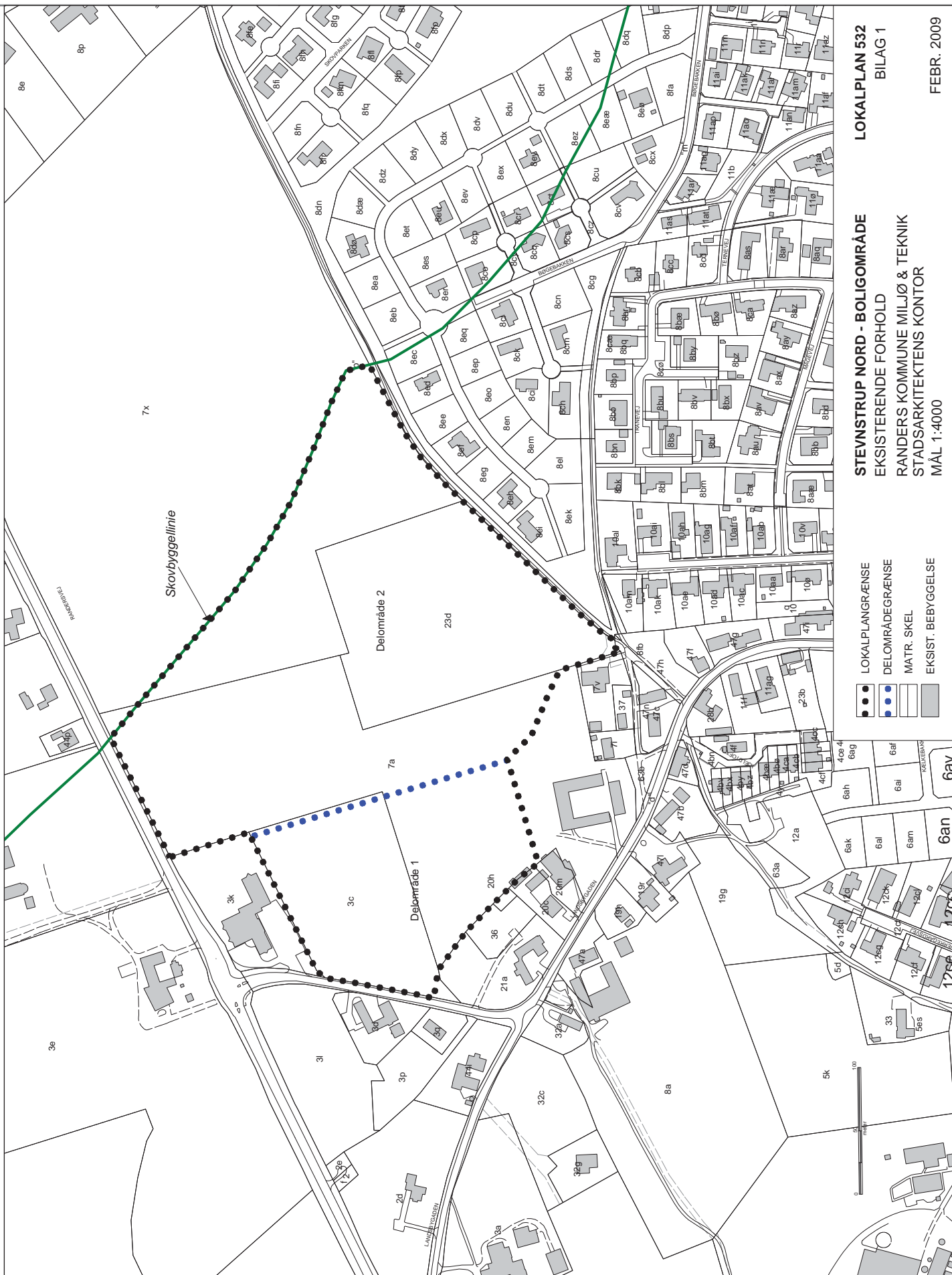
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside, [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk). Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

#### Klagen sendes til

Klagen sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV - eller på e-mail til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk).







**LOKALPLAN 532**  
BILAG 1

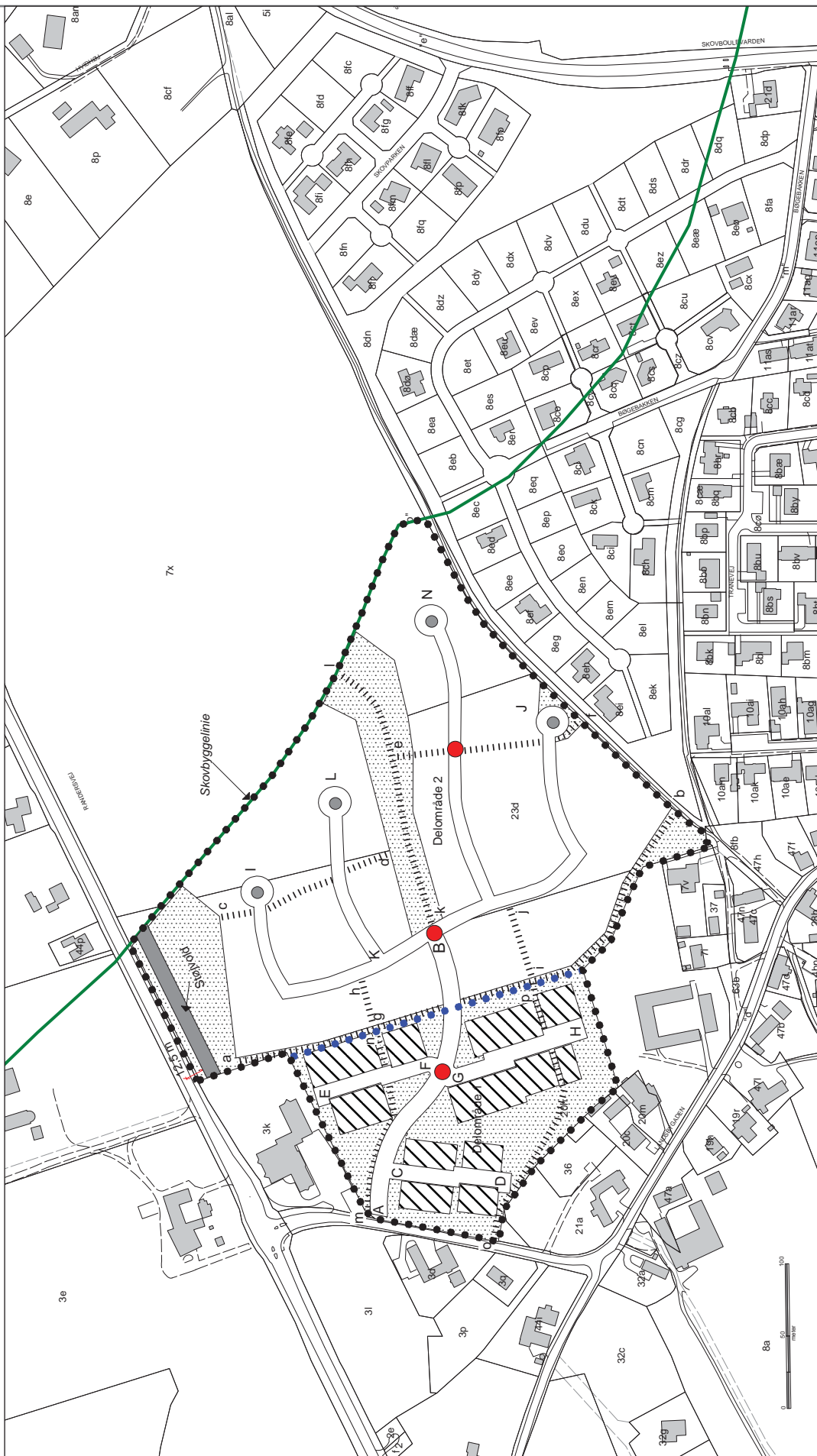
**STEVNSTRUP NORD - BOLIGOMRÅDE**  
EKISTERENDE FORHOLD  
RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK  
STADSARKITECTENS KONTOR  
MÅL 1:4000

- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- MATR. SKEL
- EKST. BEBYGGELSE

FEBR. 2009

Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.





**STEVENSTRUP NORD - BOLIGOMRÅDE** **LOKALPLAN 532**  
**FREMtidIGE FORHOLD** **BILAG 2**  
**RANDERS KOMMUNE MILJØ & TEKNIK**  
**STADSARKITECTENS KONTOR**

- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▭ MATR. SKEL
- ▨ BYGGEFELT TÆT-LAV BEBYGGELSE
- ▭ FRIAREAL
- ▭ STI
- VEJBUMP
- STI

MÅL 1:4000  
 FEBR. 2009



Kortet må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder, eller til projektering. Matrikelgrænserne er ikke målfaste og kan være unøjagtige.



— Lokalplangrænse  
- - - 1 m koter  
 STEVNSTRUP NORD  
 ILLUSTRATIONSPLAN  
 RANDERS KOMMUNE, MILJØ & TEKNIK  
 STADSARKITECTENS KONTOR  
 LOKALPLAN 532  
 BILAG 3  
 MARTS 2009



---

Randers Kommune  
Stadsarkitektens Kontor  
Laksetorvet  
8900 Randers C

