

# Langå kommune Stevnstrup

## Lokalplan nr. 124

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Generel orientering	1.
Indledning	2.
Lokalplanens indhold	3.
Forholdet til anden planlægning	3.
Lokalplanens retsvirkninger	3.
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4.

Lokalplan nr. 124.

§ 1. Lokalplanens formål	5.
§ 2. Lokalplanens område og opdeling	5.
§ 3. Områdets anvendelse	5.
§ 4. Udstykninger	6.
§ 5. Vej- og parkeringsforhold	6.
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	7.
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	7.
§ 8. Ubebyggede arealer	8.
§ 9. Grundejerforening	8.
§ 10. Ophævelse af lokalplan	9.
§ 11. Vedtagelsespåtegning	9.
§ 12. Tinglysning	9.

Lokalplan nr. 124.

## Generel orientering

Langå byråd har i henhold til § 21 i lov om kommuneplanlægning vedtaget at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område til boligbebyggelse ved Landsbygaden i Stevnstrup.

Udsendelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget er udsendt til følgende borgere og myndigheder:

- a. Ejere og lejere/brugere, der bliver direkte berørt af lokalplanen.
- b. Ejere og lejere/brugere i nærhed af lokalplanområdet.
- c. Foreninger m.v., der har anmodet om at blive underrettet om forslagene.
- d. Århus Amtskommune.
- e. Miljøministeriet, Planstyrelsen.

Lokalplanforslagets offentliggørelse er annonceret i Gudenå Avis.

Fremlæggelsesperiode og -sted.

Fra den 23. marts 1983 til den 24. maj 1983 er lokalplanforslaget fremlagt til offentlig gennemsyn på teknisk forvaltning, Rådhuset, Bredgade 4, 8870 Langå, hvor det kan gennemses inden for de normale åbningstider.

Eksemplarer af lokalplanen kan rekvireres ved henvendelse til teknisk forvaltning, Rådhuset, Bredgade 4, 8870 Langå, tlf. nr. (06) 46 13 88, til en pris af kr. 15,- pr. eksemplar.

Indsigelsesfrist.

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal være Langå byråd i hænde inden den 24. maj 1983.

Borgernes kommentarer og forslag vil indgå i byrådets endelige behandling af forslaget.

## Indledning

Denne lokalplan erstatter en tidligere lokalplan for samme område.

Den tidligere lokalplan (nr. 110) blev godkendt af byrådet den 20. maj 1980. Områdets ejer har imidlertid ment at tiden er løbet fra denne plan. Han har derfor opnået byrådets tilladelse til at der kan udarbejdes en ny lokalplan for området.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med loven om kommuneplanlægning, der er trådt i kraft den 1. februar 1977.

Kommuneplanloven fastlægger, at kommunerne har pligt til at udarbejde lokalplaner inden et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang.

Meningen med at udarbejde lokalplaner er at sikre en større sammenhæng i planlægningen. Desuden er det tanken, at lokalplanerne skal sikre, at den enkelte borger får så godt et kendskab til planlægningen som muligt. I kraft af indsigelsesfristen har borgerne også lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

I en overgangsperiode inden en samlet plan for hele kommunen foreligger (kommuneplanen), skal udarbejdelsen af lokalplaner finde sted på grundlag af de såkaldte § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. I kommunens § 15-rammer er der midlertidigt fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

Normalt kan kommunerne selv godkende en lokalplan, og de overordnede planlægningsmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanen ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning i øvrigt.

Afsnittet om lokalplanens indhold giver en kort beskrivelse af lokalplanen.

Afsnittet om forholdet til anden planlægning beskriver de planlægningsmæssige forhold, der gør sig gældende i området.

Afsnittet om de endelige og midlertidige retsvirkninger beskriver de lovmæssige forhold, der gør sig gældende, efter at lokalplanen er vedtaget/godkendt, og efter at den er offentligt fremlagt.

Til slut følger selve de vedtægter, hvis indhold er bindende.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,6 ha i Stevnstrup by. Hele området ligger i byzone.

Hovedparten af området tænkes bebygget med række- og kædehuse eller lignende. Antallet af boliger skal ligge mellem 8 og 12. Der er bl.a. stillet krav om, at husene højst må opføres i 1½ etage, og at de skal placeres inden for nogle angivne byggefelter.

Derudover sikrer lokalplanen, at det eksisterende beboelseshus kan bevares med en tilhørende grund på mindst 700 m<sup>2</sup>.

Endelig sikrer lokalplanen også et areal som adgangsvej bl.a. til nabogården på matrikel 12 a.

## Forholdet til anden planlægning

Området er medtaget i kommunens § 15-rammer og benævnt område 25.

Ifølge § 15-rammerne skal en lokalplan, der træffer bestemmelser for området sikre:

a. at områdernes anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv (boligbebyggelse, butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker og håndværksvirksomheder).

b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 40 samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50.

c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med § 15-rammerne.

Området er medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune, og afledning af regn- og spildevand kan ske til eksisterende afløbsledninger.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

I henhold til § 34 i lov om kommuneplanlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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.

Mere væsentlige ændringer fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

#### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må der ikke udstykkes, bygges eller ændres i brugen af de dele af ejendommene, der ligger inden for lokalplanens område. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 23. marts 1983 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, dog senest den 23. marts 1984.

Lokalplan nr. 124 for et boligområde i Stevnstrup, Langå kommune.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre at hovedparten af området anvendes til en tæt-lav bebyggelse.

at sikre at vejene i bebyggelsen etableres som opholds- og legegader i henhold til § 40 i færdselsloven.

at sikre at det eksisterende beboelseshus kan bevares med en tilhørende grund på mindst 700 m<sup>2</sup>.

at sikre et areal som adgangsvej til matrikel nr. 12 a.

at sikre, at der oprettes en grundejerforening, som får til opgave at vedligeholde fælles opholdsarealer, boligveje m.v.

### § 2. Lokalplanens område og opdeling

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nre.:

4 bn, 4 f, del af 28 b., del af 4 y og del af 12 a,

alle af Stevnstrup by, Grensten sogn samt alle parceller, der efter den 12.01.1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplaneområdet opdeles i områderne I, II og III, som vist på kortbilaget.

### § 3. Områdets anvendelse

#### Område I.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse og lignende).

Mindst 10% af området skal udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.

#### Område II.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhus).

På ejendommen må kun opføres eller indrettes én bolig. Det kan dog tillades at bygningen indrettes og anvendes som fælleshus for beboerne indenfor område I.

#### Område III.

Området kan anvendes som adgangsvej, bl.a. til matr. nr. 12 a samt som oversigtsareal ved udkørslen til Landsbygaden.

#### Fællesbestemmelser for område I og II.

Der kan på ejendommene tillades, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

at det pågældende erhverv drives af dem, der bebor den pågældende ejendom.

at den pågældende virksomhed efter Langå kommunes skøn drives på en måde, således at bygningens karakter af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende.

at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der overstiger den pågældende ejendoms andel af det fælles parkeringsareal.

Inden for lokalplanområdet kan der, efter Langå kommunes nærmere godkendelse, opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.

#### § 4. Udstykninger

Udstykninger inden for område I må kun finde sted efter en udstykningsplan, der er godkendt af byrådet.

Område II må kun udstykkes i én ejendom.

#### § 5. Vej- og parkeringsforhold

Adgangen til området skal ske fra Landsbygaden som vist på vedhæftede kort.

Ved udkørslen til Landsbygaden er pålagt en byggelinie/oversigtslinie som vist på vedhæftede kort.

Der udlægges areal til en ny vej med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort.

Vejen skal etableres som opholds- og legegade i henhold til § 40 i færdselsloven.



Inden for område I skal der indrettes parkeringspladser til mindst 1½ bil for hver beboelse. Parkeringspladserne skal anlægges som vist på vedhæftede kort.

Inden for område II skal der indrettes parkeringspladser til mindst 2 biler. Vejadgangen til område II skal ske fra nord.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Område I

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40. For de enkelte ejendomme må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

Antallet af boliger skal holdes mellem 8 og 12.

Bebyggelsen må kun opføres inden for de på vedhæftede kort viste byggefelter.

Udover byggefelterne kan der opføres mindre bygningsfremspring, så som vindfang, udhuse, drivhuse, karnapper m.v.

Inden for byggefelterne kan der opføres bygninger af varierende bredde, dog ikke ud over byggefeltets bredde, med ovennævnte undtagelser.

Bygninger må opføres i højst 1½ etager.

Område II.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 25.

Bygningen må højst opføres i 1½ etage.

Fællesbestemmelser for område I og II.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.

Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Ingen form for skiltning og reklamering ved belysning, flagning m.v. på ejendommene må finde sted.

Dog skal det være tilladt på ejendomme, hvor der drives et erhverv i henhold til bestemmelserne i § 3, at opsætte ét skilt af en størrelse på ikke over 0,1 m<sup>2</sup>, og hvortil ikke anvendes lysende, reflekterende og fluorescerende materialer.

Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi må kun anvendes refleksfrit materiale.

Såfremt der etableres et sådant anlæg, skal det indgå som en del af tagfladen eller en del af ejendommens øvrige ydervægge.

På mindre bygningsværker, såsom carporte, garager, udhuse og lignende er det tilladt at benytte blanke tagmaterialer, såfremt disse er inddækkede på en sådan måde, at de ikke er til gene for omgivelserne. Endvidere er det tilladt at benytte glasmaterialer til drivhuse, udestuer og lignende.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Område I.

Arealerne uden for de på kortbilaget viste byggefelter må ikke bebygges, dog med de i § 6 nævnte undtagelser, der omhandler mindre bygningsfremspring m.v.

Før de sidste 25% af bebyggelsen er taget i brug, skal der være etableret de i § 5 omtalte parkeringspladser og de i § 3 omtalte fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

På de fælles opholdsarealer kan etableres legepladser, bænke, nyttehaver og lignende til fælles formål.

## § 9. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område I.

Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst  $\frac{1}{2}$  af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Vejarealer, der ikke overtages som offentlige samt friarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne.

Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herfor efter aftale med kommunen.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser. Byrådet er berettiget til at udvide grundejerforeningens område eller kræve den sammensluttet med andre grundejerforeninger.

§ 10. Ophævelse af lokalplan  
Lokalplan nr. 110, der blev vedtaget af byrådet den 20. maj 1980, ophæves.

§ 11. Vedtagelsespåtegning  
Således vedtaget af Langå byråd, den 15. marts 1983.

*Mette Langer*  
Mette Langer  
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplan vedtoges foranstående lokalplan endeligt.

Langå byråd, den 21. juni 1983

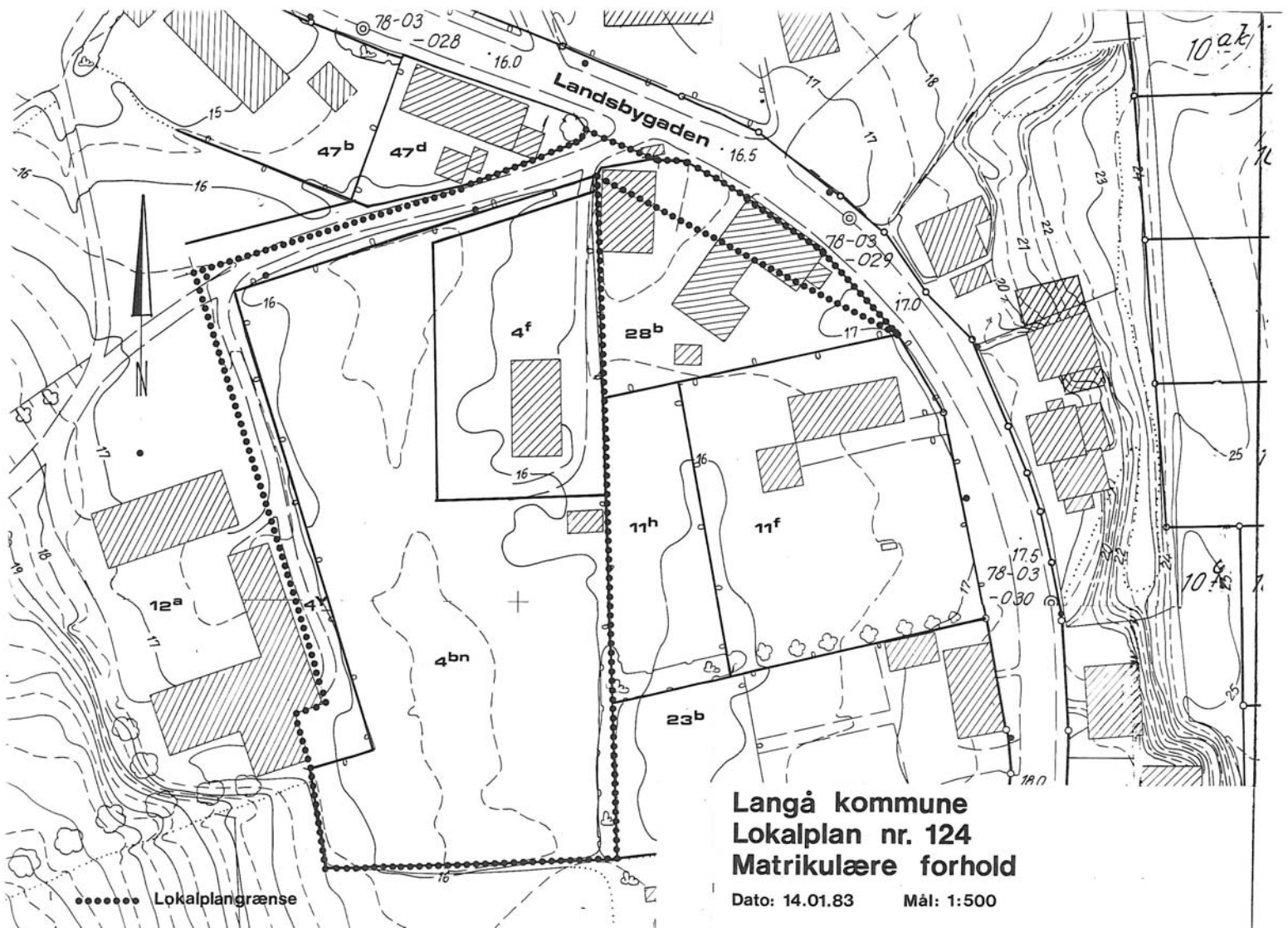
*Mette Langer*  
Mette Langer  
borgmester

§12. Tinglysning.

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30 stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr. 4 f, 28 b, 12 a, 4 y, 4 bn, 4 bv, 4 bx, 4 by, 4 bz, 4 bæ, 4 bø, 4 ca, 4 cb, 4 cc, 4 cd, 4 ce og 4 cf alle af Stevnstrup by, Grensten sogn.

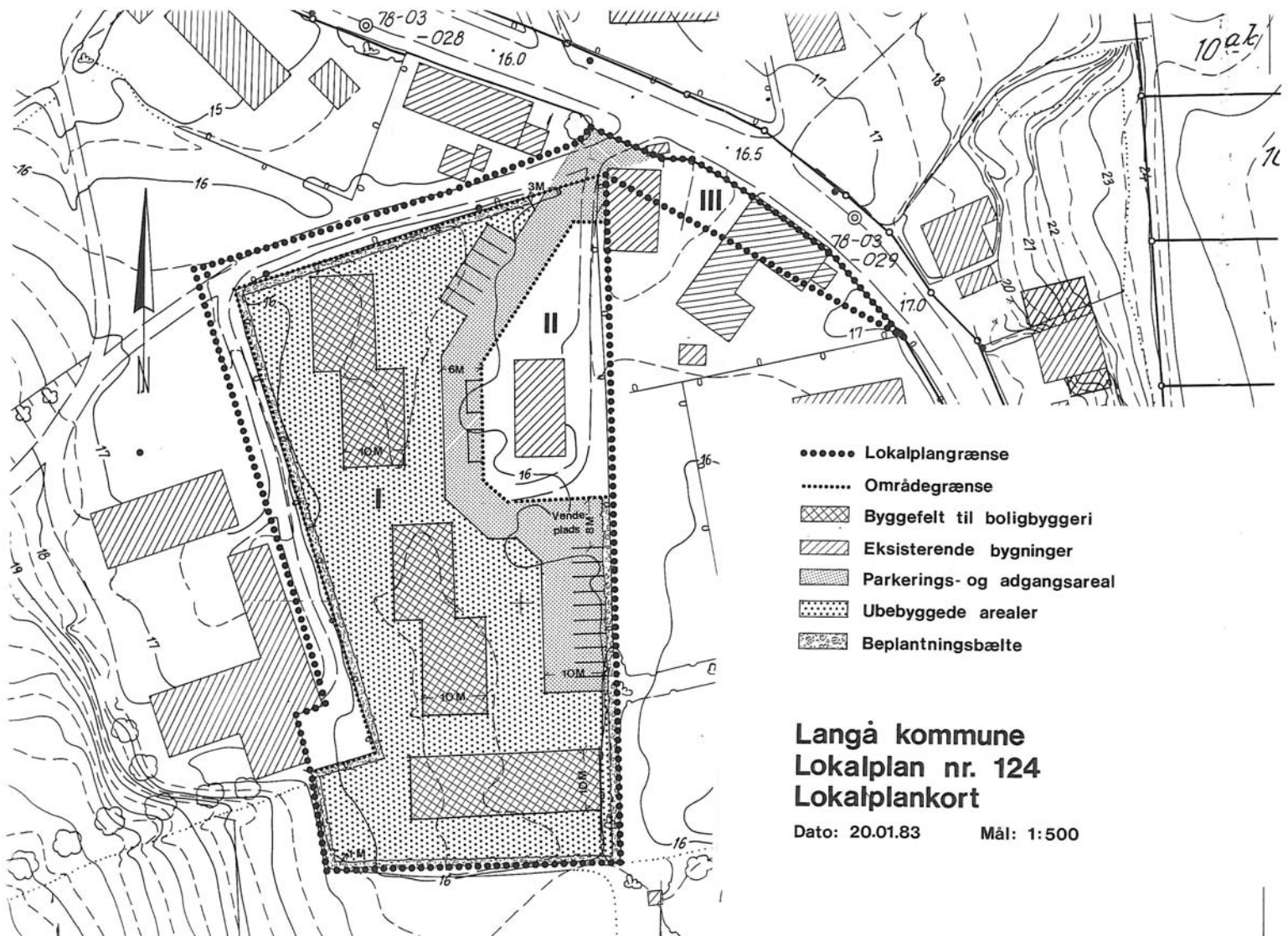
Langå byråd, den 20. december 1984.

*Mette Langer*  
Mette Langer  
borgmester



**Langå kommune**  
**Lokalplan nr. 124**  
**Matrikulære forhold**

Dato: 14.01.83      Mål: 1:500



- Lokalplangrænse
- ..... Områdegrænse
- ▨ Byggefelt til boligbyggeri
- ▧ Eksisterende bygninger
- ▩ Parkerings- og adgangsareal
- ⋯ Ubebyggede arealer
- ▩ Beplantningsbælte

Langå kommune  
 Lokalplan nr. 124  
 Lokalplankort  
 Dato: 20.01.83 Mål: 1:500