



LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN NR. 154



Bestemmelser for et område til boligformål og offentligt formål ved Fuglebakken, Stationsvej og Landsbygaden i Stevnstrup

Godkendelsesdatoer:

Lokalplanforslaget vedtaget af Langå Byråd 9. oktober 1997
Lokalplanforslaget annonceret i Gudenå-avis 29. oktober 1997
Fremlagt i tiden fra den 29. oktober 1997 til den 29. december 1997
Lokalplanen endelig vedtaget af Langå Byråd 3. februar 1998
Lokalplanen tinglyst på ejendommene 16. marts 1998

Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med det hovedformål, at anvende området ved Stevnstrup gamle Skole, dels til en parcelhusgrund, dels til et område til offentligt formål.

Det vil sige denne lokalplan skal erstatte lokalplan nr. 126.

Indholdsfortegnelse Side 1

Indledning	2
Oversigtskort	3

Lokalplan nr. 154

§ 1. Formål	4
§ 2. Område og zonestatus	4
§ 3. Områdets opdeling og anvendelse	4
§ 4. Udstykninger	5
§ 5. Vej, sti og parkering	5
§ 6. Tekniske forhold	5
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.	5
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.	6
§ 9. Ubebyggede arealer	6
§10. Forudsætning for ibrugtagning	7
§11. Jordforurening og affaldsdepoter	7
§12. Servitutter	7
§13. Ophævelse af lokalplan nr. 126	7
§14. Retsvirkninger og dispensationer.	7
§15. Vedtagelsespåtegning.	8
§16. Tinglysning	8

Redegørelse for lokalplanen

Sammenhæng og indhold	11
Forhold til anden planlægning	12
Lokalplanens konsekvenser	12
Klagevejledning	13

Kortbilag

1: Matrikelkort	9
2: Lokalplankort/Administrationskort.	10

Kommuneplan 1997 - 2005

Tillæg nr. 2-97	14
---------------------------	----

Indledning

Læsevejledning

Dette hæfte indeholder et lokalplanforslag for et område til boligformål ved Fuglebakken, Stationsvej og Landsbygaden i Stevnstrup

Siderne 4-8 indeholder selve de paragraffer, som er bindende for området.

Lokalplanen indeholder en række kortbilag:

- Oversigtskortet, side 3, og Matrikelkortet, side 9, viser de eksisterende forhold.
- Lokalplankortet, side 10, (administrationskortet) er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Side 11 beskriver forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Siderne 12-13 beskriver konsekvenserne - såvel de midlertidige retsvirkninger ved lokalplanforslaget som de varige retsvirkninger ved lokalplanen. Endvidere er anført en klagevejledning samt forhold ved dispensationer.

Side 14 beskriver lokalplanens konsekvenser i forhold til kommuneplanen medfører et tillæg.



•••• Lokalplangrænse

Langå Kommune
Lokalplan nr. 154
Oversigtskort

Dato: 10.09.1997
Mål 1:4000

Lokalplan nr. 154

for et område til boligformål og offentligt formål ved Fuglebakken, Stationsvej og Landsbygaden i Stevnstrup

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål:

Stk. 1. Lokalplanen har til formål:

at sikre, at området alene anvendes til boligformål og offentligt formål.

at sikre, at bebyggelsen placeres og udformes således, at den tilpasses omgivelserne bedst muligt.

at sikre, at bebyggelsen i delområde I, får karakter som åben-lav parcelhusbebyggelse.

at sikre, at bebyggelsen i delområde II, anvendes til offentligt formål.

§ 2. Område og zonestatus:

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet side 9 og omfatter følgende matrikelnumre: 19c og 19p, Stevnstrup by, Grensten.

Stk. 2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets opdeling og anvendelse:

Området opdeles i delområderne I og II som angivet på lokalplankortet side 10.

Delområde I

Stk. 1. Områdets må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav parcelhusbebyggelse. På hver delområde må kun opføres eller indrettes en bolig.

Delområde II

Stk. 2. Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål. Bebyggelsen må kun anvendes som fælleshus, forsamlingshus og til fritidsaktiviteter.

§ 4. Udstykninger:

Stk. 1. Skelændringer, sammenlægning af matrikler og lignende ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 5. Vej, sti og parkering:

Stk. 1. Adgangen til delområde I skal ske fra Fuglebakken. Adgangen til delområde II skal ske fra Landsbygaden.

Stk. 2. Kravene til parkeringsarealer administreres i øvrigt i henhold til reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser", der er vedtaget af Langå Byråd den 4. april 1995.

§ 6. Tekniske forhold:

Stk. 1. Områdets bebyggelse skal tilsluttes vandforsyningen fra Langå Kommunale Vandværk i Stevnstrup i henhold til vandforsyningsplanen.

Stk. 2. Området skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.

Stk. 3. Områdets bebyggelse skal tilsluttes elforsyningen under ELRO.

Stk. 4. Områdets bebyggelse skal varmforsynes i overensstemmelse med varmeplanen. Der er tilslutningspligt til naturgas.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering:Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Stk. 2. Bygningen må kun opføres i en etage med udnyttelig tagetage.

Stk. 3. Taghældningen må maksimalt være 45 grader.

Stk. 4. Bygningen skal opføres indenfor byggefeltet, der er vist på kortbilaget. Carporte, garager og lignende småbygninger kan dog tillades opført udenfor byggefeltet.

Stk. 5. Totalhøjden må ikke overstige 8,5 m.

Stk. 6. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m, må kun foretages efter tilladelse fra Langå Kommune.

Delområde II:

Stk.13. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Stk.14. Bygningerne må opføres i en etage med udnyttelig tagetage.

Stk.15. Taghældningen må maksimalt være 45 grader.

Stk.16. Totalhøjden for den enkelte bygning må ikke overstige 8,5 m.

Stk.17. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m, må kun foretages efter tilladelse fra Langå Kommune.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden:

Stk. 1. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Stk. 2. Bygningernes ydervægge skal fremtræde i rød eller gul tegl, som blank, pudset eller vandskuret mur.

Stk. 3. Til mindre bygningsdele samt udhuse, garager og carporte kan anvendes andre materialer. Dog må stål-, aluminiums- og plastikplader ikke anvendes.

Stk. 4. Til tagmateriale skal anvendes tegl eller tegllignende materiale, f.eks. betonsten.

Stk. 5. Vinduer skal udføres i træ eller plast.

Stk. 6. Flouroscerende farver må ikke anvendes.

Stk. 7. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. Ubebyggede arealer:

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal enten udlægges som grusbeltet areal, befæstes eller vedligeholdes som have eller grønt område.

Stk. 2. Der skal udarbejdes anvendelses- og beplantningsplan for de ubebyggede arealer i delområde II. Planen skal udarbejdes senest 12 måneder efter lokalplanens endelige godkendelse.

Stk. 3. Den på delområde II eksisterende blodbøg, må kun beskæres eller fældes efter godkendelse fra Langå Kommune.

Stk. 4. Delområde I og II skal omkranses af levende hegn som hæk, buske og/eller eksisterende træer i skel.

**§10. Forudsætning for
ibrugtagning:**

Stk. 1. Inden ibrugtagning skal der være etableret de nødvendige adgangs- og tilkørselsforhold.

**§11. Jordforurening
og affaldsdepoter:**

Stk. 1. Hvis der under bygge- eller anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks standses, og byrådet skal underrettes herom, jf. depotlovens § 20.

§12. Servitutter:

Stk. 1. Dokument om installation af sirene m.v., lyst den 30. januar 1996, indenfor delområde III, er fortsat gældende i fuldt omfang.

**§13. Ophævelse af
lokalplan nr. 126:**

Stk. 1. Lokalplan nr. 126, godkendt af Langå Byråd, den 20. marts 1984 ophæves.

**§14. Retsvirkninger
og dispensationer:**

Stk. 1. Når lokalplanen er endelig vedtaget af byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. lov om planlægning § 18.

Stk. 2. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Stk. 3. Lokalplanen medfører ikke i sig selv at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Stk. 4. Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i modstrid med planens principper.

Stk. 5. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering før dispensationen kan gives.

Stk. 6. Byggeri, anlæg og anvendelse, som er i modstrid med planens principper, kan kun ske ved udarbejdelse af ny lokalplan.

**§15. Vedtagelses-
påtegning:**

Stk. 1. Foranstående lokalplan er således vedtaget som forslag af Langå Byråd, den 9. oktober 1997.



Kaj Christensen
borgmester

/



Janne Damgaard
kommunaldirektør

Stk. 2. I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Langå Byråd, den 9. oktober 1997



Kaj Christensen
borgmester

/

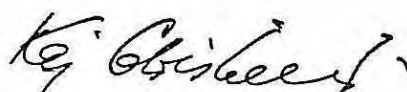


Janne Damgaard
kommunaldirektør

§16. Tinglysning:

Stk. 1. Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på følgende matrikelnumre: 19c og 19p, Stevnstrup by, Grensten.

Langå, den 3. februar 1998

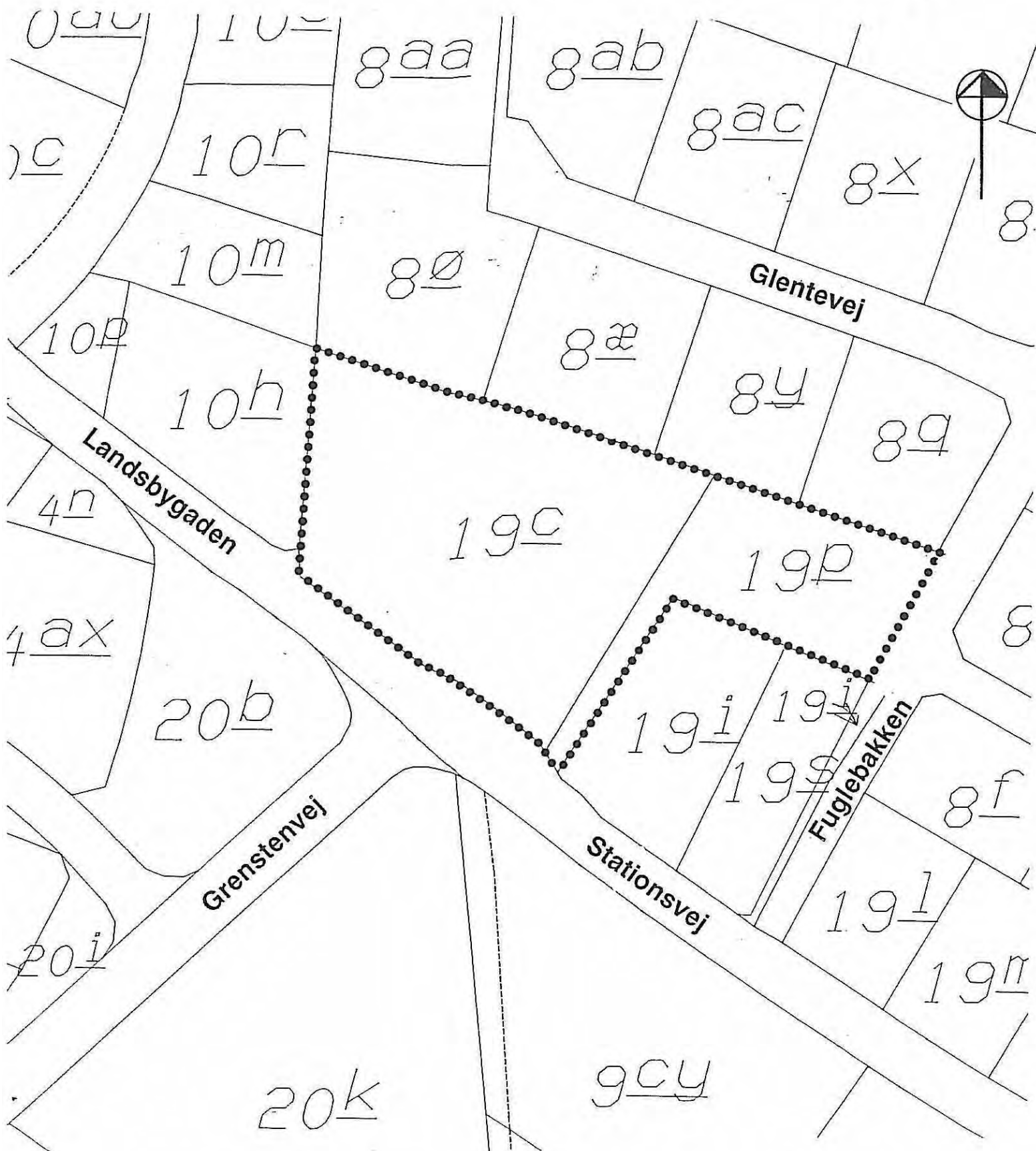


Kaj Christensen
borgmester

/



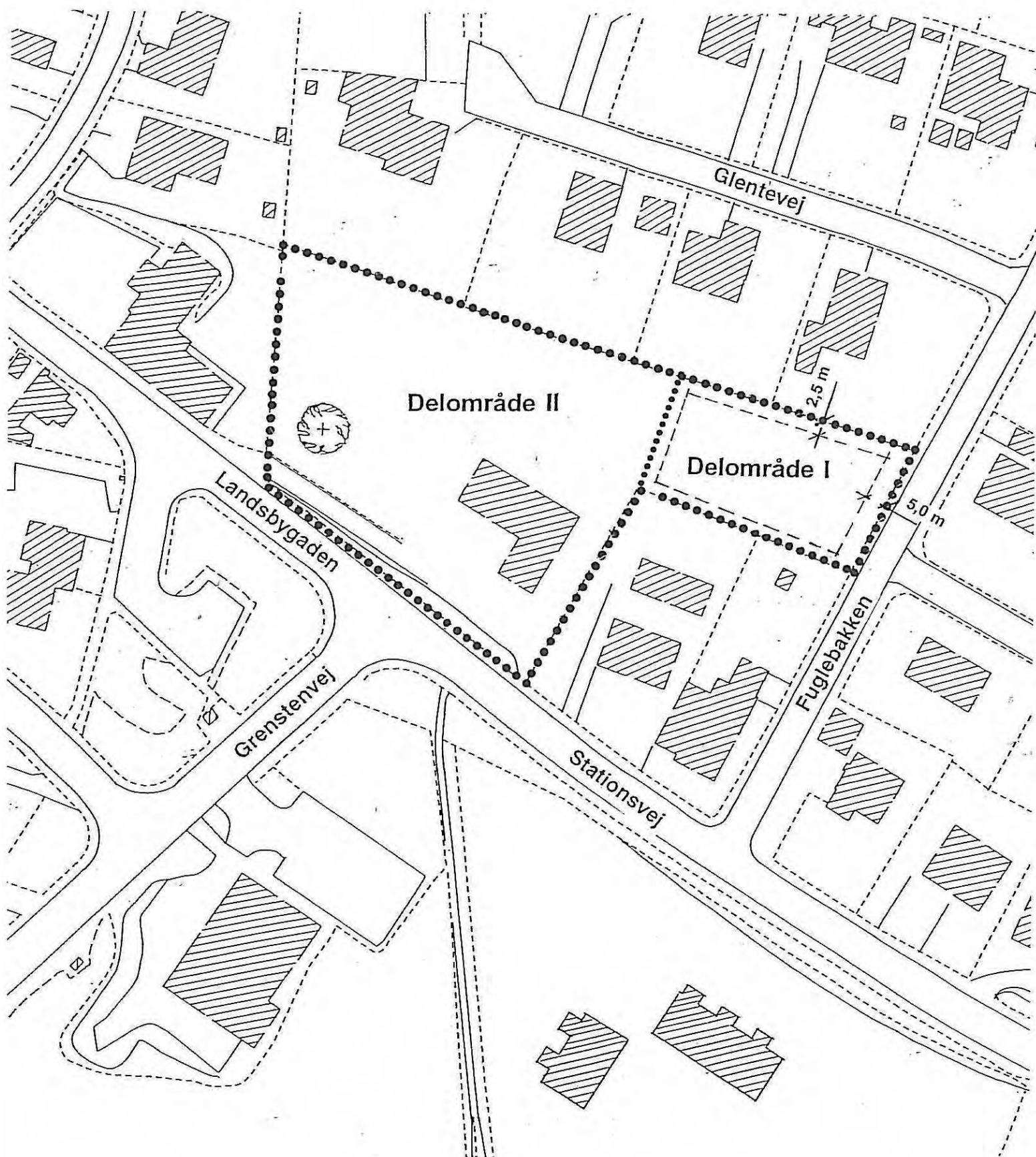
Janne Damgaard
kommunaldirektør



•••• Lokalplangrænse

Langå Kommune
Lokalplan nr. 154
Matrikelkort

Dato: 10.09.97
Mål 1:1000



- Lokalplanområde
- Delområde
- - - Byggefelt
-  Blodbøg

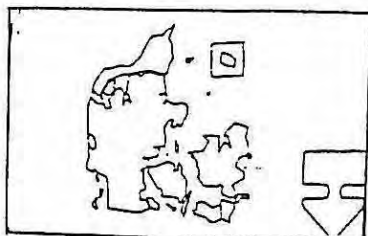
Langå Kommune
Lokalplan nr. 154
Lokalplankort

Dato: 10.09.97 Rev. 03.02.98
Mål 1.:1000

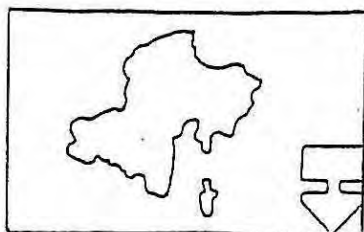
Redegørelse for lokalplanen

Sammenhæng og indhold

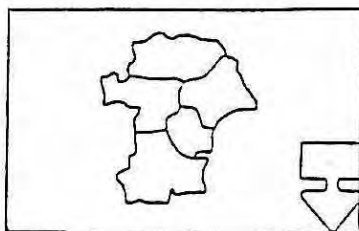
I lov om planlægning skelnes mellem 4 slags planer, der alle omhandler anvendelsen af vore omgivelser. Sammenhængen er beskrevet nedenfor:



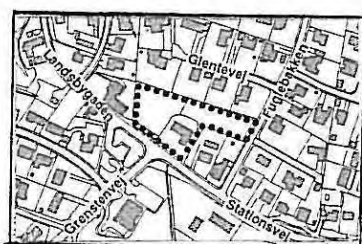
Landsplanlægningen forestås af Miljø- og Energiministeriet og består af love, bekendtgørelser, cirkulærer, vejledninger og en årlig landsplanredegørelse, som bl.a. indeholder regeringens hensigtserklæringer om planlægningen.



Regionplanlægningen forestås af amterne (Århus Amt) og består af regionplanen for Århus Amt, som i forlængelse af landsplanlægningen mere detaljeret indeholder bestemmelser for de enkelte kommuner og deres planlægning.



Kommuneplanlægningen forestås af kommunerne (Langå Kommune) og består af kommuneplanen, som bl.a. fastlægger placeringen af boliger, erhverv, service mm. inden for kommunegrænsen. Kommuneplanen indeholder også bestemmelser for, hvor der skal laves lokalplaner og hvilke retningslinier lokalplanerne skal udarbejdes efter.



Lokalplanlægningen forestås af kommunen alene og består af lokalplaner, der i detaljer bestemmer, hvordan et mindre område må anvendes.

Kommunen har pligt til at udarbejde lokalplaner ved udstykninger og bygge- og anlægsarbejder mv., der fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Desuden er det tanken, at lokalplanerne skal sikre, at borgerne får lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen. Alle lokalplaner er derfor fremlagt som forslag til offentlig høring i mindst 8 uger inden byrådet kan godkende planerne.

Byrådet kan selv godkende en lokalplan, hvis den er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. De overordnede planlægningsmyndigheder skal blot påse, at lokalplanen ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning i øvrigt.

Forhold til anden planlægning

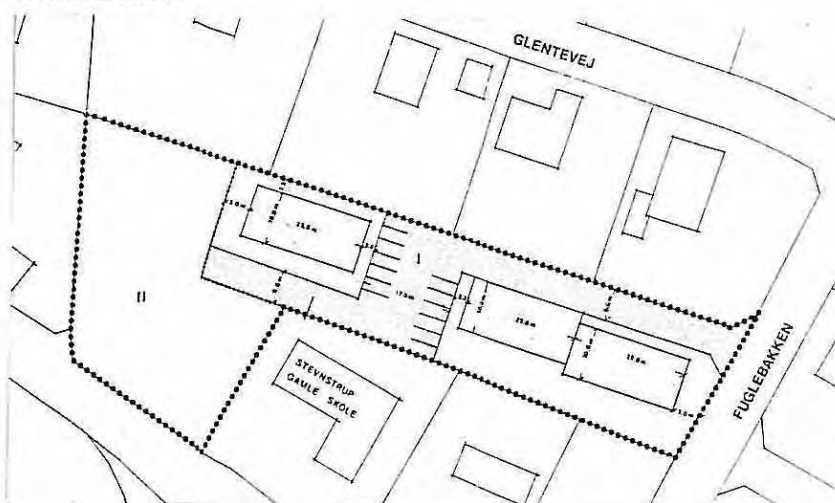
Kommuneplan

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens område 2B2. For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og lokalplanen, sker der sideløbende med lokalplanforslaget en offentliggørelse og godkendelse af en ændring til Kommuneplan 1997 - 2005, tillæg 2-97.

Ændringen betyder at kommuneplanens rammer for lokalplanens delområde II, ændres fra boligområde til område til offentligt formål.

Lokalplan 126

Lokalplan nr. 126 er udlagt til tæt-lav byggeri med 7-9 rækkehuse.



Denne plan erstattes af lokalplan nr. 154, der også omfatter området ved Stevnstrup Gl. Skole. Dette område udlægges til offentligt formål og åben-lav parcelhusbebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er medtaget i spildevandsplanen for Langå Kommune.

Varmeplan

Området er beliggende i forsyningsområde 25 (naturgasområde).

Lokalplanens konsekvenser

En lokalplan er en plan, der regulerer udviklingen for et område. Derfor er det kun, når der skal ske noget nyt f.eks. nybygning, ændret anvendelse eller udstykning, at planens bestemmelser træder i kraft.

Den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil også efter evt. ejerskifte.

Midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke udnyttes eller bebygges på en måde, som kan stride mod den endelige plans indhold, jf. lov om planlægning § 17, stk 1.

Dette gælder indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen - dog højst et år efter forslaget's offentliggørelse

Varige retsvirkninger

Når lokalplanen er endelig vedtaget af byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen, jf. lov om planlægning § 18.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper.

Skønnes dispensationer at have betydning for omgivelserne, skal der foretages en naboorientering i mindst to uger.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan med ny høringsprocedure.

Klagevejledning

Den endelige lokalplan kan for retslige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af lov om planlægning eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retslig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

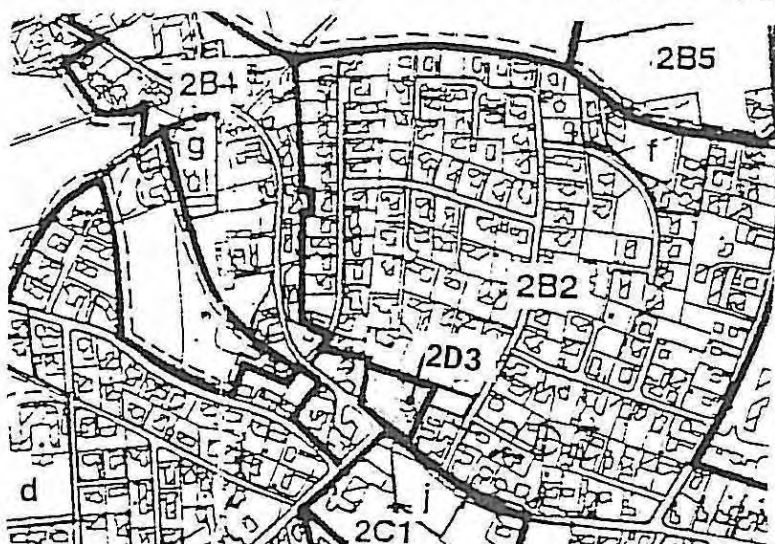
Klager over retslige spørgsmål skal rettes til: Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K

Langå Kommune

Kommuneplan 1997 - 2005

Tillæg nr. 2-97

Delområde 2D3 (offentligt formål ved Landsbygaden).



En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål, som fælleshus, forsamlingshus og til fritidsaktiviteter,
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 30,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage,
- at totalhøjden for den enkelte bygning ikke overstiger 8,5 m,
- at taghældningen maksimalt må være 45 grader.

Vedtaget af Langå Byråd, den 3. februar 1998

Kaj Christensen
borgmester

Janne Damgaard
kommunaldirektør