

# LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 177



**Bestemmelser for et område til boligformål ved  
Bøgebakken/Skovboulevarden i Stevnstrup**  
Maj 2005

## Hvad er en lokalplan?

*En lokalplan er et juridisk dokument, som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i vore vante omgivelser.*

*En lokalplan kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje- og stiforløb, friareal mv.*

*Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke i sig selv et krav om handlepligt for grundejerne, ej heller på anden måde pligt til at realisere de vilkår, der er indeholdt i planen.*

*Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.*

## Hvad er et forslag til lokalplan?

*Kommunen har altid ret til og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan. Pligten indtræder bl.a. ved større udstykninger og bygge- og anlægsarbejder, der fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.*

*Pligten til at udarbejde lokalplaner skal dels sikre sammenhæng i den kommunale planlægning og dels sikre offentlig indsigt og indflydelse på planlægningen.*

*Alle lokalplaner udarbejdes som forslag og udsendes til offentlig debat i mindst 8 uger inden byrådet kan godkende planerne.*

*Indsigelser til et lokalplanforslag skal indsendes skriftlig til kommunen inden den fastsatte tidsfrist udløber.*

## Helhed i plansystemet

*Udviklingen i vort samfund betyder ofte synlige forandringer i vore omgivelser.*

*For at sikre en vis helhed i de tiltag, der sker fra henholdsvis borgere, erhvervsliv og offentlige myndigheder, kræves der en vis samordning af planerne.*

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

### Landsplanlægningen

*forestås af Miljøministeriet og består af love, bekendtgørelser, cirkulærer, vejledninger og en årlig redegørelse, som bl.a. indeholder regeringens hensigtserklæringer om planlægning.*

### 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 placering af boliger, erhverv, service mm. indenfor kommunegrænsen. Kommuneplanen indeholder også bestemmelser for, hvor der skal laves lokalplaner, og hvilke retningslinier lokalplanerne skal udarbejdes efter.*

### Lokalplanlægningen

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

*Byrådet kan 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.*

Lokalplaninformation .....	1
Indholdsfortegnelse .....	2
Forord .....	3
Oversigtskort .....	4

### Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Indledning .....	5
§ 2. Lokalplanens formål .....	5
§ 3. Område og zonestatus .....	5
§ 4. Områdets anvendelse .....	6
§ 5. Udstykning .....	6
§ 6. Veje og stier .....	6
§ 7. Byggelinier .....	7
§ 8. Adgangsforhold .....	7
§ 9. Parkering .....	7
§ 10. Tekniske Forhold .....	8
§ 11. Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 12. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	9
§ 13. Ubebyggede arealer .....	10
§ 14. Forudsætning for ibrugtagning .....	11
§ 15. Tilladelse fra andre myndigheder .....	11
§ 16. Jordforurening og affaldsdepoter .....	11
§ 17. Grundejerforening .....	12
§ 18. Servitutter .....	13
§ 19. Lokalplanens retsvirkninger .....	14
§ 20. Vedtagelsespåtegning .....	15
§ 21. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning .....	15

### Kortbilag

Matrikelkort .....	16
Lokalplankort .....	17
Detailkort .....	18
Fartdæmpere .....	19
Bygningsprofiler .....	20

### Lokalplanens redegørelse

Beliggenhed .....	21
Lokalplanens baggrund .....	22
Lokalplanens disponering .....	23
Forholdet til anden planlægning .....	26
Tilladelse fra andre myndigheder .....	27
Konsekvenser .....	28
Dispensationer .....	28
Klagevejledning .....	28

### Kommuneplan 1997-2005

Tillæg 5-2004 .....	29
---------------------	----

## Forord

Den 3. maj 2005 har Langå Byråd endeligt godkendt lokalplan 177 for et område til boligformål ved Bøgebakken/Skovboulevarden i Stevnstrup.

Forslaget åbner mulighed for at opføre 54 parcelhuse inden for området.

Lokalplanen er ændret i forhold til det forslag som byrådet offentliggjorde den 21. december 2004. Lokalplanens tekst og kortbilag er derfor ændret i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

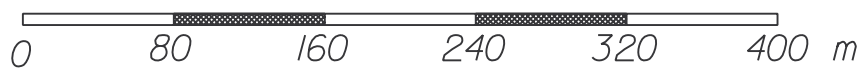
### Planen består af

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der sammen med bl.a. byggelovens bestemmelser regulerer områdets udformning, anvendelse med videre.
- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og forholdet til omgivelserne.
- En klagevejledning.

Godkendelsesdatoer	
Forslaget vedtaget af byrådet	7. december 2004
Forslaget annonceret i Lokal Nyt	21. december 2004
Forslaget fremlagt i offentlig høring	21. december 2004 –15. februar 2005
Lokalplanen vedtaget endeligt af byrådet	3. maj 2005
Lokalplanen tinglyst på ejendommen	



●●●●●●●● Lokalplanområde



Langå Kommune  
Lokalplan 177  
Oversigtskort

Dato: 17. november 2004

# Lokalplan 177

## for et område til boligformål ved Bøgebakken/Skovboulevarden i Stevnstrup

### § 1. Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

### § 2. Lokalplanens formål

- 2.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre, at området alene anvendes til boligformål, åben lav boligbebyggelse,

at der skabes et attraktivt nyt boligområde, med velbeliggende grunde,

at sikre, at bebyggelse og øvrige anlæg tilpasses omgivelserne bedst muligt,

at overføre området fra landzone til byzone.

### § 3. Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet (side 16) og omfatter matrikel 21 d og del af matriklerne 8 cø og 5 i, Stevnstrup By, Grensten, samt alle parceller der efter den 17. november 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 3.2 Lokalplanens område er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

## § 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 4.2 På hver ejendom må der kun opføres og indrettes en bolig.
- 4.3 Der kan i de enkelte boliger tillades, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

**at** den pågældende virksomhed efter Langå Kommunes skøn drives på en måde, således at bygningens karakter af bolig ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

**at** det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende.

## § 5. Udstykning

- 5.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet, (side 17) viste udstykningsplan.
- 5.2 Ingen grund må udstykket med en størrelse der er indre end 700 m<sup>2</sup>.

## § 6. Veje og stier

- 6.1 Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal foregå fra Bøgebakken og Skovboulevarden.
- 6.2 Der udlægges areal til veje med beliggenhed og udformning som vist på lokalplankortet (side 17).
- 6.3 Stamvejene mærket B og C udlægges i en bredde af 10 m.
- 6.4 Boligvejene mærket G, F, J, K, L og M udlægges i en bredde af 8 m. Vejene afsluttes med en vendeplads med en diameter på 15 m.

- 6.5 Ved boligvejenes tilslutning til stamvejene skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5x 5 m.
- 6.6 Ved boligvejene G og F's tilslutning til stamvej B og boligvej J's tilslutning til den eksisterende stamvej Bøgebakken skal der udføres fartdæmpere som vist på kortet side 19.
- 6.7 Der udlægges areal til hovedstier og interne stier som vist på lokalplankortet, (side 17). Stierne udlægges i en bredde af 4 m.
- 6.8 De interne stier skal forbindes med hovedstierne gennem de grønne områder, når udformningen af områderne er endelig fastlagt.

### § 7. Byggelinier

- 7.1 Stamvejene pålægges en byggelinie på 2,5 m og boligvejene en byggelinie på 5 m. Dog er parcelerne på nordsiden af boligvej M kun pålagt en byggelinie på 2,5 m.

### § 8. Adgangsforhold

- 8.1 Adgangen til samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet skal ske fra boligvejene. Den eksisterende ejendom Skovboulevarden 29 kan dog forsat have indkørsel fra Skovboulevarden.
- 8.2 Der må kun etableres én overkørsel med en maksimal bredde på 6 m til hver ejendom.

### § 9. Parkering

- 9.1 Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom, hvoraf den ene må være beliggende i carport eller garage.
- 9.2 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.



- 9.3 Kun indregistrerede køretøjer på indtil 3.500 kg totalvægt må parkeres inden for lokalplanområdet.

## § 10. Tekniske Forhold

- 10.1 Områdets bebyggelse skal tilsluttes vandforsyningen fra Langå Kommunale vandforsyning, Stevnstrup-Helstrup i henhold til vandforsyningsplanen.
- 10.2 Området skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- 10.3 Områdets bebyggelse skal tilsluttes elforsyningen.
- 10.4 Områdets bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet.

## § 11. Bebyggelsens omfang og placering

- 11.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 11.2 Boligbebyggelsen skal placeres inden for de på lokalplankortet (side 17) og detailkortet (side 18) viste byggefeltter.
- 11.3 Garager, carporte og udhuse og lignende småbygninger på 50 m<sup>2</sup> og derunder må opføres uden for de fastlagte byggefeltter, men skal holdes i en afstand af minimum 5 m fra vejskel.
- 11.4 Ved udstedelse af byggetilladelse skal Langå Kommune godkende gulvkoten, hvorfor der sammen med ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes målsat tegningsmateriale, der viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn, vej m.m.
- 11.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglement for Småhuse 1998.

11.6 Opsættes der parabolantenner på de enkelte ejendomme, må ingen del af parabolantennen være højere end 2,5 m over terræn og tættere på naboskel end 2,5 m.

### Boligvej G

11.7 Bygninger må højst opføres i 1 etage. Taghældninger over 30<sup>0</sup> må ikke anvendes.

### Boligvejene F og J

11.8 Taghældninger over 30<sup>0</sup> må ikke anvendes.

11.9 Beboelsesbygninger skal opføres i 2 etager eller med forskudte planer, således de tilpasses det skrånende terræn, jf. bygningsprofiler, (side 20). Dog må der på parcellerne mrkt. A ved vej F også opføres bygninger i 1 etage.

11.10 På parcellerne øst for vej J og øst og nord for vej F må gulvkoten på øverste plan max. være 0,1 m over færdig vej målt midt på parcellen.

11.11 På parcellerne vest for boligvej J og syd og vest for boligvej F skal garage og carporte placeres lige i byggelinien mod vej, såfremt de ikke er integreret i husets nederste etage.

### Boligvejene K, L og M

11.12 Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Taghældninger over 45<sup>0</sup> må ikke anvendes.

11.13 Udføres der kælder må stuegulvskoten højst være 0,25 m over færdig vejmidte på boligvejens ven-deplads.

## § 12. Bebyggelsens ydre fremtræden

12.1 Bygningers ydervægge skal opføres i tegl, som blank eller vandskuret mur. På parcellerne ved boligvejene K, L og M må ydervægge også opføres med træbeklædning, rundtømmer må ikke anvendes.

12.2 Til tagmateriale må anvendes uglaseret tegl- og betontagsten samt eternitskiffer.

- 12.3 Til mindre bygningsdele på beboelsesbygninger og til garage, carporte og andre småbygninger kan anvendes andre materialer. Dog må stål-, aluminiums- og plastplader ikke anvendes.
- 12.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Langå Kommunes godkendelse.

### §13. Ubebyggede arealer

#### Grønne områder

- 13.1 Der udlægges areal til grønne områder som vist på lokalplankortet (side 17). Områderne skal anvendes som fælles opholdsarealer for lokalplanområdet.
- 13.2 På de grønne områder er det tilladt grundejerforeningen, at etablere beplantninger, boldbaner, legepladser og lignende til fælles formål. Langå Kommune skal godkende eventuelle anlæg inden de etableres.
- 13.3 Inden for lokalplanområdet kan der, efter Langå Kommunes godkendelse, opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.
- 13.4 Der udlægges areal til regnvandsbassin som vist på lokalplankortet (side 17).

#### Den enkelte parcel

- 13.5 Ubebyggede arealer skal enten udlægges som grusbelagt/befæstet areal eller anlægges og vedligeholdes som have.
- 13.6 Teknisk Forvaltning skal godkende terrænreguleringer på over  $\pm 0,5$  m.
- 13.7 Indenfor en afstand af 5 m mod vej og 2,5 m mod naboskel må der ikke opføres støttemure eller lignende med en større højde end 0,5 m. Terrænforskelle skal udlignes ved anlæg af skråning. Skråningsfod skal holdes min. 0,5 m fra vej-, sti og naboskel.

- 13.8 Etableres der hegn i skel mod nabo, sti eller vej, skal dette udføres som levende hegn i form af hæk.
- 13.9 Hække mod boligveje må ikke være højere end 1,0 m. På grundene øst for boligvej J og øst og nord for boligvej F må hækkene have en højde på 1,8 m.
- 13.10 Såfremt en grundejer ønsker uigennemtrængeligt hegn nærmere skel end 2,5 m, må der inde på egen grund etableres et 1 m højt trådhegn.

## **§ 14. Forudsætning for ibrugtagning**

- 14.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- at** vej-, sti- og parkeringsarealer er etableret i henhold til § 6,
- at** bebyggelse er tilsluttet Langå Kommunale Vandforsyning, Stevnstrup-Helstrup,
- at** bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak,
- at** bebyggelse er tilsluttet elforsyningen,
- at** bebyggelse er tilsluttet naturgasnettet,

## **§ 15. Tilladelse fra andre myndigheder**

- 15.1 Arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor planens virkeliggørelse forudsætter Jordbrugskommissionens tilladelse.

## **§ 16. Jordforurening og affaldsdepoter**

- 16.1 Hvis der under bygge- eller anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal ar-

bejdet straks standses, og Langå Kommune skal underrettes herom, jf. lov om jordforurening, § 71.

## **§ 17. Grundejerforening**

- 17.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område og området omhandlet af lokalplan 159.
- 17.2 Grundejerforeningen skal oprettes når Langå Kommune kræver det.
- 17.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 6.4, 6.7 og 6.8 nævnte boligveje og interne stier og etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 13.1 nævnte grønne områder.
- 17.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 17.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 17.6 Grundejerforeningen er pligtige til at tage skøde på de i § 17.3 nævnte arealer.
- 17.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Langå Kommune. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser.
- 17.8 Langå Kommune er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen eller deltage i udgiften til drift og vedligeholdelse af de i § 17.3 nævnte arealer.

## § 18. Servitutter

- 18.1 Følgende servitutter skal fortsat være gældende:  
13.04.2000. Dekl. ang. kloakledninger
- 18.2 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses:
- 13.12.1906. Dok. om vandbeholder
  - 24.08.1933. Dok. om byggelinier
  - 12.04.1943. Dok. om færdselsret
  - 22.07.1947. Dok. om færdselsret
  - 16.09.1947. Dok. om færdselsret
  - 07.10.1948. Dok. om fredning
  - 31.10.1963. Dok. om bebyggelse
  - 25.06.1964. Dok. om udstykning, bebyggelse mv.
  - 21.07.1964. Dok. om adgangs begrænsning mv.
  - 24.06.1967. Dok. om el-ledning mv.
  - 11.09.1967. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
  - 14.08.1968. Dok. om oversigt
  - 27.06.1969. Ekspropriationsfortegnelse
  - 29.08.1979. Dok. om afhændelse
  - 03.02.1981. Dok. om afløbsledninger mv.
  - 20.08.1981. Dok. om afløbsledninger mv.
  - 25.08.1981. Dok. om transformerstation
  - 15.06.1982. Dok. om beplantning mm.
  - 07.12.1994. Dok. om fredning af træksti
  - 27.10.2000. Dok. om byggeretligt skel
  - 10.12.2001. Dok. om nedlægning af kabler mm.
  - 09.01.2002. Dok. om kabelanlæg

## § 19. Lokalplanens retsvirkninger

### Forslagets midlertidige retsvirkninger

- 19.1 Indtil planen er endeligt vedtaget af Langå Byråd må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
- 19.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
- 19.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 21. december 2004, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 21. december 2005.

### Lokalplanens retsvirkninger

- 19.4 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

- 19.5 Langå Byråd kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Langå Byråd skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, jf. planlovens §§ 19 og 20.

## § 20. Vedtagelsespåtegning

20.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 7. december 2004

  
Hanne Nielsen  
borgmester

  
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 3. maj 2005

  
Hanne Nielsen  
borgmester

  
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør

## § 21. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

21.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Lokal Nyt den 24. maj 2005.

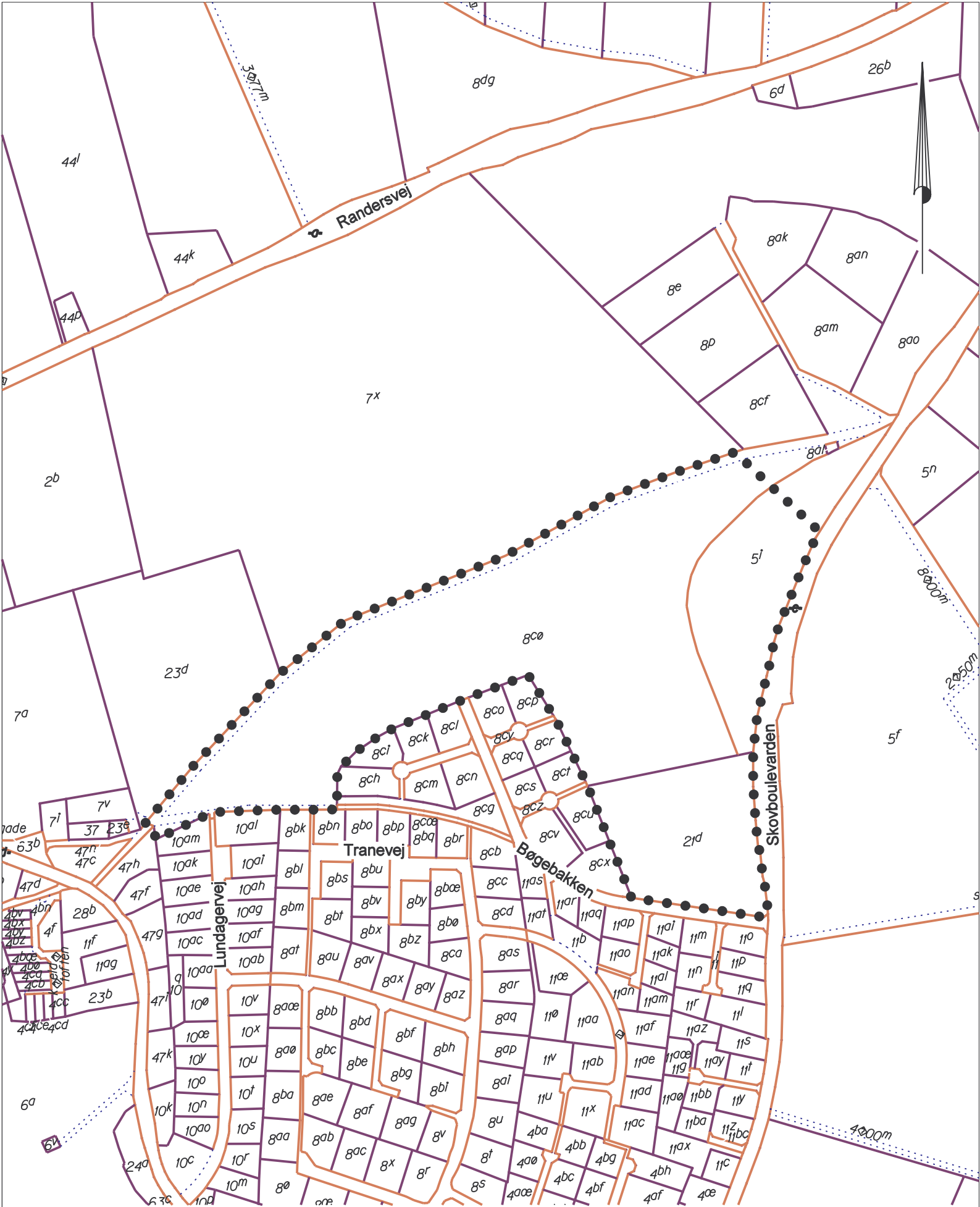
21.2 Lokalplan 177 for et boligområde i Stevnstrup begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikeltegningen § 3 anførte matrikler.

Langå Byråd, den 24. maj 2005

  
Hanne Nielsen  
borgmester

  
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør

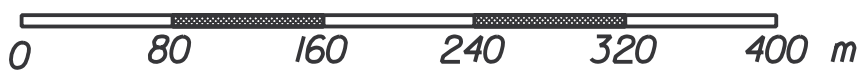


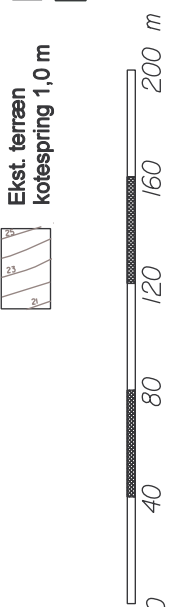
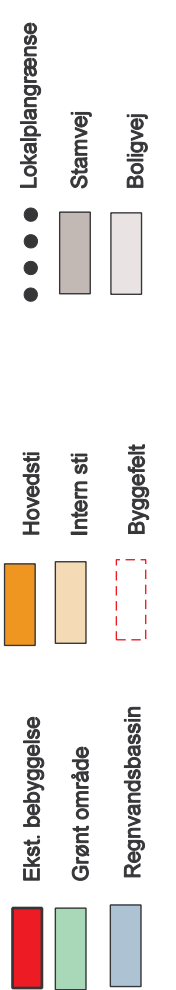
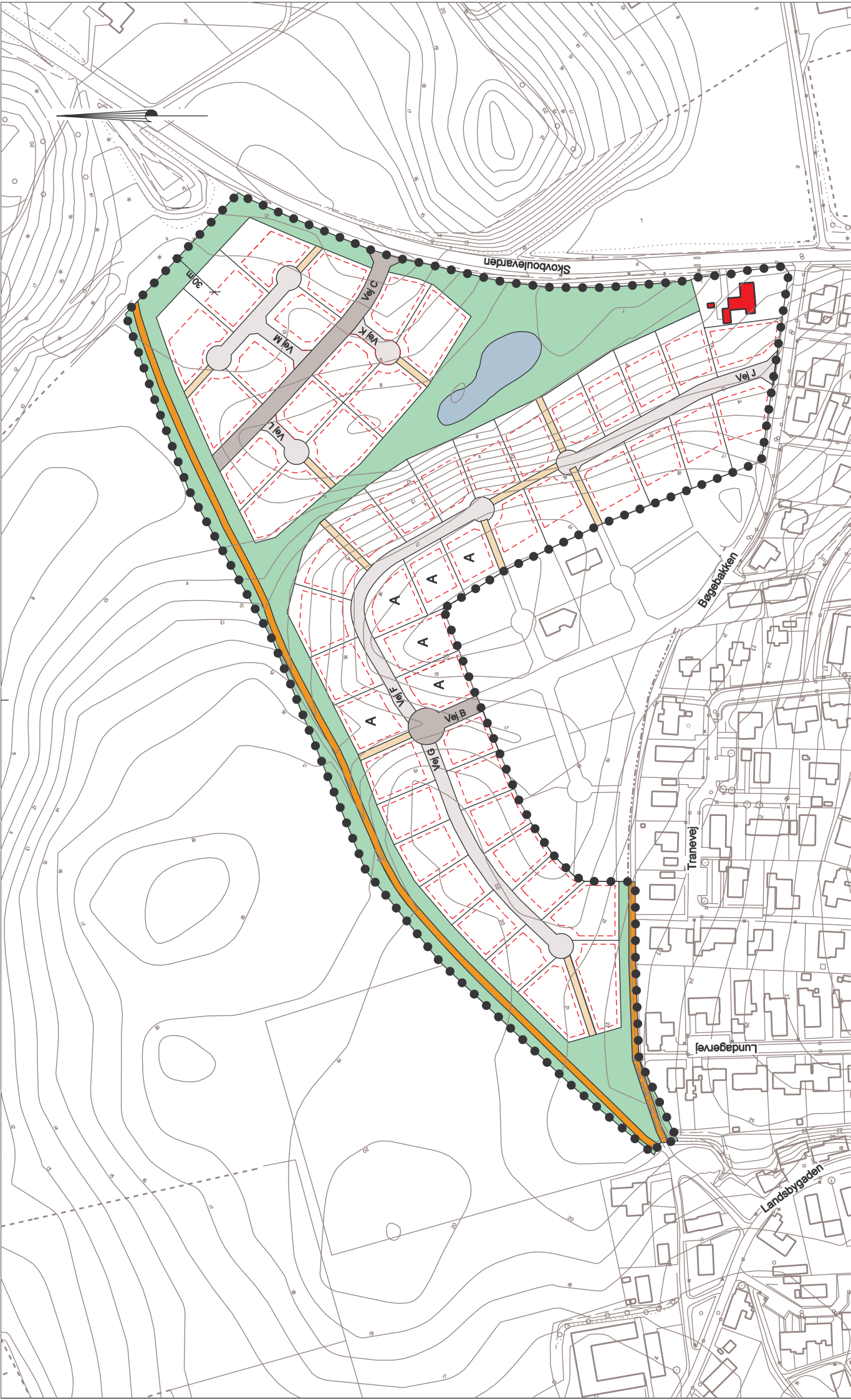


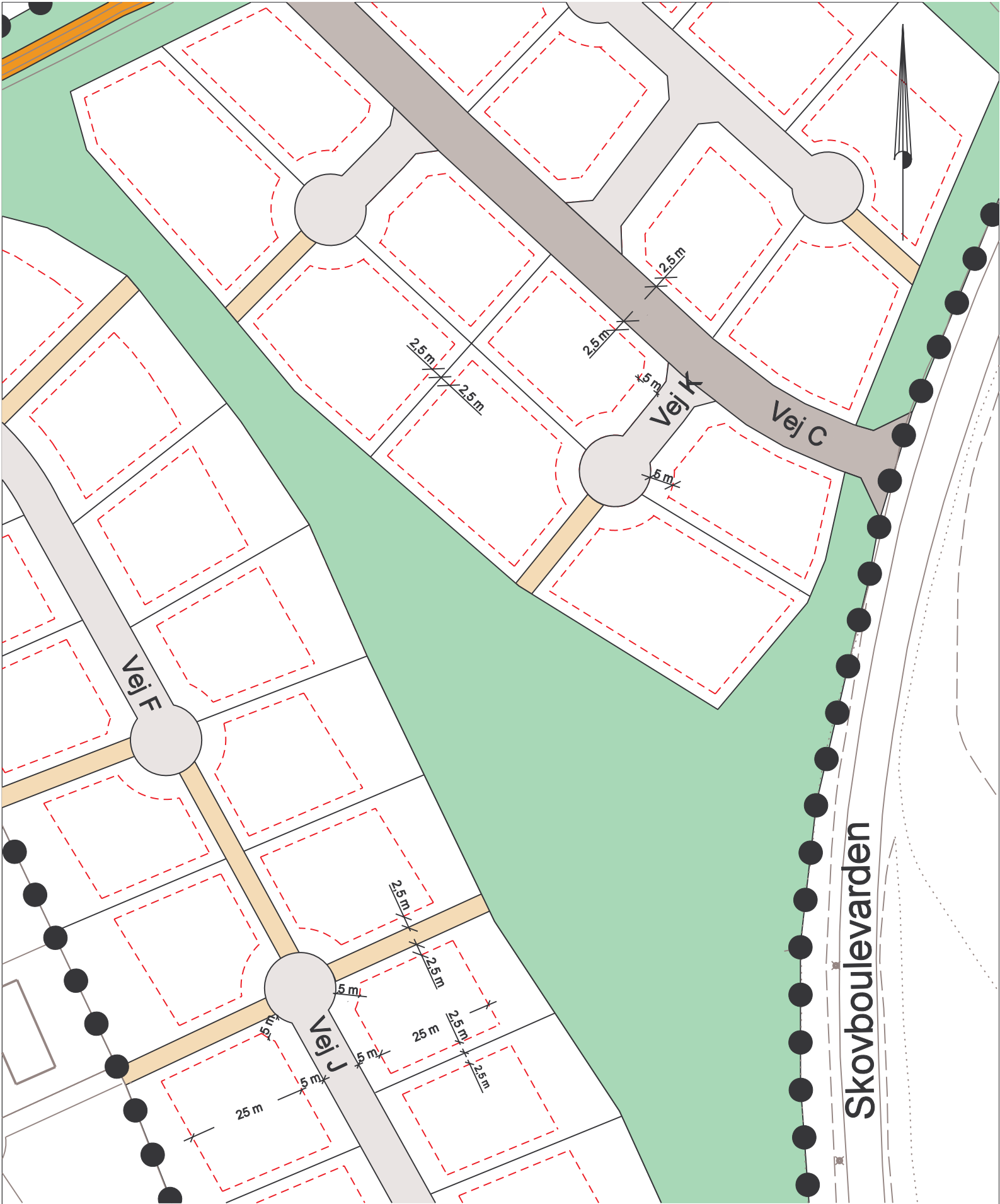
●●●●● Lokalplanområde

**Langå Kommune**  
**Lokalplan 177**  
**Matrikelkort**

Dato: 17. november 2004



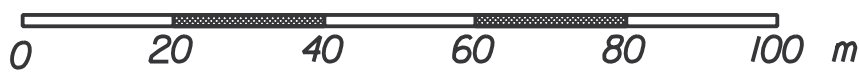


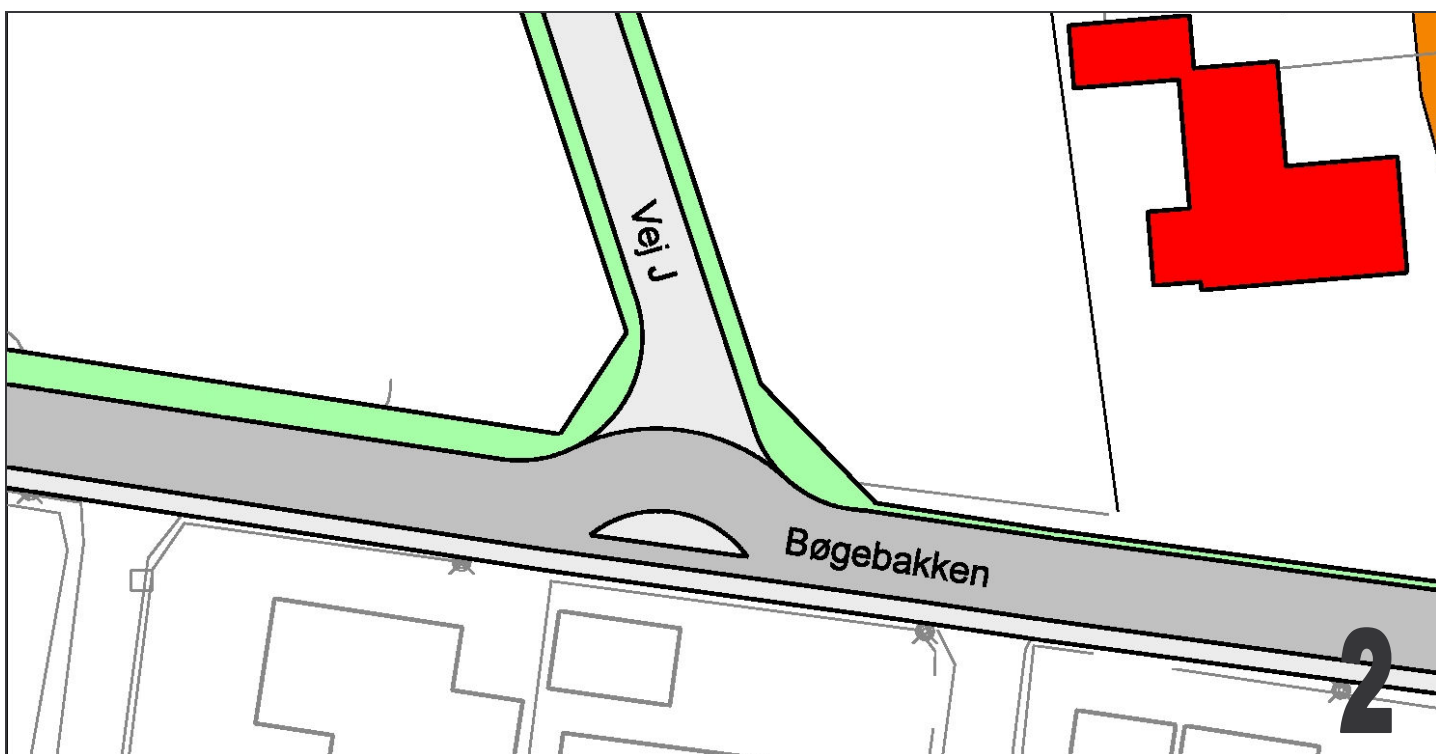
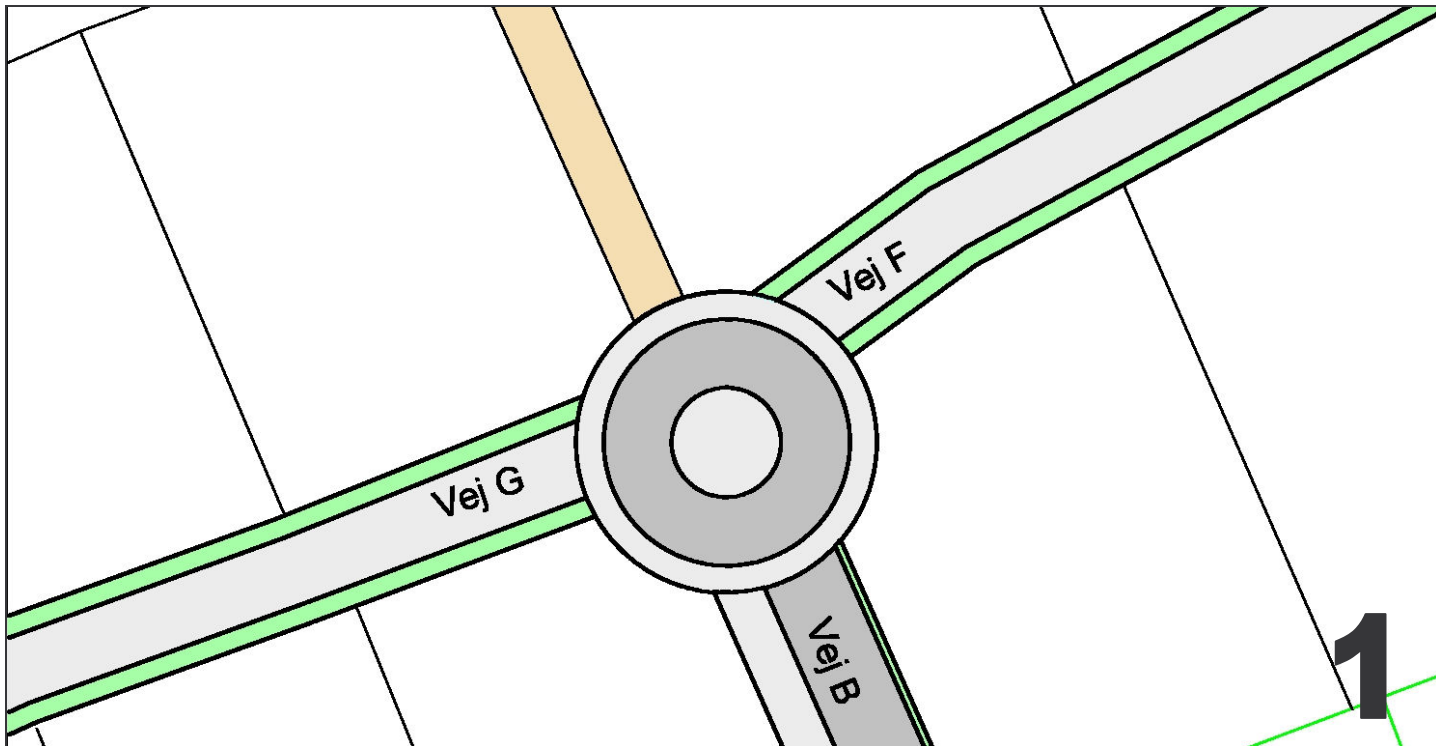


 Byggefelt

Langå Kommune  
 Lokalplan 177  
 Detailkort

Dato: 17. november 2004  
 Rev.: 20. april 2005





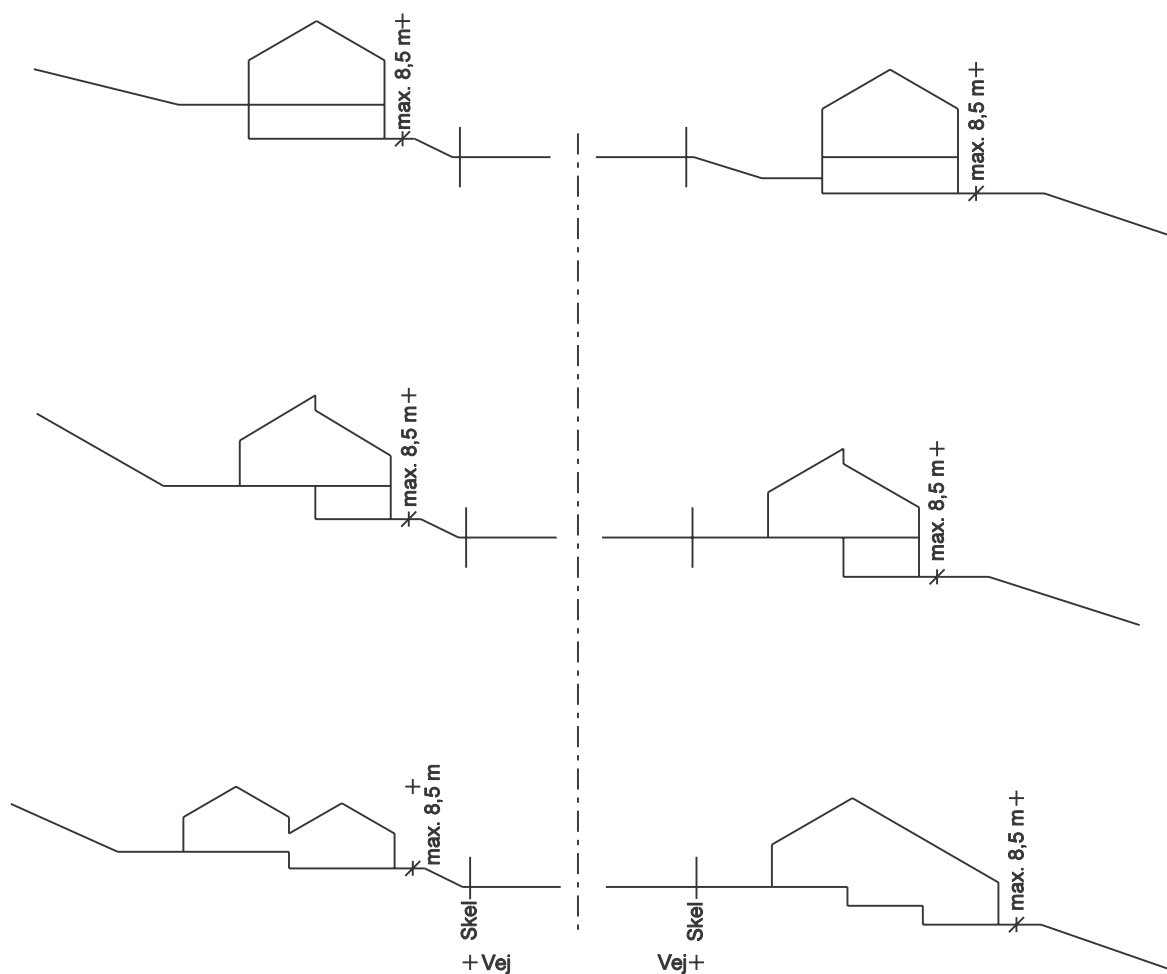
Langå Kommune  
Lokalplan 177  
Fartdæmpere

Dato: 17. november 2004



Eksempler på bygningsprofiler  
Vest for vej J og vest og syd for vej F

Eksempler på bygningsprofiler  
Øst for vej J og øst og nord for vej F



Gulvkoten skal godkendes af Langå Kommune,  
jf. lokalplanens § 11.4

Gulvkoten må max. være 0,1 m over færdig vej,  
jf. lokalplanens § 11.10

## Beliggenhed



*Luffoto af Stevnstrup by*

Lokalplanens område udgør ca. 9,8 ha. Det ligger i landzone og anvendes hovedsagelig til landbrugsformål. Området er ubebygget med undtagelse af en enkelt ejendom ved Skovboulevarden.

Området grænser mod syd op til parcelhusbebyggelse, mod nord til Fladbro Skov og mod øst og vest op til landbrugsjord.

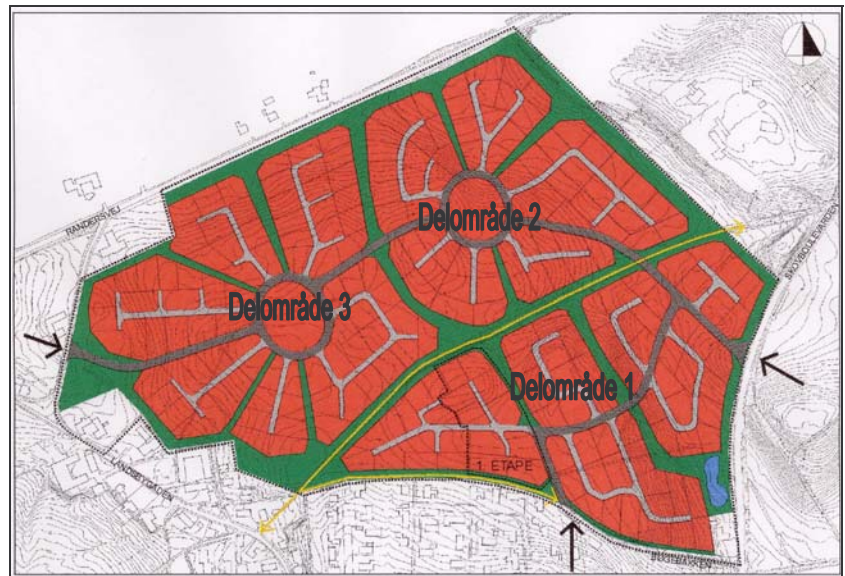


*Boligvej i den nye udstykning ved Bøgebakken. I baggrunden parcelhusbebyggelsen ved Tranevej og Lundagervej*

## Lokalplanens baggrund

### Strukturplan

Byrådet vedtog i 2000 et forslag til strukturplan for et boligområde på ca. 33 ha mellem Randersvej og Skovboulevarden, nord for Stevnstrup by. Samtidig besluttede byrådet at udarbejde lokalplan for strukturplanens delområde 1.



Strukturplan for nyt boligområde mellem Randersvej og Skovboulevarden

Ved den efterfølgende udarbejdelse af "Forslag til lokalplan 159" blev det på grund af terrænforholdene nødvendigt at ændre adgangsforholdene til parcellerne på de mest skrånende arealer. Dette betød blandt andet, at den eksisterende vej Bøgebakken blev gjort til permanent stamvej.

Ved den endelige godkendelse af lokalplan 159 i 2001 besluttede byrådet, at området i stedet skulle lokalplanlægges i etaper, og planen blev reduceret fra 69 grunde til 15 grunde.

Området omhandlet af lokalplan 159 blev udstykket og byggemodnet i 2003. Der er i dag solgt 8 grunde i området, hvorfor byrådet har besluttet at udarbejde denne lokalplan, der omhandler de resterende 54 grunde i strukturplanens delområde 1.

Denne lokalplans disponering er i princippet i overensstemmelse med det offentliggjorte "Forslag til lokalplan 159", dog er skovområdet i tilknytning til Fladbro Skov udtaget af planen, således at dette område forbliver i landzone.

## Lokalplanens disponering

Kortet nedenfor viser de topografiske forhold i og omkring lokalplanområdet.



*Terrænkort med lokalplanområde, kotespring 1,0 m*

Som det ses af kortet, er terrænet i området præget af en voldsom østvendt skråning midt i lokalplanområdet. Lokalplanens udstykning, vejadgang og øvrige disponering har udgangspunkt heri.



*Den sydligste del af lokalplanområdet set fra Skovboulevarden. I baggrunden ses de nyopførte parcelhuse ved Bøgebakken*





*Områdets nordøstlige del med Fladbro Skov i baggrunden*

Området er opdelt i 2 boligenklaver med henholdsvis 39 og 15 grunde. Boligområderne er adskilt af et grønt område.

I det grønne område skal der anlægges et regnvandsbassin til at opsamle og forsinke regnvandet fra området, inden det ledes videre gennem eksisterende ledninger til Gudenåen.

Da det er parcelhusgrunde, der efterspørges i Stevnstrup, er der ikke udlagt arealer til tæt-lav bebyggelse i området. Dette og i særlig grad de topografiske forhold i området medfører et stort arealforbrug pr. grund ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Dette harmonerer ikke med Regionplan 2001, hvor forudsætningerne for udlæg af nye boligområder er 10–15 boliger pr. ha, hvilket svarer til et arealforbrug på 670 –1.000 m<sup>2</sup> pr. grund.

Den nordligste del af lokalplanområdet (ca. 2 ha) er ikke medtaget i Regionplan 2001 som mulig byvækstområde. Der er i dag opført 10 parcelhuse i Fladbro Skov i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, hvorfor det er en naturlig afrunding af byområdet Stevnstrup, at det resterende areal mellem det udlagte byvækstområde og Fladbro Skov også inddrages til boligbebyggelse.

### **Veje og stier**

Adgangen til boligområderne sker fra henholdsvis Bøgebakken og Skovboulevarden. Den nye stamvej fra Skovboulevarden skal senere forlænges ind i strukturplanens delområde 2.

For at gøre Bøgebakken og dennes forlængelse mere trafikikker indeholder denne plan og lokalplan 159 bestemmelser om, at der skal udføres fartdæmpere på disse veje

De eksisterende stier fra Landsbygaden til Bøgebakken og Skovboulevarden er bevaret som hovedstiforbindelser.

For at skabe et sammenhængende stisystem for gående og cyklende færdsel er der udlagt interne stier, der forbinder boligvejene med hovedstierne.



*Den nye del af Bøgebakken, der skal forsætte ind i lokalplanområdet*

### **Bebyggelse**

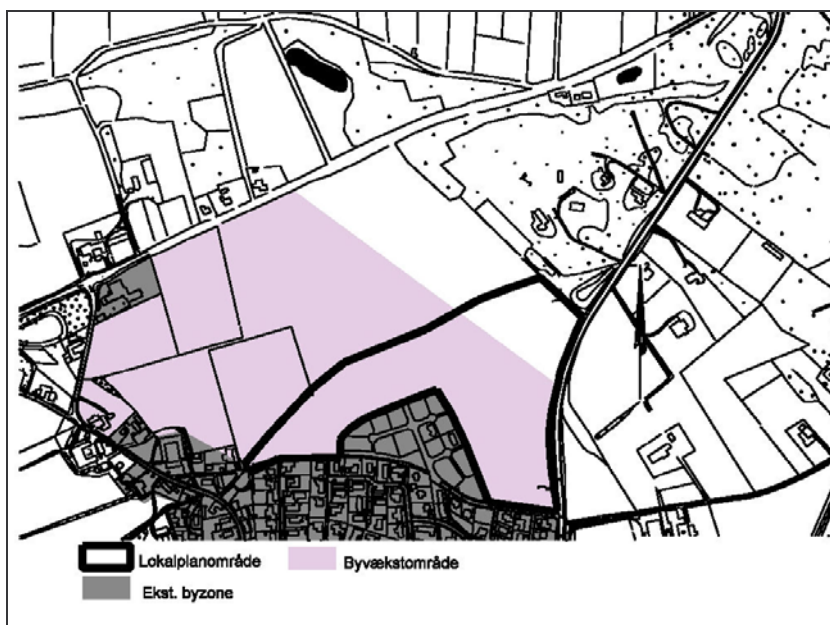
Der må opføres forskellige typer huse i området i max. 2 etager, men på grund af det varierende terræn indeholder lokalplanen bestemmelser om, hvor de forskellige typer huse må bygges.

På de højt beliggende og flade grunde kan der opføres huse i 1 etage, mens de lavere og stærkt skrånende grunde skal bebygges med individuelle huse i 2 etager eller forskudte planer, således de tilpasses terrænet bedst muligt.

På grundene med vejadgang fra Skovboulevarden må bygges huse med udnyttet tagetage.

## Forholdet til anden planlægning

### Regionplan



Som det fremgår af kortet, er en mindre del af lokalplanområdet ca. 2 ha ikke medtaget i Regionplan 2001 som mulig byvækstområde.

Dette forhold må anses at være af underordnet betydning i forhold til regionplanens formål, hvorfor der efter Langå Kommunes opfattelse ikke skal udarbejdes tillæg til regionplanen.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens område 4L1, det åbne land.

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 5-2004. Tillægget er vist på side 29.

### Spildevandsplan

Lokalplanens område er medtaget i spildevandsplanen for Langå Kommune

### Vandforsyningsplan

Lokalplanens område er medtaget i vandforsyningsplanen for Langå Kommune.

### **Varmeforsyning**

Stevnstrup by varmforsynes med naturgas, og lokalplanområdets bebyggelse er pålagt tilslutningspligt til naturgasnettet.

Byrådet har mulighed for i særlige tilfælde efter ansøgning, at meddele dispensation fra tilslutningspligten ved opførelse af lavenergihuse og huse der indrettes med vedvarende energianlæg, der kan dække mere end halvdelen af bygningens energiforbrug og forsyning med varmt vand.

### **Naturbeskyttelse**

Lokalplanen indebærer bebyggelse, der ikke er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, der fastlægger en skovbyggelinie på 300 m.

Skov- og Naturstyrelsen har meddelt, at styrelsen er indstillet på at reducere naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie inden for lokalplanområdet til 30 m fra skovbrynet ved Fladbro Skov.

### **Miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, skal der i forbindelse med lokalplaner udarbejdes en miljøvurdering, hvis planens gennemførelse vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Loven gælder kun for lokalplanforslag, der er igangsat efter lovens ikrafttræden.

Da udarbejdelsen af denne lokalplan er påbegyndt før lovens ikrafttræden, er lokalplanen ikke omfattet af loven.

Der er derfor ikke taget stilling til, hvorvidt gennemførelsen af lokalplanen efter lovens nærmere angivne regler kræver miljøvurdering.

## **Tilladelse fra andre myndigheder**

### **Jordbrugskommissionen**

Området er pålagt landbrugspligt, og det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen for Århus Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

### **Århus Amt**

Da en del af lokalplanområdet ligger uden for Regionplannens mulige byvækstområder er planens virkeliggørelse afhængig af at Århus Amt ikke gør indsigelse efter planlovens § 29 mod lokalplanforslaget og tillægget til kommuneplanen.

## 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.

## 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, jf. planlovens § 19.

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

## Klagevejledning

Den endelige lokalplan kan for retlige 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.

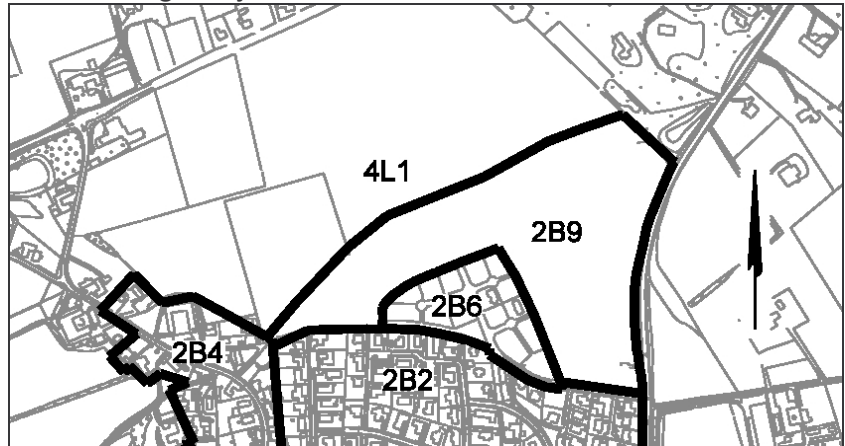
Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

## Kommuneplan 1997-2005

### Tillæg 5-2004

Der medtages nyt delområde 2B9.



### Delområde 2B9, Parcelhusområde

En lokalplan der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg, såsom beboerhus og lignende eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasse i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (revisor, ingeniør, advokat mv.).

I området må der opføres fritliggende parcelhuse til bolig for en familie.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25.
3. Bebyggelse ikke må opføres i mere end 1 etage og ingen del af bebyggelsen må hæves mere end 8,5 m over terræn.
4. Området overføres fra landzone til byzone.

Delområdet er omfattet af lokalplan 177, der er i overensstemmelse med rammerne.

Således vedtaget af Langå Byråd, den 3. maj 2005

  
Hanne Nielsen  
borgmester

  
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør