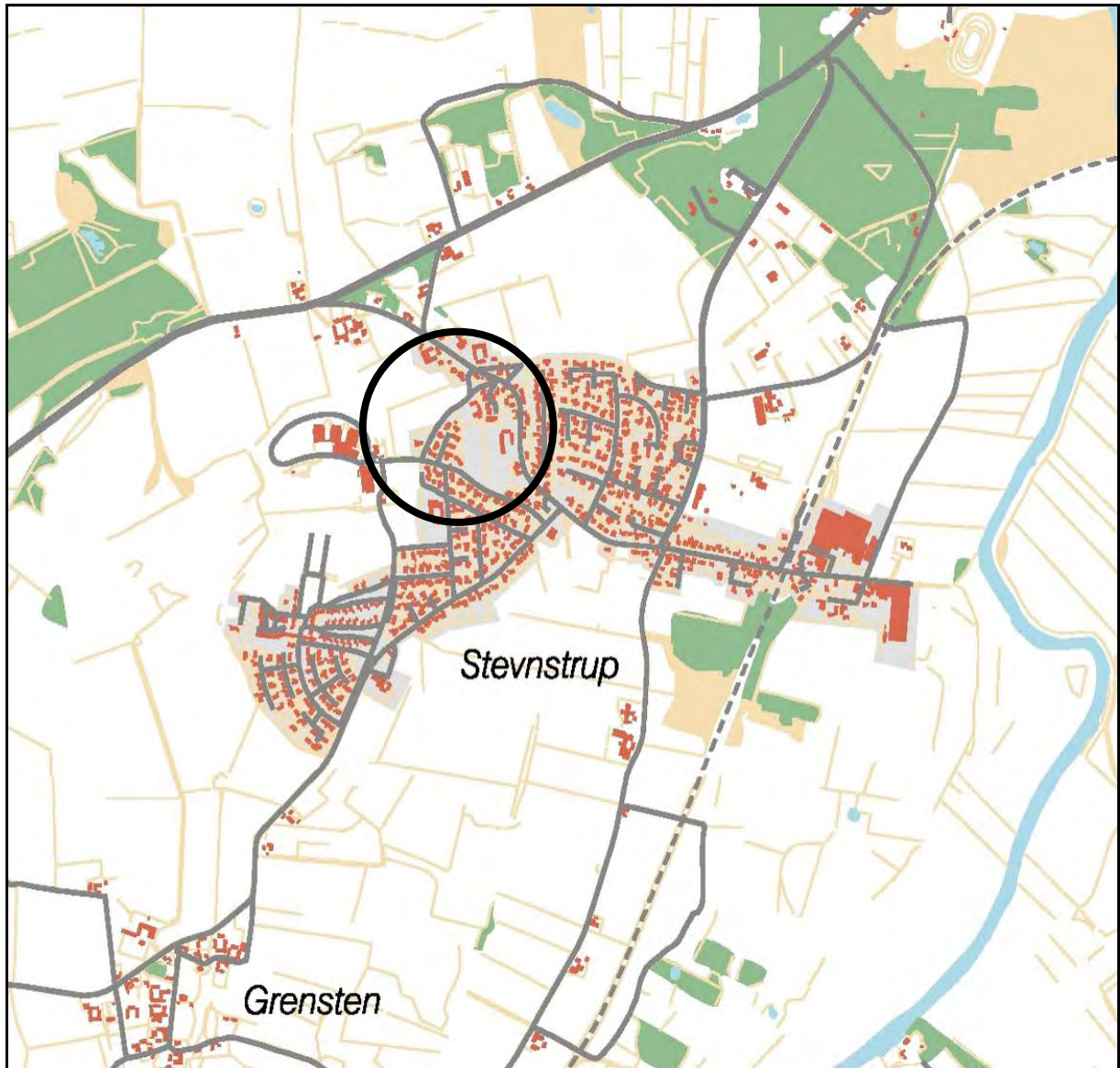




# LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 186



**Bestemmelser for et område til boliger  
ved Landsbygaden/Bymarksvej  
i Stevnstrup**

### 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.*

## Indholdsfortegnelse

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

### Lokalplanens bestemmelser

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

### Kortbilag

Matrikelkort .....	15
Lokalplankort.....	16
Udstykningsplan .....	17

### Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål .....	19
Topografi .....	19
Lokalplanområdets omgivelser .....	19
Lokalplanens indhold .....	20
Forholdet til anden planlægning .....	22
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder...24	
Ekspropriation .....	25
Konsekvenser .....	25
Dispensationer .....	25
Klagevejledning .....	25

### Kommuneplan 1997-2005

Tillæg 5-2006 .....	26
---------------------	----

### Forord

Den 11. oktober 2006 har Langå Byråd godkendt forslag til Lokalplan 186 for et område boligformål i Stevnstrup.

### 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.
- Lokalplanen er ændret i forhold til det oprindeligt fremlagte lokalplanforslag ved at delområde I er taget ud af planen.

### Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var frelagt i 8 uger fra den 31. oktober til og med den 26. december 2006.





## Lokalplan 186

Bestemmelser for område til boligformål i Stevnstrup.

### § 1. Indledning

1.1 Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

### § 2. Formål

2.1 at området anvendes til boligformål, at der kan etableres gode og trafiksikre adgangsveje og parkeringsmuligheder, at den fremtidige bebyggelse placeres og udformes, så den tilpasses terrænet og den omkringliggende bebyggelse bedst muligt, og at overføre en del af området fra landzone til byzone.

### § 3. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet (side 15) og omfatter matriklerne 6ae, 4y, samt dele af matriklerne 6a, 12a, 24a, 63a, alle Stevnstrup By, Grensten, samt alle parceller der efter den 27. september 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 3.2 Området inddeles i delområderne 2 og 3, som angivet på matrikelkortet og lokalplankortet.
- 3.3 Lokalplanens område er beliggende i landzone og byzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de dele af lokalplanområdet, der ligger i landzone, til byzone.

### § 4. Områdets anvendelse og opdeling

4.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelse i delområde 3 må kun bestå af abenlav boligbebyggelse. Bebyggelse i delområde 2 må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.

- 4.2 Der kan i de enkelte boliger tillades, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, underforudsætning af:

at den pågældende virksomhed efter Randers 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

#### Delområde 3

- 5.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på illustrationsplanen viste udstykningsplan.

#### Delområde 2

- 5.2 Området må udstykkes efter en samlet plan for placeringen af bebyggelse og friarealer i delområde 2. Det samlede antal boliger skal være mellem 10 og 15.

### § 6. Veje og stier

- 6.1 Lokalplanens delområder vejbetjenes fra Landsbygaden, som vist på lokalplankortet.
- 6.2 Der udlægges areal til veje med beliggenhed og udformning som vist på udstykningsplanen. Vejene anlægges med en kørebanebredde på 5-6 m og med sideareal eller parkering på mellem 2 og 3 meter.
- 6.3 Delområde 2 vejbetjenes via delområde 3 fra Landsbygaden. Delområde 2 forbindes til delområde 3 i punkt C.
- 6.4 Delområde 3 vejbetjenes fra Landsbygaden. Vejadgangen placeres i punkt D og udformes som et trebenet kryds, der sikrer god og sikker afvikling af trafikken.
- 6.5 Boligvejene får status som private fællesveje.

## Bestemmelser

- 6.6 Der må kun etableres én overkørsel af maksimalt 4 meters bredde til hver parcel.
- 6.7 Der udlægges areal til interne stier, i princippet som vist på lokalplankortet. Stierne udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i minimum 2 meters bredde med fast belægning.
- 6.8 Vej- parkerings- og adgangsarealer skal så vidt muligt planlægges efter handicappedes færdsel, jf. "DS håndbog 105. Udearealer for alle".

### § 7. Parkering

- 7.1 Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom. Disse kan være beliggende i carport eller garage.
- 7.2 Krav til parkeringsarealer administreres i henhold til reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser", der er vedtaget af Langå Byråd 4. april 1995.
- 7.3 Kun indregistrerede køretøjer på indtil 3.500 kg to talvægt må parkeres inden for lokalplanområdet.

### § 8. Tekniske forhold og anlæg

- 8.1 Området skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- 8.2 Området skal tilsluttes elforsyningen.



- 8.3 Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyningen fra Langå Kommunale vandforsyning, Stevnstrup-Helstrup, i henhold til vandforsyningsplanen.
- 8.4 Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet. Undtaget herfra er huse der kan betragtes som lavenergihuse, hvorved man forstår enfamilieshuse, der kan dokumentere, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3. i Tillæg 9 til Bygningsreglementet for småhuse 1998.
- 8.5 El-ledninger, telefon- og TV-kabler og lign. skal fremføres under terræn.
- 8.6 Der må etableres lysmaster i det omfang, det er nødvendigt for trafiksikkerheden.
- 8.7 Der kan etableres solcelleanlæg eller solfangere til den enkelte husstands forsyning med strøm og elvarme.

### **§ 9. Bebyggelsens omfang og placering**

- 9.1 I delområde 3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- 9.2 I delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for området som helhed.
- 9.3 I delområde 3 må bygninger opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45° samt i 2 etager, hvor bygningshøjden ikke overstiger 6,0 m målt fra niveauplan til ydervæggens skæring med tagfladen og tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 30°.
- 9.4 I delområde 2 må bygninger opføres i 2 etager, hvor bygningshøjden ikke overstiger 6,0 m målt fra niveauplan til ydervæggens skæring med tagfladen og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.
- 9.5 I delområde 3 skal bygninger placeres mindst 2,5 m fra skel. I delområde 3 skal bygninger på parceller, der har skel op mod Bymarksvej, placeres mindst 12 m fra vejskel mod Bymarksvej.
- 9.6 I delområde 2 skal placeringen af bebyggelse og friarealer ske efter en samlet plan for delområde 2.

## Bestemmelser

- 9.7 Garager, carporte og andre småbygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må opføres tættere på skel end de 2,5 m, dog mindst 5,0 m fra vejskel.
- 9.8 Ved udstedelse af byggetilladelse fastlægger Randers Kommune niveauplan for den enkelte parcel, hvorfor der sammen med ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes målsat tegningsmateriale, der viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn, vej mm.
- 9.9 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over den fastlagte niveauplan, målt efter reglerne i Bygningsreglement for Småhuse 1998.
- 9.10 På parceller, hvor terrænforholdene taler herfor må der udføres fritliggende kælder mod det skrånende terræn, såfremt bygningshøjden i denne side ikke overstiger 6 m, målt fra terræn til yder væggenes skæring med tagfladen.
- 9.11 Opsættes der parabolantennor 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.

## § 10. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 10.1 Ydervægge skal fremstå i blank, vandskuret eller pudset mur eller med træbeklædning.
- 10.2 Til mindre bygningsdele på beboelsesbygninger og til garage, carporte og andre småbygninger kan anvendes andre materialer.
- 10.3 Der må ikke benyttes tagmaterialer med blanke og skinnende overflader, herunder glaserede tegl, ædelengoberede tegl og blanke stålplader.
- 10.4 Bebyggelsen må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.
- 10.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Langå Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 11. Ubebyggede arealer

- 11.1 Inden for lokalplanområdet kan der, efter Randers Kommunes godkendelse, opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.
- 11.2 Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have. Mindre dele kan udlægges som grusbelagt eller befæstet areal.
- 11.3 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.
- 11.4 Etableres der hegn i skel mod nabo, sti eller vej, skal dette udføres som levende hegn i form af hæk.
- 11.5 Såfremt en grundejer ønsker uigennemtrængeligt hegn nærmere skel end 2,5 m, må der inde på egen grund etableres et 1 m højt trådhegn.
- 11.6 I forbindelse med bebyggelse af de enkelte parceler skal Teknisk Forvaltning godkende terrænreguleringer på over +/- 0,5 m.

## §12. Støj

- 12.1 Det skal sikres at boligerne i området ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om "Støj fra veje".

På de primære udendørs opholdsarealer samt facade må støjniveauet således ikke overstige 55 dB(A), ligesom det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

## § 13. Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse,

- at vej-, sti- og parkeringsarealer er etableret i henhold til § 6 og § 7,
- at ubebyggede arealer er indrettet i overensstemmelse med §11,
- 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.

### § 14. Tilladelse fra andre myndigheder

- 14.1 Dele af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Planens virkeliggørelse forudsætter, at Jordbrugs kommissionen meddeler tilladelse til at ophæve landbrugspligten for disse arealer.
- 14.2 Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at vej myndigheden giver tilladelse til tilslutning af de in terne boligveje til Landsbygaden samt tilslutning af stier til Landsbygaden og Bymarksvej.
- 14.3 Færdselsloven. Der kan ikke uden samtykke fra politiet og vejmyndigheden gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

### § 15. Jordforurening og affaldsdepoter

- 15.1 Hvis der under bygge- eller anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks standses, og Randers Kommune skal underrettes herom, jf. Lov om jordforurening, § 71.

### § 16. Grundejerforening

- 16.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 16.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Randers Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

- 16.3 Grundejerforeningen skal oprettes når Randers Kommune kræver det eller senest når 80% af grundene er solgt.
- 16.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 6 nævnte boligveje og stier.
- 16.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 16.6 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.
- 16.7 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 16.4 nævnte arealer.
- 16.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Langå Kommune. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser.

## §17. Servitutter / lokalplaner

- 17.1 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitut aflyses for de dele af matriklerne der er omfattet af Lokalplan 186:

Matriklerne 4y, 12a og 63a, Stevnstrup by, Grensten

Dato: 06.02.1985 Vedr: Lokalplan

124 Påtaleberettiget: Langå

Kommune



### Lokalplanens retsvirkninger

- 18.4 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentlig gjort, 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.

- 18.5 Randers 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.f L, medmindre Randers Byråd skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, jf. planlovens §§ 19 og 20.

## § 19. Vedtagelsespåtegning

- 19.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 11. oktober 2006

*Hanne Nielsen*  
borgmester

*Janne Lausbøll*  
kommunaldirektør

- 19.2 I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Randers Byråd, den 24. september 2006

*Henning Jensen Nyhuus*  
borgmester

*Bent Peter Larsen*  
kommunaldirektør

## § 20. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

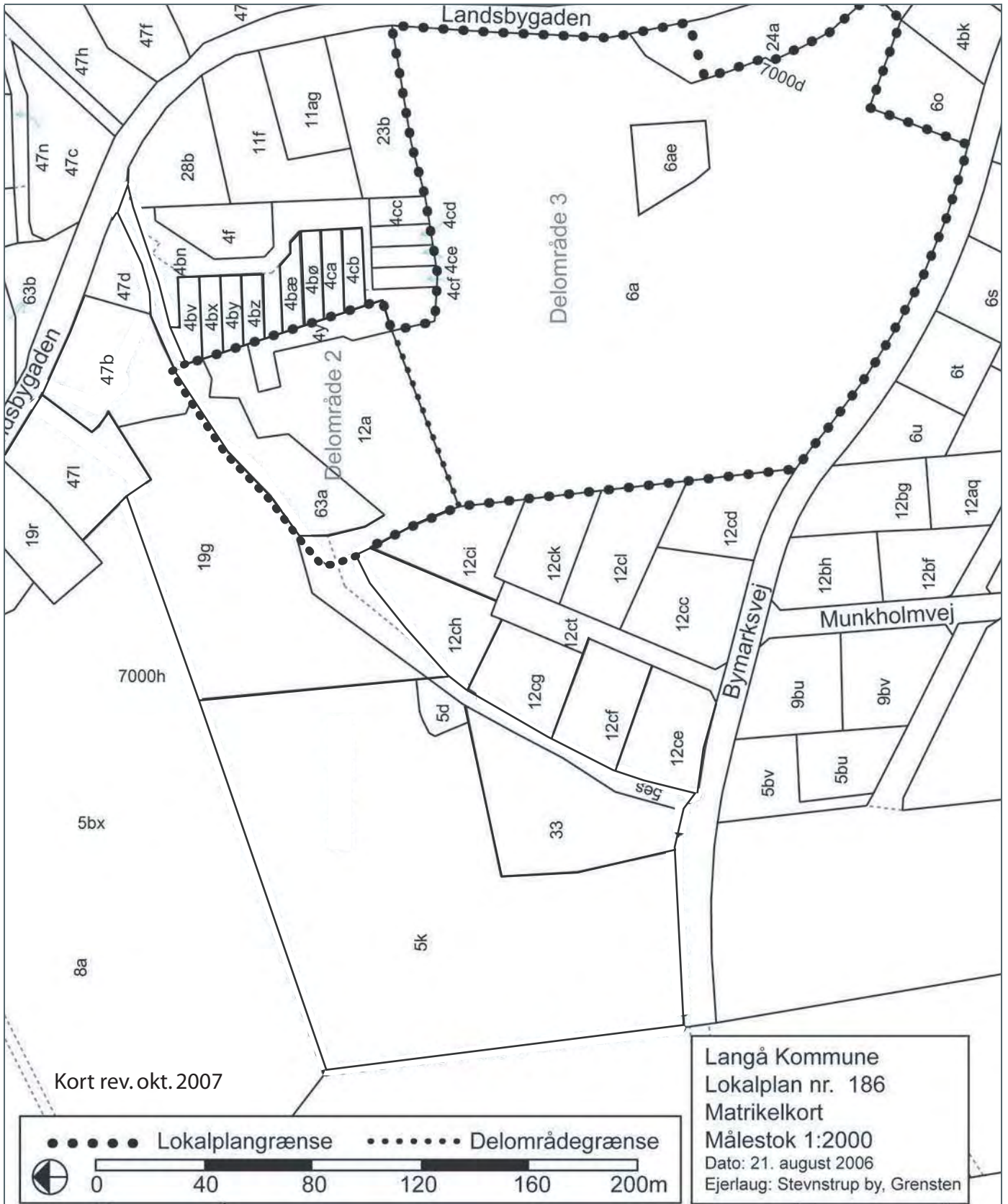
- 20.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort i Randers Amtsavis den 3. oktober 2007
- 20.2 Lokalplan 186 for et boligområde i Stevnstrup begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelfor tegnelsen § 3 anførte matrikler.

Randers Byråd, den 24. september 2007

*Henning Jensen Nyhuus*  
borgmester

*Bent Peter Larsen*  
kommunaldirektør

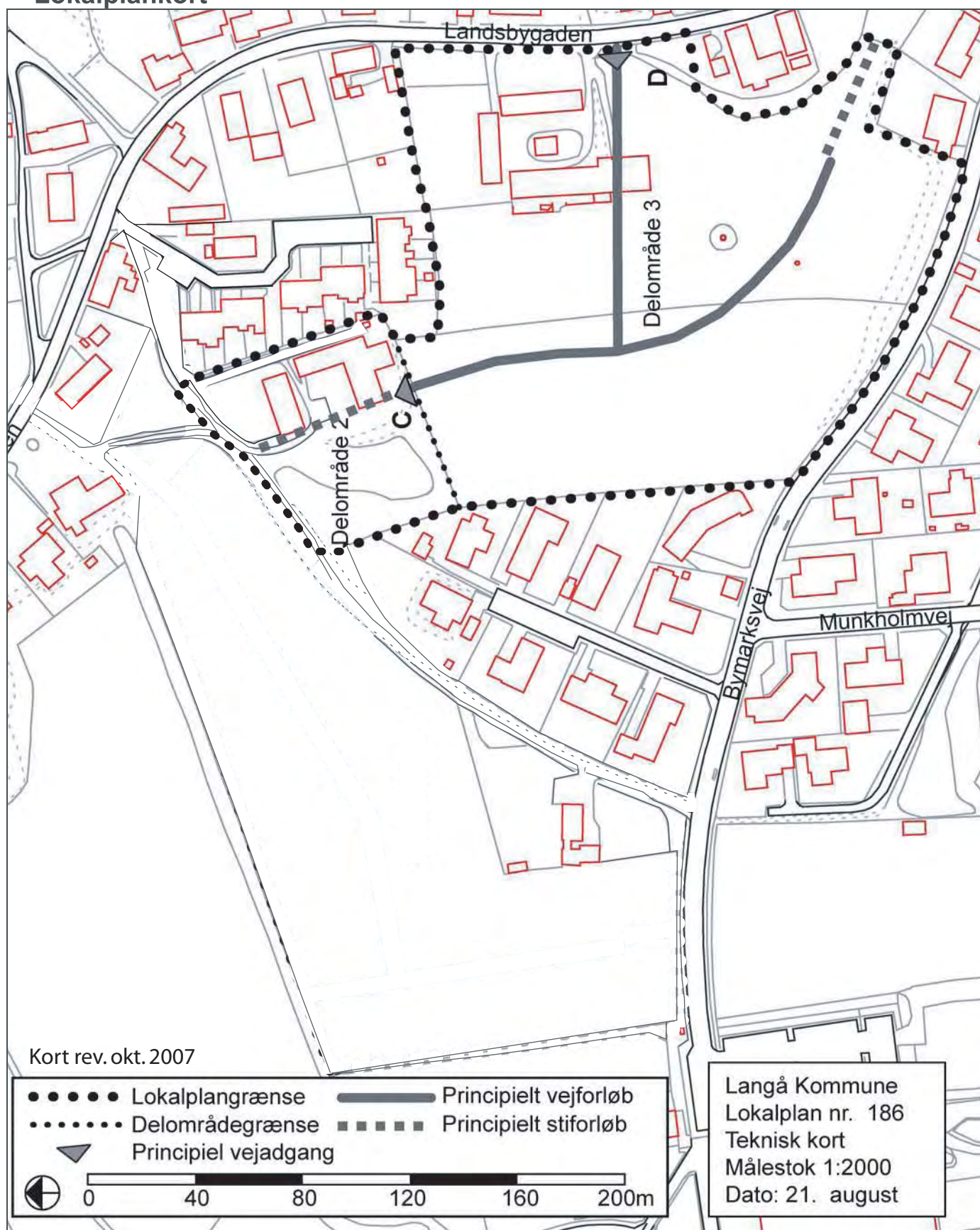
Matrikelkort



Kort rev. okt. 2007

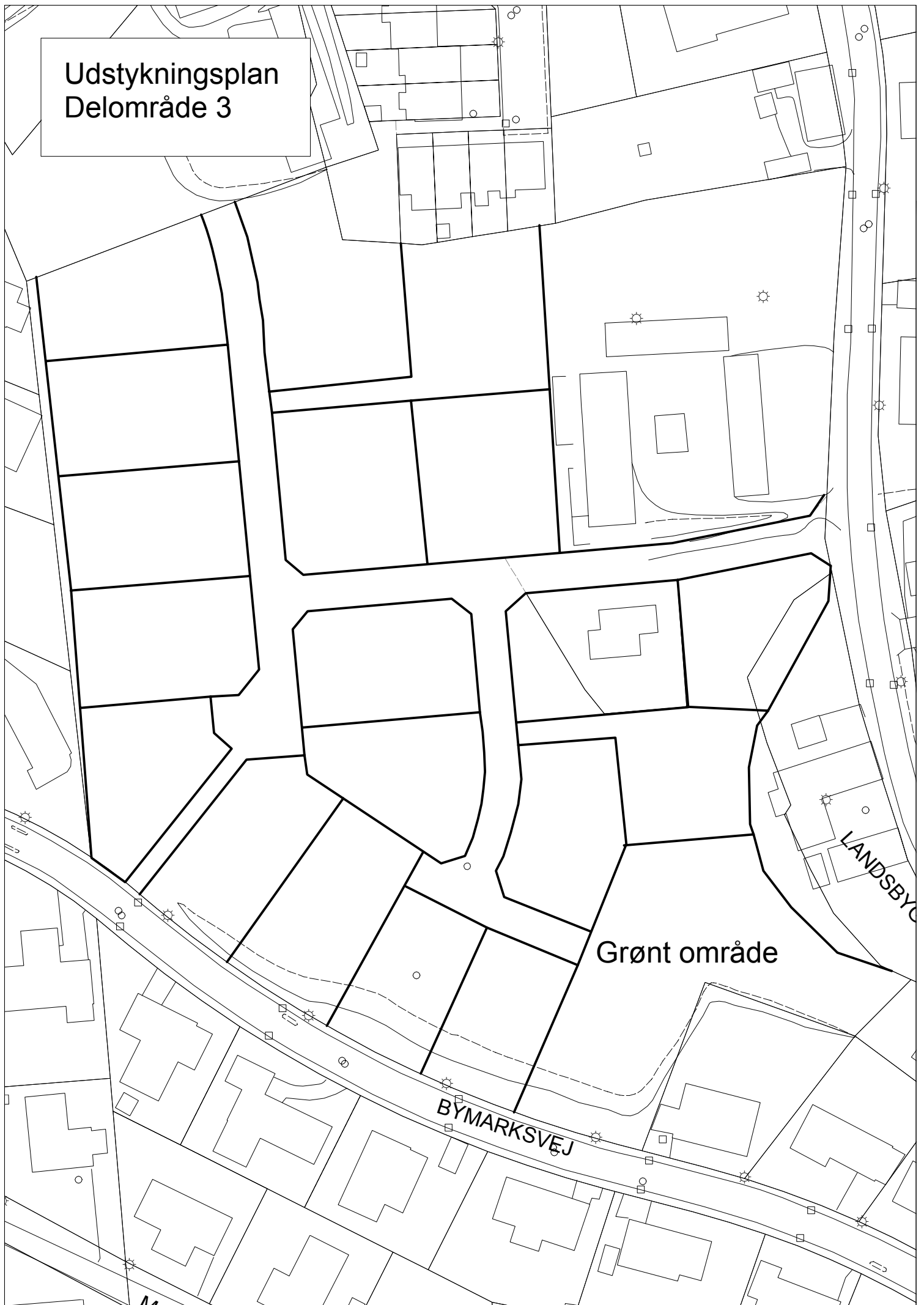
Langå Kommune  
 Lokalplan nr. 186  
 Matrikelkort  
 Målestok 1:2000  
 Dato: 21. august 2006  
 Ejerlaug: Stevnstrup by, Grensten

## Lokalplankort





Udstykningsplan  
Delområde 3



Grønt område

BYMARKSVEJ

LANDSBYVEJ



## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt, at udbygge et område i Stevnstrup med boliger.



*Lokalplanområdet er placeret som vist på nærværende luftfoto.*

## Topografi

Terrænet er jævnt skrånende mod nord med de største terrænforskelle i områdets sydøstlige del.

Området er i privat eje.

## Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger som en kile imellem Landsbygaden og Bymarksvej., omgivet af bymæssig bebyggelse i form af parcelhuse og tæt-lavt byggeri.

Mod vest ligger skole og institutioner, og mod sydøst er der indkøbsmuligheder. Endelig ligger forsamlingshuset mod nord.



*Forsamlingshusets forplads*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere boligbyggeri i form af tæt-lavt byggeri og parcelhuse. Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder.



*Adgangsvejen til delområde 3 set fra Landsbygaden. På den del af området der ligger i byzone, er der opført et nyt parcelhus.*

## Bebyggelsens placering, omfang og udseende

Der er udarbejdet et forslag til placering af bebyggelsen i lokalplanområdet, der fremgår af illustrationsplanen.

For delområde 3 er der udarbejdet en principiel udstykningsplan, der i alt omfatter 19 parceller. I delområde 3 kan der opføres parcelhuse i blank, vandskuret eller pudset mur, eller med træbeklædning. Bebyggelsen må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage med en taghældning på 45 grader, eller i 2 etager med en taghældning på højst 30 grader. Der må ikke benyttes tagmaterialer der kan medføre genskin, f.eks. glaserede tagsten.

For delområde 2 skal der udarbejdes en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet, der angiver disponering af bebyggelse og friarealer mv. På illustrationsplanen er der forslag til hvordan bebyggelsen kan placeres.

Delområde 2 vejbetjenes via delområde 3 fra Landsbygaden. I delområde 3's østlige hjørne er der reserveret en vejadgang til haverne på Kjeldtoften. Denne vejadgang skal indgå i den endelige dispositionsplan for anvendelsen af området.

Delområde 3 skal vejbetjenes fra Landsbygaden.



*Fra Bymarksvej mod nord: Til vestre i billedet ses institutionsområdet*

### **Stibetjening**

I delområderne er der udlagt arealer til stier som vist i princippet på illustrationsplanen. Stierne skal være med til at binde det nye boligområde sammen med de omkringliggende boligområder, skolen og institutionerne. Stierne udlægges i 4 meters bredde.



### **Parkering**

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. parcel. Desuden kan der etableres fælles parkeringspladser som en del af vejudformningen på de dele af de interne veje, hvor vejudlægget er 10 m og oversigtsforhold mv. kan overholdes.

### **Zonestatus**

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres de dele af lokalplanen, der ligger i landzone, til byzone.

## **Forholdet til anden planlægning**

### **Regionplan**

Lokalplanen strider ikke mod Regionplanen.

### **Kommuneplanen**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med disse bestemmelser, ligesom rammeområdet ikke dækker hele lokalplanområdet. Derfor er der udarbejdet "Tillæg nr. 5 – 2006 til Kommuneplan 1997–2005", der omfatter hele lokalplanområdet. Ved vedtagelsen og offentliggørelsen af dette kommuneplantillæg er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Forslag til Kommuneplan 2005**

I Forslag til Kommuneplan 2005, der har været fremlagt i offentlig høring fra den 24. januar 2006 til og med den 21. marts 2006, er lokalplanområdet medtaget som nyt boligområde.

### **Lokalplaner og byplanvedtægt**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af følgende eksisterende lokalplan:

- Lokalplan 124; lokalplan for boligbebyggelse ved Landsbygaden i Stevnstrup.

Med vedtagelsen og offentliggørelsen af Lokalplan 186 ophæves Lokalplan 124 for de dele, der er omfattet af Lokalplan 186.

### **Spildevandsplan**

Området skal tilkobles offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanens område er medtaget i vandforsyningsplanen for Langå Kommune. Vandforsyning foregår fra Langå Kommunale Vandforsyning, Stevnstrup-Helstrup.

### **Varmeforsyning**

Lokalplanens område 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.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der i forbindelse med lokalplaner udarbejdes en miljøvurdering, hvis planens gennemførelse vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Langå Kommune har foretaget en screening i henhold til loven og truffet afgørelse om, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav, om at der skal foretages en miljøvurdering. Afgørelsen er begrundet i, at planforslaget ikke skønnes at have væsentlig indvirkning på de faktorer, som fremgår af lovens § 1, stk. 2.

Afgørelsen vedrørende miljøvurdering kan eventuelt indklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af din klage, at du betaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. 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 du får helt eller delvist medhold i din klage.



### **Støjforhold**

Det vurderes at området ikke er belastet af støj fra trafik eller virksomhedsaktiviteter.

### **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amdsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

## **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

### **Politiet**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til at udføre vejanlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvigelse (se Færdselsloven § 100).

### **Jordbrugskommissionen**

Dele af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Jordbrugskommissionen skal meddele tilladelse til ophævelse af landbrugspligt for disse arealer.

### **Servitutter/ lokalplaner**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret en række servitutter, bl.a. omhandlende ledningsanlæg i jorden (kloakering, naturgas og elledninger). Servitutterne er ikke i konflikt med lokalplanen, og ændres derfor ikke, men kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

Med denne lokalplan ophæves dele af Lokalplan 124.

Ejere og bygherre må sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

### **Ekspropriation**

I henhold til vejlovens § 43 kan vejmyndigheden iværksætte ekspropriation til offentlig vej- og stianlæg når almenvellet kræver det. Det betyder, at et areal til adgangsvejen til delområde 1, samt omlægning af adgangsvejen til Kjeldtoften, om nødvendigt kan erhverves ved ekspropriation. Lokalplanen og vejprojektet vil være grundlag for forhandlinger med lodsejerne om afståelse af arealer.

### **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.

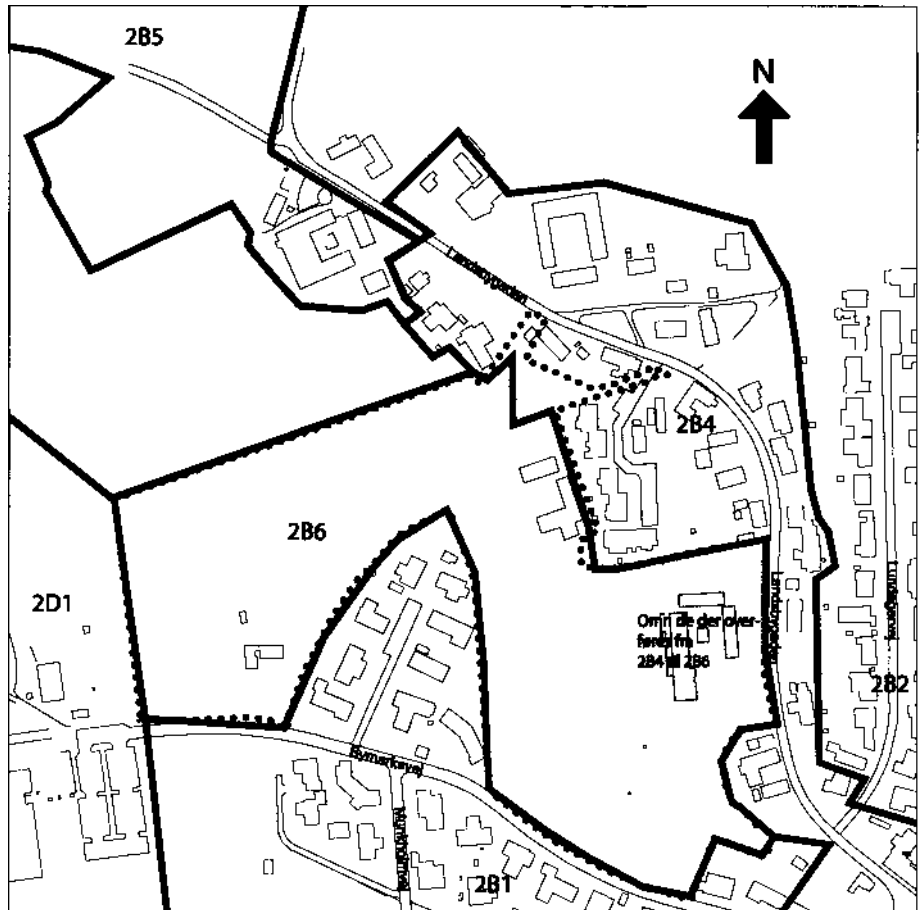
Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

## Kommuneplan 1997 - 2005

### Tillæg 5 - 2006

Området, der er omfattet af Lokalplan 186, udgår af delområde 4L1 og 2B4 og er efterfølgende omfattet af kommuneplanens delområde 2B6, nyt boligområde.



#### Delområdet 2B6

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

1. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg, såsom beboerhus og lignende eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne (revisor, rådgivende ingeniør, advokat mv.).

I området må der opføres fritliggende parcelhuse til bolig for een familie og tæt-lav boligbebyggelse,

2. at der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for

## Tillæg til kommuneplanen 1997-2005

den pågældende ejendom overstiger 25 for åben-lav og 40 for tæt-lav.

3. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og at ingen del af bebyggelsen hæves mere en 8,5 m over terræn,
4. at området overføres til byzone.

Delområdet er omfattet af Lokalplan 186, der er i overensstemmelse med rammerne.

Således vedtaget som forslag af Langå Byråd den 11. oktober 2006

Hanne Nielsen  
borgmester

Janne Lausbøll  
kommunaldirektør