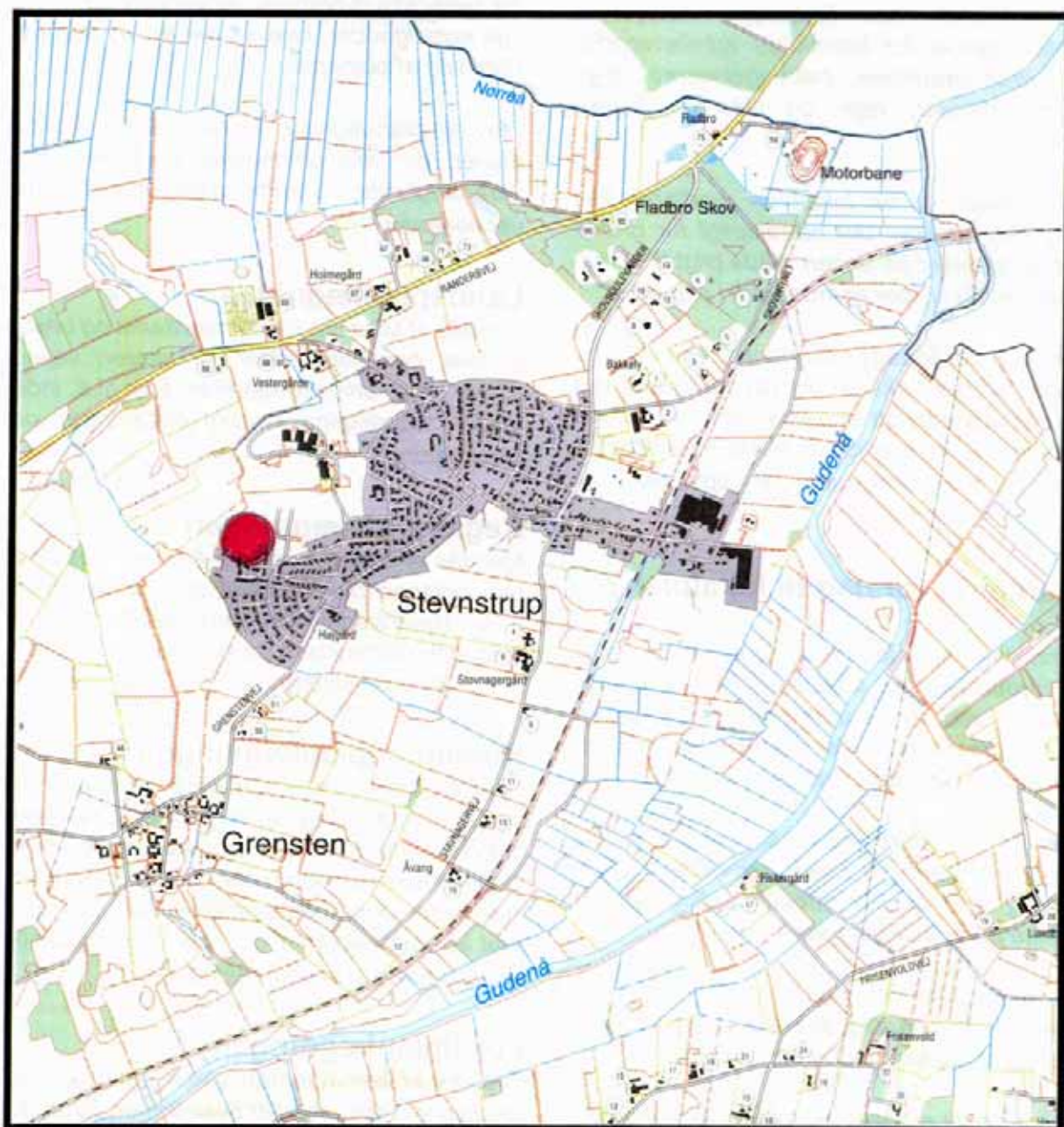




LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 164



**Boligområde ved
Løvetandsvej og Lavendelvej i Stevnstrup**

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

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Indledning	5
§ 2. Lokalplanens formål	5
§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	5
§ 4. Områdets anvendelse og opdeling	6
§ 5. Udstykning.....	6
§ 6. Vej, sti og parkering	7
§ 7. Tekniske forhold	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 10. Ubebyggede arealer	9
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning.....	10
§ 12. Jordforurening og affaldsdepoter	10
§ 13. Grundejerforening.....	10
§ 14. Servitutter	11
§ 15. Ophævelse af lokalplan	11
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	11
§ 17. Vedtagelsespåtegning	12
§ 18. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning.....	13

Kortbilag

Matrikelkort.....	14
Lokalplankort.....	15
Principsnit i veje og bebyggelse	16

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	17
Lokalplanens baggrund	17
Lokalplanens disponering.....	19
Forholdet til anden planlægning	21
Konsekvenser, dispensation og klagevejledning	22

Forord

Den 2.april 2002 har Langå Byråd besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Løvetandsvej/Lavendelvej i Stevnstrup.

Forslaget skal give mulighed for at opføre 11 parcelhuse og 10-14 tætte-lave boliger i form af række-, kæde- og dobbelthuse, lejligheder eller lignende.

Forslaget består af

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

Offentlig fremlæggelse

Forslaget er lagt frem i 8 uger fra den 10.april 2002 til den 5.juni 2002.

Hvis du har synspunkter eller ønsker ændringer til forslaget, skal du sende dem til:

Langå Kommune
Teknisk Forvaltning
Bredgade 4
8870 Langå

Frist for indsigelser er den 5.juni 2002

Efter udløbet af denne frist vil byrådet tage stilling til lokalplanforslaget.



● ● ● ● ● Lokalplanområde

Langå Kommune
Lokalplan 164
Oversigtskort

Dato: 20. marts 2002

Mål.: 1:2.000

Lokalplan 164

for et område til boligformål ved Løvetandsvej og Lavendelvej i Stevnstrup

§ 1. Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

§ 2. Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er at sikre:

at området anvendes til boligformål, såvel åben-lav bebyggelse som tæt-lav bebyggelse,

at der skabes et attraktivt boligområde med velbe-liggende grunde,

at bebyggelse og øvrige anlæg tilpasses omgivel-serne bedst muligt,

§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet side 14 og omfatter del af matriklen 5 by, Stevn-strup By, Grensten samt alle parceller, der efter den 20. marts 2002 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 3.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse og opdeling

4.1 Området opdeles i delområderne I og II som angivet på lokalplankortet (side 15).

Delområde I

4.2 Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse.

4.3 På hver ejendom må der kun opføres og indrettes en bolig.

Delområde II

4.4 Områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse, række-, kæde- og dobbelthuse, lejligheder eller lignende, samt bygninger til fællesfaciliteter for områdets beboere.

4.5 Det samlede antal boliger inden for området skal være mellem 10 og 14.

Fællesbestemmelser Delområde I og II

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

at det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende.

§ 5. Udstykning

5.1 Skelændringer, sammenlægning af matrikler og andre ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

Delområde I

5.2 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet (side 15) viste retningsgivende udstykningsplan.

- Delområde II
- 5.3 Såfremt grundene udstykkes, må de ikke udstykkes med en mindre størrelse end 180 m².

§ 6. Vej, sti og parkering

- 6.1 Ejendommene skal vejbetjenes fra den eksisterende boligvej Løvetandsvej og ny boligvej, benævnt Lavendelvej.
- 6.2 Lavendelvej udlægges i en bredde af 8 m og udformes som vist på lokalplankortet (side 15) og princip af veje og bebyggelse (side 16).
- 6.3 Der udlægges areal til en 4 m bred sti, som vist på lokalplankortet (side 15). Den nordligste del af stien skal også anvendes som indkørsel til parcel A og udlægges i en bredde af 5 m.

Delområde I

- 6.4 Der må kun etableres en overkørsel med en maksimal bredde på 4 m til hver ejendom.
- 6.5 Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom, hvoraf den ene må være beliggende i carport eller garage.

Delområde II

- 6.6 Interne veje, stier, parkerings- og adgangsarealer skal planlægges efter handicappedes færdsel, jf. DS håndbog 105, Udearealer for alle.
- 6.7 Kravene til parkeringsarealer skal følge reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser", der er vedtaget af Langå Byråd den 4. april 1995.

§ 7. Tekniske forhold

- 7.1 Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyningen fra Langå Kommunale Vandforsyning, Stevnstrup-Helstrup i henhold til vandforsyningsplanen.
- 7.2 Bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.

- 7.3 Bebyggelsen skal tilsluttes elforsyningen under ELRO.
- 7.4 Bebyggelsen har tilslutningspligt til naturgasnettet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 8.2 Bygninger må højst opføres i en etage. Taghældninger over 30° må ikke anvendes.
- 8.3 Inden for de på lokalplankortet (side 15) viste skelbræmmer må højden på carporte, garage og udhuse på op til 50 m² overstige bestemmelserne i Bygningsreglement for Småhuse 1998 under forudsætning af:

at bygningen udføres med samme taghældning som boligbebyggelsen,

at skæring mellem ydervæg og tagflade ikke må være højere end 2,20 m over terræn.

at carporten, garagen, udhuset mv. ikke er en integreret del af beboelsesbygningen.

Delområde II

- 8.4 Bebyggelsen inden for området skal planlægges og opføres efter en samlet plan.
- 8.5 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- 8.6 Bygninger må højst opføres i 2 etager. Taghældninger over 45° må ikke anvendes.

Fællesbestemmelser for delområde I og II

- 8.7 Boligbebyggelsen skal placeres indenfor de på lokalplankortet (side 15) viste byggefeltet.
- 8.8 Garager, carporte og udhuse og lignende småbygninger på op til 50 m² må opføres uden for de fastlagte byggefeltet, men skal holdes mindst 5 m fra vejskel.

- 8.9 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.
- 8.10 Der må opsættes parabolantenner med en diameter på max. 1 m på bygninger eller master. Højden må ikke overstige 3 m over terræn, inkl. antenne.
- 8.11 Ved udstedelse af byggetilladelse skal Langå Kommune godkende gulvkoten. Der skal sammen med ansøgning om byggetilladelse fremsendes målsat tegningsmateriale, der viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn, vej mm.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ydervægge skal opføres i tegl som blank eller vandskuret mur.
- 9.2 Til mindre bygningsdele på boligbebyggelsen og til ydervægge på carporte, garager og udhuse og lignende bygninger må der anvendes andre materialer.
- 9.3 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Langå Kommunes tilladelse i hver enkelt tilfælde.

Delområde I

- 9.4 Carporte, garage og udhuse, der opføres efter bestemmelsen i § 8.3, skal udføres med samme tagmateriale som boligbebyggelsen.

§ 10. Ubebyggede arealer

- 10.1 Der udlægges areal til beplantningsbælte i en bredde af 8 m og fællesareal i en bredde af 10 m som vist på lokalplankortet (side 15).
- 10.2 Ubebyggede arealer skal enten udlægges som grusbelagt/befæstet areal eller anlægges og vedligeholdes som have.

- 10.3 I forbindelse med bebyggelse af de enkelte parcel-
ler skal Teknisk Forvaltning godkende terrænregu-
leringer på over +/- 0,5 m.
- 10.4 Etableres der hegn i skel mod nabo, sti eller vej,
skal dette udføres som levende hegn i form af
hæk.
- 10.5 Såfremt en grundejer ønsker uigennemtrængeligt
hegn, må der inde på egen grund etableres et 1 m
højt trådhegn.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny be-
byggelse,
- at** vej, parkering, sti og adgangsarealer er etable-
ret i henhold til § 6,
- at** ubebyggede arealer er indrettet i overens-
stemmelse med § 10,
- 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,

§ 12. Jordforurening og affaldsdepoter

- 12.1 Hvis der under bygge- eller anlægsarbejdet kon-
stateres jordforurening eller affaldsdepot, skal ar-
bejdet straks standses, og Langå Kommune skal
orienteres herom, jf. lov om jordforurening, § 71.

§ 13. Grundejerforening

- 13.1 Alle boliger inden for lokalplanområdet skal tilslut-
tes den eksisterende grundejerforening Blomster-
parken II.

§ 14. Servitutter

14.1 Følgende servitutter skal fortsat være gældende:

- 16.02.1971. Dok. om kabler
- 01.08.1989. Dok. om naturgasanlæg
- 10.12.2001. Dok. med Elro ang. kabler

§ 15. Ophævelse af lokalplan 119

15.1 Med Byrådets vedtagelse af lokalplan 164 ophæves lokalplan 119.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. april 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 10. april 2003.

Lokalplanens retsvirkninger

- 16.4 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. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 16.5 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.

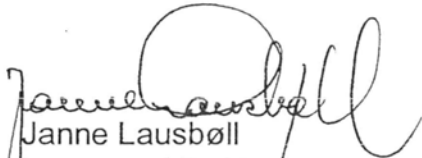
§ 17. Vedtagelsespåtegning

- 17.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 2. april 2002



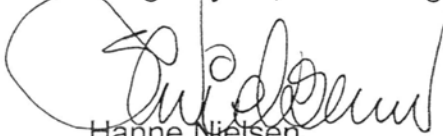
Hanne Nielsen
borgmester



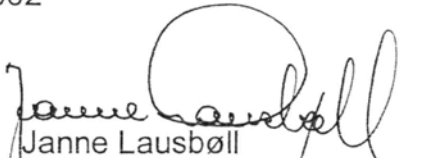
Janne Lausbøll
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 6. august 2002



Hanne Nielsen
borgmester



Janne Lausbøll
kommunaldirektør

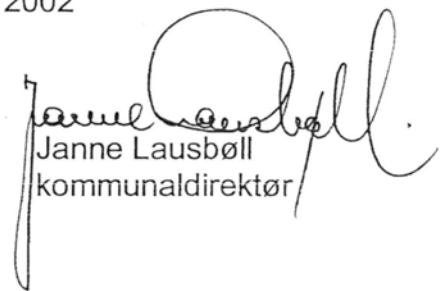
§ 18. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

- 18.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Gudenå Avis den 21. august 2002.
- 18.2 Lokalplan 164 for et boligområde i Stevnstrup begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelfor-tegnelsen § 3 anførte matrikler.

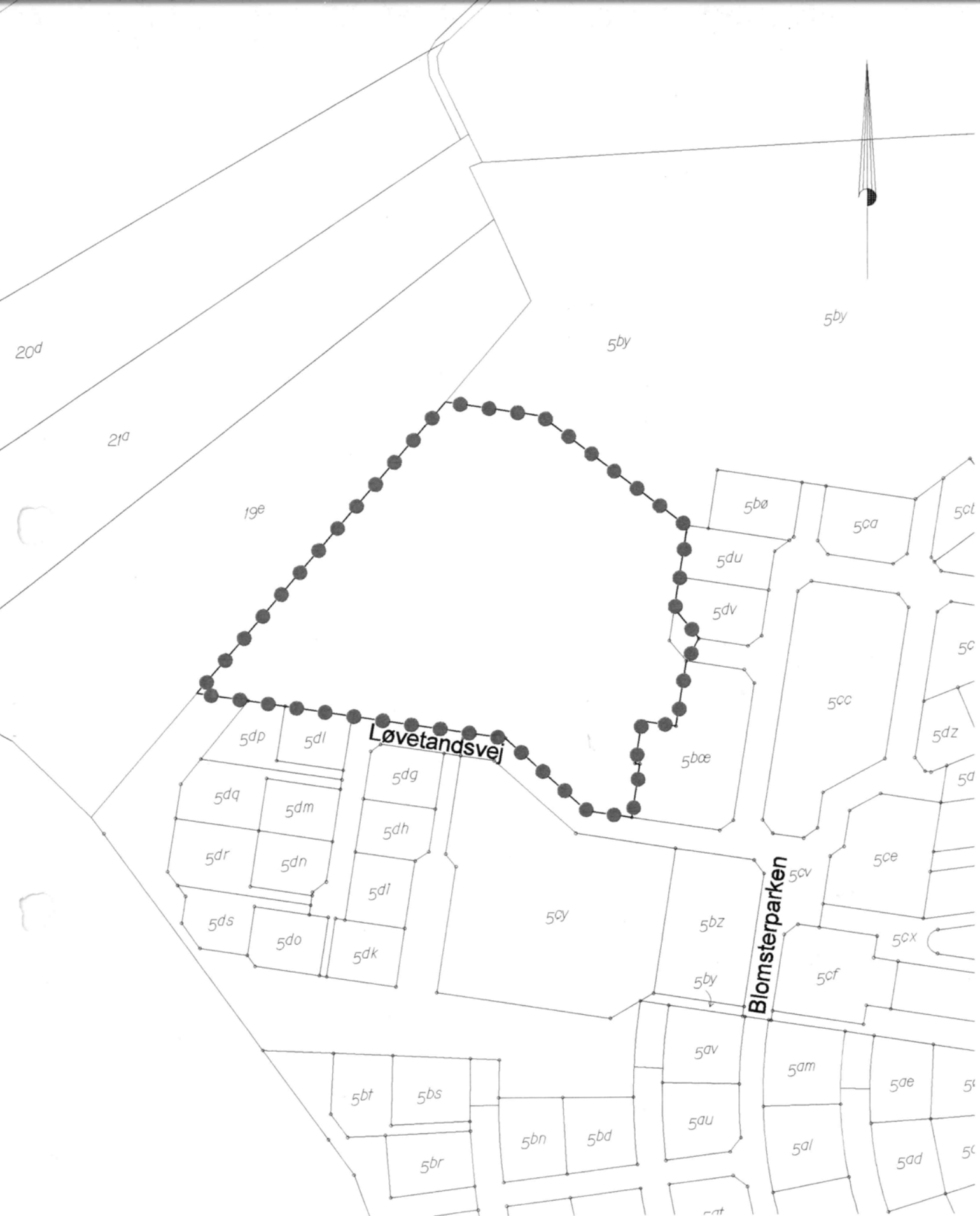
Langå Byråd, den 21. august 2002



Hanne Nielsen
borgmester



Janne Lausbøll
kommunaldirektør




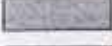
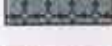
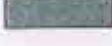
● ● ● ● ● Lokalplanområde


Langå Kommune
Lokalplan 164
Matrikelkort

Dato: 20. marts 2002

Mål.: 1:2.000



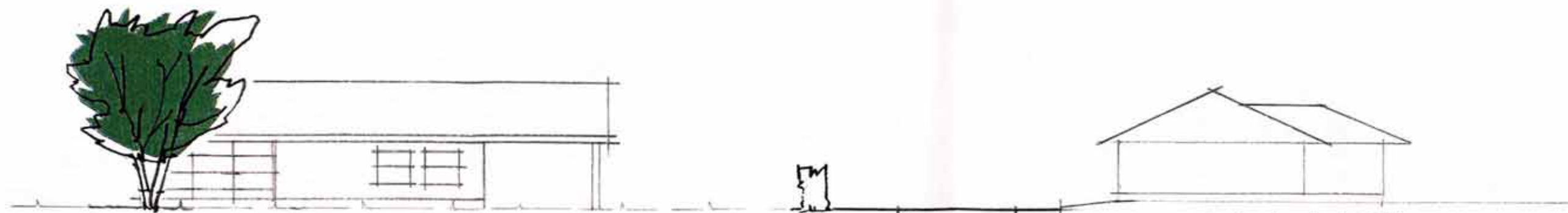
-  Boligvej
-  Sti
-  Sti/indkørsel til parcel A
-  Beplantning
-  Fællesareal

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggefelter
-  Skelbræmme, omhandlet af § 8.3

Langå Kommune
 Lokalplan 164
 Lokalplankort

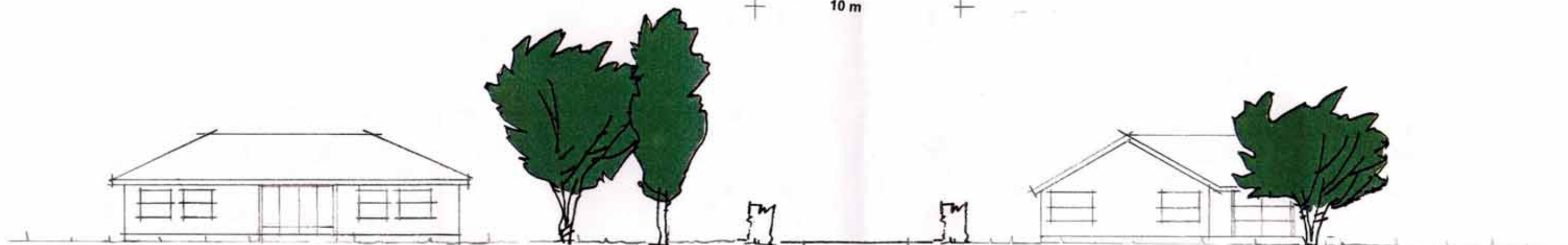
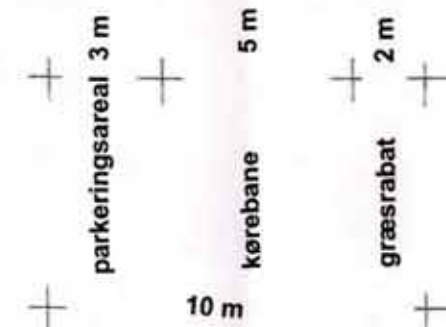
Dato: 20. marts 2002

Mål.: 1:1.000

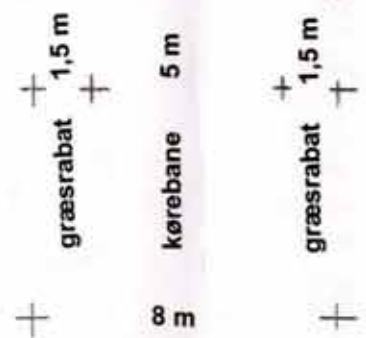


Ekst. hus Løvetandsvej 59

Ekst. boligvej Løvetandsvej



Ny boligvej Lavendelvej



Områdets beliggenhed



Oversigtskort Stevnstrup by

Lokalplanområdet udgør ca. 2 ha. Det ligger i byzone i det eksisterende boligområde Blomsterparken II i Stevnstrup.

Lokalplanens baggrund

Boligområdet Blomsterparken II er omhandlet af lokalplan 119 fra 1982. Lokalplanområdet udgør ca. 18 ha og området er udlagt til såvel tæt-lav som åben-lav boligbebyggelse med et samlet boligantal på 182 - 243.



Pt. er ca. 9,5 ha byggemodnet og bebygget. Der er i perioden fra 1985 til 2000 opført i alt 115 boliger, fordelt med 28 parcelhuse, 53 andelsboliger og 34 almennyttige boliger.

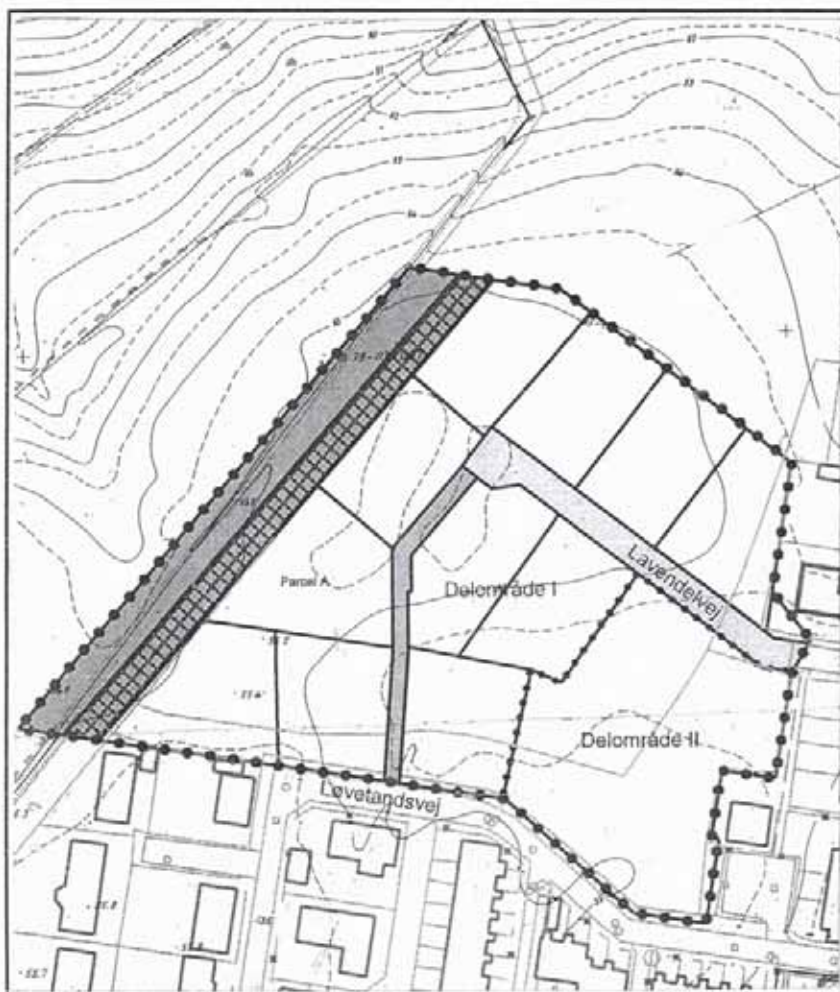
Byrådet besluttede i august 2001 at udstykke parcelhusgrunde på nordsiden af Løvetandsvej. Beslutningen strider mod principperne i lokalplan 119, hvorfor byrådet også besluttede at udarbejde ny lokalplan for det ubebyggede område ved Løvetandsvej og Lavendelvej.

I lokalplan 119 er der udlagt store arealer til beplantninger og fælles friarealer og forholdsvis små byggegrunde. Da der i dag efterspørges store parcelhusgrunde, er der i denne lokalplan foretaget en anden fordeling af arealerne, således der er udlagt store parcelhusgrunde med en gennemsnitstørrelse på ca. 1.000 m², så fælles friarealer og beplantninger er reduceret væsentligt.

I lokalplan 164 er der udlagt 21 - 25 boliger inden for lokalplanens område. I det tilsvarende område i lokalplan 119 er der udlagt 16 - 24 boliger.

Lokalplanens disponering

Adgangen til lokalplanområdet sker fra stamvejen Blomsterparken ad den eksisterende boligvej Løvetandsvej og ny boligvej benævnt Lavendelvej. Lokalplanen udlægger endvidere en ny stiforbindelse mellem Lavendelvej og Løvetandsvej.



Terrænkort

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder:

Delområde I, åben-lav boligbebyggelse

Lokalplanen udlægger 11 grunde med en gennemsnitsstørrelse på ca. 1.000 m² til bebyggelse med fritliggende parcelhuse.

Lokalplanen indeholder blandt andet krav om, at husene højst må opføres i 1 etage med en taghældning på maksimalt 30°, endvidere er der krav om, at ydervægge på boligbebyggelsen skal opføres i teglsten.

På parcellerne er der udlagt store byggefelter og ud over de før nævnte krav, er der ikke lagt detaljerede bestemmelser på parcellerne. Det vil sige, at den enkelte bygherres ønske til et individuelt enfamiliehus kan opfyldes, forudsat ønskerne er inden for bygningslovgivningens rammer.

Lokalplanen indeholder også bestemmelse om, at carporte, garager og udhuse mv., der placeres inden for nogle fastlagte felter må overskride bygningslovgivningens rammer om højde nærmere naboskel end 2,5 m. Dette betyder, at der kan opføres carporte, garager, udhuse mv. med samme taghældning som boligbebyggelsen.

Bestemmelsen omfatter ikke garager, carporte, udhuse mv., der udføres som en integreret del af boligbebyggelsen. Disse bygninger skal ligge 2,5 m fra naboskel.

Delområde II, tæt-lav bebyggelse

Lokalplanen udlægger et areal på ca. 4.000 m² til bebyggelse med 10 - 14 boliger i form af række-, kæde- og dobbelthuse eller som f.eks. punkthuse med lejligheder.

Inden for delområdet må der også opføres bygninger til fællesfaciliteter, så som vaskerum, hobbyrum, fællesrum og lignende rum til aktiviteter, der ikke nødvendigvis behøver at være placeret i den enkelte bolig.

Delområdet kan udstykkes som en storparcel og bebygges med en form for boligfællesskab f.eks. boligforeningsbyggeri eller andelsboliger. Delområdet må også udstykkes som ejerboliger f.eks. seniorboliger med små grunde på mindst 180 m² og fælles opholds- og parkeringsarealer mm.

Lokalplanen indeholder krav om, at delområdet skal bygges efter en samlet plan, og ligesom i delområde I skal ydervægge udføres i teglsten. Bortset fra disse krav er der ikke lagt detaljerede bestemmelser på delområdet.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor den nuværende byzone.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for delområde 2B1, parcelhusområde.

Lokalplan 119

Ved byrådets endelige godkendelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 119 på lokalplanens område.

Spildevand

Lokalplanens område er medtaget i spildevandsplanen for Langå Kommune.

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

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.

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.

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. lov om planlægning § 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