

**BOLIGOMRÅDE VED
KRAGEBÆKKEN OG
LATHYRUSVEJ**

**LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN 117**

Indholdsfortegnelse

Side

Indledning	1
Lovgrundlaget for lokalplanen	1
Lokalplanens opbygning	1
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	5

Lokalplan nr. 117.

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

Kortbilag

Udsnit af geodætisk instituts kort er gengivet med instituttets tilladelse.
(A 86) copyright.

Oversigtskort	2
Matrikulære forhold	12
Lokalplankort	13
Illustrationsplan	14
Idéskitser	15

Lokalplan nr. 117 for et område til boligformål ved Kragebækken og Lathyrusvej i Stevnstrup.

Indledning

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, ligger mellem Lathyrusvej, Kragebækken og Bymarksvej. Mod nord-vest grænser området op til Munkholmskolen og Stevnstrup Børnehave.

Lokalplan nr. 117 erstatter lokalplan nr. 109, der tidligere har været gældende for området. Lokalplan nr. 109 omfattede et bofællesskab med 13 boliger samt et fælleshus og nogle store fælles grønne områder.

Formålet med den nye lokalplan er at gøre det muligt at etablere en tæt-lav boligbebyggelse, der forøger bolig-tætheden væsentligt i forhold til den tidligere lokalplan.

Lovgrundlaget for lokalplanen

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

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

Meningen med at udarbejde lokalplaner er at sikre en større sammenhæng i planlægningen. Desuden er det tanken, at lokalplanerne skal sikre, at den enkelte borger får så godt et kendskab til planlægningen som muligt. I kraft af indsigelsesfristen, der normalt er på 2 måneder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, har borgerne også lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

Udarbejdelsen af lokalplan sker på grundlag af kommuneplanen, der er en overordnet plan for hele Langå kommune. Heri er der fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

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 iøvrigt.

Lokalplanens opbygning

Det følgende afsnit giver en kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

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

Afsnittet om lokalplanens retsvirkninger beskriver de lovmæssige forhold, der gør sig gældende for den vedtagne og offentligt fremlagte lokalplan.

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,8 ha mellem Kragebækken og Lathyrusvej i Stevnstrup.

Området tænkes anvendt til en ny tæt-lav boligbebyggelse. Det samlede antal boliger skal ligge mellem 32 og 42.

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, der er forbundet af et fælles stisystem, men som i øvrigt kan fungere som selvstændige boliggrupper og eventuelt opføres etapevis.

Område I omfatter 12 parcelhusgrunde og eventuelt et fælleshus. Bebyggelse må opføres i 1 og 1½ etager og skal placeres inden for nogle angivne byggelinier. Der er mulighed for at placere bebyggelse i skel og sammenbygge med bebyggelse på nabogrund.

De 12 grunde er små i sammenligning med traditionelle parcelhusgrunde. For at forebygge skygge- og indbliksgener, er det nødvendigt med en ret stram styring af bebyggelsens placering og omfang. Derfor skal der også udarbejdes en samlet plan for området, som skal godkendes af byrådet.

Område II og III udlægges til bebyggelse med række-, kæde- og klyngehuse. Områderne udgør 2 storparceller, hvor storparcelejeren/ne selv lader udføre en plan, der viser, hvordan storparcellen tænkes udnyttet.

En storparcel kan f. eks. bebygges af en form for boligfællesskab, såsom boligforening eller kollektiv. En gruppe mennesker kan gå sammen om at købe en af storparcellerne og planlægge en tæt-lav bebyggelse med bygninger indeholdende fællesfaciliteter, såsom vaskerum, hobbyrum, fællesrum eller andet, som ikke nødvendigvis behøver at være placeret i den enkelte bolig.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen skal sikre, at byrådets mål for boligområdet kan opfyldes: På den ene side at der skabes et karakterfuldt boligområde med væsentlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, og på den anden side, at kommende bygherrers muligheder for at indbygge variation og dermed skiftende oplevelser i bebyggelsen ikke fastlåses unødvendigt stramt.

Vejene i lokalplanområdet vil blive anlagt og indrettet i overensstemmelse med færdselslovens § 40. Herved sikres, at vejene bliver indrettet på de svage trafikanters betingelser: Børnenes, de gåendes og cyklisternes.

Der er udlagt fælles grønne friarealer samt sikret, at der i de enkelte boligområder udlægges mindre fællesarealer. Hverved sikres, at alle får adgang til et rekreativt område.

Forholdet til anden
planlægning

Kommuneplan 1984-1992 for Langå kommune.

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, delområde 2B1, der omfatter eksisterende parcelhusområder.

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

1. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg, såsom børne- og ældreinstitutioner, beboerhus og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

I områderne må der opføres fritliggende parcelhuse til bolig for een familie. Byrådet kan desuden i særlige tilfælde tillade opførelse af tæt-lavt boligbyggeri, såfremt dette på en god måde kan indpasses i det eksisterende boligområde.

2. at der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal undet ét overstiger henholdsvis 25 for parcelhusbebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse
3. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og ingen del af bebyggelsen må hæves mere end 8,5 m over terræn.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet indgår ligeledes i kommuneplanens tidsfølgeplan for arealer, der må bebygges frem til 1992.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Langå kommune. Afledning af regn- og spildevand kan ske til eksisterende ledninger.

Elforsyning.

Elforsyningen til lokalplanområdet sker fra Elselskabet Elro i Randers.

Vandforsyning.

Vandforsyningen til lokalplanområdet kan ske fra Stevnstrup vandværk, der er kommunalt ejet.

Støjforhold.

Ifølge regionplan 1980 må det udendørs støjniveau, som påføres området, ikke overstige 55 dB(A).

Lokalplanområdet ligger langt fra væsentlige støjkilder. Området forventes derfor ikke at blive belastet af støjgener, der overskrider den tilladelige grænse.

Fredningsforhold.

Der er ikke knyttet særlige fredningsinteresser til lokalplanens område.

Landbrugets interesser.

Arealet er ikke pålagt landbrugspligt.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

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

Lokalplan nr. 117 for et område til boligformål ved Kragebækken og Lathyrusvej i Stevnstrup by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at sikre områdets anvendelse til en ny tæt-lav boligbebyggelse, hvor der tages størst mulig hensyn til et ønske om at skabe et boligområde af en miljømæssig høj kvalitet

at sikre, at den fremtidige bebyggelse udformes således, at den fremtræder som en helhed med hensyn til valg af materialer og tagformer m.v.

at sikre, at bebyggelsen forsynes med passende vejbetjening og parkeringsmuligheder samt, at der etableres fælles opholdsarealer

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

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter matr. nr. 5 bx og del af matr. nr. 5 a, Stevnstrup by, Grensten sogn, samt alle parceller, der efter den 12. januar 1987 udstykkes fra nævnte ejendom. Området er beliggende i byzone.

Lokalplanens område opdeles i 3 delområder, som vist på lokalplankortet.

§ 3 Områdets anvendelse

Område I.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse (frit- eller i skel liggende parcelhuse og gårdhavehuse eller lignende).

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig

Område II.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og klyngehuse).

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

Område III.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og klyngehuse).

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

Fællesbestemmelser for områderne I, II og III.

Byrådet kan på ejendommene tillade, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde

under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed

§ 4 Udstykninger

Område I.

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet viste udstykningsplan.

Byrådet kan dog fravige ovenstående bestemmelser og tillade andre former for udstykninger, hvis det sker efter en samlet godkendt plan.

Område II og III.

Udstykninger må kun finde sted efter en udstykningsplan, der er godkendt af byrådet.

§ 5 Vej-, sti- og
parkeringsforhold

Område I

Den trafikale betjening skal for den kørende trafiks vedkommende foregå ad Kragebækken.

Interne veje skal anlægges som lege- og opholdsgader i henhold til færdselslovens § 40. Vejene skal udlægges i en bredde som vist på lokalplankortet.

Der skal indrettes parkeringspladser til mindst 1½ bil for hver beboelse. Den ene plads skal indrettes i forbindelse med den enkelte bolig. Derudover kan anlægges samlede parkeringspladser for flere boliger, ligesom parkeringspladser kan indrettes på arealer udlagt til veje.

Område II og III.

Den trafikale betjening skal for den kørende trafiks vedkommende foregå ad Lathyrusvej.

Interne veje skal anlægges som lege- og opholdsgader i henhold til færdselslovens § 40. Vejene skal udlægges i en bredde som vist på lokalplankortet.

Der skal indrettes parkeringspladser til mindst 1½ bil for hver beboelse. Der kan anlægges samlede parkeringspladser for flere boliger.

Fællesbestemmelser for område I, II og III.

Område I, II og III skal forbindes indbyrdes af et fælles stisystem, der også skal forbindes med Bymarksvej samt Skolestien mellem boligbebyggelsen ved Blomsterparken og Munkholmskolen.

§ 6. Teknisk forsyning

Ledninger til sti og pladsbelysning, telefon, tv. m.m. skal udføres som jordkabler. Antenneanlæg skal udføres som fælles antenner.

Opvarmning af bebyggelse skal ske i henhold til kommunens varmeplan.

§ 7 Bebyggelsens omfang
og placering

Område I

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30 og for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bygninger må opføres i 1 og 1½ etage. Undtaget er dog de 2 grunde, der er mærket A på lokalplankortet. På disse må kun opføres bygninger i 1 etage.

Bygninger, der opføres i 1½ etage skal placeres på grunden, så gavlen vender mod vejarealet.

Bebyggelsen skal holdes inden for de byggelinier, der er angivet på lokalplankortet.

Bebyggelse kan placeres i skel og sammenbygges med bebyggelse på nabogrund. Vinduesåbninger må kun anbringes i bygningsider, der vender mod egen grund og fællesareal.

Område II og III.

Bebyggelsesprocenten for hvert område som helhed må ikke overstige 40.

Antallet af boliger inden for hvert af områderne skal holdes mellem 10 og 15.

Bygninger må opføres i 1 og 1½ etage.

Bebyggelse skal holdes inden for de på lokalplankortet viste byggelinier.

Bebyggelsen skal i princippet placeres og udformes som angivet i retningsgivende illustrationsplan og idéskitser, der er indsat sidst i denne lokalplan.

Fællesbestemmelser for område I, II og III.

Der skal udarbejdes en samlet plan for hvert af områderne som skal godkendes af byrådet.

Da byrådet har erfaring for, at der opstår ønske om etablering af carporte/garager, skal ovennævnte plan ligeledes redegøre for garager/carportes placering, og udformning, således at dette indgår som et led i planlægningen af det samlede boligbyggeri som en helhed.

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

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5m, må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndighederne.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggeriet skal opføres således, at området fremtræder med et harmonisk præg, der føjer sig godt ind i terrænet og den omgivende natur.

Den ret tætte bebyggelse skal i udformning og materialevalg m.v. opføres med væsentlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter.

Bebyggelsens ydermure skal være teglsten i blank mur, kalket, berappet eller som træfacader.

De skrå tage skal udføres af vingetegl.

Til udvendige bygningssider må iøvrigt ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

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

§ 9. Ubebyggede arealer

De på lokalplankortet med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes, men alene udlægges til fælles opholdsarealer for lokalplanområdet.

Der skal ligeledes sikres areal til det på lokalplankortet viste plantebælte langs Bymarksvej.

Beplantning af plantebælter, vej-, sti- og fælles opholdsarealer skal ske på grundlag af en beplantningsplan, der skal godkendes af byrådet.

Beplantningen kan etableres etapevis i takt med områdets udbygning.

Det er på friarealerne tilladt at etablere legepladser, bænke, nyttehaver og lignende til fælles formål.

§ 10. Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening ved medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Byrådet kan kræve, at grundejerforeningen sammenlægges med andre grundejerforeninger i tilgrænsede områder.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne er opført.

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

Vej- og stiarealer samt friarealer skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne i den takt, lokalplanområdet udstykkes og byggemodnes.

Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herfor.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. Ophævelse af
lokalplan

Lokalplan nr. 109 for bofællesskabet "Kragebækken",
der blev godkendt af Langå byråd den 18. marts 1980,
ophæves.

§ 12. Vedtagelses-
påtegning

Således vedtaget af Langå byråd, den 2. september 1986.

Mette Langer

Mette Langer
Borgmester

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

Langå byråd, den 6. januar 1987

Mette Langer

Mette Langer
borgmester

§ 13. Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30 stk.
3 i kommuneplanloven tinglyst på matr. nr. 5 bx og
5 a, Stevnstrup by, Grensten sogn.

Langå, den 20. januar 1987

Mette Langer

Mette Langer
borgmester



●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 117
MATRIKULÆRE FORHOLD

DATO: 17.09.86 MÅL: 1:2.000



- / ●●●●● Lokalplangrænse/områdegrænse
- - - - - Bebyggelsesregulerende linie
- L Udgangslinie for garage/carport
- ▨ Bepplantningsbælte
- ▨ Grønt område/sti
- ▨ Vej- og parkeringsareal

LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 117
LOKALPLANKORT

DATO: 17.09.86

Mål: 1:1.000



SKOLENS P-PLADS

GRØNNING

KRAGEBÆKKEN

VANDVÆRK

MUNKHOLMVEJ

VEJ TIL SKOLEN

LATHYRUSVEJ

**LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 117
ILLUSTRATIONSPLAN**

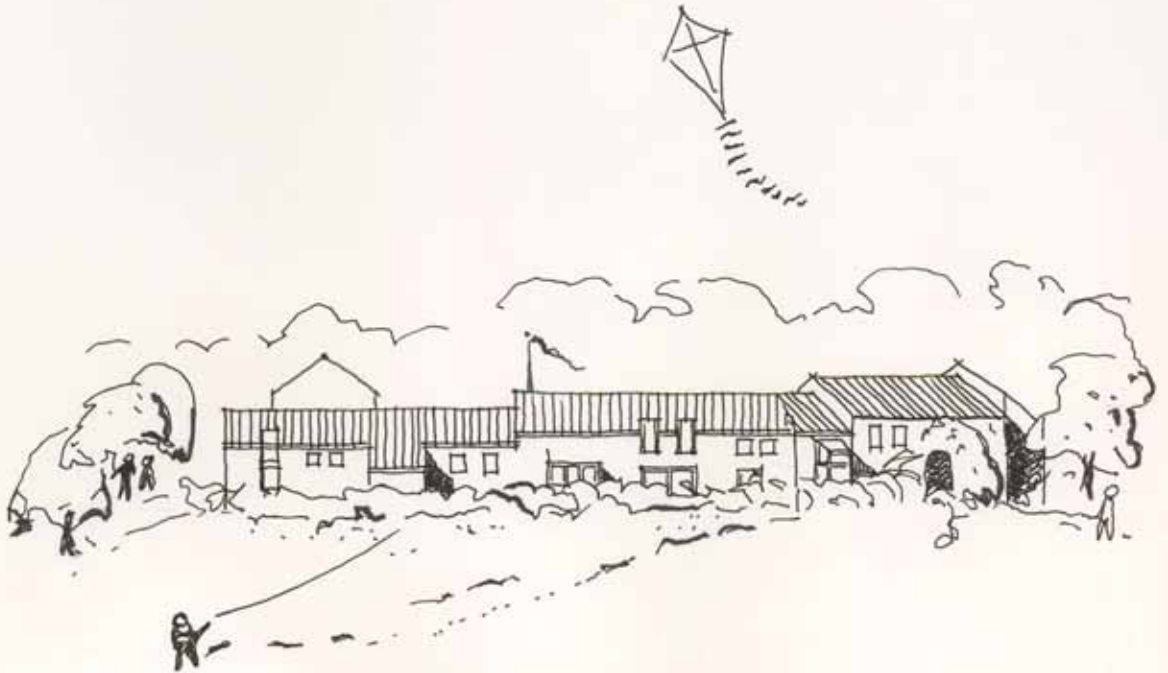
DATO: 12.08.86 MÅL: 1:1000



Idéskitse til udformning af parcelhusbebyggelse
i delområde 1



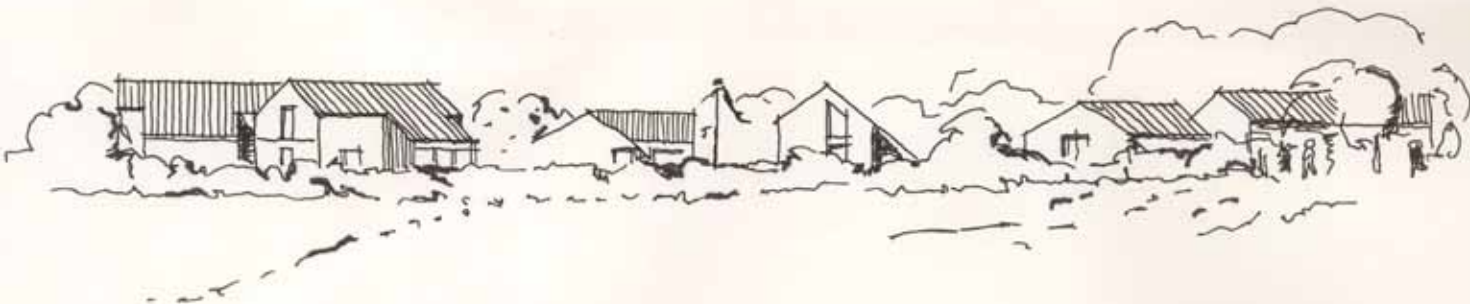
Idéskitse til udformning af bebyggelse med
1½ etages rækkehuse i delområde 2 og 3



Bebyggelsen i delområde 3 set fra vest



Bebyggelsen i delområde 2 set fra vest



Bebyggelsen i delområde 1 set fra vest