

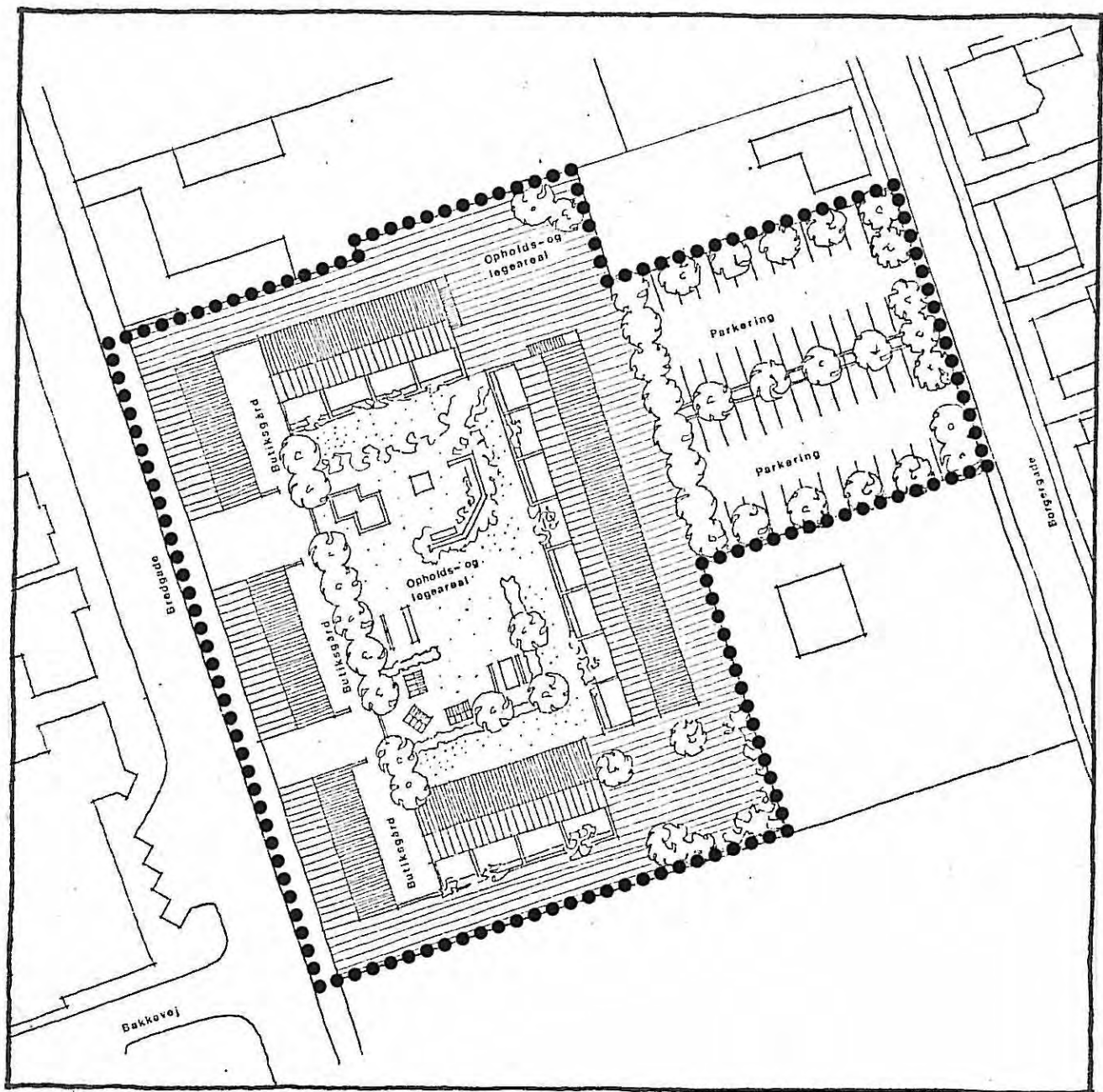


Aflysning af del af lokalplan 121-L – Langå, bolig- og centerområde, Bredgade/Borgergade

Aflysning af planid: 1221830, Lokalplan 121-L – Langå, bolig- og centerområde, Bredgade/Borgergade med undtagelse af de bestemmelser der gælder for grundejerforeningen (§11).

En del af planen erstattes af planid: 9415702, Lokalplan 663 – Langå bymidte og stationsområde.

Ændringen er trådt i kraft den 27. juni 2018



LANGÅ KOMMUNE

LANGÅ BY

LOKALPLAN NR. 121

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Generel orientering	1
Indledning	2
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	8
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	8

Lokalplan nr. 121.

§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Lokalplanens områder	9
§ 3. Områdets anvendelse	9
§ 4. Teknisk forsyning	10
§ 5. Udstykninger	10
§ 6. Vejforhold og parkering	10
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9. Ubebyggede arealer	11
§ 10. Tilladelse fra andre myndigheder	12
§ 11. Grundejerforening/beboerforening	12
§ 12. Vedtagelses påtegning	12
§ 13. Tinglysning	13

Lokalplan nr. 121.

Generel orientering

Langå byråd har i henhold til § 21 i lov om kommuneplanlægning vedtaget at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område til center- og boligformål ved Bredgade/Borgergade i Langå.

Udsendelse af lokalplanforslaget.

Følgende borgere og myndigheder er specielt orienteret om lokalplanforslaget:

- a. Ejere og lejere/brugere, der bliver direkte berørt af lokalplanen.
- b. Ejere og lejere/brugere i nærhed af lokalplanområdet.
- c. Foreninger m.v., der har anmodet om at blive underrettet om forslagene.
- d. Århus amtskommune.
- e. Miljøministeriet, Planstyrelsen.

Lokalplanforslagets offentliggørelse er annonceret i Gudenå Avis.

Fremlæggelsesperiode og -sted.

Fra den 9/12 - 1981 til den 9/2 - 1982 er lokalplanforslaget fremlagt til offentlig gennemsyn på Teknisk forvaltning, Rådhuset, Bredgade 4, 8870 Langå, hvor det kan gennemses inden for de normale åbningstider.

Eksemplarer af lokalplanen kan købes ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Rådhuset, Bredgade 4, 8870 Langå, tlf. (06) 46 13 88 til en pris af kr. 15,- pr. eksemplar.

Indsigelsesfrist.

Indsigelser imod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal være Langå byråd i hænde inden den 9/2 - 1982 .

Borgernes kommentarer og forslag vil indgå i byrådets endelige behandling af forslaget.

Godkendelse af lokalplanen.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen har byrådet udarbejdet et forslag til ændring af § 15-rammerne for lokalplanens område.

Byrådet kan ikke vedtage lokalplanen endeligt, før rammetillægget er godkendt af Planstyrelsen/Århus amtskommune.

Indledning

I foråret 1981 anmodede Langå byråd almennyttigt byfornyelses- og saneringselskab om at udarbejde og gennemføre en saneringsplan for et område mellem Bredgade og Borgergade i Langå bymidte.

Denne lokalplan er udarbejdet for at gøre det muligt at realisere saneringsplanen og for at fastlægge nogle retningslinier for den fremtidige bebyggelse på grunden.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med loven om kommuneplanlægning, der er trådt 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 har borgerne også lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

I en overgangsperiode inden en samlet plan for hele kommunen foreligger (kommuneplanen), skal udarbejdelsen af lokalplaner finde sted på grundlag af de såkaldte § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. I kommunens § 15-rammer er der midlertidigt fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

Normalt kan kommunerne selv godkende en lokalplan, og de overordnede planlægningsmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanen ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning i øvrigt.

Afsnittet om lokalplanens indhold giver en kort beskrivelse af lokalplanen.

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

Afsnittet om de endelige og midlertidige retsvirkninger beskriver de lovmæssige forhold, der gør sig gældende, efter at lokalplanen er vedtaget/godkendt, og efter at den er offentligt fremlagt.

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6.500 m², og ligger på det gamle jernstøberi's arealer i midten af Langå by's centerområde.

Lokalplanen er udarbejdet i forbindelse med en saneringsplan for området.

Lokalplanen skal sikre områdets fremtidige anvendelse til centerformål, institutioner, og til boligformål, således at Langå bymidte kan fungere som et blandet centerområde med gode boligforhold.

Planen fastlægger endvidere en bebyggelsesplan samt bygningsregulerende bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse udformes i overensstemmelse med områdets karakter.

Bebyggelsen må kun opføres i 2½ etager. Der fastsættes nærmere bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning, materialer, skiltning m.v.

Fællesarealernes drift og vedligeholdelse skal foreståes af en grundejerforening/beboerforening.

Forholdet til anden planlægning

Langå kommunes § 15-rammer.

Lokalplanområdet er medtaget i kommunens § 15-rammer og benævnt område 55 og område 23.

Ifølge § 15-rammerne skal en lokalplan, der træffer bestemmelser for område 55 sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) offentlige formål (institutionsbyggeri) samt sådanne former for boligbebyggelse, som med fordel kan placeres i et centerområde (f.eks. for butiksindehavere, for ældre m.v.).

- b. at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 75%.
- c. at butikker og eventuelle fremstillingsvirksomheder i tilknytning hertil fortrinsvis etableres i bebyggelsens stueetage.
- d. at bebyggelsens omfang og placering langs Bredgade fastlægges i overensstemmelse med karakteren i den eksisterende bebyggelse, således at der opnåes den bedste helhedsvirkning.
- e. at forhusbebyggelsen langs Bredgade får en dybde på ikke over 12 m og et etageareal, der ikke overstiger $2\frac{1}{2}$ etage. Bygningerne må iøvrigt ikke gives større højde, end hvad der følger bestemmelserne om bebyggelsens højde- og afstandsforhold i ældre byområder med overvejende sluttet bebyggelse i bygningsreglementets kap. 3.
- f. at baghuse kun må opføres i 1 etage - dog højest med 4 meters bygningshøjde over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen.
- g. at baghusbebyggelsen tillades opført i naboskel.
- h. at bebyggelsen langs Bredgade i udformning og materialevalg i hovedtrækkene svarer overens med gadens nuværende bebyggelse.
- i. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50% af boligarealet samt mindst en parkeringsplads pr. 50 m^2 etageareal.

Ifølge § 15-rammerne skal en lokalplan, der træffer bestemmelser for område 23 sikre:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv (boligbebyggelse, butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker og håndværksvirksomheder).

- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 40 samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med § 15-rammerne hvad angår boligbebyggelsen bag randbebyggelsen mod Bredgade.

Byrådet har derfor sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet et forslag til ændring af § 15-rammerne (tillæg nr. 19), der omhandler følgende:

For område nr. 64 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

- a. at bebyggelsen langs Bredgade fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), offentlige formål (institutionsbyggeri) samt boligbebyggelse.
- b. at anvendelsen af den øvrige del af området fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i.f.h. til omgivelserne.
- c. at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 75%.
- d. at bebyggelsen får en dybde på ikke over 12 m og en højde , der ikke overstiger 2½ etage.
- e. at mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området. For bebyggelsen langs Bredgade skal tilvejebringes mindst en parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

- f. at antallet af boliger indenfor området ikke overstiger 50 eller bliver mindre end 25.
- g. at butikker og eventuelle fremstillingsvirksomheder i tilknytning hertil fortrinsvis etableres i bebyggelsens stueetage.
- h. at bebyggelsens omfang og placering langs Bredgade fastlægges i overensstemmelse med karakteren i den eksisterende bebyggelse, således at der opnåes den bedste helhedsvirkning samt således at bebyggelsen i udformning og materialevalg i hovedtrækkene svarer overens med gadens nuværende bebyggelse.

Centerplanen

Lokalplanområdet indgår i centerplanens område.

Lokalplanforslaget adskiller sig ikke fra centerplanens målsætning om den fremtidige bebyggelses højde og udformning.

Derimod er centerplanens tanke om etablering af en ny servicevej ikke tilgodeset i lokalplanforslaget. Dels synes det uhenigtsmæssigt at føre en servicevej ind i et nyt boligområde og dels forventes de eksisterende veje at kunne klare den forventede trafikale belastning.

Saneringsforslag.

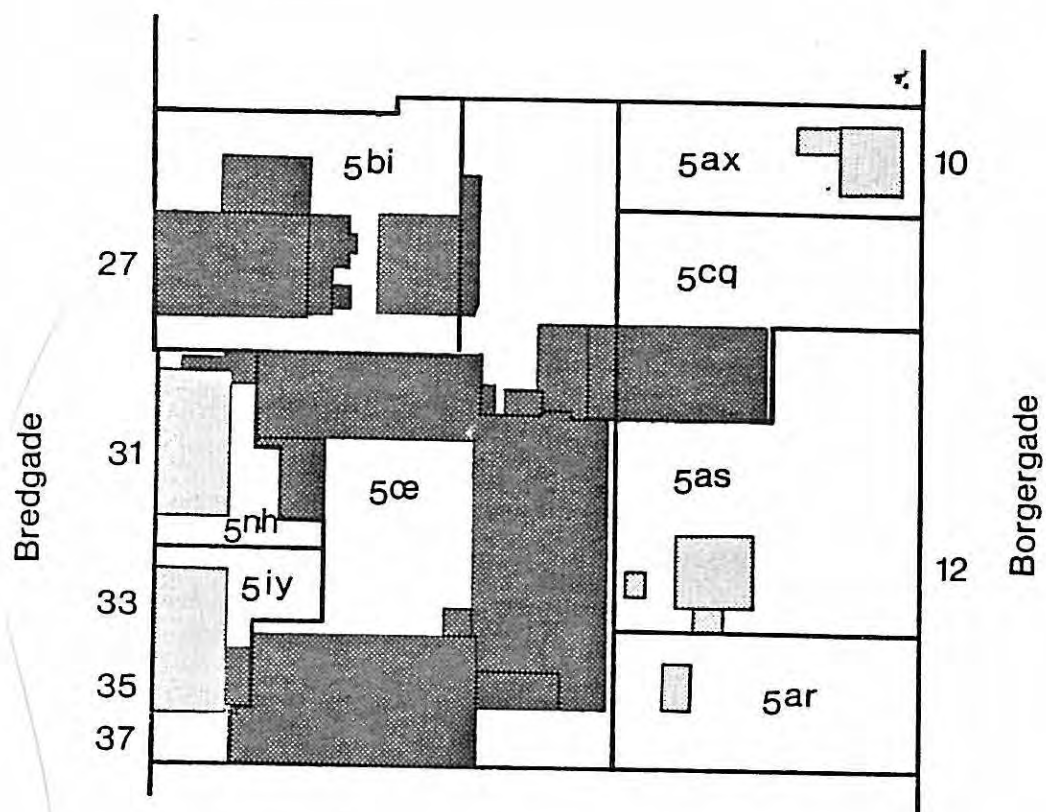
Lokalplanen er udarbejdet i forbindelse med saneringsplan i henhold til lov om sanering. Saneringsforslaget er udarbejdet af Langå byråd i samarbejde med Almennyttigt Byfornyelses- og Saneringsselskab.

I saneringsforslaget gennemgås områdets enkelte ejendomme. Det anføres at området er stærkt belastet af de gamle erhvervsbygninger, ligesom der er problemer m.h.t. friarealerne for ejendommene mod Bredgade.



For at foretage en afhjælpning af friareal- og miljøproblemet i området tænkes de udslidte erhvervsbygninger nedrevet.

Samtidig foreslås, at de bevarede ejendomme bringes op til en standard, der i det væsentlige svarer til moderne boliger.

Det vil blive påbudt ejerne at udføre de i saneringsplanteksten angivne bygningsarbejder.



Nedrivningsplan

-  bygninger der nedrives
-  bygninger der bevares

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 kommuneplanlægning 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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må der ikke udstykkes, bygges eller ændres i brugen af de dele af ejendommene, der ligger inden for lokalplanens område. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 9/12 - 1981 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, dog senest den 9/12 - 1982.

Lokalplan nr. 121.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at angive de overordnede retningslinier for en ny bebyggelse i Langå by.

Dette søges bl.a. opnået ved:

at sikre områdets anvendelse til såvel centerformål, institutioner, som til en tæt boligbebyggelse således at Langå bymidte kan fungere som et blandet centerområde med gode boligforhold.

at forbedre boligforholdene i sammenhæng med den for området udarbejdede saneringsplan, bl.a. ved at etablere fælles friarealer og ved at begrænse erhvervsbebyggelsen.

at sikre at bebyggelsen får et ensartet og harmonisk præg og at bebyggelsen udformes og placeres således, at der skabes en sammenhæng med det eksisterende centerområde.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter følgende matr. nr.:

5 bi, 5 nh, 5 iy, 5 æ, 5 cq, og del af 5 as,

alle af Langå by og sogn, samt alle parceller, der efter den 30.06.81 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets anvendelse

Bebyggelsen langs Bredgade må kun anvendes til centerformål. Ny bebyggelse kan indrettes til butik, liberalt erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikken. Etagerne over stueetagen kan endvidere indrettes til boligformål.

Den øvrige bebyggelse i området må anvendes til institutioner og til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af alternative bebyggelsesformer, såsom række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt - lav bebyggelse.

Mindst 4 boliger/lejligheder i stueetagen skal indrettes specielt for gangbesværede og kørestolsbrugere.

Der kan på ejendomme inden for området tillades, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

at det pågældende erhverv drives af dem, der bebor den pågældende ejendom.

at den pågældende virksomhed efter Langå kommunes skøn drives på en måde, således at bygningens karakter af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning og lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende.

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

§ 4. Teknisk forsyning

Opvarmning af ny bebyggelse skal ske ved tilslutning til Langå Fjernvarmeværk.

§ 5. Udstykninger

Ved udstykning i enkelte grunde til boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med mindre end 225 m². En del af grundarealet kan udlægges som stier, pladser samt andre former for fællesarealer.

§ 6. Vejforhold og parkering

Adgangen til området skal ske fra Bredgade og fra Borgergade, som vist på vedhæftede lokalplankort.

De to adgangsveje fra Bredgade skal udlægges i en bredde svarende til afstanden mellem de på lokalplankortet viste byggefelter.

Ved opkørsel til P-pladsen ved Borgergade skal der udføres en hjørneafskæring på 3 m.

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal og mindst 1 plads for hver beboelse. I de tilfælde, hvor der ikke er plads til parkeringsarealet på den pågældende ejendom, forudsættes etableringen af bilpladserne at foregå efter overenskomst med kommunen.

Parkeringspladser, der etableres inden for lokalplanområdet, skal placeres inden for det på lokalplankortet angivne areal.

Der skal sikres en direkte stiforbindelse mellem parkeringspladsen og det fælles opholds- og legeareal mellem bebyggelsen. Der skal ligeledes sikres stiforbindelse mellem parkeringspladsen og Bredgade.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 for området som helhed.

Antallet af boliger indenfor området må ikke overstige 50 eller blive mindre end 25.

Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag viste byggefelter - og i princippet som vist på illustrationsplanen.

Ud over byggefelterne kan der opføres mindre bygningsfremspring, såsom vindfang, udhuse, drivhuse, karnapper m.v.

Inden for byggefelterne kan der opføres bygninger af varierende bredde, dog ikke ud over byggefeltets bredde, med ovennævnte undtagelser.

Bebyggelsen må kun opføres i 2½ etager. Bygningsdele med tagterasse, sammenbygninger o.l. kan dog tillades opført med mindre end 2½ etager.

Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet af 15. april 1977, kap. 3, må bygningshøjden være på indtil 7 m målt fra terræn til skæring mellem yder væg og tagflade.

Bebyggelsens tage skal udformes som symetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40 og 50 grader. Det kan tillades at taget forlænges ud over altangange og lignende.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggeriet skal opføres således, at området fremtræder med et ensartet, harmonisk præg. Bebyggelsens proportioner, vinduesudformning m.v. skal afpasses efter den eksisterende bebyggelse.

Bygningens ydervægge skal opføres i røde teglmursten.

Vindfang og lignende bygningsfremspring skal opføres med samme materialer som hovedhuset eller af glas.

Bygningernes tage skal dækkes med røde teglsten.

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

§ 9. Ubebyggede arealer

Det på vedhæftede kortbilag med prikket signatur viste areal, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen. Arealet skal anvendes til haver, pladser til leg og ophold samt stier.

Langs Borbergade og langs p-pladsens vestlige afgrænsning skal udlægges et mindst 2 m bredt bælte forbeholdt til beplantning som vist på vedhæftede lokalplankort.

Beplantning af de ovenfor nævnte arealer, foretages efter en fælles plan for området, og skal godkendes af byrådet.

§ 10. Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de for området gældende § 15-rammer. Der er udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne, der er medtaget under afsnittet om forholdet til anden planlægning. Lokalplanen træder ikke i kraft før Århus Amtsråd har godkendt tillægget til rammerne.

§ 11. Grundejerforening/beboerforening

Der skal oprettes en grundejerforening/beboerforening med medlemspligt for samtlige ejere/lejere af boliger inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen/beboerforeningen skal stiftes, når mindst $\frac{1}{2}$ af grundene/boligerne er solgt/udlejet, eller når byrådet kræver det.

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

Vejarealer, der ikke overtages som offentlige, skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen/beboerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne.

Grundejerforeningen/beboerforeningen har pligt til at vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herfor efter aftale med kommunen.

Grundejerforeningens/beboerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser. Byrådet er berettiget til at udvide grundejerforeningens/beboerforeningens område eller kræve den sammensluttet med andre grundejerforeninger/beboerforeninger.

§ 12. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Langå byråd den
25. november 1981

Sign. Leon Laursen
Borgmester

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

Langå Byråd den 16. marts 1982

Sign. Mette Langer
Borgmester

§ 13. Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør
af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, ting-
lyst på matr. nr. 5 bi, 5 nh, 5 iy, 5 æ,
5 cq og 5 as, alle af Langå by og sogn.

Langå, den 23. november 1983

sign. Mette Langer
Borgmester