

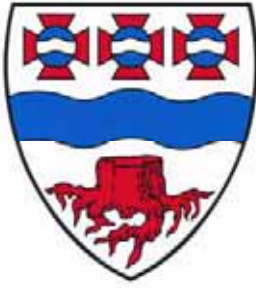


**Aflysning af del af lokalplan 189-L – Centerområde ved  
Bredgade/Markedsgade, Langå**

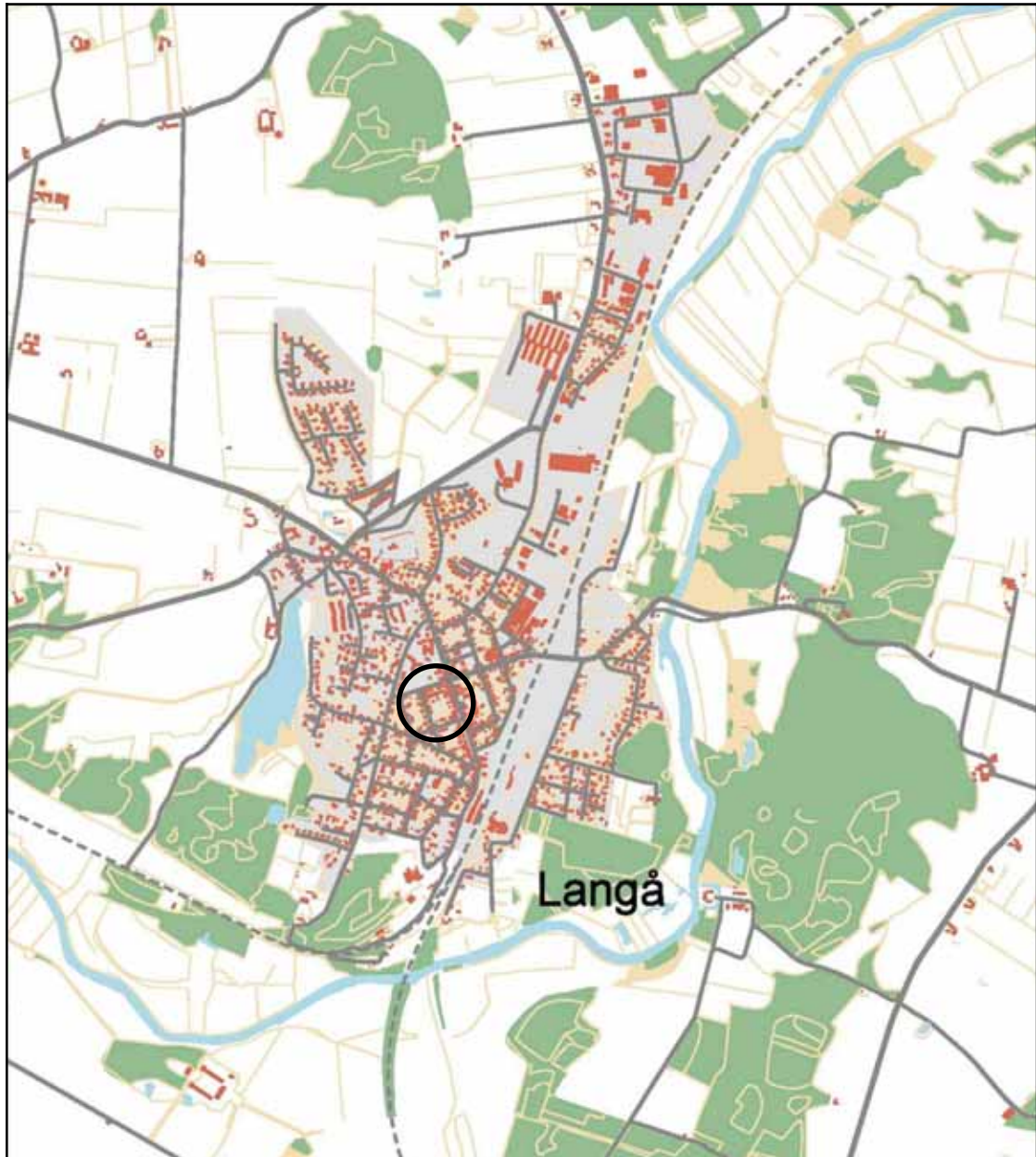
Aflysning af planid: 1012916, Lokalplan 189-L – Centerområde ved Bredgade/Markedsgade, Langå, med undtagelse af de bestemmelser der gælder for grundejerforeningen (§12).

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 LOKALPLAN 189



**Område til center- og boligformål  
ved Bredgade/Markedsgade i Langå**

---

## 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. Formål.....	5
§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus .....	5
§ 4. Områdets anvendelse .....	6
§ 5. Udstykning .....	6
§ 6. Vej-, parkering og adgangsarealer.....	6
§ 7. Tekniske forhold .....	6
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	7
§ 10. Skilte .....	8
§ 11. Ubebyggede arealer .....	9
§ 12. Ejerforening.....	10
§ 13. Forudsætning for ibrugtagning.....	10
§ 14. Jordforurening og affaldsdepoter .....	11
§ 15. Forholdet til andre lokalplaner .....	11
§ 16. Servitutter .....	11
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger .....	12
§ 18. Vedtagelsespåtegning .....	13
§ 19. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning .....	13

### Kortbilag

Matrikelkort.....	14
Lokalplankort .....	15
Illustrationsplan.....	16

### Lokalplanens redegørelse

Beliggenhed.....	17
Baggrund .....	17
Indhold .....	18
Forholdet til anden planlægning .....	21
Tilladelser fra andre myndigheder.....	24
Konsekvenser.....	24
Dispensationer .....	24
Klagevejledning .....	25

### Kommuneplan 1997-2005

Tillæg 7-2006 .....	26
---------------------	----

## **Forord**

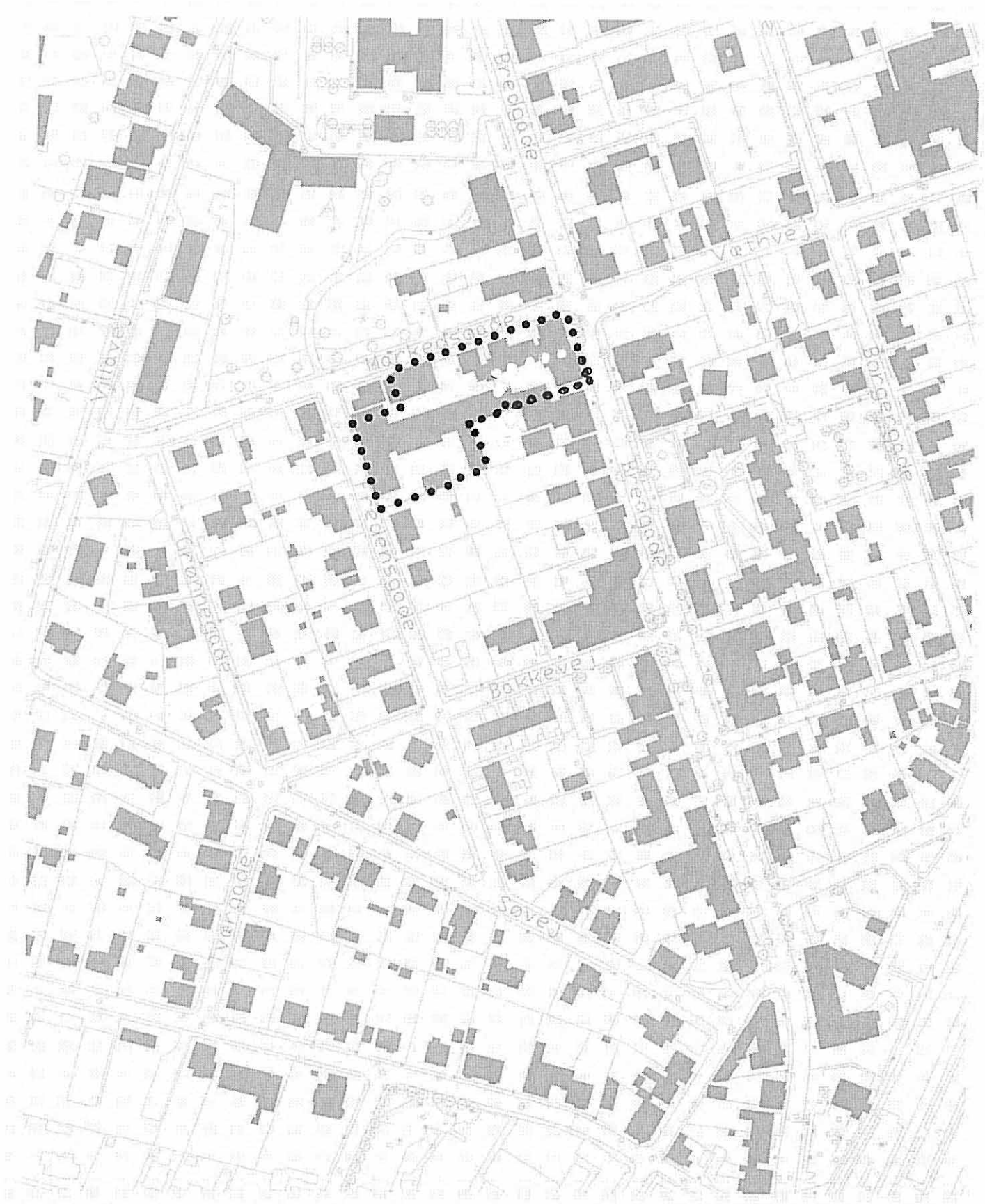
Den 11. oktober 2006 har Langå Byråd besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et område til center- og boligformål ved Bredgade/Markedsgade i Langå.

### **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 forslagens baggrund og forholdet til omgivelserne.
- En klagevejledning.

### **Offentlig fremlæggelse**

Forslaget var fremlagt i 8 uger fra den 17. oktober 2006 til og med den 12. december 2006.



••••• Lokalplangrænse



Langå Kommune  
Lokalplan 189  
Oversigtskort

Dato: 22. september 2006

# Lokalplan 189

for et center- og boligområde ved Bredgade/Markedsgade i Langå.

## § 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 § 2.

## § 2. Formål

2.1 Lokalplanens formål er at sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til center- og boligformål

at den fremtidige bebyggelse placeres og udformes, således den tilpasses terrænet og den omkringliggende bebyggelse bedst muligt,

at bebyggelsen forsynes med passende adgangsforhold, vejbetjening og parkeringsmuligheder.

## § 3. Områdets afgrænsning og zonestatus

3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet (side 13) og omfatter matrikel 19 cu og dele af matrikel 19 bz, og 19 ct, alle af Langå By, Langå, samt alle parceller, der efter den 11. oktober 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

3.2 Lokalplanområdet er vist på matrikelkortet (side 13) og lokalplankortet (side 14).

3.3 Området er og forbliver i byzone.

## § 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og lignende), boligformål med tilhørende fællesanlæg, offentlige formål samt erhvervstyper, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- 4.2 Der må i lokalplanens område opføres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 1000 m<sup>2</sup>. Der må herudover ikke etableres detailhandel i lokalplanens område.

## § 5. Udstykning

- 5.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet, (side 14) viste udstykningsplan.

## § 6. Vej-, parkering og adgangsarealer

- 6.1 Den trafikale betjening af området skal foregå fra Markedsgade.
- 6.2 Der udlægges areal til fælles intern vej- og parkering som vist på lokalplankortet (side 14).
- 6.3 Vej-, parkerings- og adgangsarealer skal planlægges efter handicappedes færdsel, jf. "DS håndbog 105. Udearealer for alle"
- 6.4 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 Vandværk I/S i henhold til vandforsyningsplanen.
- 7.2. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- 7.3 Bebyggelsen skal tilsluttes elforsyningen.
- 7.4 Bebyggelsen skal varmforsynes fra Langå Varmeværk Amba. Der er tilslutningspligt til fjernvarmenettet.



## § 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Ny bebyggelse til dagligvarebutik og boliger skal placeres inden for det på lokalplankortet (side 14) viste byggefelt.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 75.
- 8.3 Inden for byggefeltet må bygninger opføres med en butiksetage i stueplan og 1 etage med fladt tag herover. Bebyggelsens udformning, højder mm. skal i princippet udføres som vist på illustrationsplanen og snittet (side 15).
- 8.4 Indenfor byggefelt A skal bygningen opføres i 1 etage med fladt tag. Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over det fastlagte niveauplan.
- 8.5 Indenfor byggefeltets delområder B og C må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 10 m over det fastlagte niveauplan.
- 8.6 Inden for byggefeltet for Langå Bank må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 12 meter over det fastlagte niveauplan.
- 8.7 Inden for byggefeltet for Langå Bank må der opføres et bruttoetageareal på indtil 500 m<sup>2</sup> (excl. kælder)
- 8.8 Ved udstedelse af byggetilladelse fastlægger Langå Kommune niveauplan for den enkelte bygning, hvorfor der sammen med ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes målsat tegningsmateriale, der viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn mm.

## § 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ydervægge skal opføres i teglsten som blank, pudset eller vandskuret mur. Facadematerialet kan kombineres med glas, plade- eller træbeklædning.
- 9.2 Tage, der ikke anvendes til opholds- eller færdselsareal, skal udføres i sort tagpap.

- 9.3 Bebyggelsens ydervægge må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

## §10. Skilte

- 10.1 Skiltningen skal udformes således, at den med hensyn til farver, materialer, belysning, tekststørrelse, fremspring fra facade, proportioner og hovedopdeling mv. underordnes en bygnings arkitektoniske udtryk.
- 10.2 Skiltning, som har karakter af facadebeklædning påsat murflade, må ikke finde sted.
- 10.3 Skilte må ikke placeres over underkant af vinduer på 1. sal, og må ikke dække over facadeudsmykninger, gesimser, porte, døre og vinduer.
- 10.4 Placering af skilte for forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 10.5 Skilte må have følgende indhold:
- Indehavers navn og/eller branche.
  - Virksomhedens eller branchens navn og evt. bomærke
  - Kædenavn og evt. logo.
- 10.6 Skiltning for en virksomhed må ikke ubrudt strække sig over flere facader.

### Skiltebelysning

- 10.7 Anvendelse af lysskilte skal begrænses. Ved indvendig belyste skilte må kun skiltets indhold, jf. § 10.5, have udlys. Lysintensiteten ikke må være til gene for omgivelserne. Ved udvendig belysning af skilte må ikke anvendes blændende spots.

### Facadeskilte

- 10.8 Facadeskilte skal anbringes i stueetagen på for retnings hovedfacade i forbindelse med dør eller vinduer.
- 10.9 Facadeskiltning, der er udført eller fremtræder som ubrudte sammenhængende skiltebånd over en hel facade, vil normalt ikke blive godkendt.

- 10.10 Facadeskiltning kan ske ved bemaling direkte på facaden, ved skiltebånd eller løse bogstaver. Endvidere kan der tillades facadeskiltning på markiser, når teksten males/påklister direkte på markisens forkant.

#### **Udhængsskilte**

- 10.11 Udhængsskilte skal placeres vinkelret på facaden og udformes med en grafisk kvalitet, så de virker enkle og lette.
- 10.12 Udhængsskilte skal tilpasses bygningens øvrige skiltning.
- 10.13 Udhængsskiltets størrelse må ikke overstige 0,35 m<sup>2</sup>, og det må ikke have et større fremspring end 1,00 m fra facaden.
- 10.14 Udhængsskilte skal placeres umiddelbart over stueetagen.

#### **Henvisningsskilte**

- 10.15 Henvisningsskiltets størrelse og udformning skal afpasses efter bygningens øvrige skiltning.
- 10.16 Skiltepylon kan opsættes ved indkørsel fra Markedsgade. Skiltepylonens størrelse må maksimalt være 4 m høj og 1,0 m bred.

#### **Reklamering**

- 10.17 Reklamering på facader kan kun tillades i vinduer. Reklamens omfang må højst udgøre 35% af hvert glasparti.
- 10.18 Der må ikke opsættes reklamedug på bygningerne.
- 10.19 Reklamering, der kan sidestilles med skiltning (f.eks. plakattrammer) må ikke forekomme.

### **§ 11. Ubebyggede arealer**

- 11.1 Inden for lokalplanområdet kan der, efter Langå Kommunes godkendelse, opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.
- 11.2 Ubebyggede arealer skal enten udlægges som grusbelagt/befæstet areal eller anlægges og vedligeholdes som have.

## § 12. Ejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 12.2 Ejerforeningen skal efter krav fra Langå Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 12.3 Ejerforeningen skal oprettes når Langå Kommune kræver det.
- 12.4 Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det § 6 nævnte interne vej- og parkeringsareal.
- 12.5 Ejerforeningen 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.
- 12.6 Ejerforeningen er pligtige til at tage skøde på det i § 12.4 nævnte areal.
- 12.7 Ejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Langå Kommune. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser.

## § 13. Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- at vej-, parkerings- og adgangsarealer er etableret i henhold til § 6,
  - at ubebyggede arealer er indrettet i overensstemmelse med § 11,
  - at bebyggelse er tilsluttet Langå Vandværk,
  - at bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak,
  - at bebyggelse er tilsluttet elforsyningen,
  - at bebyggelse er tilsluttet fjernvarmenettet.

## § 14. Jordforurening og affaldsdepoter

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

## § 15. Forholdet til andre lokalplaner

- 15.1 Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves Lokalplan 145, Centerområder ved Bredgade på matr.nr. 19 ct og 19 cu samt del af matr.nr. 19bz, Langå By, Langå.
- 15.2 Ved denne lokalplans endelige vedtagelse fortrænges bestemmelserne under Område I i § 4 i Lokalplan 151, Facader og skilte, på følgende ejendomme 19 ct, 19 cu og del af 19 bz Langå By, Langå.

## § 16. Servitutter

- 16.1 Følgende servitutter skal fortsat være gældende inden for lokalplanens område:
- |            |   |
|------------|---|
| 08.08.1907 | Dok. om fælles brandmur/gavl mv.                                  |
| 19.10.1911 | Dok. om fælles brandmur/gavl mv.                                  |
| 20.06.1912 | Dok. om vandværk  |
| 11.04.1939 | Dok. om Langå Vandværk mv.  |
| 14.02.1966 | Dok. om fjernvarme mv.  |
| 30.09.1992 | Lokalplan 145   |
| 06.05.1996 | Lokalplan 151   |
| 09.04.1999 | Dekl. ang. fortsat tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg |
| 15.01.2004 | Dekl. Om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg     |
- 16.2 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses på lokalplanens område:
- |            |                         |
|------------|-------------------------|
| 04.02.1915 | Dok. om færdselsret mv. |
| 20.06.1923 | Dok. om bebyggelse      |

### Lokalplanens retsvirkninger

- 17.4 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 ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 17.5 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.

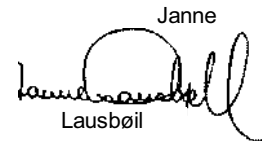
## § 18. Vedtagelsespåtegning

18.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 11. oktober 2006



Hanne Nielsen  
borgmester



Janne  
Lausbøil

kommunaldirektør

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

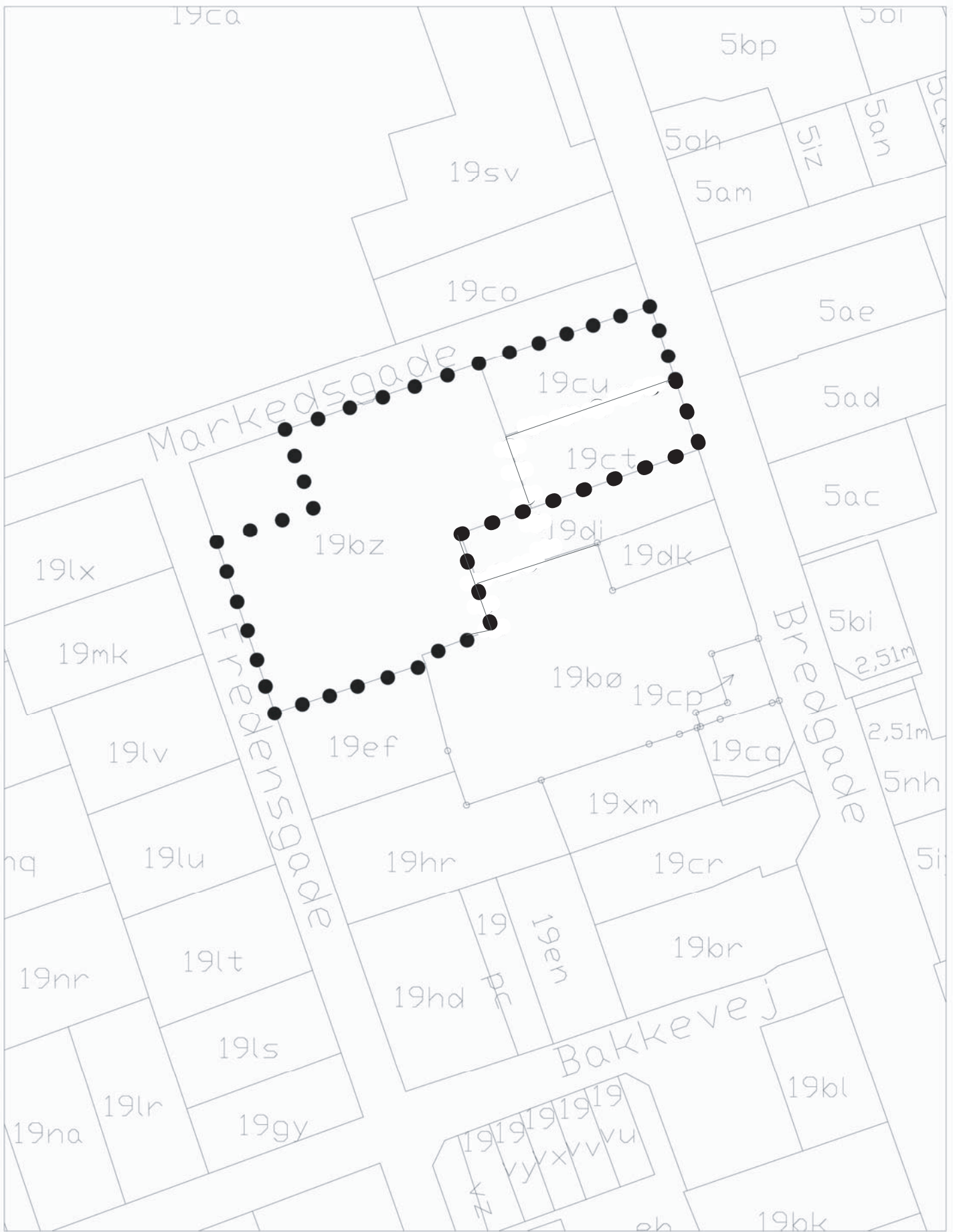
Randers Byråd, den 27. august 2007

Henning Jensen Nyhuus  
borgmester

Bent Peter Larsen  
kommunaldirektør

## § 19. Offentlig bekendtgørelse

19.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Randers Amtsavis den 5. september 2007. Lokalplanen har retsvirkning fra denne dato.



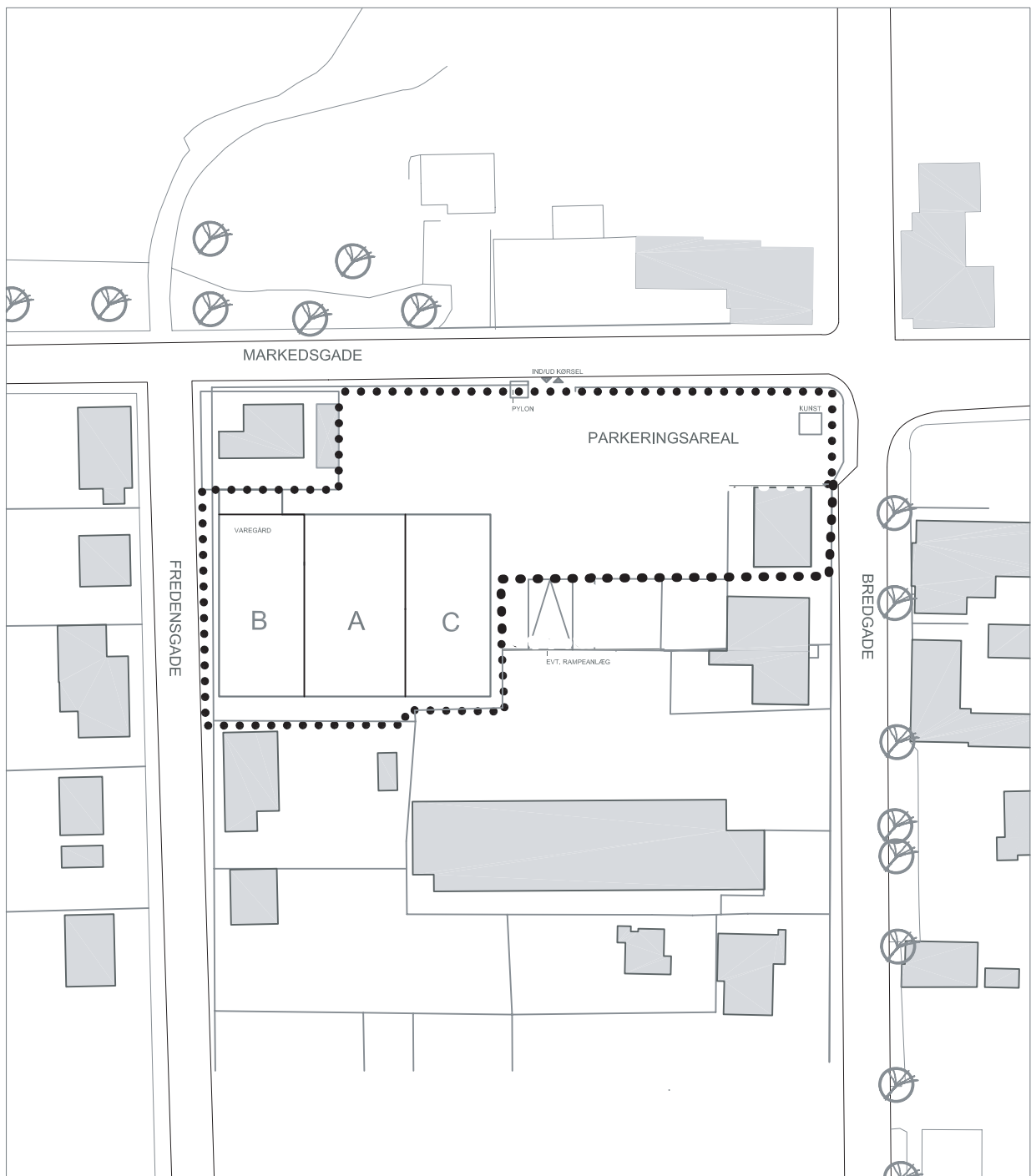
●●●●●● Lokalplanområde



**Langå Kommune**  
**Lokalplan 189**  
**Matrikelkort**

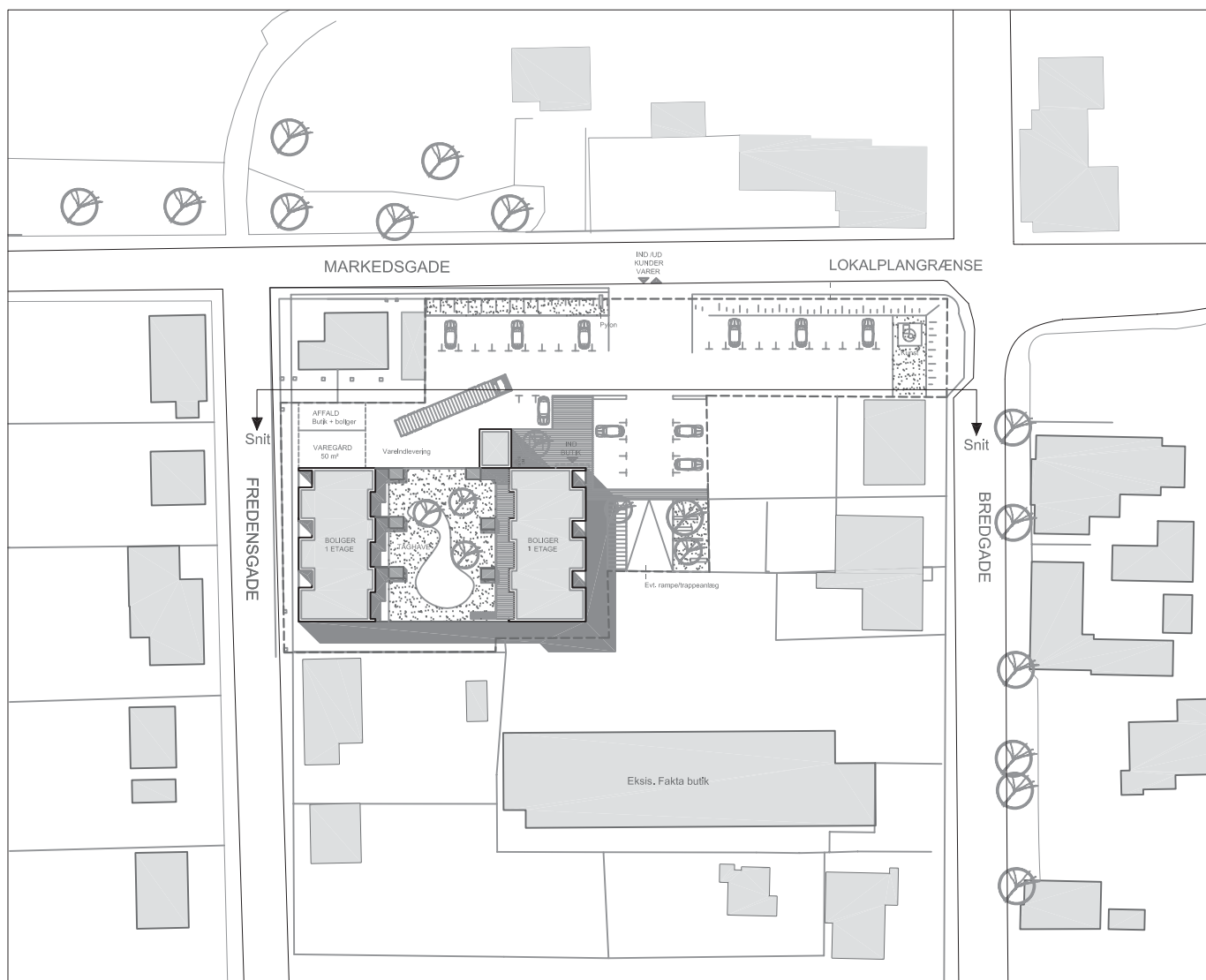
Dato: 12. september 2006  
 Rev. sept. 2007





Langå Kommune  
 Lokalplan 189  
 Lokalplankort

Dato: 21. september 2006  
 Rev. sept. 2007

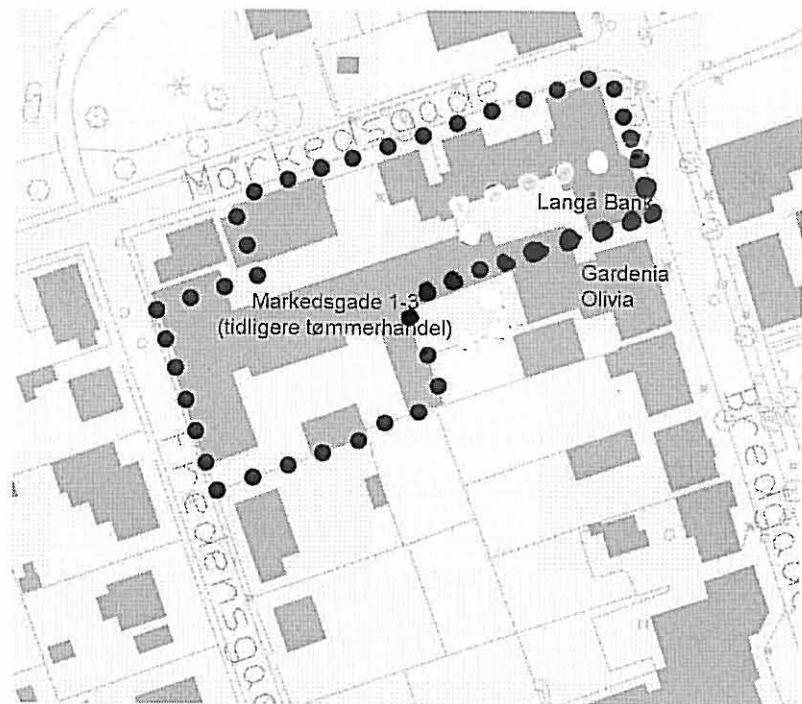


Ikke Målfast

PRINCIPSNIT SET MOD SYD

Langå Kommune  
 Lokalplan 189  
 Illustrationsplan  
 Dato: 13. oktober 2006

## Beliggenhed



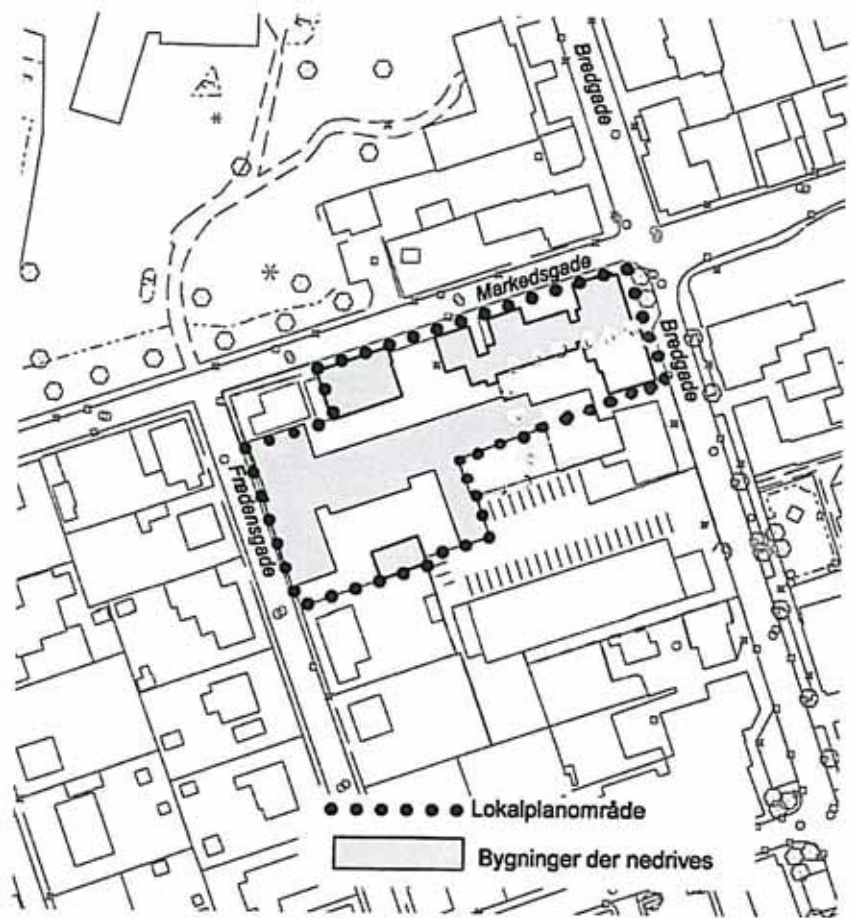
Oversigtskort del af Langå by

Som det ses af kortet omhandler lokalplanen den gamle tømmerhandlergrund ved Markedsgade samt ejendommen Bredgade 16. Området udgør ca. 3.350 m<sup>2</sup>

## Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af konkrete ønsker om at nedrive de eksisterende bygninger på Markedsgade 1-3 og Bredgade 16 og i stedet opføre en ny bebyggelse med ca. 1.000 m<sup>2</sup> butiksareal og 6-9 boliger i området.

## Indhold



Planen forudsætter, at de på kortet viste bygninger nedrives, det vil sige den eksisterende bebyggelse Markedsgade 1-3 og Bredgade 16.



Bredgade 16 og 18



*Markedsgade 1-3 set fra Faktas parkeringsplads*

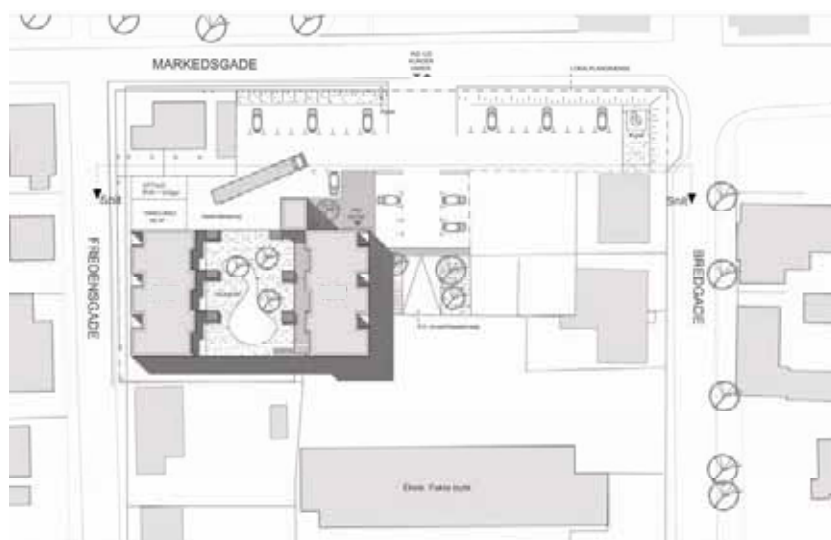


*Den eksisterende. bebyggelse ved Fredensgade*



*Den eksisterende bebyggelse ved Markedsgade*

## Bebyggelsen



Som det ses af lokalplankortet (side 14) fastlægger lokalplanen et byggefelt, hvor der kan opføres ny bebyggelse.

Inden for byggefeltet kan opføres en forretningsbygning med et etageareal på ca. 1.000 m<sup>2</sup> samt 6-9 boliger. Bebyggelsen skal i princippet opføres som vist på illustrationsplanen og snittet (side 15), således at forretningsbygningen udføres med fladt tag og boligbebyggelsen herover i 1 etage.

Grundidéen for den nye bebyggelse på den gamle tømerhandels grund tager udgangspunkt i områdets bygnings-skala. Således gives bebyggelsen mod Fredensgade en lavere skala end bebyggelsen der nærmer sig Bredgade. Dette opnås ved hjælp af landskabets terrænfald langs Markedsgade.

Forretningsbygningen ligger lavt på grunden i forhold til terrænet omkring Fredensgade. Boligdelen mod Fredensgade kommer således til at fremstå i samme skala som de omgivende boliger på vejen. Boligdelen længere inde på grunden nærmer sig derimod Bredgades bygnings-skala. Den ubebyggede del af taget på forretningsbygningen udnyttes til en stor og solrig tagterrasse for beboerne i bebyggelsen.

## Vej- og parkering

Den trafikale betjening af området skal foregå fra Markedsgade.



Planen udlægger areal til fælles intern vej- og parkeringsplads og åbner mulighed for placering af mindst 35 p-pladser i området.

Planen fastlægger, at der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for områdets ejendomme. Ejerforeningen er pligtige til at tage skøde på det fælles vej- og parkeringsareal samt forestå drift og vedligeholdelse af dette.

Tilkørsel af varer til butikken skal foregå fra Markedsgade og vareindleveringen skal etableres i lokalplanområdets vestlige del som vist på lokalplankortet (side 14).

Kravene til parkeringsarealernes udformning og parkeringspladskrav skal følge reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser" der er vedtaget af Langå Byråd den 4. april 1995.


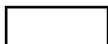
### Forholdet til anden planlægning

#### Regionplan

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

#### Kommuneplan 1997-2005



-  Delområde Kommuneplan
-  Lokalplanområde

Ejendommen langs med Bredgade samt en mindre del af ejendommen Markedsgade 1-3 er beliggende i delområde 1C1, Centerområde.

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

1. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og lignende), boligformål med tilhørende fællesanlæg, offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne,
2. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 75,
3. at butikker og eventuelle fremstillingsvirksomheder i tilknytning hertil fortrinsvis etableres i bebyggelses stueetage,
4. at ny bebyggelse udformes med et omfang, placering og materialevalg, der er i god overensstemmelse med karakteren i den eksisterende bebyggelse, således at der opnås den bedste helhedsvirkning,
5. at ny bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 75 for lokalplanområdet som helhed. Der er udlagt et stort fællesareal til intern vej- og parkering, dette medfører at bebyggelsesprocenten bliver større end 75 på de enkelte ejendomme, og der er således ikke overensstemmelse mellem rammerne og lokalplanforslaget.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen kan opføres med 1 butiksetage og max. 1 etagemed fladt tag herover.

Den øvrige del af lokalplanområdet mod Markedsgade/Fredensgade er beliggende i delområde 1B4, Område til blandet bolig og erhverv.

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 7-2006. Tillægget er vist på side 25.



### Forslag til Kommuneplan 2005

I "Forslag til Kommuneplan 2005", der har været fremlagt i offentlig høring i perioden 24. januar - 21. marts 2006, er hele lokalplanområdet udlagt til center- og boligområde. Forslaget har derefter endnu ikke været politisk behandlet.

### Lokalplaner

En del af lokalplanområdet er i dag omhandlet af Lokalplan 145, Område til centerformål ved Bredgade, og Lokalplan 151, Facader og skilte.

#### Lokalplan 145

Lokalplanen er endeligt godkendt af byrådet i 1992.

Lokalplanen ophæves ved byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan på ejendommene Bredgade 16.

#### Lokalplan 151

Lokalplanen er endeligt godkendt af byrådet i 1996.

Lokalplanen fastlægger bestemmelserne om facadeudformning, skilte mm. på ejendommene langs med Bredgade. Lokalplanen er et supplement til de øvrige lokalplaner i området.

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse fortrænges bestemmelserne i § 4 på ejendommen Bredgade 16. De øvrige bestemmelser i lokalplanen er stadig gældende for den nævnte ejendom.

### Spildevand

Lokalplanens område er medtaget i spildevandsplanen for Langå Kommune.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er medtaget i vandforsyningsplanen for Langå Kommune. Vandforsyningen foregår fra Langå Vandværk I/S.

### Varmeforsyning

Langå by varmforsynes med fjernvarme, og lokalplanområdets bebyggelse er pålagt tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

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.

### Kulturhistorisk interesse

Såfremt der under jordarbejder fremkommer hidtil uregistrerede fortidsminder, der er beskyttet af museumslovens § 26 skal arbejdet straks indstilles og fundet anmeldes.

### **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.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget for at vurdere, hvorvidt gennemførelsen af planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen har Langå Byråd besluttet, at der ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Byrådets beslutning med tilhørende begrundelse offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Lokalplanen kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder.

### **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 lokalplan-proceduren. 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 7-2006

#### Delområde 1C3, Center og boligområde



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

1. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og lignende), boligformål med tilhørende fællesanlæg, offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne,
2. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 75,
3. at ny bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager, og at ingen del af bebyggelsen hæves mere end 13 m over eksisterende terræn.
4. at bygningshøjden ikke overstiger 13 m.

Området er omhandlet af Lokalplan 189, der er i overensstemmelse med rammerne.

Således vedtaget af Randers Byråd, den 27. august 2007

Henning Jensen Nyhuus  
Borgmester

Bent Peter Larsen  
kommunaldirektør