

**BOLIG- OG
JORDBRUGSPARCELLER
VED SKOVKROGEN**

Langå

HOULBJERG SKOV

Laurbjerg

**LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN 132**

Houlbjerg

Hestehave

Læsevejledning.

På de første 6 sider i denne lokalplan beskrives forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Siderne 7-10 indeholder selve de paragraffer, hvis indhold er bindende for området.

Lokalplanen indeholder også en række kortbilag. Oversigtskortet og matrikelkortet viser de eksisterende forhold. Lokalplankortet på side 13 er bindende for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationsplanen på side 14 er derimod ikke bindende, men viser blot eet eksempel på områdets mulige anvendelse.

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>side</u>
Områdets beliggenhed	1
Lokalplanens forhistorie	1
Lovgrundlaget for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	6

Lokalplan nr. 132

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

Kortbilag

Udsnit af geodætisk instituts kort er gengivet med institutets tilladelse (A86) copyright.

Oversigtskort	2
Matrikulære forhold	12
Lokalplankort	13
Illustrationsplan	14

Lokalplan nr. 132 for et bolig- og jordbrugsområde ved Skovkrogen i Langå.

Områdets be-
lignghed

Lokalplanens areal ligger i et meget naturskønt område mellem Skovlystkvarteret, jernbanen, Gudenåen og et rekreativt område ved campingpladsen og bådepladsen i den sydøstlige del af Langå by.

Lokalplanområdet er næsten fladt og uden bevoksninger. Arealet ligger kun 3-4 m over daglig vandstand i Gudenåen.

Mod nord og vest grænser området op til en mindre bebyggelse omkring Skovkrogen, der ligger i landzonen. Denne bebyggelse danner mod vest grænse mod jernbanen.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til et mindre engareal ned mod Gudenåen. Langs østgrænsen løber en bæk, og herefter ligger et engareal og et skovområde, der længere mod øst omkranser bl.a. campingpladsen og bådepladsen.

Lokalplanens
forhistorie

Lokalplanområdet har tidligere været omfattet af lokalplan nr. 123, der reserverede arealet til kolonihaveformål med ialt 56 havelodder.

Lokalplan nr. 123 blev godkendt af Langå byråd den 15. februar 1983. Umiddelbart herefter godkendtes en lejeaftale mellem områdets ejer og Kolonihaveforbundet for Danmark.

I de efterfølgende 4 år blev der imidlertid ikke udlejet en kolonihavegrund i området, og Kolonihaveforbundet ønskede derfor at ophæve lejekontrakten.

På ovennævnte grundlag drøftede Langå byråd på ny områdets fremtidige anvendelse og besluttede at lade denne lokalplan udarbejde. Herved ændres områdets fremtidige anvendelse til bolig- og jordbrugsformål.

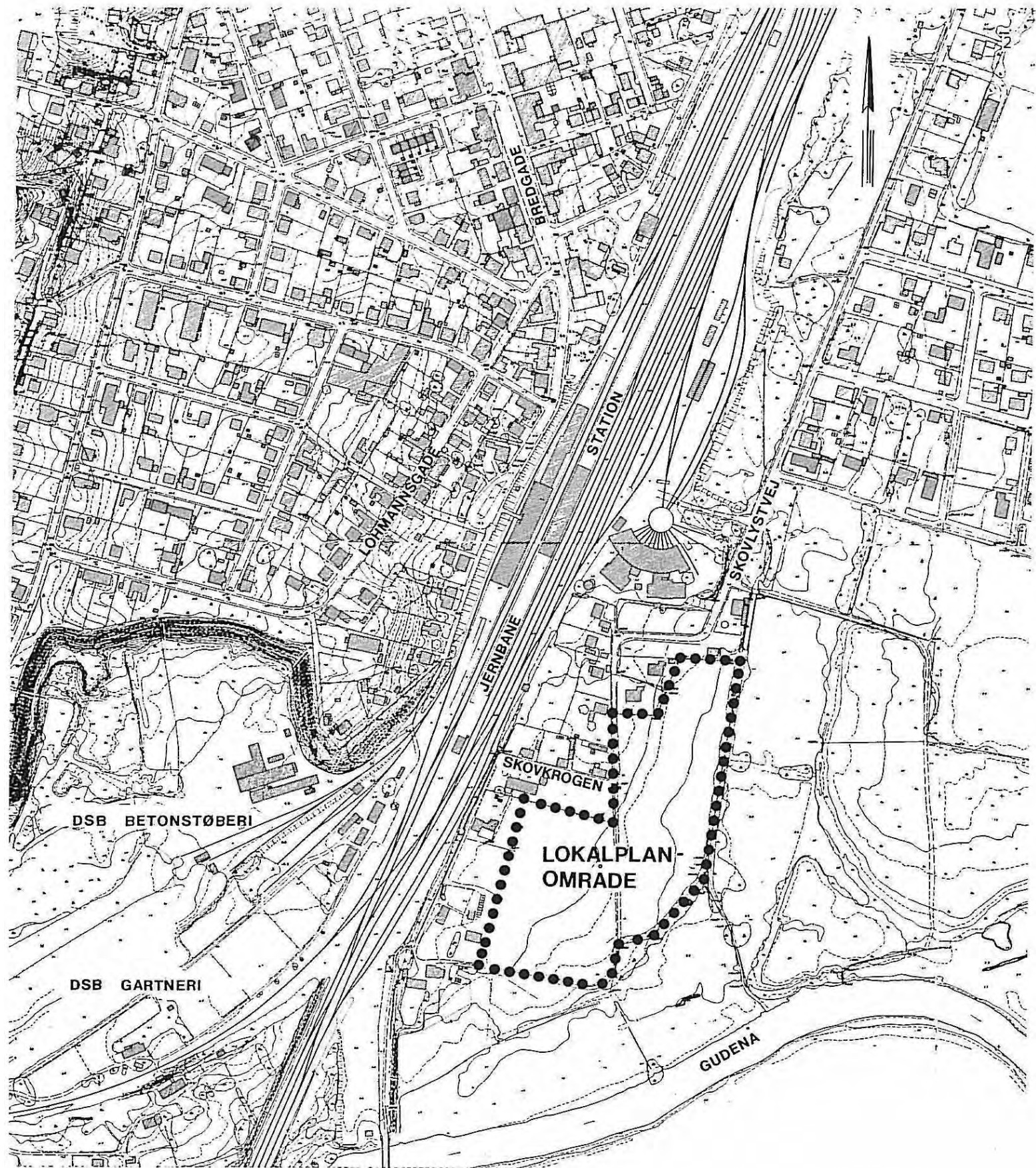
Lovgrundlaget
for lokalplanen

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 8 uger 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



LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 132
OVERSIGTSKORT

DATO: 24.02.87 MÅL: 1:4.000

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 i øvrigt.

Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, kan byrådet først godkende lokalplanen endeligt, når amtet har godkendt en ændring af kommuneplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,9 ha ved Skovkrogen i Langå.

Ifølge lokalplanen må der opføres 8 parcelhuse på arealet. Hvert parcelhus får et dyrkbart areal på fra 2.000 til 4.000 m².

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder:

Område 1 omfatter 8 parcelhusgrunde. På hver grund må opføres et fritliggende parcelhus. Bygninger må opføres i 1 og 1½ etager.

Område 2 må kun anvendes til jordbrugsformål eller almindeligt havebrug. Området kan f. eks. anvendes til dyrkning af grøntsager, frugttræer eller til dyrehold, f. eks. hest, ged, får, kaniner, høns eller lignende.

Lokalplanen reserverer desuden areal til nye veje til betjening af området samt til plantebælter.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 1984-1992 for Langå kommune.

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, delområde 1F5, der fastlægger områdets anvendelse til kolonihaver.

Lokalplanen er således i strid med kommuneplanens bestemmelser. Det er derfor en forudsætning for lokalplanens godkendelse, at der udarbejdes og godkendes en ændring af kommuneplanen.

Byrådet kan derfor godkende nedenstående tillæg nr. 1 - 87 til kommuneplanen. Bestemmelserne for delområde 1F5 (kolonihaver) udgår og erstattes af delområde 1B5 med følgende indhold:

Delområde 1B5 (bolig- og jordbrugsområde)

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

1. at områdets anvendelse fastlægges til bolig- og jordbrugsformål

2. at boligparcellerne skal placeres som en afrunding af den eksisterende bebyggelse omkring Skovkrogen. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt boligparcel må ikke overstige 25. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og ingen del af bebyggelsen må hæves mere end 8,5 m over terræn.
3. at jordbrugsparcellerne skal placeres således, at de medvirker til at skabe en god landskabelig overgang mellem den nye bebyggelse og det omgivende landskab
4. at området forbliver i landzone

Delområde 1B5 er omfattet af lokalplan nr. 132, der er i overensstemmelse med rammerne.

Boligtæthed.

Ifølge Regionplan 1980 skal boligområder i byzone med tilhørende veje, men uden boligorienteret service og fælles friarealer, mindst indeholde i gennemsnit 15 boliger pr. ha.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og således undtaget fra ovennævnte bestemmelser. Som det fremgår af nedenstående skema, ligger tætheden i et gennemsnit af de seneste års boligbyggeri på 20 boliger pr. ha og således langt over amtets krav.

		Langå	Stevnstrup	Laurbjerg	Ialt
1982	Opf. boliger	9	-	-	9
	Areal	3.109	-	-	3.109
1983	Opf. boliger	1	2	-	3
	Areal	900	1.800	-	2.700
1984	Opf. boliger	3	12	12	27
	Areal	2.700	7.600	6.300	16.600
1985	Opf. boliger	64	27	9	100
	Areal	15.932	6.340	5.748	28.020
1986	Opf. boliger	19	43	5	67
	Areal	21.066	26.506	625	48.197
Under opfør.	Boliger	10	40	1	51
	Areal	9.566	17.762	625	27.953
Ialt					257
					126.579
Antal m ² pr. bolig					493
Antal boliger pr. ha					20

Den høje gennemsnitlige boligthed skyldes at hovedparten af de seneste års boligbyggeri har været tæt-lav boliger med en lille grund pr. bolig.

Lokalplanområdets jordbrugsparceller skal derfor bl.a. også ses som et alternativt boligtilbud til personer, der ønsker en stor grund som grundlag for f.eks. hobbyvirksomhed eller selvforsyning med grøntsager.

Støjforhold.

Det udendørs støjniveau i lokalplanområdet må ikke overstige 55 dBA på døgnbasis. Dette er sikret ved afstandsdæmping, idet der er overholdt en afstand mellem hovedspor og lokalplangrænse på 65 m, som er Miljøstyrelsens beregnede grænse. I beregningen er der ikke taget hensyn til sporanlæggene nærmest lokalplanområdet, idet disse især anvendes som rangerspor samt til henstilling af rækker af udrangerede togvogne.

Fredningsforhold.

Inden for lokalplanområdet ligger en stenalderboplads: "Maglemose-bopladsen."

I 1983 foretog Kulturhistorisk Museum i Randers prøveudgravninger på stedet. Museet afgør om denne nye lokaplan vil udløse krav om nye udgravninger. Ifølge Museumsloven kan anlægsarbejder standses i indtil 1 år.

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 Elskabet Elro i Randers.

Vandforsyning.

Vandforsyningen til lokalplanområdet kan ske til Langå Østre Vandværk, der er privat ejet.

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 udstykes, 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. 132 for et bolig- og jordbrugsområde ved Skovkrogen i Langå.

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.

Formålet med lokalplanen er bl.a.:

- at afrunde den eksisterende landzonebebyggelse ved Skovkrogen med 8 nye parcelhuse,
- at udstykningen udformes som en kombination af bolig- og jordbrugsparceller, således at der sikres en udstykningsform, der tilpasses den eksisterende anvendelse af bebyggelsen ved Skovkrogen,
- at skabe en god landskabelig overgang mellem parcelhusbebyggelsen og de tilgrænsende eng- og skovområder samt Gudenåen,
- at fastlægge områdets vejforsyning samt et plantebælte mod den eksisterende bebyggelse.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplan-kortet, og omfatter del af matr.nr. 19 xb, Langå by og sogn samt alle parceller, der efter 01.12.86 udstykkes fra nævnte ejendom.

Området er beliggende i landzone og forbliver også efter byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan i landzone.

§ 3. Områdets opdeling og anvendelse.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på lokalplankortet.

Område 1.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben - lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse).

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, 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 beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og

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

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Område 2.

Området må kun anvendes til jordbrugsformål eller almindeligt havebrug. Der må kun holdes dyr i den udstrækning, arealets størrelse betinger det.

Udover almindeligt havebrug er der mulighed for enten en mere speciel dyrkning af jorden, f.eks. med frugttræer og grøntsager eller et udvidet dyrehold, f.eks. hest, ged, får, kaniner, høns og lignende.

Området må ikke anvendes til erhvervsmæssig virksomhed, medmindre det omfatter dyrkning af afgrøder, dyrehold og dermed beslægtede aktiviteter.

Der må kun opføres bygninger til dyrehold, udhuse samt drivhuse. Sådanne bygninger må kun opføres efter særlig godkendelse af Langå kommune.

Gældende regler for dyrehold og bestemmelser af sundhedsmæssig og miljømæssig karakter skal overholdes, og enhver anvisning fra Langå kommune skal straks efterkommes.

Retten til at holde dyr kan fratages, dersom det medfører gener for de omboende, eller forureningsfarer som følge af manglende pasning og renholdelse.

§ 4. Udstykninger.

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

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed som vist på lokalplankortet:

Vej AB i en bredde af 6 m.
Vej BC i en bredde af 4 m.
Vej DE i en bredde af 10 m.

Der skal indrettes parkeringspladser til mindst 2 biler for hver beboelse.

§ 6. Teknisk forsyning.

Ledninger til belysning, telefon, TV m.m. skal udføres som jordkabler.

Opvarmning af bebyggelse skal ske i henhold til kommunens varmeplan.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

Område 1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte boligparcel må ikke overstige 25.

Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.

Skellene mellem boligparcellerne og de dertil hørende jordbrugspareller skal i bebyggelsesmæssig henseende betragtes som naboskel.

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

Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m må kun foretages efter tilladelse fra Langå kommune.

Område 2.

Bygninger skal placeres inden for en afstandszone til område 1 på 20 m.

Bygninger må kun opføres efter særlig godkendelse af Langå kommune. Eventuelt godkendelse beror på byggeriets tilpasning til eksisterende byggeri på boligparcellerne samt på en landskabelig vurdering.

Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 4,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Skellene mellem jordbrugsparellerne og de dertil hørende boligparceller skal i bebyggelsesmæssig henseende betragtes som naboskel.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. Ubebyggede arealer.

Område 1.

Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.

Område 2.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Arealerne må ikke benyttes som oplagsplads.

Plantebælter.

Der reserveres areal til 5 m brede plantebælter som vist på lokalplankortet.

Plantebælterne skal dannes af træer og buske med spiselige frugter, som æbletræer, blommer, hyben, brombær, hassel, solbær, ribs, røn, mirabel, hyld o.s.v.

§ 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.

Vejarealer samt plantebælter skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealerne.

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

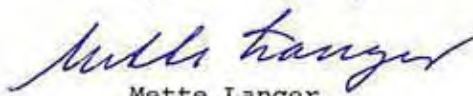
Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 123 (godkendt af byrådet den 15. februar 1983) ophæves.

§ 12. Vedtagelse-påtegning

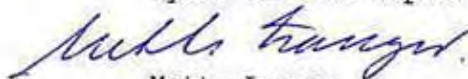
Forslag til lokalplan nr. 132 blev vedtaget af Langå byråd den 7. april 1987.



Mette Langer

borgmester

Lokalplan nr. 132 blev endeligt godkendt af Langå byråd den 29. september 1987.



Mette Langer

borgmester

§ 13 Tinglysning

Foranstående lokalplan nr. 132 begæres i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr. 19 xb, 19 xc, 19 xd, 19 xe, 19 xf, 19 xg, 19 xh, 19 xi og 19 xk, alle af Langå by og sogn.

Langå, den 25. 01. 1989.

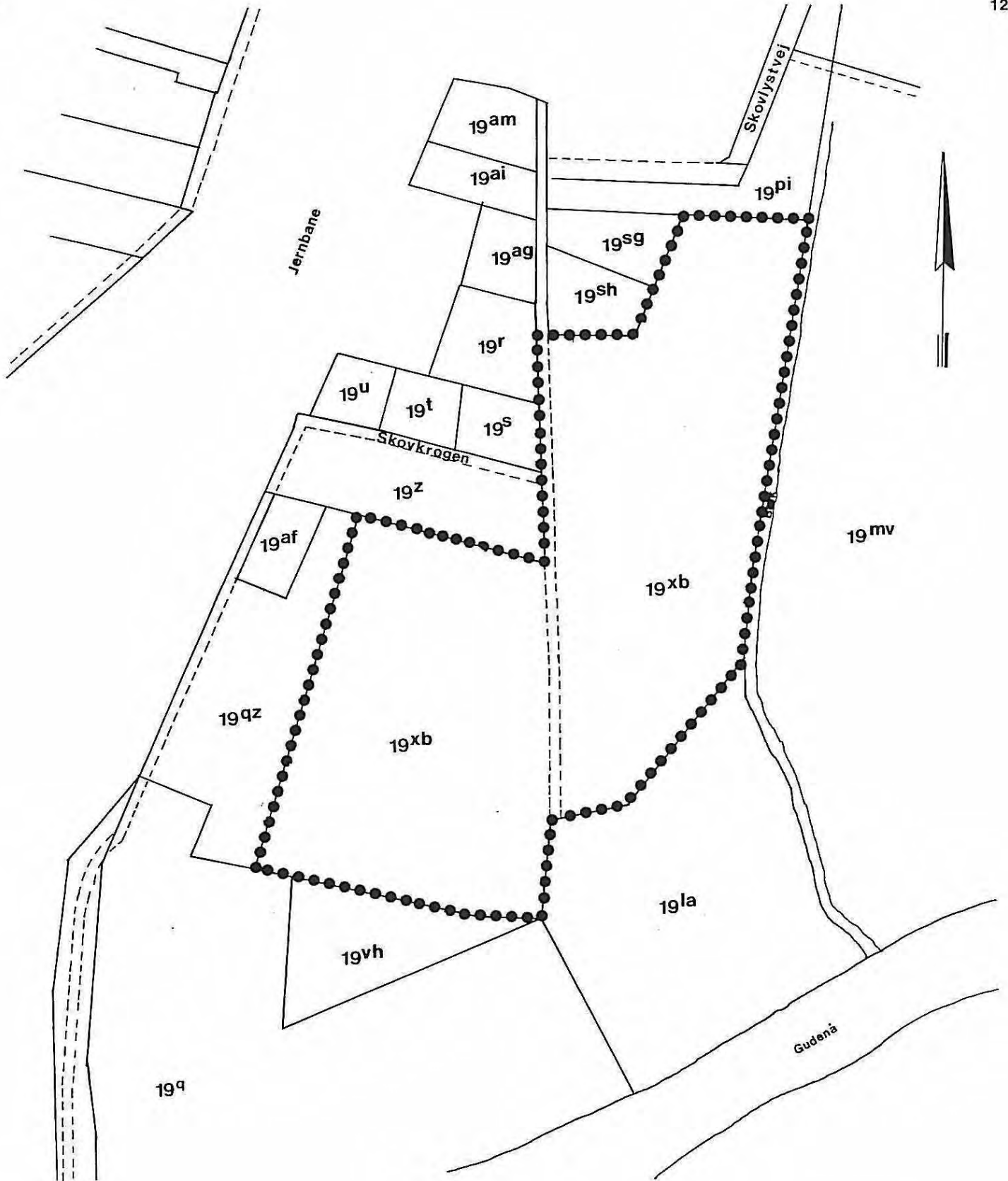

Niels Mørup
borgmester.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEN I RANGERS

02.02.89 01359 A

LYST


Inga Christensen
ktfm

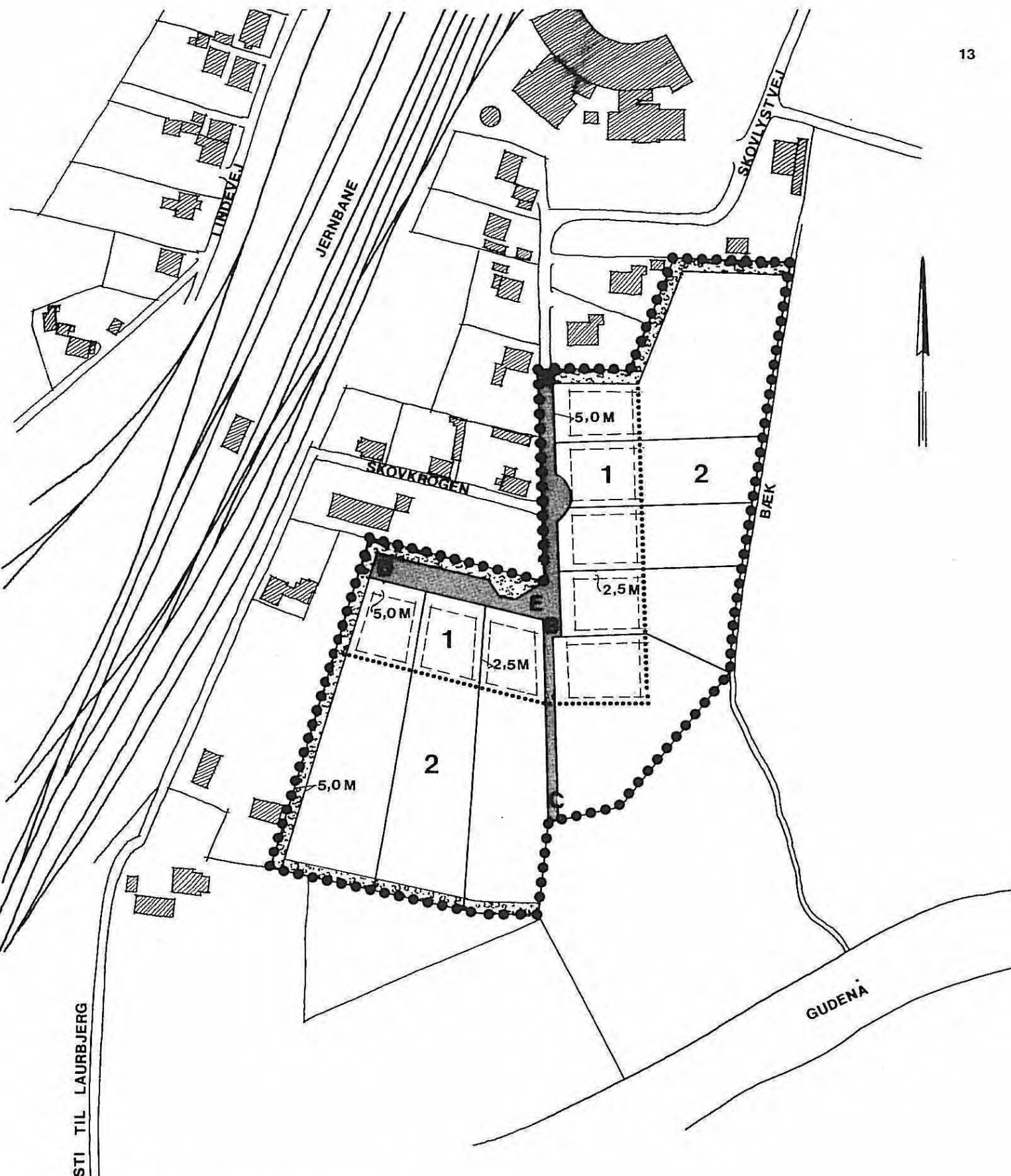


LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 132
MATRIKULÆRE FORHOLD

●●●●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

DATO: 24.02.87

MÅL: 1:2.000

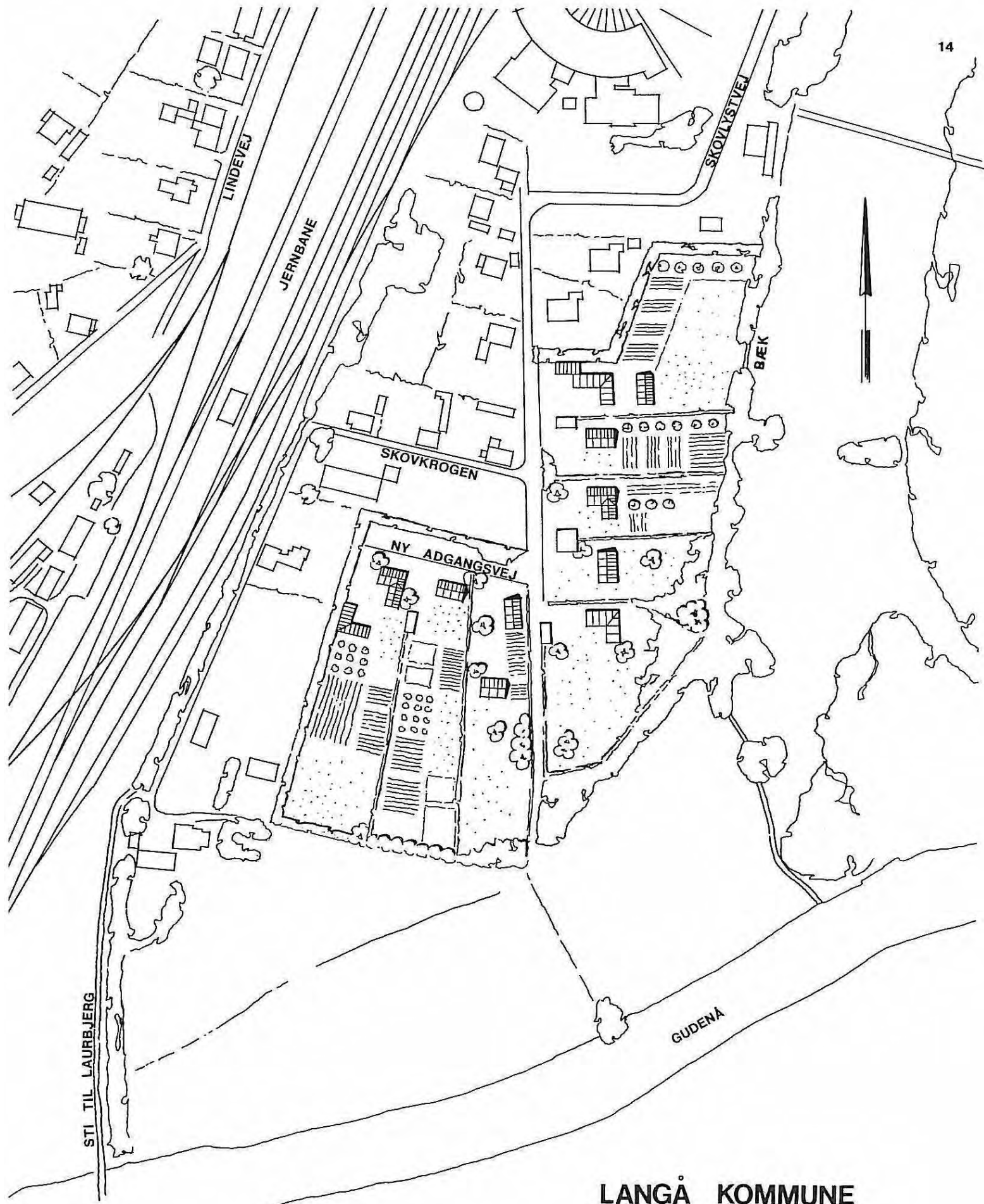


STI TIL LAURBJERG

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- BEBYGGELSESREGULERENDE LINIE
- ▬ VEJ
- ▨ PLANTEBÆLTE

LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 132
LOKALPLANKORT

DATO: 24.02.87 MÅL: 1:2000



LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 132
ILLUSTRATIONSPLAN

DATO: 24.02.87 MÅL: 1:2.000