

Stevnstrup

Grensten

GUDENA

**BOLIGOMRÅDE VED
GL. LANDEVEJ**

Væth

Jebjerg

Værum

LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 138

Lindkær

Læsevejledning.

På de første 4 sider i denne lokalplan beskrives forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Siderne 5-9 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 11 er bindende for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationsplanen på side 12 er derimod ikke bindende, men viser blot eet eksempel på områdets mulige anvendelse.

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Indledning	1
Lovgrundlaget for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	1
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	4

Lokalplan nr. 138

§ 1. Lokalplanens formål	5
§ 2. Lokalplanens område	5
§ 3. Områdets zonestatus	5
§ 4. Områdets opdeling og anvendelse	5
§ 5. Udstykninger	5
§ 6. Vej- og parkeringsforhold	6
§ 7. Teknisk forsyning	6
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 10. Ubebyggede arealer	8
§ 11. Grundejerforening	8
§ 12. Tilladelser fra andre myndigheder	9
§ 13. Påtaleret	9
§ 14. Godkendelsespåtegning	9
§ 15. Tinglysning	9

Kortbilag

Udsnit af geodætisk instituts kort er gengivet med institutets tilladelse (A86) copyright.	Oversigtskort	2
	Matrikulære forhold	10
	Lokalplankort	11
	Illustrationsplan	12

Lokalplan nr. 138 for et boligområde ved Gl. Landevej i Værum.

Indledning

Denne lokalplan omfatter et areal, der ligger ved Gl. Landevej i den østlige del af Værum by. Areal-
et skråner jævnt mod nord. Højdeforskellen fra Gl. Landevej til det laveste punkt er på 7 m.

Mod nord og syd grænser arealet op til det åbne land. Mod øst grænser arealet op til en mindre gruppe parcelhuse og mod vest til en ejendom, der i øjeblikket anvendes til genbrugsvirksomhed.

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt at opføre 3 parcelhuse samt 5-8 mindre tæt-lav boliger.

Lovgrundlaget for lokalplanen

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

Ifølge kommuneplanloven har kommunerne pligt til at udarbejde lokalplaner ved udstykninger og bygge- og anlægsarbejder m.v., der fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Desuden er det tanken, at lokalplanerne skal sikre, at borgerne får lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen. Alle lokalplaner er derfor fremlagt til offentlig høring, i mindst 8 uger inden byrådet godkender planerne.

Lokalplanerne er udarbejdet på grundlag af kommuneplanen, der er en overordnet plan for hele Langå kommune. Heri er 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.

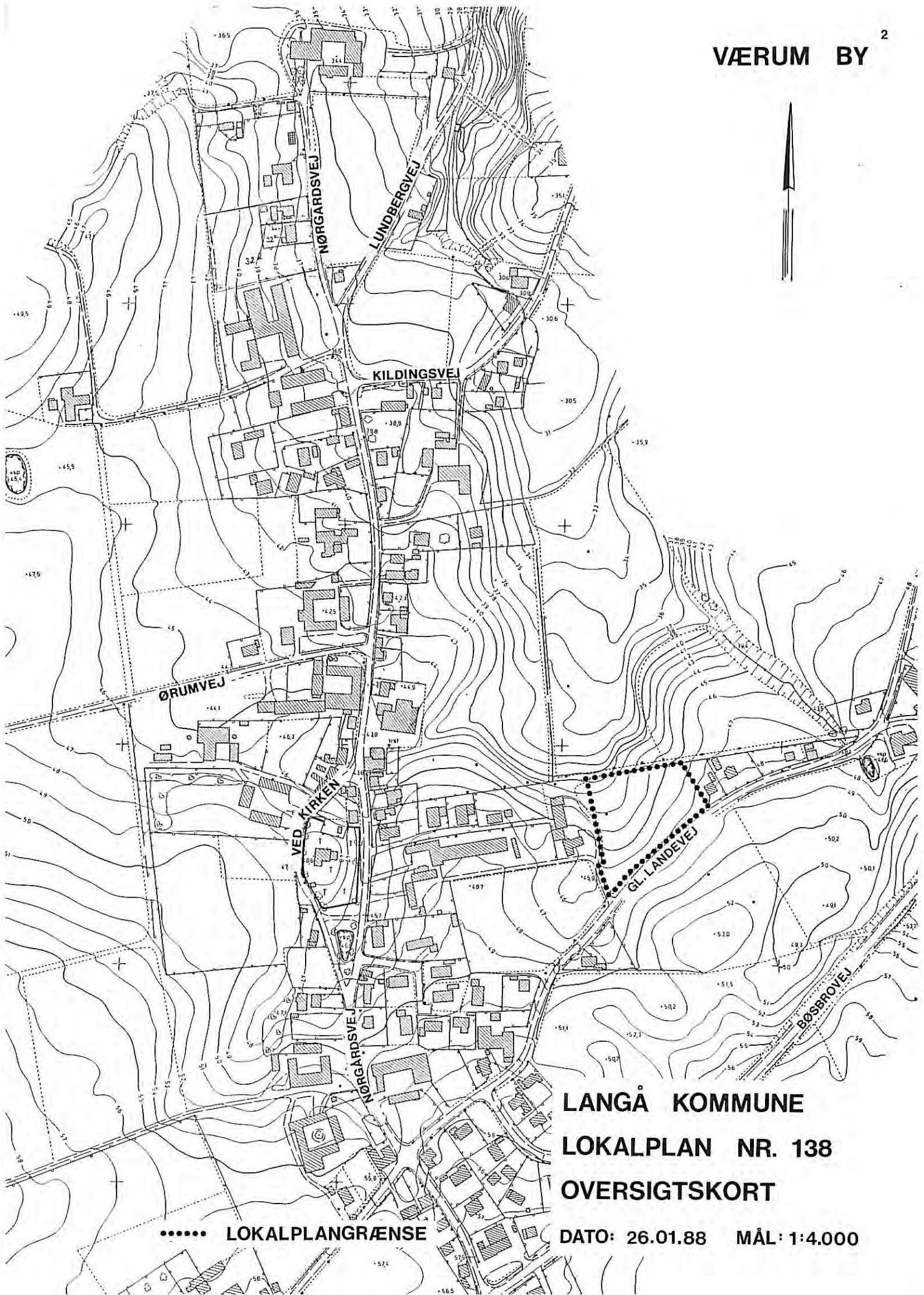
Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 7.500 m² nord for Gl. Landevej. Området bibeholdes i landzone.

Ifølge lokalplanen må der opføres 3 parcelhuse og 5-8 tæt-lav boliger, f.eks. som rækkehuse.

Adgangen til de nye boliger sker fra en ny vej, der etableres fra Gl. Landevej og gennem lokalplanområdet.

Mod vest etableres et 5-10 m bredt plantebælte.



..... LOKALPLANGRÆNSE

LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 138
OVERSIGTSKORT

DATO: 26.01.88 MÅL: 1:4.000

Forholdet til anden
planlægning

Kommuneplan 1984 - 1992 for Langå kommune.

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, delområde 4 L1, der omfatter landområderne.

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

1. at området forbliver i landzone,
2. at områdets anvendelse overvejende fastlægges til landbrugsformål samt til virksomheder med tilknytning til jordbrugserhvervene,
3. at de landskabelige værdier beskyttes og gøres tilgængelige for befolkningen under hensyn til landskabets sårbarhed,
4. at der kan etableres vej- og stianlæg samt tekniske anlæg m.v. i overensstemmelse med hovedstrukturplanens principper. Nye stianlæg, placering af vindmøller m.v. i det åbne land skal så vidt muligt følge eksisterende skel og veje, så de generer mindst muligt,
5. at landsbyernes anvendelse fastlægges til landbrugsformål, boligformål, offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i området uden genervirkninger i forhold til omgivelserne,
6. at karakteristisk landsbybebyggelse bevares, og at nyt byggeri indpasses i landsbymiljøet, og
7. at boligbebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m. Anden bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Spildevandsplan.

Området er ikke medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune, men tilsluttes automatisk ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan.

Afledning af regn- og spildevand kan ske til eksisterende ledninger.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet skal ske fra Elselskabet Elro i Randers.

Vandforsyning

Vandforsyningen til lokalplanområdet skal ske fra Værum Vandværk, der er privat ejet.

Varmeforsyning

Opvarmning af boliger inden for lokalplanens område skal ske i henhold til kommunens varmeplan.

Fredningsforhold

Der er ikke knyttet særlige fredningsinteresser til lokalplanens område.

Landbrugets interesser

Arealet er pålagt landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter derfor Landbrugsmi-
nisteriets godkendelse af udstykning.

Lokalplanens rets-
virkninger

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 private 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. 138 for et boligområde ved Gl. Landevej i Værum.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at sikre områdets anvendelser til en ny boligbebyggelse. Der gives mulighed for at opføre såvel åben-lav som tæt-lav boliger,

at sikre, den fremtidige bebyggelse udformes således, at den fremtræder som en helhed med hensyn til valg af materiale 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 varetage fælles opgaver for området, herunder bl.a. drift og vedligeholdelse af den private vej og beplantningsbælter.

§ 2 Lokalplanens område

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter del af matr. nr. 45f Værum by, Værum, samt alle parceller der efter den 1. januar 1988 udstykkes fra nævnte ejendom.

§ 3 Områdets zonestatus

Denne lokalplan opretholder områdets zonestatus som landzone.

§ 4 Områdets opdeling og anvendelse

Lokalplanens område opdeles i 2 delområder, som vist på lokalplankortet.

Område 1

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde, og klyngehuse og lignende) samt et fælleshus for bebyggelsen.

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

Område 2

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

På hver ejendom må kun opføres og indrettes en bolig .

Fællesbestemmelser for område 1 og 2.

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.

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hindrer for, at kommunen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

§ 5 Udstykninger

Område 1

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

Område 2

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

Ingen parcel må gives en størrelse mindre end 700 m².

§ 6 Vej- og parkeringsforhold

Der udlægges areal til en vej i en bredde af 6,00 m som vist på lokalplankortet.

Ved vejtilslutninger skal der udføres hjørneafskæringer med skrålinie på 5,00 m, som vist på lokalplankortet.

Område 1

Der skal indrettes parkeringspladser til mindst 1/2 bil for hver beboelse.

Område 2

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

Fællesbestemmelser for område 1 og 2

Eventuelle garager/carporte kan medregnes således, at antallet af bilpladser kan nedsættes med 1 for hver af de boliger, der har adgang til egen garage/carport på området.

Parkering af lastbiler, anhænger og større varevogne må ikke finde sted i området.

§ 7 Teknisk forsyning

Ledninger til vejbelysning, telefon m.v. skal udføres som jordkabler.

Opvarmning af bebyggelse skal ske i henhold til kommunens varmeplan.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

Område 1

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

Antallet af boliger inden for området skal holdes mellem 5 og 8. Derudover kan opføres et fælleshus for bebyggelsen.

Bygninger må opføres i 1 og 1½ etager. 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, dog undtaget garager/carporte, drivhuse og lignende.

Der skal udarbejdes en samlet plan for området, som skal godkendes af byrådet. Denne plan skal også redegøre for garager/carportes placering og udformning, således at dette indgår som et led i planlægningen af det samlede boligbyggeri som en helhed.

Område 2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bygninger må opføres i 1 og 1½ etager. Bebyggelsen skal holdes inden for de byggelinier, der er angivet på lokalplankortet, dog undtaget garager/carporte, drivhuse og lignende.

Fælles bestemmelser for område 1 og 2

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 +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m, må kun foretages efter kommunens tilladelse.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

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

§ 10 Ubebyggede arealer

Der skal sikres areal til det på lokalplankortet viste plantebælte.

§ 11 Grundejerforening

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

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 m.v., som ikke overtages af det offentlige, 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.

§ 12 Tilladelser fra
andre myndigheder

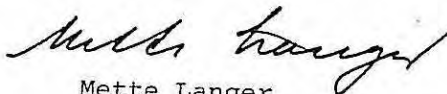
Arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor forslagets virkeliggørelse forudsætter Landbrugsministeriets tilladelse.

§ 13 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Langå byråd.

§ 14 Godkendelses-
påtegning

Forslag til lokalplan nr. 138 blev vedtaget af Langå byråd, den 1. marts 1988.

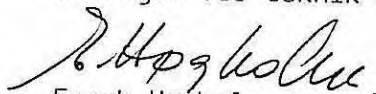


Mette Langer
borgmester

§ 15 Vedtagelses-
påtegning

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

Udvalget for teknik og miljø, den 31. maj 1988.



Enoch Høgholm
udv. formand

§ 16 Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30 stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr. 45 f, Værum by og sogn.

Langå, den 31. maj 1988.



Niels J. Mørup
borgmester



●●●●● Lokalplangrænse

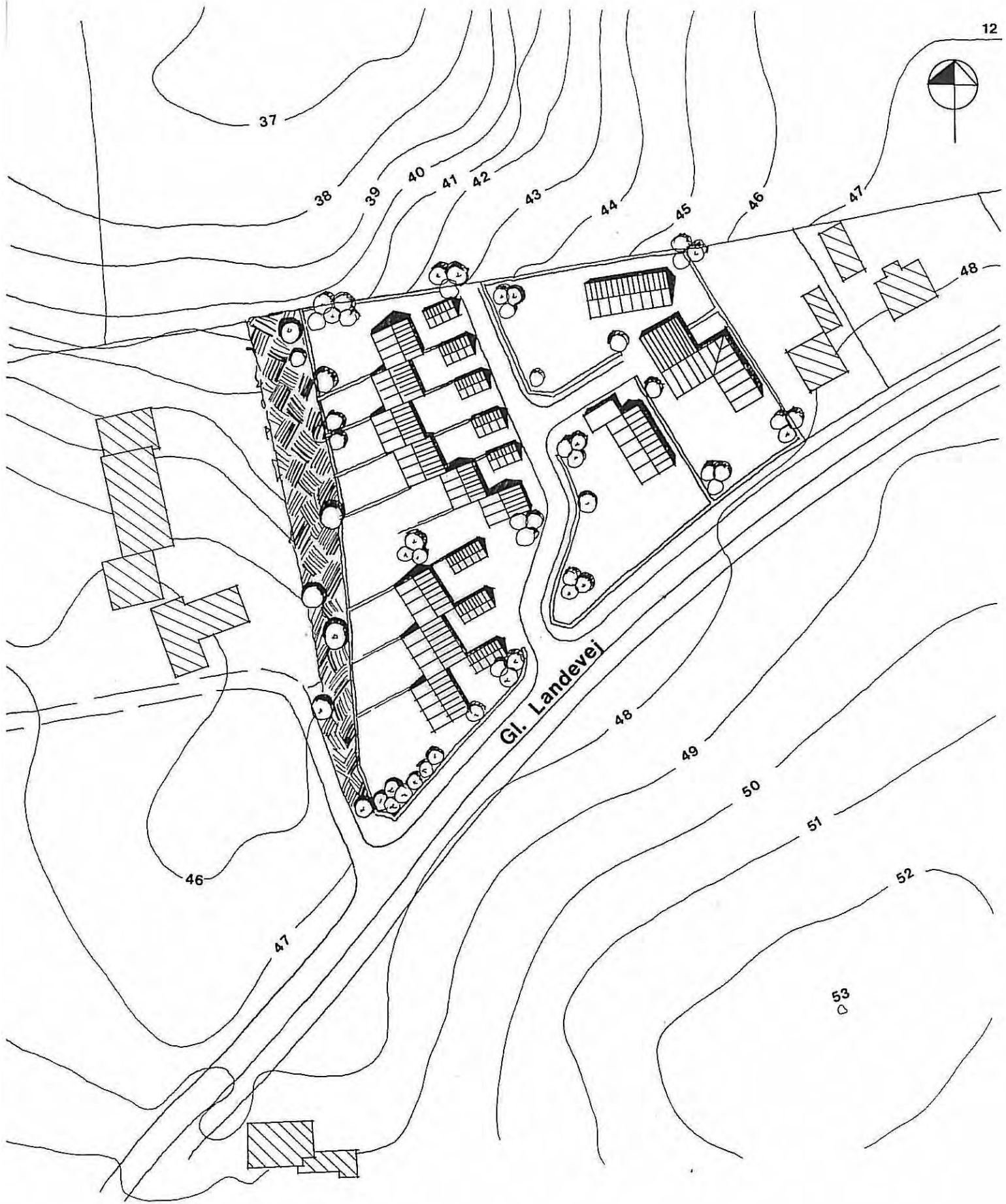
Langå kommune

Lokalplan nr. 138

Matrikulære forhold

Dato: 26.01.88

Mål: 1:4.000

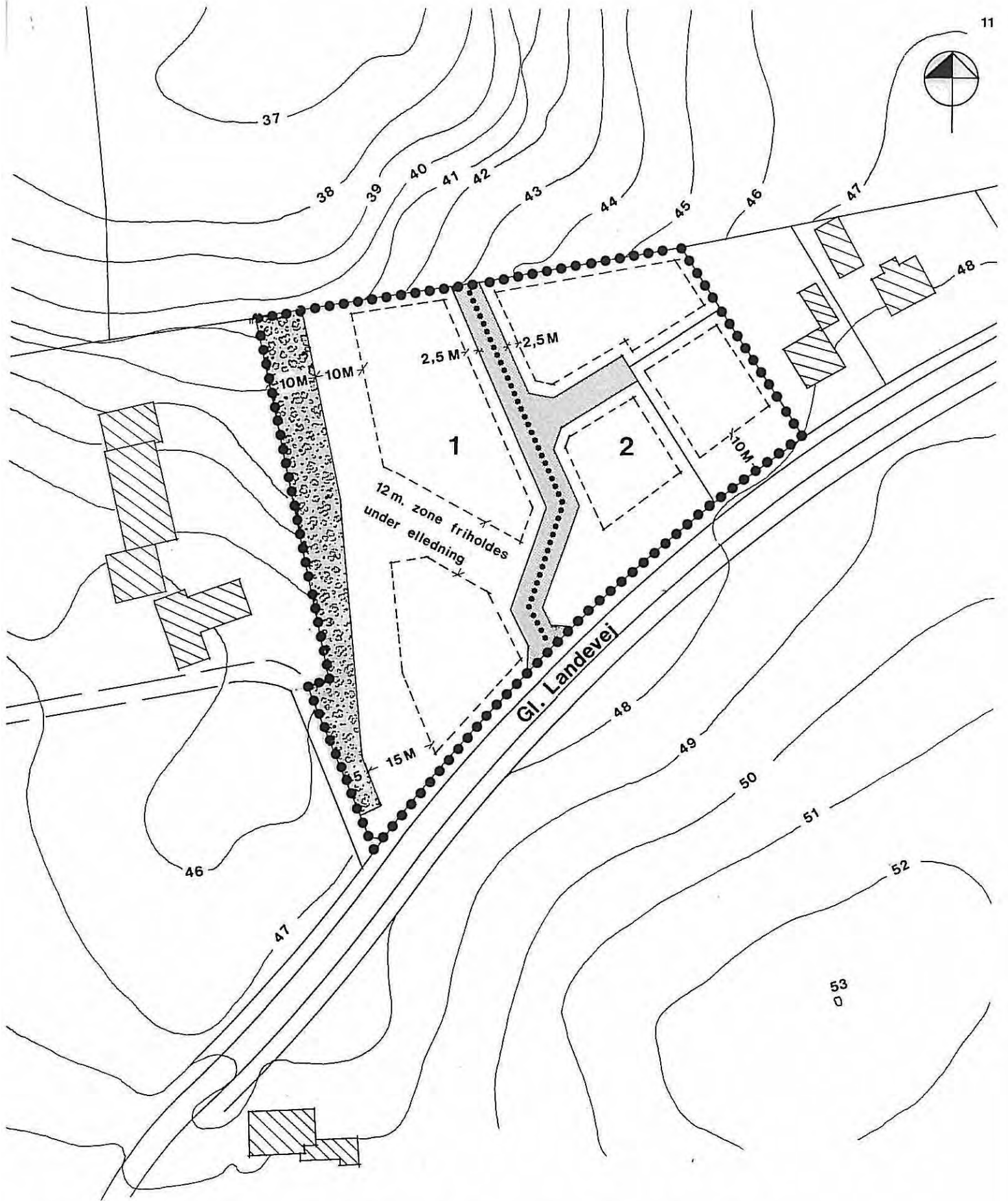


Langå kommune

Lokalplan nr. 138

Illustrationsplan

Dato: 26.01.88 Mål: 1:1.000



- /... Lokalplangrænse/delområde
- Byggelinie
- ▨ Plantebælte
- ▭ Vej

Langå kommune
 Lokalplan nr. 138
 Lokalplankort

Dato: 26.01.88 Mål: 1:1.000