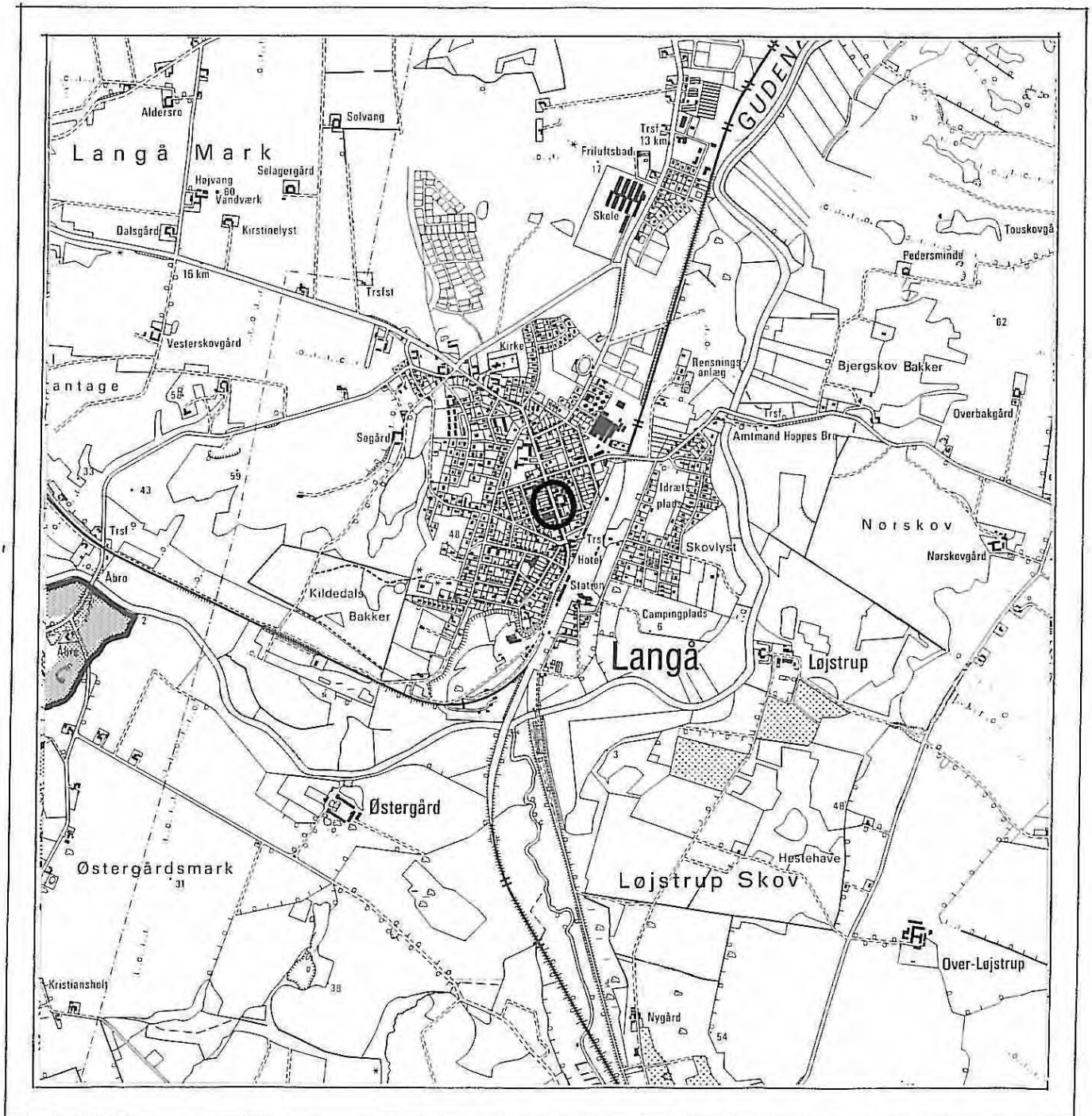


LANGÅ KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 145



Bestemmelser for et område til centerformål ved Bredgade i Langå

Godkendelsesdatoer:

Lokalplanforslag vedtaget af byrådet.....	den 01. okt. 1991
Annonceret i Gudenåavisen og Lokal-Nyt.....	den 16. okt. 1991
Fremlagt i tiden 16.10.91 til 11.12.91	
Lokalplan endelig vedtaget i byrådet.....	den 05. maj 1992
Tinglyst på ejendommen.....	den 30. sep. 1992

Læsevejledning

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et område til centerformål ved Bredgade i Langå.

Siderne 3-9 indeholder selve de paragraffer som er bindende for området.

Lokalplanen indeholder også en række kortbilag. Oversigtskortet og matrikelkortet viser de eksisterende forhold. Lokalplankortet på side 12 er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Siderne 15 - 19 beskriver forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Indholdsfortegnelse	Side
Indledning	1
<u>Lokalplan nr. 145</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	3
§ 2. Lokalplanens område	3
§ 3. Områdets zonestatus	3
§ 4. Lokalplanens anvendelse	3
§ 5. Udstykning	3
§ 6. Parkering på de enkelte ejendomme	4
§ 7. Tekniske forhold	4
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 10. Bredgades hovedstruktur	5
§ 11. Vejbelysning- og parkeringsforh. i Bredgade	6
§ 12. Beplantningsforhold i Bredgade	6
§ 13. Pladdannelse i Bredgade	6
§ 14. Ophævelse af lokalplan	6
§ 15. Forudsætning for ibrugtagning	6
§ 16. Servitutter	7
§ 17. Vedtagelsespåtegning	9
§ 18. Tinglysning	9
Planernes sammenhæng	15
Denne lokalplans baggrund	16
Forhold til anden planlægning	18
Lokalplanens retsvirkninger	19
<u>Kortbilag</u>	
Oversigtskort	2
Matrikulæreforhold	10
Eksist. forhold	11
Lokalplankort	12
Principskitse	13
Snit	14



..... Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 145
Oversigtsplan
Dato: 28.08.91 Mål: 1:4000

Lokalplan nr. 145 for centerområdet ved Bredgade 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:

Lokalplanen har til formål:

at give de fælles optimale forhold for detailhandel, servicefunktioner, befolkning og turister.

at bevare et stationsbypræg i området, med hensyn til bygningernes ydre fremtræden, skiltning m.v.

at sikre, at ombygning og nybygning indenfor området tilpasses i udformning, dimensionering og materialevalg til stationsbypræget.

at skabe mulighed for etablering af en smuk, ordnet og trafikalt fungerende hovedgade i Langå.

§ 2. Lokalplanens område:

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplankortene og omfatter matr. nr. 19 cu, 19 ct, 19 di, 19 dk, 19 bø, 19 cp, 19 cq, 19 cr, 19 br, 19 xm, 19 bl, 19 bk, 19 bi, 19 bg, 19 bf, 19 db, 19 fi, 19 fg, 19 be, 5 o, 5 q, 5 bf, 5 s, 5 t, 5 iy, 5 nh, 5 bi, 5 ac, 5 ad, 5 ae, og del af 19 bz, alle af Langå by, Langå. Samt alle parceller der efter den 1. august 1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets zonestatus:

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 4. Lokalplanens anvendelse:

Området må anvendes 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.

§ 5. Udstykning:

Skelændringer, sammenlægning af matrikler og lignende ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

- § 6. Parkering på de enkelte ejendomme: Kravene til anlæg af parkeringsarealer på de enkelte ejendomme skal administreres i henhold til reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringsarealer" der er vedtaget af byrådet den 5. december 1989.
- § 7. Tekniske forhold: Områdets bebyggelse skal vandforsynes fra Langå Vandværk I/S.
- Områdets bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- Områdets bebyggelse skal tilsluttes elforsyningen under ELRO.
- Områdets bebyggelse skal varmforsynes i overensstemmelse med varmeplanen for Langå kommune.
- § 8. Bebyggelsens omfang og placering: Indenfor området må bebyggelse kun opføres efter følgende regler:
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.
- Bebyggelse indenfor området opføres i max. 2 etager med udnyttelig tagetage.
- Langs Bredgade skal tagryggen være parallel med gaden og facaden placeret i den på lokalplankortet viste facadelinie og ikke nærmere nabohus end 1,5 m.
- Bebyggelsens samlede højde må maksimalt være 12 m for facadebebyggelser mod Bredgade og 8,5 m for den resterende bebyggelse.
- Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage, hvis hældning med vandret plan ikke må være mindre end 30°. Udhuse og garager er undtaget for denne regel.
- Vinduer i tagfladen skal udføres som enkeltstående tagvinduer eller kviste. Ingen tagvinduer eller kviste må være mere end 2 m brede. Den samlede bredde må ikke overstige halvdelen af tagfladens længde.

§ 9. Bebyggelsens
ydre fremtræden:

Fællesbestemmelser for området:

Ydermur skal fremtræde i blank mur af ensfarvede røde teglsten eller som pudset eller vandskuret mur i gråt eller hvidt. Der kan dog også, efter godkendelse i teknisk udvalg anvendes farver, der falder naturligt ind i bybilledet

Til tagmaterialer anvendes røde eller rødbrune tagsten, cementbølgeplader, cementtagsten eller andre lignende materialer, der ikke afviger fra traditionelle tagmaterialer med hensyn til farver og form.

Tegltage skal udføres med gesims. Udhæng er ikke tilladt.

Ved ændring af bygningen indsættes vinduer og døre som med hensyn til dimensionering og placering respekterer bygningens traditionelle fagdeling. Vinduer skal udføres med tværspisser, såfremt dette er i overensstemmelse med bygningens traditionelle byggeskik. Butiksvinduer er ikke omfattet af bestemmelserne om tværspisser.

Der må ikke opsættes facadebeklædning.

Faste baldakiner må ikke opsættes. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur herunder fagdeling og vindues- og dørformater.

Skilte, reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur, og gadestrækningens arkitektoniske udtryk. Skilte må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning. Bygningens facade skal kunne opfattes som en konstruktiv helhed fra terræn til tag.

Skiltning må ikke helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som f.eks. gesimser, bånd og lignende.

Placering af skilte for forskellige virksomheder på en og samme facade bør samordnes, så der opstår en god helhedsvirkning.

§ 10. Bredgades hovedstruktur:

Bredgade skal indenfor området udlægges som en allégade med en pladsdannelse centralt placeret i gaden som vist på kortbilagene.

En gennemgående takt på 7,5 m lægger grunden til det resterende gadeinventars placering.

- § 11. Vejbelysning- og parkeringsforhold i Bredgade
- Vejbredden skal, med undtagelse af 3 steder, hvor der er en yderligere indsnævring, være ca. 6,5 m, som vist på kortbilagene.
- Parkeringspladserne skal placeres om vist på kortbilagene. Antal parkeringspladser ca. 53.
- Belægningen på parkeringsarealerne skal være tilsvarende det på resten af fortovet, således at parkeringsarealet er en del af fortovet og ikke af kørebanen.
- En række pullerter markerer overgangene mellem parkering og gåareal.
- El- og anden ledningsføring skal nedgraves. Belysningshøjde må ikke overstige 6 m.
- § 12. Beplantningsforhold i Bredgade:
- Allégaden etableres af to rækker træer med en afstand på ca. 7,5 m. Afstanden mellem hvert træ i den enkelte række skal være 15 m.
- Ved pladسدannelserne er beplantningsforholdene anderledes, som beskrevet i § 10.
- § 13. Pladسدannelser i Bredgade:
- Ved Bredgade nr. 34 etableres den centrale plads. Fortovsbelægningen går over hele gaden og der placeres bænke, belysning og flagstænger og et løvtræ af en anden sort end den resterende beplantning i gaden. Vejbanen afgrænses af pullerter. Planen er som vist på kortbilagene.
- Ved Bredgade nr. 16 og 48, går fortovsbelægningen over kørebanen og der placeres 2 flagstænger begge steder. Et træ af en anden sort end alléens øvrige markerer alléens ophør. Planen er som vist på kortbilagene.
- § 14. Ophævelse af lokalplan:
- Den af byrådet den 16. marts 1982 godkendte lokalplan nr. 121 ophæves på matr. nr. 5 bi, 5 nh og 5 iy, Langå by, Langå.
- § 15. Forudsætning for ibrugtagning:
- Iværksættelse af bygningsændringer og ny bebyggelse kræver bygningsmyndighedens godkendelse jvf. BR-82.
- Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret de nødvendige parkeringsarealer, jvf. § 6.

§ 16. Servitutter:

Følgende servitutter er fortsat gældende i fuldt omfang:

20.06.1912 kontrakt om vandværk på matr. nr. 5q, 5s, 5t, 5v, 5ac, 5ad, 5ae, 19bf, 19be, 19bg, 19bk, 19br, 19bø, 19cq, 19cr, 19cu, 19db, 19di, 19xm, alle af Langå by, Langå.

11.04.1939 kontrakt om vandværk på matr. nr. 5 o, 5ad, 5bf, 5iy, 5nh, 19bi, 19bl, 19bz, 19ct, 19cp, 19dk, 19fg alle af Langå by, Langå.

14.02.1966 overenskomst om fjernvarme på matr. nr. 5o, 5q, 5s, 5t, 5 ac, 5ad, 5ae, 5bf, 19bf, 19bg, 19bi, 19bk, 19bl, 19br, 19bz, 19bø, 19cq, 19cr, 19cu, 19 di, 19 fg, 19 xm alle af Langå by, Langå.

09.08.1900 dokument om en vejbyrde, matr. nr. 19bi Langå by, Langå.

07.04.1904 dokument om vejret matr. nr. 19bø og 19cp Langå by, Langå.

13.12.1906 dokument om fælles brandgavl matr. nr. 19bf og 19db Langå by, Langå.

08.08.1907 dokument om fælles brandgavl matr. nr. 19dk og 19di, Langå by, Langå.

31.10.1907 dokument om vejret matr. nr. 5bi og 5nh, Langå by, Langå.

19.10.1911 dokument om fælles brandgavl matr. nr. 19ct og 19cu, Langå by, Langå.

08.05.1913 benyttelse af en gavl matr. nr. 5q, Langå by, Langå.

12.02.1914 dokument om fælles brandgavl matr. nr. 5 t og 5 s, Langå by, Langå.

09.10.1937 dokument om fælles brandgavl matr. nr. 5 bf og 5q, Langå by, Langå.

18.03.1942 dokument om vejret matr. nr. 19db og 19fi, Langå by, Langå.

20.03.1946 dokument om vejret m.m. matr. nr. 5bh, 5iy, 5nh Langå by, Langå.

28.04.1973 dokument om færdselsret m.m. matr. nr. 5iy, Langå by, Langå.

23.12.1982 dokument om afståelse af garage m. m. matr. nr. 5iy, Langå by, Langå.

30.03.1990 dokument om fællesvej m.m. matr. nr. 19xm, 19cq og 19cr, Langå by, Langå. – samt påtegning lyst 28.08.1990 om hvilke punkter der vedr. 19cr, Langå by, Langå.

Ved tinglysning af denne lokalplan bortfalder følgende servitutter:

11.02.1909 dokument om bebyggelse matr. nr. 19fg, 19fi, Langå by, Langå.

02.09.1909 dokument om vedligeholdelse af gaden matr.nr. 19be, Langå by, Langå.

27.03.1913 dokument vedligeholdelse af vej 19fg, Langå by, Langå.

09.09.1915 deklaration om fælles gavl mellem matr. nr. 5ad og 5ae, Langå by, Langå.

02.03.1921 dokument om trappetrin matr. nr. 19be, Langå by, Langå.

04.07.1932 dokument om benzintankanlæg matr. nr. 5t, Langå by, Langå.

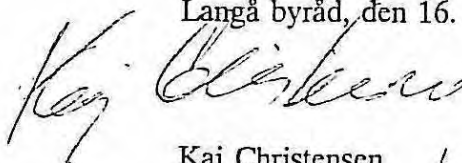
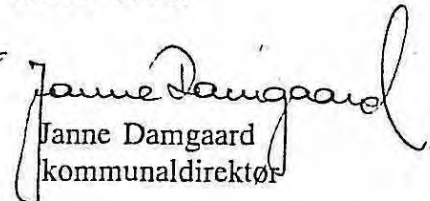
09.01.1975 deklaration om nedrivning samt ændret anvendelsesmulighed matr. nr. 19ct, Langå by, Langå.

12.05.1977 deklaration om nedlæggelse af parkeringspladser matr. nr. 19bf, Langå by, Langå.

§ 17. Vedtagelsespåtegning

Foranstående lokalplan er således vedtaget af

Langå byråd, den 16. oktober 1991.


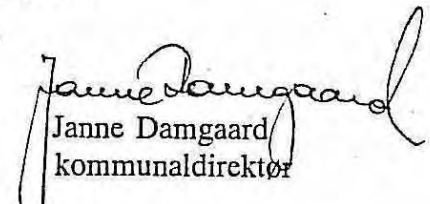
 / 

Kaj Christensen
borgmester

Janne Damgaard
kommunaldirektør

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

Langå byråd, den 5. maj 1992

 / 

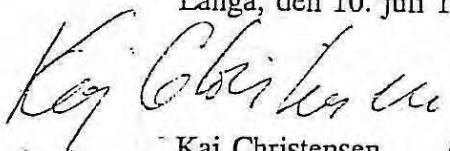

Kaj Christensen
borgmester

Janne Damgaard
kommunaldirektør

§ 18. Tinglysning:

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30 stk. 3 i kommuneplanloven tinglyst på matr. nr. 19 cu, 19 ct, 19 di, 19 dk, 19 bø, 19 cp, 19 cq, 19 cr, 19 br, 19 xm, 19 bl, 19 bk, 19 bi, 19 bg, 19 bf, 19 db, 19 fi, 19 fg, 19 be, 5 o, 5 q, 5 bf, 5 s, 5 t, 5 iy, 5 nh, 5 bi, 5 ac, 5 ad, 5 ae og 19 bz alle af Langå by, Langå.

Langå, den 10. juli 1992

 / 

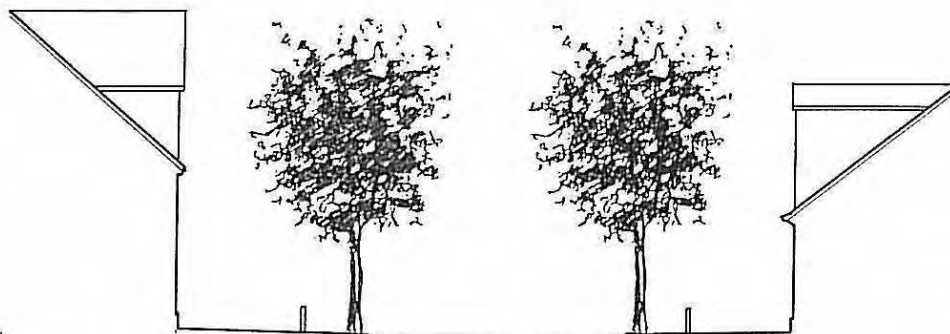
Kaj Christensen
borgmester

Janne Damgaard
kommunaldirektør



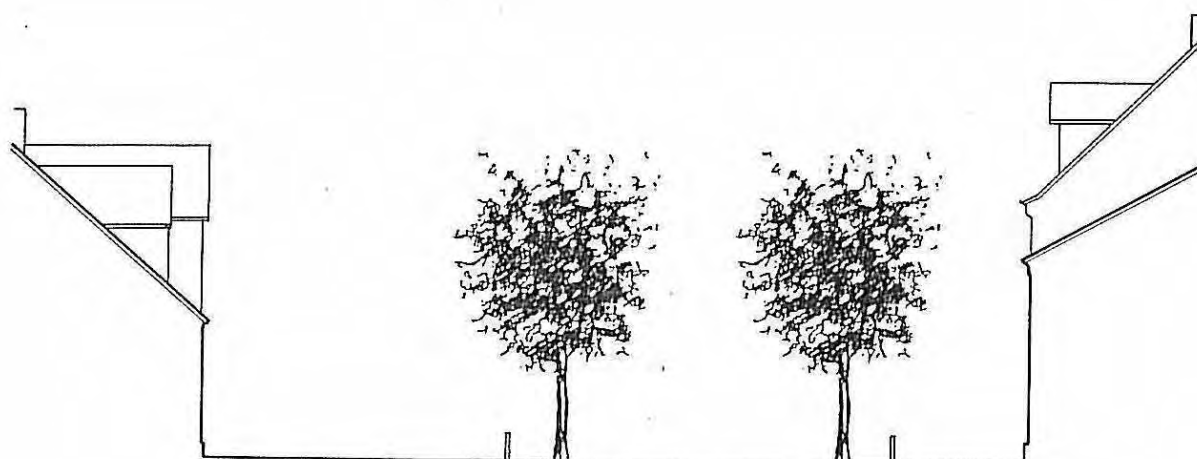
..... Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 145
Matrikulære forhold
 Dato: 28.08.91 Mål: 1:2000



| Fortov || P || Vejbane || P || Fortov |

Snit A - A



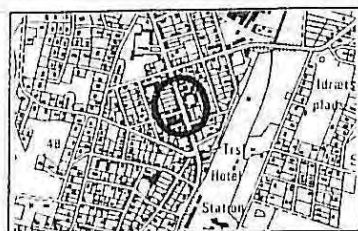
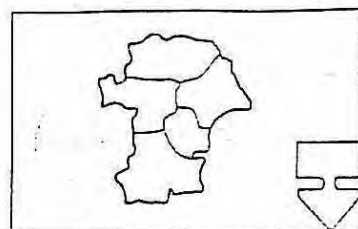
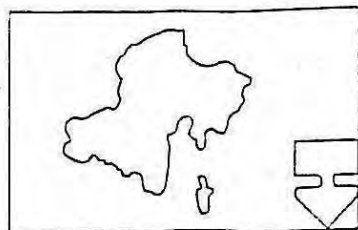
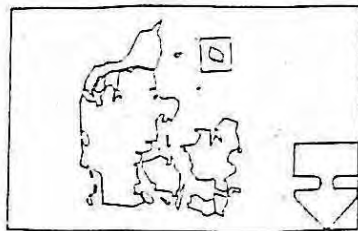
| Fortov || P || Vejbane || P || Fortov |

Snit B - B

Langå kommune
Lokalplan nr. 145
Snit

Dato: 28.08.91 Mål:1:200

Planernes sammenhæng



Planernes indhold

I kommuneplanloven skelnes der mellem 4 slags planer, der alle omhandler anvendelsen af vore omgivelser.

Sammenhængen er vist på nærværende illustrationsskitse.

Landsplanlægning forestås af centraladministrationen og består af love, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger.

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 placeringen af boliger, erhverv, service m.m. inden for kommunegrænsen. Kommuneplanen indeholder også bestemmelser for, hvor der skal laves lokalplaner, og hvilke retningslinier lokalplanerne skal udarbejdes efter.

Lokalplanlægningen forestås af kommunen alene og består af lokalplaner der i detaljer bestemmer, hvordan et mindre område må anvendes.

Kommunen har 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 indeholdet 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.

Denne lokalplans baggrund

Centerplanen

I 1977 godkendte Langå byråd en centerplan for Langå by. Det var en samlet plan for de centrale bydele, især områderne i og omkring Bredgade.

Hovedideen i centerplanen var at skabe et blandet center med både boliger, butikker og erhverv. Det var også et mål at skabe et "grønt" center. Vægten var i høj grad lagt på det miljømæssige, hvilke omfatter både trafik, torve og beplantning.

For at aflaste trafikken i Bredgade var tænkt etableret 2 serviceveje, der skulle forløbe parallelt med Bredgade, så forretningerne kunne betjenes bagfra. Der tænkte også anlagt flere private og offentlige parkeringspladser.

Kommuneplanen

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen i 1984 var et forslag fremlagt til offentlig debat. På baggrund af indlæg/bemærkninger til forslaget besluttede byrådet at centerplanen ændres således, at planerne om nye serviceveje – og parkeringspladser i tilknytning hertil – tages ud af planen. Derimod fastholdes planens intentioner og forslag med hensyn til en omlægning og beplantning af Bredgade samt retningslinierne for ny bebyggelse i centerområdet.

Ny bebyggelse skal fastlægges i overensstemmelse med karakteren i den eksisterende bebyggelse, således at der opnås den bedste helhedsvirkning og således, at stationsbyens arkitektoniske præg bevares. Boliger og industribygninger med en speciel historisk fortæller værdi samt byens enhed af boliger og arbejdspladser skal ligeledes søges bevaret.

Helheden

Langå er en gammel stationsby, hvor banen har været grundstenen for byen.

Hovedgaden går fra stationen, der er byens gamle navlestreng, og selvom det er selve Bredgade fra Væthvej til Vinkelvej, der er under bearbejdning, må hele strækningen være tænkt på det overordnede plan, for at undgå at helheden i byen ikke går tabt til fordel for "detaljen".

Bredgade stod i helt gamle dage ganske bar, en række elmaster stod ned midt i gaden, og sammen med en kantsten, udgjorde de adskillelsen mellem vejen og gåarealet. Gaden virkede både som gågade og kørevej.

Gaden havde en smuk helhed idet den stod så enkel, der var ikke noget der tog magten fra helheden. Man kan ikke i dag opnå samme ensartethed og helhed, medmindre man vil gøre Langå til et levende museum, men en vis sammenbinding ville gøre meget for gaderummet.

Bredgade er i dag et lidt for stort udflydende gaderum, hvor husene enten er for lave eller vejen for bred. Dette rum har i høj grad karakter af parkeringsplads over hvilken hus- og butiksfacaderne ikke er kraftfulde eller stilrene nok til at spænde.

Det som ofte gør det attraktivt at komme i en gade og evt. handle er, at det ikke har karakter af et øde sted med skæmmende butiksfacader og reklameskilte.

Det behøver ikke være de store ændringer, der skal til for at ændre det nuværende indtryk husfacaderne gør i gadebilledet. Mange steder vil en ændring af skiltningen og fjernelse af baldakinerne, som arkitektonisk ikke hører særligt godt hjemme i et stationsbyggeri fra begyndelsen af dette århundrede, gøre underværker. En fjernelse af elmasterne, som er højst uelegante, ville ligeledes gøre meget. Lyset fra de nuværende sidder så højt, at rummet forsvinder op og væk, en lavere belysning ville skabe et mere intimt gaderum.

Parkeringsforhold

Mængden af parkeringspladser i og omkring Bredgade, inklusiv kantstensparkeri i selve Bredgade, er i dag ca. 250. Ud af disse bruges fortrinsvis parkeringspladserne i selve Bredgade, hvorfor der, også på grund af kørslen, virker kaotisk og overfyldt, selv om dette måske ikke er tilfældet 25 m væk fra Bredgade.

Hovedidéen med lokalplanen er, at fjerne et begrænset antal parkeringspladser i Bredgade, for ad den vej at få mulighed for at skabe et andet miljø. I det daglige vil dette ikke være noget problem. På travle handelsdage vil enkelte handlende være nødsaget til at parkere mellem 25 og 100 m fra Bredgade.

Ved at ændre parkering i Bredgade, fra parkering vinkelret på køreretningen til længde- og skråparkering skabes til en vis grad en mere flydende trafik, idet parkerede biler fortsætter i den retning, de er kommet og derved "tvinges" ud på andre veje i byen, fortrinsvis Vinkelvej eller ned til stationen for at vende.

Dette skaber også – i forhold til i dag, hvor der parkeres i den ene side af gaden vinkelret på køreretningen og i det resterende kantstensparkeres – et mere homogent gadeforløb. I dag har man følelsen af at gå ned langs en parkeringsplads lige så meget som en gade.

En nærmere beskrivelse af Bredgades udformning

Bredgade er tænkt som et langt sammenhængende forløb gående fra stationen op forbi Randersvej, hvor det gennemgående element er en række træer, der visuelt vil binde gaden sammen. Fra Vinkelvej til Væthvej vil det blive udformet som en allégade med en lampe placeret mellem hvert træ. Dette vil hjælpe til at definere selve gadens rum og samtidig gøre Bredgade til en grøn gade.

Kørebanelen er på strækningen Vinkelvej – Væthvej snævret ind til 6,5 m, hvilket sammen med et belægningsskift og en yderligere indsnævring i hver ende af strækningen, vil medvirke til en generel sænkning af kørehastigheden. En pladسدannelse i midten af gaden vil yderligere medvirke til dette. Denne plads er lavet helt enkel. Som det gennem tiderne er set, får torvepladser et specielt træ, der med tiden vil gro og definere pladsen. Der kommer bænke og lamper, der sammen med høje flagstænger vil stå som skulpturelle elementer og yderligere markere pladsen.

Noget lignende etableres i hver ende af selve handelsgaden for at markere denne som noget specielt i byen.

Planen er som vist på kortbilagene.

Forholdet til anden planlægning:

Kommuneplanens rammer

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen – delområde 1C1 – Centerområde ved Bredgade.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Spildevandsplan

Området er medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune.

Varmeplan

Området er beliggende i forsyningsområde 16 (fjernvarmeområde).

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.