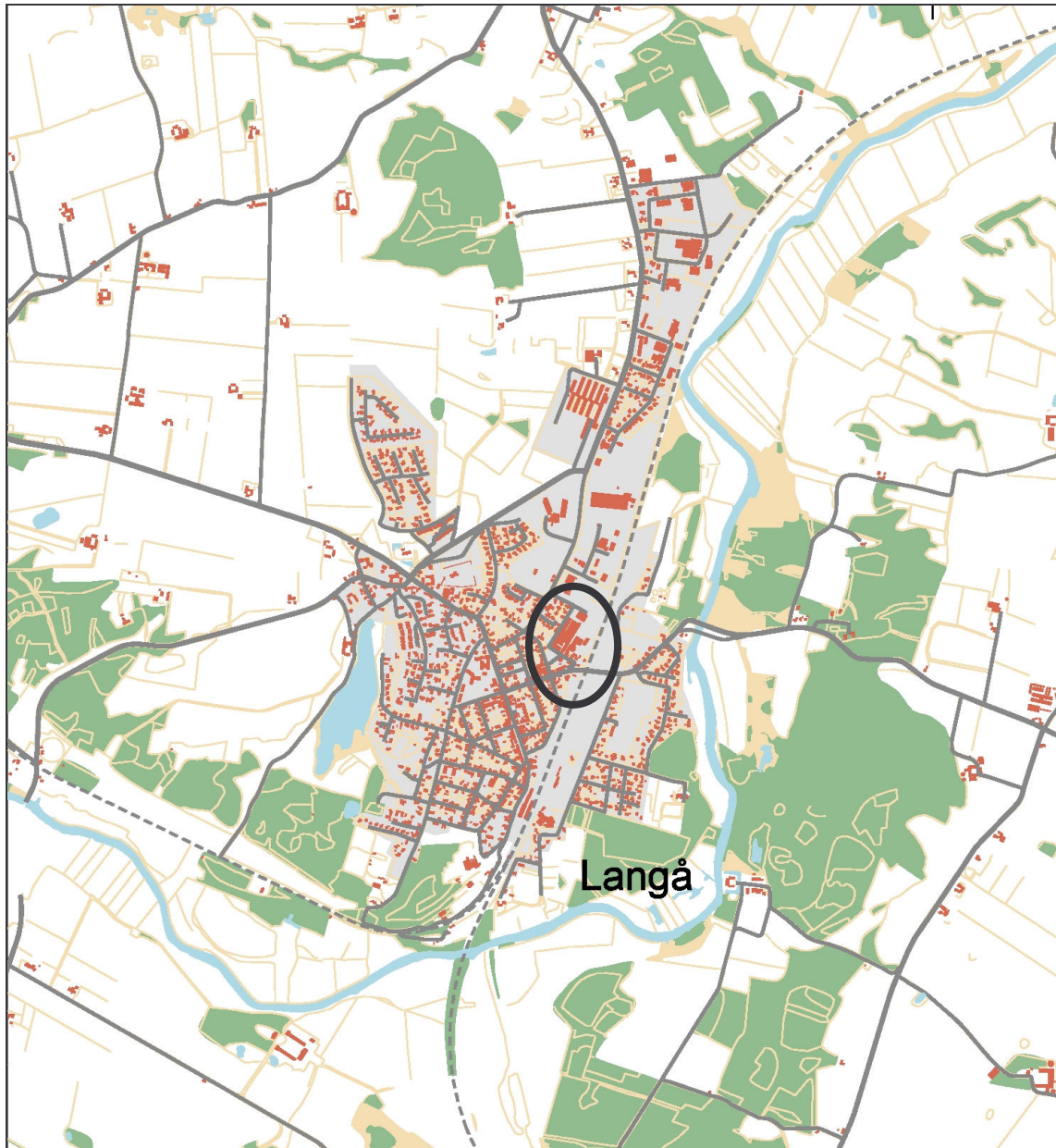


# LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 174



## Bestemmelser for et boligområde ved Egevænget/Fælledvej i Langå

Februar 2005

## 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-, sti-, parkeringsforhold.....	6
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 9. Ubebyggede arealer .....	9
§ 10. Grundejerforening.....	10
§ 11. Tekniske anlæg .....	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning .....	10
§ 13. Jordforurening og affaldsdepoter .....	11
§ 14. Servitutter .....	11
§ 15. Tilladelse fra andre myndigheder .....	11
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger .....	12
§ 17. Vedtagelsespåtegning .....	13
§ 18. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning.....	13

### Kortbilag

Matrikelkort.....	14
Lokalplankort.....	15
Bebyggelsesplan .....	16
Principsnit.....	17

### Lokalplanens redegørelse

Beliggenhed .....	18
Baggrund og formål.....	18
Eksisterende forhold .....	18
Områdets omgivelser og bebyggelsesstruktur .....	20
Lokalplanens indhold .....	22
Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	22
Forholdet til anden planlægning .....	24
Konsekvenser .....	26
Dispensation .....	26
Klagevejledning .....	26

### Kommuneplan 1997-2005

Tillæg nr. 4-2004 .....	27
-------------------------	----

## Forord

Den 1. februar 2005 har Langå Byråd endeligt godkendt lokalplan 174 for et boligområde ved Egevænget/Fælledvej 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 lokalplanens baggrund og forholdet til omgivelserne.
- En klagevejledning.

Godkendelsesdatoer	
Forslaget vedtaget af byrådet	7. oktober 2004
Forslaget annonceret i Lokal Nyt	12. oktober 2004
Forslaget fremlagt i offentlig høring	12. oktober 2004- – 8. december 2004
Lokalplanen vedtaget endeligt af byrådet	1. februar 2005
Lokalplanen tinglyst på ejendommen	



●●●●●● Lokalplanområde

Langå Kommune  
 Lokalplan 174  
 Oversigtskort

Dato: 6. september 2004

# Lokalplan 174

## for et boligområde ved Egevangenget / Fælledvej i Langå

### § 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

### § 2 Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er:

**at** fastsætte områdets anvendelse til bolig- og kulturelle formål (museum),

**at** åbne mulighed for en forskønnelse af et tidligere erhvervsområde,

**at** ny bebyggelse tilpasses bybilledets eksisterende harmoniske arkitektoniske kvalitet i dimensioner, udformning og materialevalg,

**at** sikre parkeringsarealer og adgangsveje

### § 3 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet, side 14, og omfatter matriklerne 5 os og 5 bn, begge af Langå By, Langå.
- 3.2 Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, II og III, som vist på lokalplankortet, side 15.
- 3.3 Området er beliggende i byzone.

## § 4 Områdets anvendelse

### Delområde I og II

4.1 Delområderne må kun anvendes til boligformål (tæt-lav- og etagebebyggelse) i form af række-, kæde-, dobbelthuse, etagebebyggelse og lignende samt fælleshusbebyggelse for områdets beboere. Dog kan bebyggelse i delområde II med særlig signatur, se lokalplankortet side 15, desuden anvendes til fælleshus og kulturelle formål (museum).

4.1 Der kan i de enkelte boliger tillades, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

**at** den pågældende virksomhed efter Langå Kommunes skøn drives på en måde, således at bygningens karakter af bolig ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

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

**at** det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende.

### Delområde III

4.2 Delområdet må kun anvendes som rekreativt areal/fællesareal/parkeringsareal.

4.3 Det inden for delområdet beliggende jernbanespor skal bevares og eventuel forlænges som nævnt i dokument tinglyst den 9. maj 1977, indtil der er opnået enighed med ejeren af matrikel 5 ou, Langå By, Langå om eventuel aflysning af dokumentet.

## § 5 Udstykning

5.1 Der må ikke ske udstykning indenfor delområde I.

## § 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1 Vejadgang til lokalplanområdets 30 nordligst beliggende boliger skal ske ad Egevænget. Til lokalplanområdets 33 sydligst beliggende boliger skal vejadgang ske ad privat fællesvej i områdets syd-

lige del (del af 5 os Langå By, Langå), se lokalplankortet side 15. Inden for området skal der anlægges foranstaltninger, der sikrer nævnte fordeling og samtidig forhindrer gennemkørende trafik.

- 6.2 Der skal etableres stiforbindelser fra delområderne I og II til delområde III. Derudover skal den private fællesvej, jf. § 6.1, nedlægges fra A til B og overgå til stiforbindelse. Endvidere skal der etableres stiforbindelse fra C til D, se lokalplankortet side 15.
- 6.3 Der skal anlægges interne veje med en minimumsbredde på 6 meter. Vejsystemet skal anlægges som privat fællesvej med vendepladser dimensioneret efter en distributionsbil, jf. vejregler for standsning og parkering, Vejdirektoratet, oktober 2000.
- 6.4 Vej-, parkerings- og adgangsarealer skal planlægges efter handicappedes færdsel, jf. "DS håndbog 105. Udearealer for alle".
- 6.5 Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges efter reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser", vedtaget af Langå Byråd den 4. april 1995.
- 6.6 Der må ikke ske parkering af biler, lastbiler og større varevogne med totalvægt over 3.500 kg samt parkering af uindregistrerede køretøjer.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ny bebyggelse, herunder carporte, garager, udhuse og udestuer skal opføres inden for de på lokalplankortet, side 15, viste byggefelter.
- 7.2 Ny bebyggelse skal overholde en respektafstand på minimum 50 meter fra nærmeste jernbanespor, se lokalplankortet side 15. Byggeriet, herunder eventuelle udestuer, kan dog opføres tættere end 50 meter såfremt det kan dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj- og vibrationsniveau ikke overskrides.
- 7.3 Der kan som alternativ anlægges støj- og vibrationsdæmpende foranstaltninger, eller bebyggelsen kan opføres i støj- og vibrationsdæmpende materialer.



### **Delområde I**

- 7.4 For byggefelterne gælder, at der maksimalt må opføres bebyggelse i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 7 meter.
- 7.5 For byggefelterne gælder, at der maksimalt må opføres det antal boliger med tilhørende carport mm., der er angivet på lokalplankortet side 15.
- 7.6 Etagearealet af den enkelte bolig må maksimalt udgøre 110 m<sup>2</sup> (eksklusiv evt. udestue). Udestuer må maksimalt udgøre 20 m<sup>2</sup>. Fælleshuset må maksimalt udgøre 125 m<sup>2</sup>.
- 7.7 Bebyggelsen skal i princippet opføres med de gulvkoter, der fremgår af principsnit side 17 (målt i DNN).
- 7.8 Forinden der kan opføres eventuelle udestuer, skal Langå Kommune godkende en af grundejerforeningen vedtaget plan for opførelse med hensyn til type og ensartethed i forhold til byggefelterne.
- 7.9 I delområdets sydlige ende (matrikel 5 bn Langå By, Langå) er der nedlagt en kloakledning, hvis forløb skal respekteres. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand af 2 m på hver side af ledningen.

### **Delområde II**

- 7.10 For delområdets sydøstlige byggefelt gælder, at der maksimalt må opføres bebyggelse i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 7 meter.
- 7.11 For delområdets andet byggefelt gælder, at der maksimalt må opføres bebyggelse i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10 meter.
- 7.12 Der må maksimalt opføres og indrettes 20 boliger.

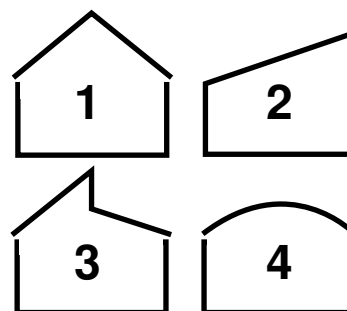
### **Delområde III**

- 7.13 Området må ikke bebygges udover eventuelle legepladsrekvisitter, skure mindre end 20 m<sup>2</sup> samt anlæg af parkeringspladser svarende til antallet, der kræves anlagt inden for delområde II, jf. § 6.5.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydervægge skal opføres i teglsten. De murede vægge kan fremstå som blank mur, pudsede eller med et vandskuret udtryk. Mindre partier kan dog udføres af andre materialer som f.eks. træ, eternit, glas eller metalplader evt. med malet overflade.
- 8.2 Tage skal udføres enten med
- 1: symmetrisk sadeltag,
  - 2: med ensidige hældninger,
  - 3: som shedtag eller
  - 4: som svagt buede tage.

Tagmaterialet skal udgøres af enten tegl, sort tagpap med listedækning, betontagsten eller metalplader. Der må ikke benyttes glaseret tegl.



- 8.3 Inden for hvert byggefelt skal alle boliger/bygninger udføres ens med hensyn til bygningsform og materialevalg. Tilsvarende hensyn gælder for garager, carporte, udhuse og udestuer.
- 8.4 Der kan opsættes parabolantenner på bygningen med en diameter på maksimalt 1 meter. Parabolen inkl. antenne må ikke opsættes højere end 3 meter.

## § 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke opstilles paraboler eller lignende på ubebyggede arealer.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal henligge som haver eller befæstede eller grusbelagte.
- 9.3 I lokalplanens grænse mod matrikel 5 ou, Langå By, Langå skal der opsættes en støjskærm. Skærmen skal udformes således, at de til enhver

tid gældende støjgrænser fra den tilgrænsende erhvervsejendom er overholdt.

## **§ 10 Grundejerforening**

- 10.1 Der skal etableres grundejerforening med medlemspligt for hver enkelt boligejer. Senest når 50% af boligerne er solgt eller når Byrådet forlanger etableringen.
- 10.2 Grundejerforeningen skal stå for driften og vedligeholdelsen af områdets veje, stier og fællesareal, jf. §§ 6.2, 6.3
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

## **§ 11 Tekniske anlæg**

- 11.1 Ledninger til områdets forsyning skal føres i jorden.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- 12.1 der er anlagt parkerings- og opholdsarealer samt vej- og stiforbindelser.
- 12.2 bebyggelsen er tilsluttet vandforsyning fra Langå Vandværk I/S.
- 12.3 bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak.
- 12.4 bebyggelsen er tilsluttet elforsyningen.
- 12.5 bebyggelsen er tilsluttet Langå Varmeværk.
- 12.6 den i § 9.3 nævnte støjskærm er opsat, og bygherren har eftervist, at støjkravene kan overholdes.

### § 13 Jordforurening og affaldsdepoter

- 13.1 Århus Amt har kortlagt lokalplanområdet på vidensniveau 1 i henhold til lov om forurennet jord på grund af tidligere aktiviteter i området. Kortlægningen betyder, at amtet skal give tilladelse inden arealanvendelsen ændres til bolig- og kulturformål, jf. lov om forurennet jord.
- 13.2 Hvis der under bygge- eller anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks standses, og Langå Kommune skal orienteres herom, jf. lov om jordforurening, § 71.

### § 14 Servitutter

- 14.1 Følgende servitutter skal fortsat være gældende:
- |            |   |
|------------|---|
| 01.12.1930 | Dok. om anbringelse af en siderampe                     |
| 11.04.1939 | Dok. om Langå Vandværk mv.                              |
| 15.12.1959 | Dok. om suge- og returledninger mv.                     |
| 18.11.1966 | Dok. om elmaster, benyttelse af areal                   |
| 24.04.1968 | Ekspropriationsfortegnelse, dok. om færdselsret         |
| 11.03.1970 | Dok. om oversigt  |
| 09.05.1977 | Dok. om benyttelse af jernbanespor mm.                  |
| 27.04.1981 | Dok. om transformerstation mv.                          |
| 31.03.1987 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger                     |
| 15.01.2004 | Dekl. om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. |
- 14.2 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses:
- |            |                             |
|------------|-----------------------------|
| 07.11.1932 | Dok. om benzintankanlæg     |
| 23.11.1948 | Dok. om benzintankanlæg mv. |

### § 15 Tilladelse fra andre myndigheder

- 15.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke opføres ny bebyggelse eller indrettes museum i eksisterende bygninger i området, før Århus Amt har meddelt tilladelse hertil i henhold til lov om forurennet jord, § 8.

## § 16 Lokalplanens retsvirkninger

### Forslagets midlertidige retsvirkninger

- 16.1 Indtil planen er endeligt vedtaget af Langå Byråd må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
- 16.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
- 16.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 12. oktober 2004, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 12. oktober 2005.

### Lokalplanens retsvirkninger

- 16.4 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.
- 16.5 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanens medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 16.6 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.
- 16.7 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.

## § 17 Vedtagelsespåtegning

17.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 7. oktober 2004

  
Hanne Nielsen  
borgmester

  
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 1. februar 2005

  
Hanne Nielsen  
borgmester

  
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør

## § 18 Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

18.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Lokal Nyt den 15. februar 2005.

18.2 Lokalplan 174 for et boligområde ved Egevænget / Fælledvej i Langå begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelportegnelsen § 3 anførte matrikler.

Langå Byråd, den

Hanne Nielsen  
borgmester

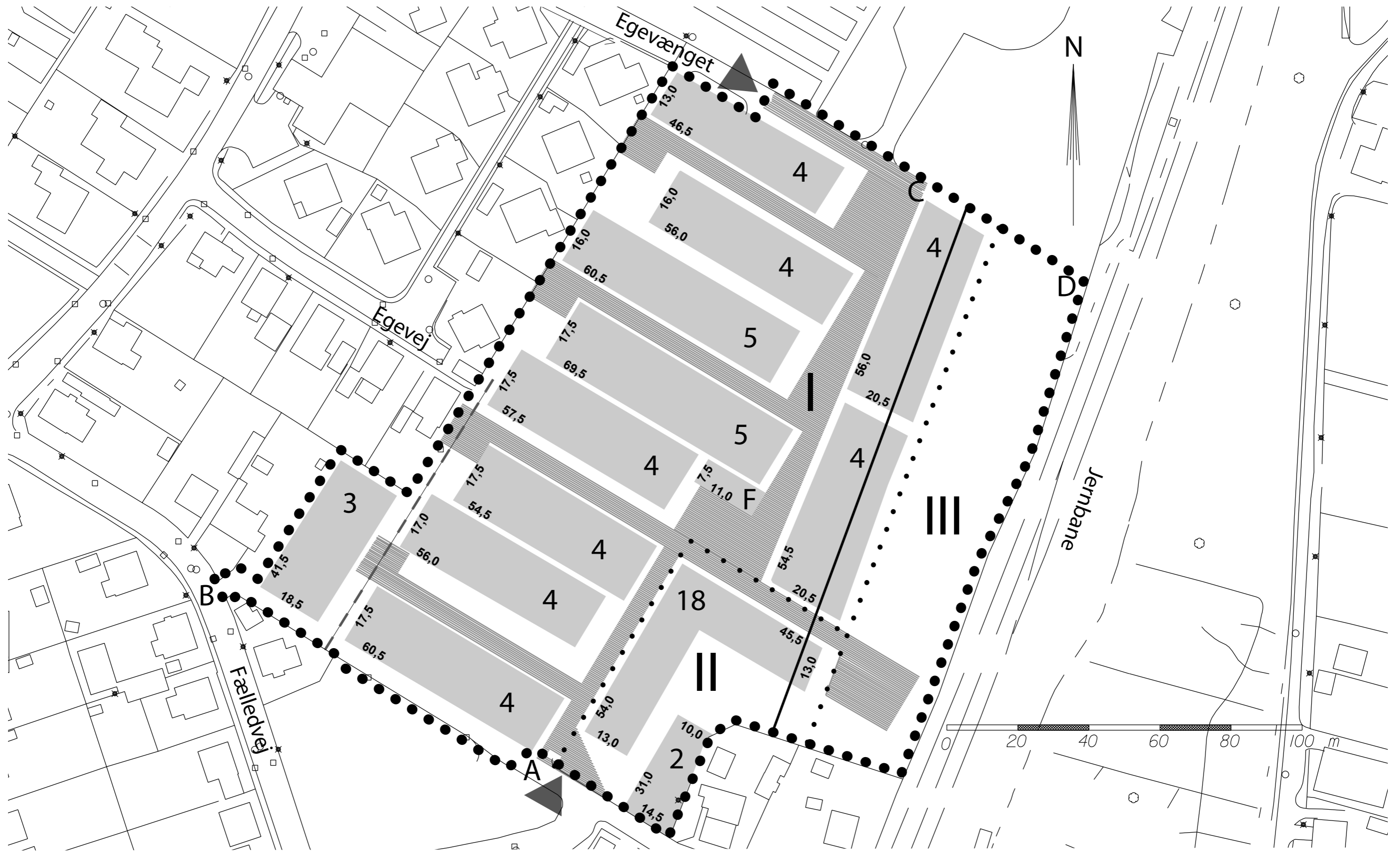
Janne Lausbøll  
kommunaldirektør



●●●●●● Lokalplanområde

Langå Kommune  
Lokalplan 174  
Matrikelkort

Dato: 6. september 2004



- Lokalplanområde
- ..... Delområde
- ▲ Vejadgang

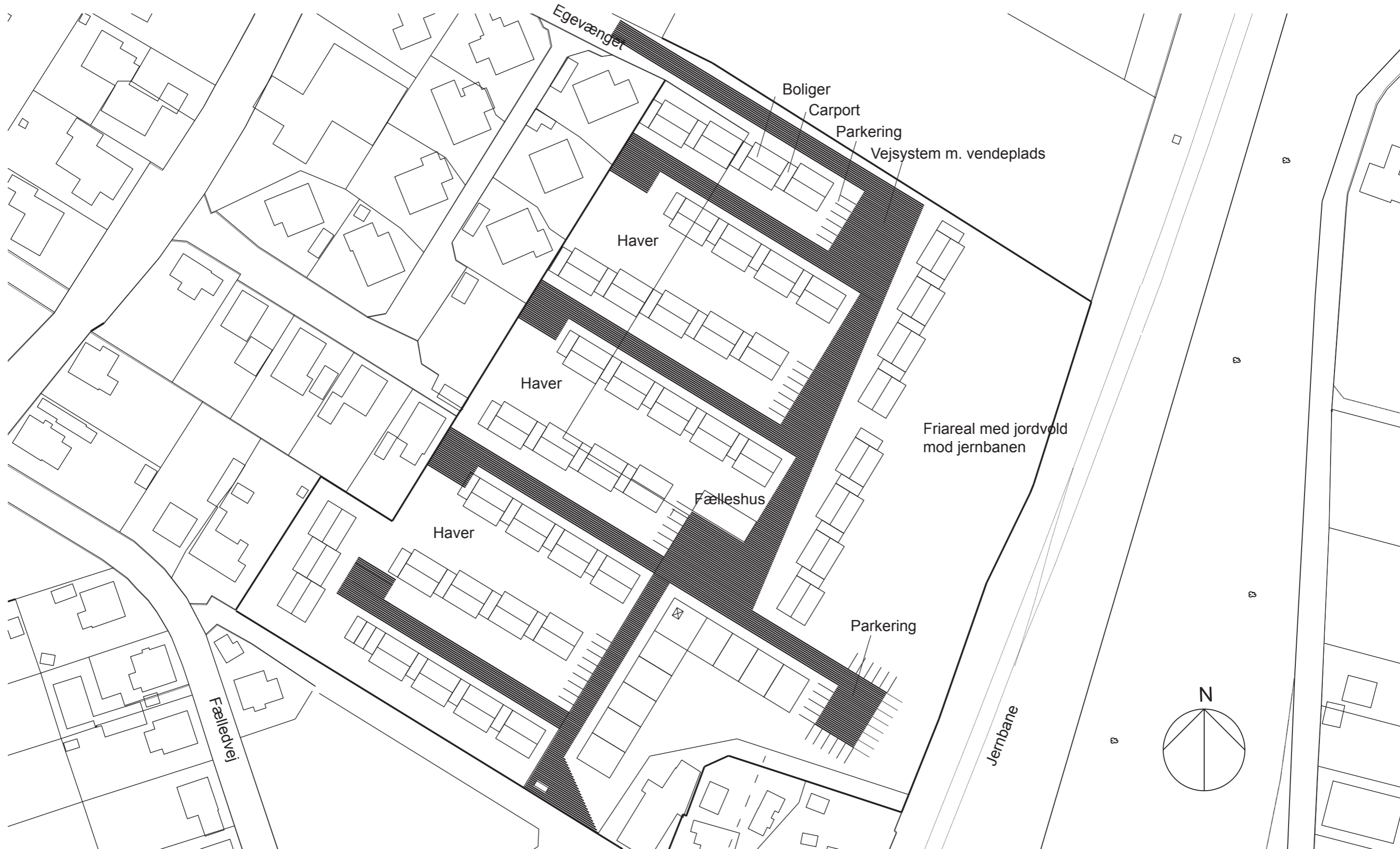
- ||| Delområdenummer
- X Byggefelt, antal boliger
- F Byggefelt, fælleshus
- Vejsystem inkl. parkering

- A - B og C - D Stiforbindelser
- - - - - Kloakledning, 2 m hver side
- Byggelinie, 50 m fra nærmeste spormidte
- Dimension af byggefelt,  
X = længde m, Y = bredde m

Langå Kommune  
Lokalplan 174  
Matrikelkort

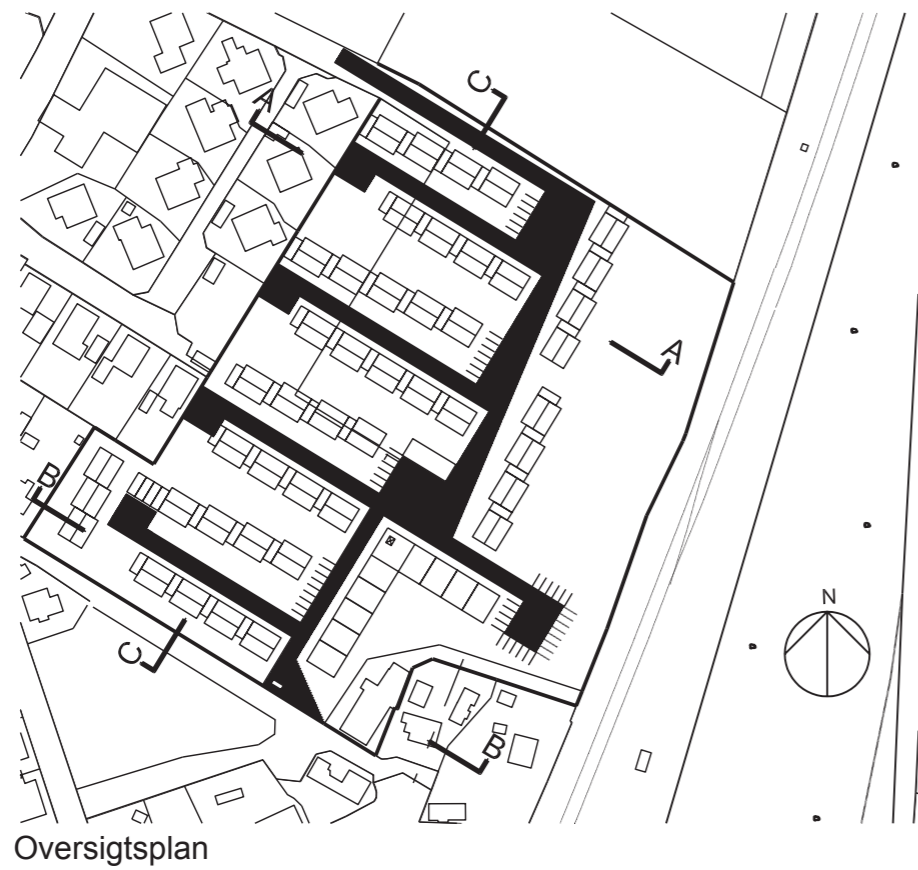
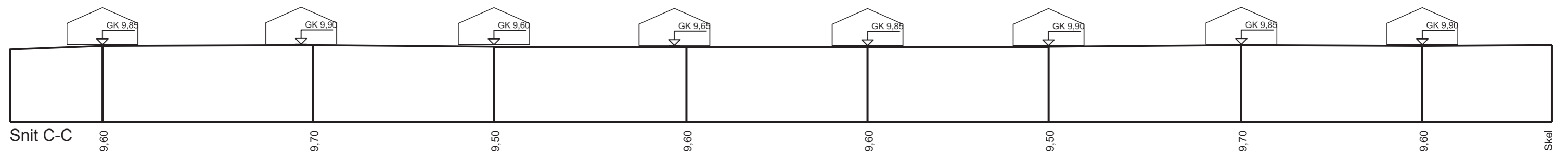
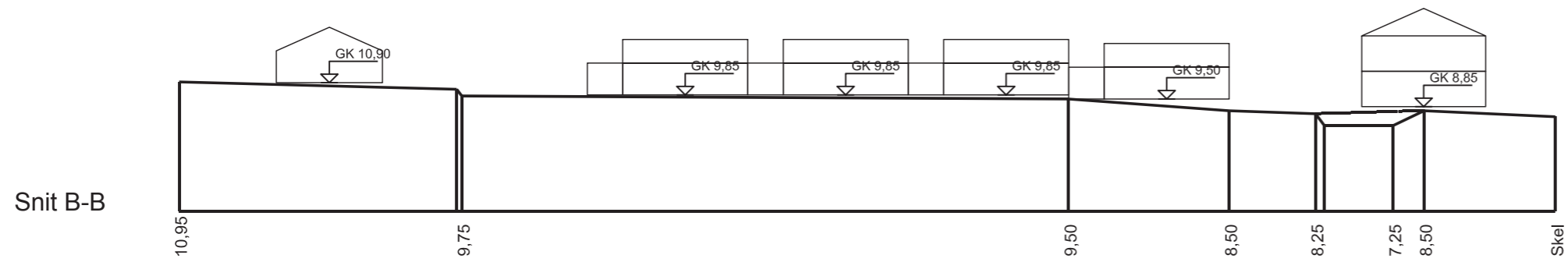
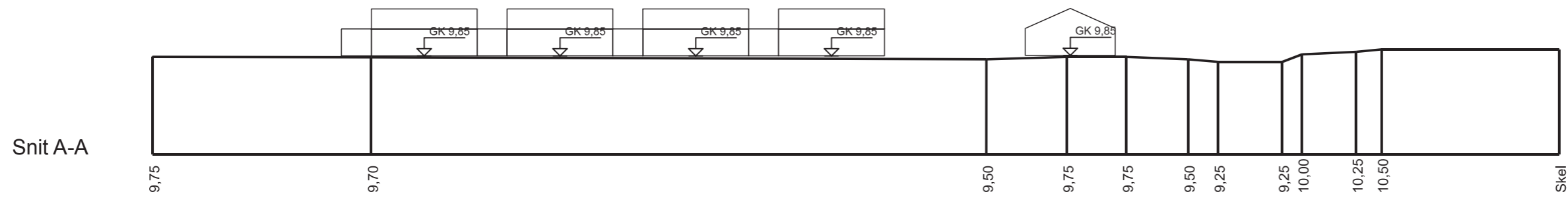
Dato: 6. september 2004





Langå Kommune  
 Lokalplan 174  
 Bebyggelsesplan

Dato: 8.september 2004



Langå Kommune  
Lokalplan 174  
Principsnit A-B-C

Dato: 8.september 2004

## Beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Fælledvej 8 A og Egevænget 10. Området afgrænses mod øst af eksisterende parcelhusbebyggelse ved Egevænget, Egevej og Fælledvej og mod vest af jernbanestrækningen Frederikshavn – Langå – København samt enkelte parcelhuse. Mod syd er der 10 nye tæt-lave boliger under opførelse (lokalplanlagt ved Lokalplan 168). Mod nord henligger en ubebygget grund.

## Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et konkret ønske om at opføre boligbebyggelse inden for området. Bebyggelsen opføres dels som tæt-lave boliger og dels som etageboliger.

Kommunen har vurderet at den ønskede anvendelse er i overensstemmelse med en ønsket udvikling af området og de nære omgivelser, der bidrager til at styrke stedet som et boligområde.

Udnyttelsen til boligformål vurderes endvidere at medvirke til en forskønnelse af området, og til at skabe mere liv. Desuden kan den ændrede anvendelse medvirke til at trække nye borgere til byen.

Lokalplanområdet har en fin og central beliggenhed i Langå by hvor der er kort afstand til offentlig og privat service. Byens hovedgade med et varieret butiksudbud samt Langå station er beliggende i gå-afstand umiddelbart syd for området.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet som er et tidligere erhvervsareal udgør ca. 31.324 m<sup>2</sup>. Bjørnkær Industri og Boxman mm. har indtil i dag drevet virksomhed fra områdets bygninger som er delvis udlejet. I takt med udbygningen af området vil lejerne efter aftale blive flyttet til andre lokaliteter.

Området fremtræder nedslidt og den eksisterende voluminøse bygningsmasse har ingen bevaringsværdi. Området er skæmmende i forhold til den omkringliggende boligbebyggelse og nedrivning af bebyggelsen er påbegyndt.



*Lokalplanområdet set fra syd Den eksisterende erhvervsbebyggelse vil blive nedrevet i takt med opførelsen af de nye boliger.*



*Del af lokalplanområdets eksisterende bebyggelse, set fra nordvest*



*Lokalplanområdet set fra nordøst*

I områdets syd-østlige hjørne ligger en bygning, der anvendes som museum.



*Museet ses som den midterste bygning i billedet og er beliggende i den syd-østlige ende af lokalplanområdet.*

Bygningen vil indgå i områdets samlede bebyggelse i renoveret eller nyopført stand. Udnyttes lokalplanens byggemuligheder maksimalt, svarer det til en bebyggelsesprocent på ca. 22, hvilket efterlader et stort areal til både vej, parkering samt fri- og opholdsarealer.

### Områdets omgivelser og bebyggelsesstruktur

Langå by er generelt en grøn by med naturen uden for døren. Der er ikke langt til rekreative tilbud og udendørs aktiviteter. På den anden side af jernbanen ligger byens stadion og campingplads ved Skovlystvej og tæt på Langå Egeskov, der er ejet af Danmarks Naturfond. Sydvest for byen ligger Kildedals Bakker. Byens skole og svømmehal ligger umiddelbart nord for området.

Den omkringliggende bebyggelse udgøres af parcelhuse, tæt-lav byggeri og etagebyggeri. Byggeriet er overvejende opført i røde mursten og taget udført med vingetegl-, decra- eller bølgeeternittag. Kun få boliger ved Egevænget er opført i gule mursten, og boligerne er opført i 1 etage. Ved Egevej i 1½ etage. Bebyggelsen mod vest er beliggende ca. 1,5 meter over lokalplanområdets højeste niveau.

Mod syd opføres der nye tæt-lave boliger mod Fælledvej (Lokalplan 168), og mod sydvest er der opført enkelte parcelhuse.

Bebyggelsen langs Fælledvej består overvejende af én-familiehuse i 1½ etage. Husene ligger tilbagetrukket fra vejskel med en lille forhave, hvilket giver vejen et grønt præg.



*Foto af byggepladsen umiddelbart syd for lokalplanområdet. Byggeriet er lokalplanlagt ved lokalplan 168. Til højre i billedet ligger omgivelsernes eneste etagebebyggelse i 2½ etage. Bebyggelsen har gennemgået en reovering.*



*Et kig ad Fælledvej mod nord fra Væthvej. Midt i billedet til højre ses indkørslen til lokalplanområdet. At bebyggelsen er trukket tilbage fra vejskel giver vejen et grønt præg.*

På det nordvestlige hjørne af Fælledvej og Væthvej er der nyligt opført tæt-lav andelsboligbebyggelse i 1 etage. Bebyggelsen bryder med vejens oprindelige arkitektoniske præg som en vej uden randbebyggelse men med parcelhuse – kun styret af vejens forløb. De nye bebyggelser i nærområdet er med til at sætte en ny dagsorden for boligbebyggelse i området, og det vil harmonere fint med lokalplanområdets arkitektur.



*På det nordvestlige hjørne af Fælledvej og Væthvej er der opført ny bebyggelse i 1 etage.*

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen er inddelt i tre delområder, hvor delområderne I og II skal anvendes til boligformål (og kulturformål) og delområde III til fællesareal, grønt område og parkeringsareal.

Områdets bebyggelse skal opføres indenfor udlagte byggefeltet og indenfor hvert byggefelt skal bebyggelsen fremstå ens. Desuden åbnes mulighed for at opføre udestuer i tilknytning til boligen. Der fastsættes en maksimal kvote for antallet af boliger, der kan opføres indenfor hvert byggefelt.

De nye boliger tænkes opført i to etaper. Etape 1 forventes at udgøre opførelsen af 20 tæt-lave boliger, 18 etageboliger samt fælleshus og etape 2 forventes at udgøre opførelsen af 25 tæt-lave boliger.

Midt i området opføres der et fælleshus til brug for områdets beboere til afholdelse af forskellige arrangementer mm.

Området er svagt kuperet og falder ca. 2,5 m fra områdets nordvestlige hjørne mod sydøst. Lokalplanens bebyggelsesplan er udført med respekt for det private rum og med luft. Herved opstår der bl.a. ikke indbliksgener mellem bebyggelsen.

De tæt-lave boliger, som udgør størstedelen af bebyggelsen, opføres i én etage. Etagebebyggelsen kan opføres i indtil to etager.

Lokalplanen fastsætter, at der skal oprettes en grundejerforening for området. Foreningen skal forestå driften og vedligeholdelsen af vejsystemet og af fællesarealet.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Området skal have adgang til offentlig vej fra nordvest ad Egevænget og mod syd ad privat fællesvej under matrikel 5 os Langå by, Langå.

Det er tanken at der evt. senere ved detailprojekteringen kan etableres foranstaltninger midt i området, der hindrer gennemkørende trafik med motorkøretøjer. Lokalplanområdet 30 nordligst beliggende boliger vil få adgang til Randersvej fra Egevænget, og de 33 sydligst beliggende boliger ad privat fællesvej til Fælledvej.

Det interne vejsystem udlægges som private fællesveje med en minimumbredde på 6 meter. Vejene, der betjener de enkelte boliger, skal forsynes med en vendeplads, såfremt de anlægges længere end 50 m. Vendepladsen skal dimensioneres efter en distributionsbil efter reglerne for standsning og parkering, Vejdirektoratet, oktober 2000.

### Stiforbindelser

Der sikres etablering af stier, der forbinder boligbebyggelsen i delområde I og det fælles grønne område i delområde III. Derudover sikrer lokalplanen to stiforbindelser: én fra områdets sydlige del til Fælledvej mod øst og én fra områdets nordlige del mod områdets vestlige del. Sidstnævnte for at skabe forbindelse til et projekteret stisystem langs jernbanen.

### Parkering

Til de tæt-lave boliger opføres der carport i tilknytning til boligen, og til etagebyggeriet et fælles parkeringsareal. Derudover anlægges der parkeringspladser i området, idet der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Ved fastlæggelse af byggefelter og gulvkoter er der taget hensyn til, at vej og adgangsarealer kan anlægges og indrettes med respekt for bl.a. handicappedes færden i området.

### Kollektiv trafik

Umiddelbart vest for området, på Randersvej, er der forbindelse med rute 231 til Randers.

Der er ca. 14 km til Randers og 39 km til Århus.



*Adgangen til lokalplanområdets nordvestlige ende ad Egevænget*





*Adgangen til lokalplanområdets sydlige ende ad Fælledvej over privat fællesvej. Til venstre i billedet anes nybyggeriet af tæt-lave boliger umiddelbart syd for lokalplanområdet.*

## Forholdet til anden planlægning

### Regionplan 2001 for Århus Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet er beliggende i byzone indenfor kommunens delområde 1E2, Erhvervsområde, og ca. 1.000 m<sup>2</sup> er beliggende indenfor delområde 1B1, Boligområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelser, og der er derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 4, der sikrer overensstemmelse med overordnet planlægning.

## Miljøforhold

### Støj og vibrationer fra jernbaner

Der skal, jf. vejledning fra Miljøstyrelsen, støj og vibrationer fra jernbaner, nr. 1, 1997, respekteres en afstand på 50 m fra nærmeste spormidte fra jernbanen. Dette spor udgøres af et rangerspor, som tidligere tjente som aflæsningsspor for en tidligere træskovirksomhed. Ifølge Bandedanmark er rangersporet del af en 5-årig renoveringsplan, hvor sporet skal udgå af driften. Indtil dette er en realitet skal ny bebyggelse (følsom anvendelse) opføres 50 m fra rangersporets midte, med mindre der foretages afskærmning ved f.eks. opførelse af støjvold.

### Jordforurening

Efter jordforureningsloven skal alle forurenede og alle potentielt forurenede arealer kortlægges uanset, hvornår og hvordan forureningen er opstået. Efterfølgende lægges der restriktioner på arealerne og på anvendelsen af jorden derfra. Grundlaget for kortlægningen er en opsporing af tidligere og nuværende aktiviteter, der kan være kilde til jordforurening og dermed til grundvandsforurening. Opsporingen sker i samarbejde med kommunerne. Når beliggenheden af et sådant areal er fastslået ved denne opsporing, betegnes arealet som kortlagt på "Vidensniveau 1".

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1. Det skal godtgøres overfor Århus Amt, at den ændrede anvendelse inden for området er miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mm. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Århus Amtsråd vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

### **Tekniske forhold**

#### Kloakforhold

Området er medtaget i spildevandsplanen for Langå Kommune. Området skal tilsluttes eksisterende kloakledninger i Fælledvej.

#### Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra Langå Vandværk I/S.

#### Varmeforsyning

Området skal forsynes med varme fra Langå Varmeværk.

#### Elforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes elforsyningen.

#### Renovation

Bebyggelsen skal tilsluttes den kommunale ordning for dagrenovation.

### **Tilladelser og dispensationer**

I forbindelse med lokalplanområdets forureningsgrad, skal Århus Amtsråd meddele tilladelse til ændret anvendelse af området.

## 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.

## Dispensation

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 lokalplanproceduren. 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.

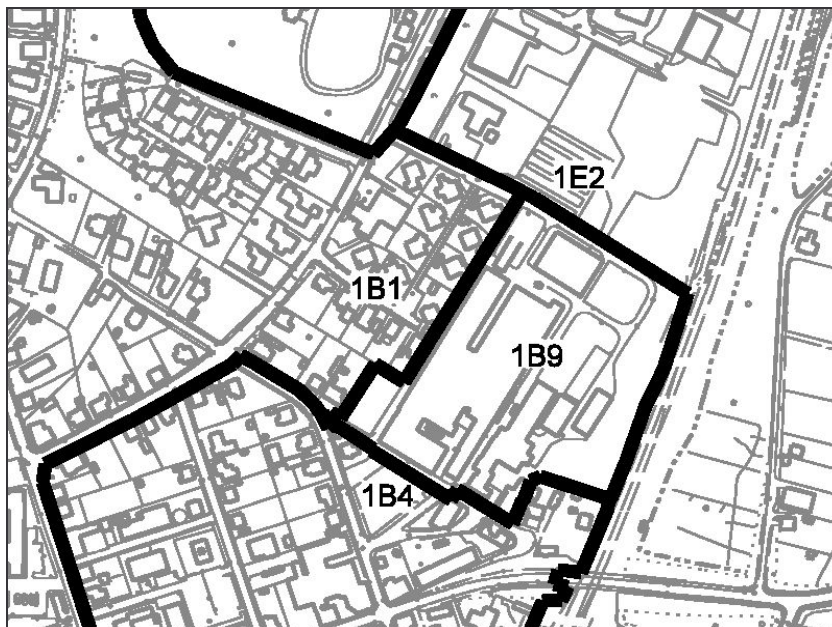
Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet  
Frederiksborggade 15  
1360 København K

## Kommuneplan 1997 – 2005

### Tillæg nr. 4-2004

Området omhandlet af lokalplan 174 udgår af delområde 1E2, Erhvervsområde, og af delområde 1B1, Boligområde. I stedet oprettes nyt delområde 1B9, Boligområde.



#### Delområde 1B9, Boligområde

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

1. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg, så som børne- og ældreinstitutioner, beboerhus og lignende samt kulturelle formål (museum).

I området må der opføres fritliggende parcelhuse til bolig for én familie samt tæt-lav boligbyggeri i form af række-, kæde- og dobbelthuse og lignende.

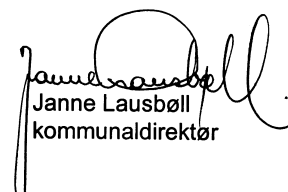
2. at der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom overstiger 25 for parcelhusbebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse og for to-etagers bygninger.
3. at bebyggelsen ikke opføres i mere end to etager, og at ingen del af bebyggelsen hæves mere end 8,5 m over terræn.

Delområdet er omhandlet af Lokalplan 174, der er i overensstemmelse med rammerne.

Således vedtaget af Langå Byråd, den 1. februar 2005



Hanne Nielsen  
borgmester



Janne Lausbøll  
kommunaldirektør