

Langå kommune

Langå by

Lokalplan nr. 125

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Indledning	1
Lokalplanens indhold	2
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	3

Lokalplan nr. 125

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Lokalplanens område	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykninger	6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 6 Teknisk forsyning	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Forudsætninger for byggeriets ibrug- tagen	8
§ 11 Grundejerforening	8
§ 12 Vedtagelsespåtegning	9
§ 13 Tinglysning	9

Lokalplan nr. 125 for et område til boligformål
ved Egebakken i Langå by

Indledning

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, har en smuk og central beliggenhed i den nordlige del af Langå by mellem Randersvej og Kildevej.

Arealet skråner jævnt mod nordøst og grænser her op til en gammel egeskov. Den sydvestlige del af lokalplanområdet er tilplantet med løvtræer, hovedsagelig egetræer.

Anledningen til lokalplanens udarbejdelse er, at kommunen købte arealet i efteråret 1982. Byrådet har i forlængelse af købet besluttet, at arealet skal anvendes til en tæt-lav boligbebyggelse for at kunne tilbyde velegnede arealer til opførelse af bl.a. andelsboliger.



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd.

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 2 måneder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, har borgerne også lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

I en overgangsperiode indtil kommuneplanen er vedtaget, skal udarbejdelsen af lokalplaner finde sted på grundlag af de såkaldte § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. I kommunens § 15-rammer er der midlertidigt fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

Normalt kan kommunerne selv godkende en lokalplan, og de overordnede planlægningsmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanen ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning iøvrigt.

Det følgende afsnit giver en kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Afsnittet om forholdet til anden planlægning beskriver de planlægningsmæssige forhold, der gør sig gældende i området.

Afsnittet om lokalplanens retsvirkninger beskriver de lovmæssige forhold, der gør sig gældende for den vedtagne og offentligt fremlagte lokalplan.

Til slut følger selve de vedtægter, hvis indhold er bindende for området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,6 ha. ved Egebakken i Langå. Heraf er ca. 0,6 ha. tilplantet med (hovedsaglig) løvtræer.

Området tænkes anvendt til en tæt-lav boligbebyggelse. Det samlede antal boliger skal ligge mellem 15 og 22. Samtidig bevares dog den eksisterende beplantning, som et fælles opholdsareal for bebyggelsen.

Bebyggelsen kan bestå af såvel fritliggende huse som f.eks. række-, kæde- og gårdhuse.

Området er udlagt som en storparcel, hvor storparcelejerer/ene selv lader udføre en plan, der viser, hvordan storparcellen tænkes udnyttet.

Storparcellen kan f.eks. bebygges af en form for boligfællesskab, såsom en andelsboligforening, en boligforening eller et kollektiv. En gruppe mennesker eller en bygherre kan købe storparcellen og planlægge en tæt-lav bebyggelse med boliger og eventuelle fællesanlæg.

Bebyggelsesprocenten for området må højst være på 30. De enkelte bygninger må opføres i 1 og 1½ etager. Materialerne skal i hovedsagen være tegl.

Forholdet til anden planlægning

Området er medtaget i kommunens § 15-rammer under område nr. 1, der omfatter eksisterende parcelhusområder.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for dette område skal sikre:

a at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

I områderne må der opføres fritliggende parcelhuse til bolig for een familie, samt efter særlig tilladelse fra byrådet dobbelthuse, række- og kædehuse og lign. til bolig for een familie.

b at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25 for parcelhuse. For dobbelthuse, række- og kædehuse og lign. kan byrådet tillade en forøgelse af bebyggelsesprocenten til 30.

c at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens § 15-rammer.

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 kommuneplanlægning 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. 125 for et område til boligformål ved Egebakken i Langå by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at angive de overordnede retningslinier for et nyt boligområde i Langå.

Dette søges bl.a. opnået ved:

- at sikre områdets anvendelse til en tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre at den fremtidige bebyggelse får et ensartet og harmonisk præg samt, at den opføres i gode og rustikke materialer, der falder smukt ind i terrænet og den omgivende natur,
- at fastlægge at der i tilknytning til bebyggelsen etableres fælles friarealer, pladser til leg og ophold samt stier,
- at sikre at den eksisterende løvskov inden for området bevares og
- at sikre, at der oprettes en grundejerforening, som får til opgave at vedligeholde fælles opholdsarealer, boligveje, beplantning m.v.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet, og omfatter følgende matr. nre.:

5 di, del af 5 a og del af 5 bk

alle Langå by, Langå sogn, samt alle parceller, der efter den 7. juni 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets anvendelse

Området opdeles som vist på lokalplankortet og de enkelte delområder fastlægges til følgende formål:

- I Tæt-lav boligbebyggelse
- II Løvskov

Område I.

Arealet må kun anvendes til boligformål og fællesanlæg for bebyggelse.

Bebyggelsen må bestå af såvel fritliggende huse som f.eks række-, kæde- og gårdhuse.

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

Der kan på ejendommene tillades, at der drives et erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at det pågældende erhverv drives af dem, der bebor den pågældende ejendom,
- 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 det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende, og
- at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der overstiger den pågældende ejendoms andel af det fælles parkeringsareal.

Område II.

Området skal bevares som løvskov og kan fungere som et fælles opholdsareal for bebyggelsen indenfor område I.

Området kan dog i et meget begrænset omfang inddrages til bebyggelse, jævnfør § 7.

Gennem området skal der etableres den i § 5 nævnte stiforbindelse mellem bebyggelsen i område I og Kildevej.

- § 4. Udstykninger Udstykninger inden for lokalplanområdet må kun finde sted efter en udstykningsplan, der er godkendt af byrådet.
- § 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold Den trafikale betjening af området skal for den kørende trafik, foregå fra Randersvej ad Egebakken, der er udlagt i en bredde på 9,00 m.

Ved Egebakkens udmundning i Randersvej er der tinglyst en deklaration om fri oversigt, der fastlægger oversigtslinier som vist på lokalplankortet.

Der skal sikres en vejadgang fra Egebakken til den eksisterende indkørsel/garage på matr. nr. 5 mn.

I forbindelse med godkendelse af et forslag til bebyggelsesplan for området, kan byrådet godkende eventuelle anlæg af nye veje og stier til betjening af den nye bebyggelse.

Der skal etableres en befæstet stiforbindelse mellem den nye bebyggelse inden for område I og Kildevej.

Der skal inden for område I indrettes parkeringspladser til mindst $1\frac{1}{2}$ bil for hver beboelse. Der kan anlægges samlede parkeringspladser fælles for flere boliger. Ligeledes kan p-pladser eventuelt indrettes på arealer udlagt til veje.

§ 6. Teknisk forsyning

Ledninger til sti- og pladsbelysning, telefon, tv ~~med~~ skal udføres som jordkabler.

Opvarmning af bebyggelse skal ske ved tilslutning til Langå Fjernvarmeværk.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom og for området som helhed må ikke overstige 30.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan medregnes den del af grunden, der er udlagt som fællesareal for bebyggelsen, f.eks. beplantede arealer, stier og pladser.

Antallet af boliger inden for området skal holdes mellem 15 og 22.

Der skal udarbejdes en samlet plan for området, som skal godkendes af byrådet.

Boligbebyggelsen og dets tilhørende fællesanlæg og fællesbygninger må kun opføres inden for de på lokalplankortet viste bebyggelsesregulerende linier.

Det er dog tilladt at mindre dele af bebyggelsen kommer uden for de bebyggelsesregulerende linier og kræver fældning af enkelte træer, såfremt det er velbegrundet under hensyn til at opnå en god indpasning og et godt helhedsindtryk af bebyggelsen.

Inden for de bebyggelsesregulerende linier kan der opføres bygninger i 1 og $1\frac{1}{2}$ etager. Bygninger, der opføres i $1\frac{1}{2}$ etager må opføres med høj trimpel.

Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45° .

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 bygningsmyndigheden

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Bygningernes ydervægge skal opføres i røde eller gule teglmursten. Bygningernes tage skal beklædes med røde eller gule tegltagsten.

Mindre bygningsdele, såsom vindfang, udhuse, drivhuse, karnapper, udestuer m.v. kan tillige opføres i træ eller glas.

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

§ 9. Ubebyggede arealer

Arealerne inden for område II må ikke udstykkes til bebyggelse. Den eksisterende løvskov skal bevares som et fælles opholdsareal for bebyggelsen inden for område I, jævnfør dog § 7.

Eventuelle fældninger og udtyndinger skal ske efter aftale med teknisk forvaltning.

§ 10. Forudsætninger for byggeriets ibrugtagen

Veje, stier, legeplads og opholds- og parkeringsarealer samt tilhørende faciliteter skal være etableret senest $\frac{1}{2}$ år efter bebyggelsens ibrugtagen. Veje og stier skal dog have færdigbelægning inden byggeriets ibrugtagen.

§ 11. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening (evt. beboerforening eller andelsboligforening) med medlemspligt for samtlige ejere (og lejere) inden for området.

Foreningen skal stiftes når mindst $\frac{1}{2}$ af boligerne er solgt/udlejet, eller når byrådet kræver det.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Vej - og stiarealer, der ikke overtages som offentlige samt friarealer skal vederlagsfrit tilskødes foreningen, der har pligt til at modtage skøde på arealerne.

Foreningen har pligt til at vedligeholde arealerne og kan fastsætte nærmere regler herfor efter aftale med kommunen.

Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Vedtægterne må ikke stride mod lokalplanens bestemmelser. Byrådet er berettiget til at udvide foreningens område eller kræve den sammensluttet med andre.

§ 12. Vedtagelses-
påtegning

Således vedtaget af Langå byråd, den 6. september 1983

Mette Langer

Mette Langer
Borgmester

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

Langå byråd den 20. december 1983.

Mette Langer

Mette Langer
Borgmester

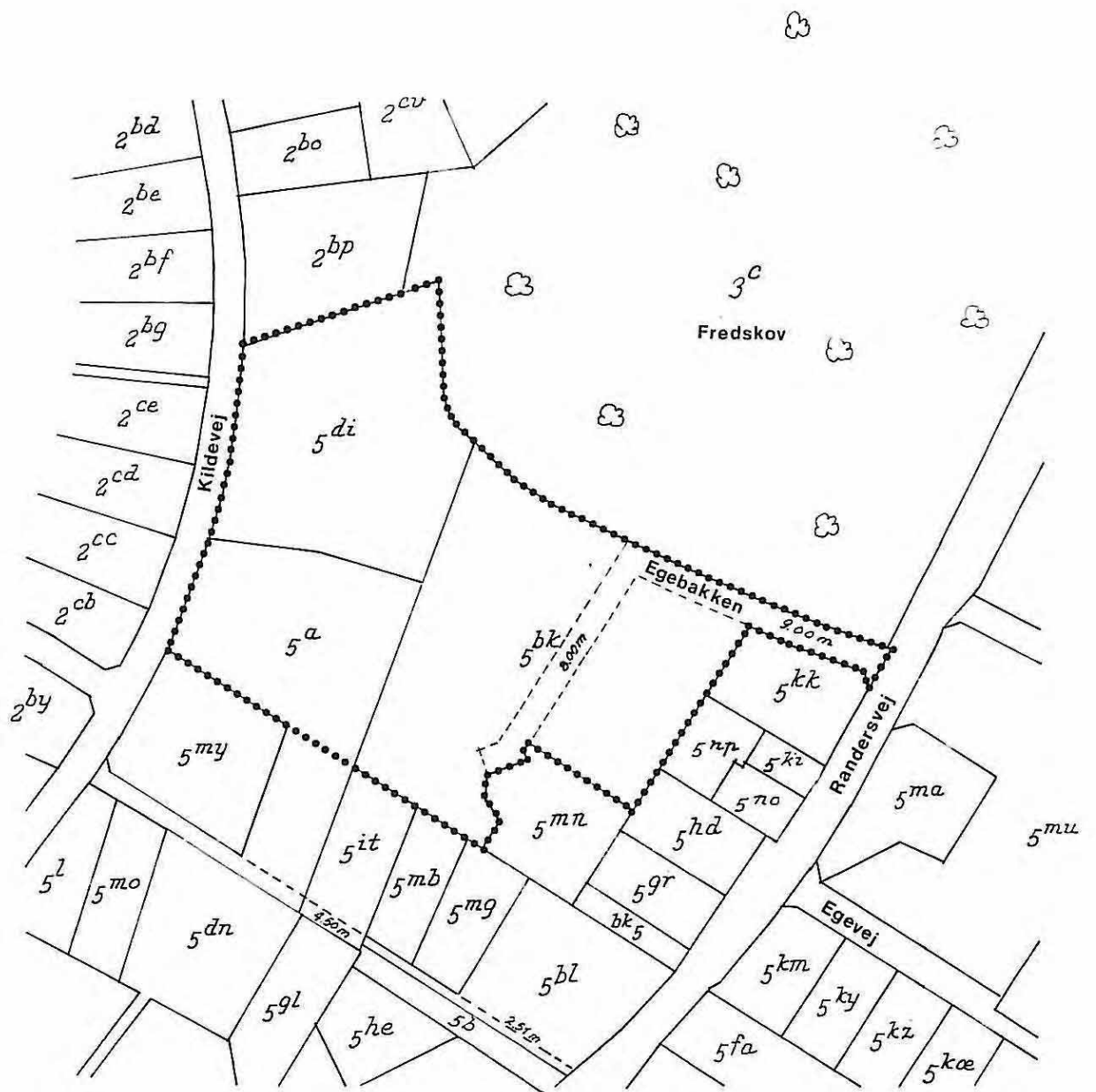
§ 13. Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr. 5 di, 5 a og 5 bk, alle af Langå by og sogn.

Langå, den 11. januar 1984.

Mette Langer

Mette Langer
Borgmester

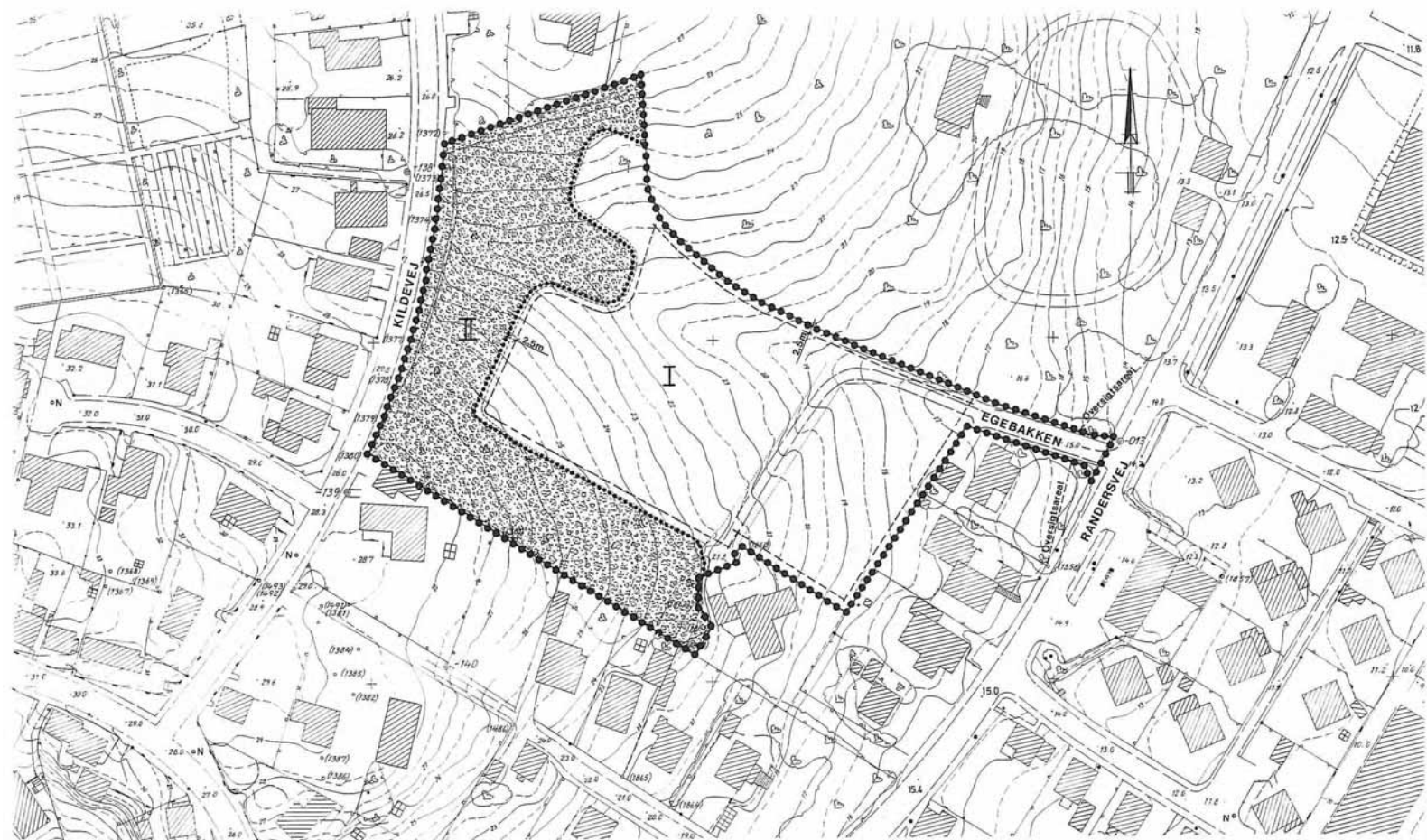







..... Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 125
Matrikulære forhold

Dato: 22.06.83

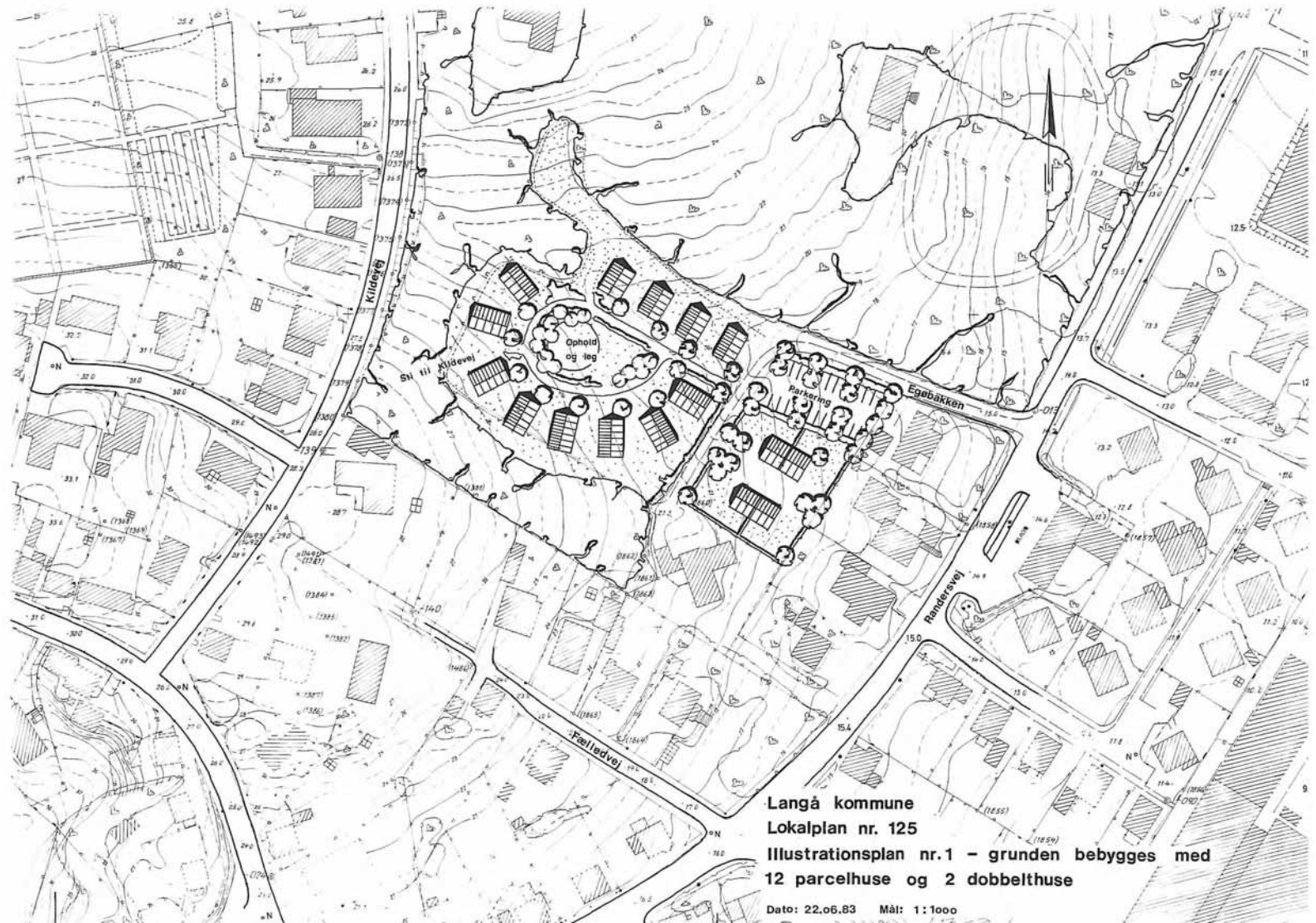
Mål: 1:2.000



-  Areal til boligbyggeri
-  Areal beplantet med løvtrær
-  Lokalplangrænse
-  Områdegænse
-  Bebyggelsesregulerende linie

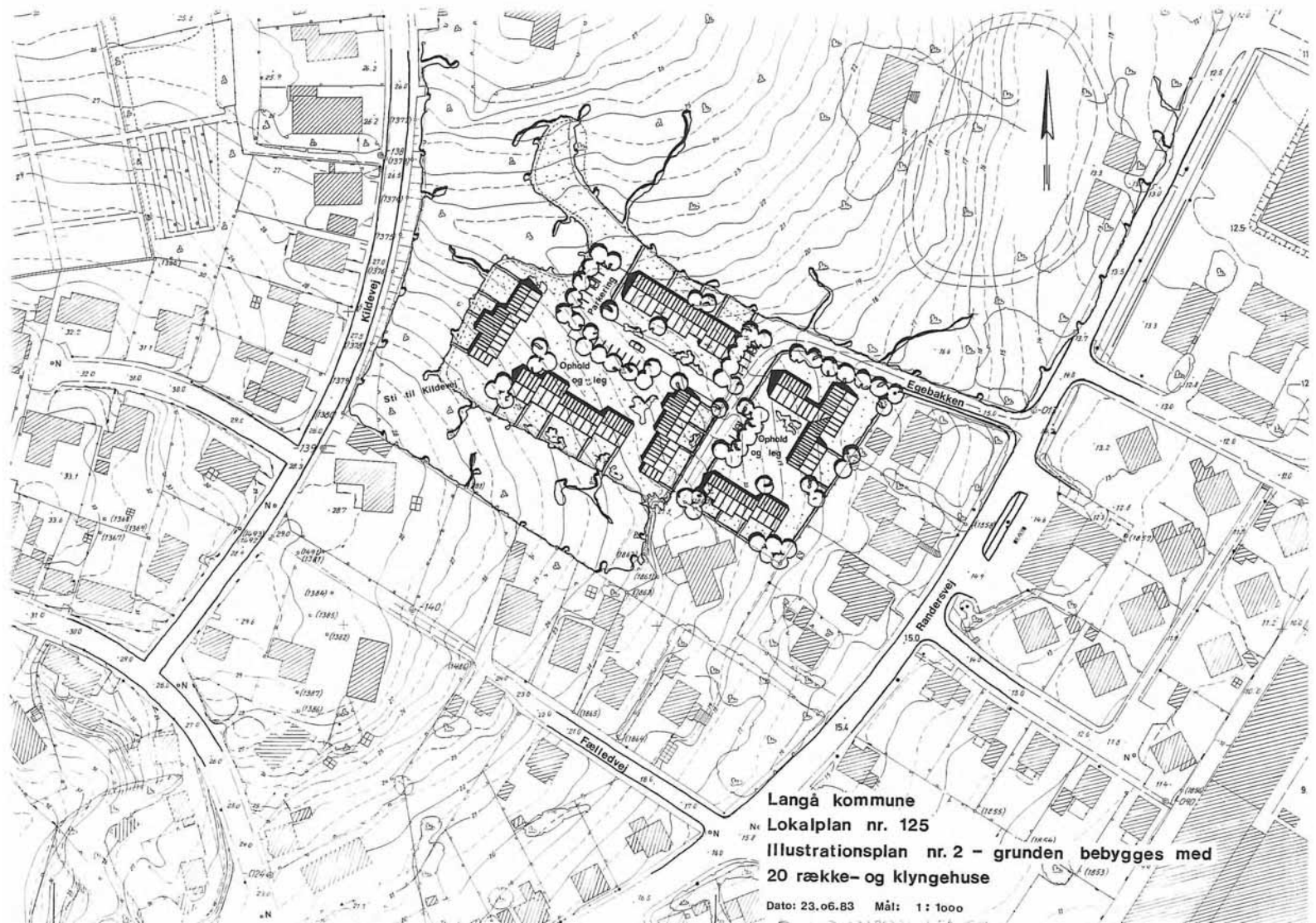
Langå kommune
Lokalplan nr. 125
Lokalplankort

Dato: 22.06.83 Mål 1:1.000



Langå kommune
Lokalplan nr. 125
Illustrationsplan nr.1 - grunden bebygges med
12 parcelhuse og 2 dobbelthuse

Dato: 22.06.83 Mål: 1:1000



Langå kommune
Lokalplan nr. 125
Illustrationsplan nr. 2 - grunden bebygges med
20 række- og klyngehuse
Dato: 23.06.83 Mål: 1:1000