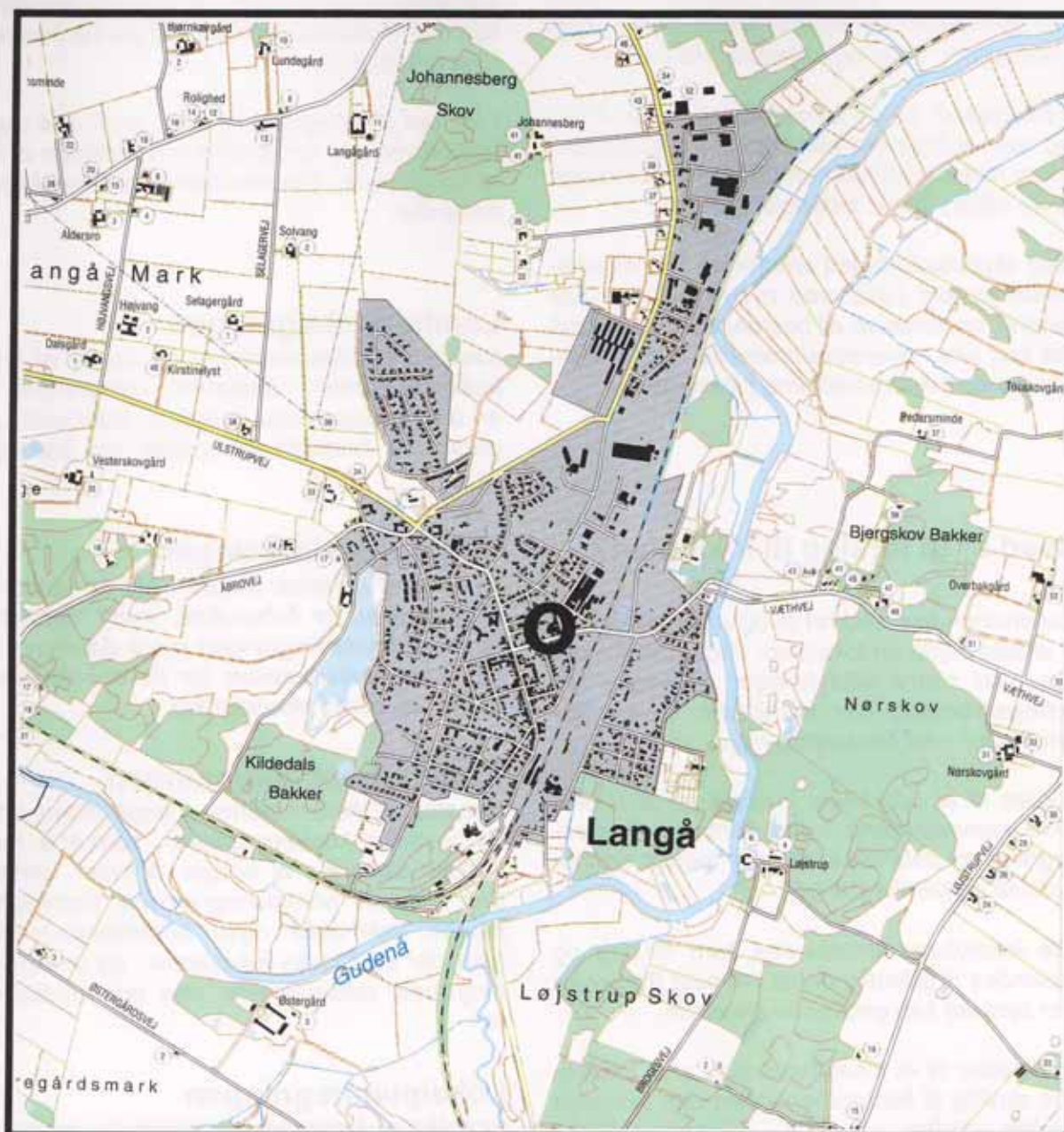




LANGÅ KOMMUNE

LOKALPLAN 166



**Bestemmelser for et område til boligformål
ved Væthvej i Langå**

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-, parkerings- og adgangsarealer	6
§ 7. Tekniske forhold	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 10. Ubebyggede arealer.....	9
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning.....	9
§ 12. Jordforurening og affaldsdepoter.....	10
§ 13. Servitutter	10
§ 14. Retsvirkninger.....	11
§ 15. Vedtagelsespåtegning	12
§ 16. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning.....	12

Kortbilag

Matrikelkort.....	13
Lokalplankort.....	14
Illustrationsplan	15
Længde- og tværsnit	16

Lokalplanens redegørelse

Beliggenhed	17
Baggrund.....	18
Indhold	18
Forholdet til anden planlægning	19
Konsekvenser	20
Dispensation	20
Klagevejledning.....	20

Forord

Den 3. december 2002 har Langå Byråd endeligt godkendt Lokalplan 166, Område til boligformål ved Væthvej i Langå.

Planen giver mulighed for at opføre en rækkehusbebyggelse med 10 boliger indenfor lokalplanområdet.

Planen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med Holmsø Huset, Håndværkervej 7, 9690 Fjerritslev.

Planen består af

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der sammen med bl.a. byggelovens bestemmelser regulerer områdets udformning, anvendelse med videre.
- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og forholdet til omgivelserne.
- En klagevejledning.

Godkendelsesdatoer	
Forslaget vedtaget af byrådet	17. september 2002
Forslaget annonceret i Gudenå Avis	25. september 2002
Forslaget fremlagt i offentlig høring	25. september - 20. november 2002
Lokalplanen vedtaget endeligt af byrådet	3. december 2002
Lokalplanen tinglyst på ejendommen	



●●●●●●●● Lokalplanområde

Langå Kommune
Lokalplan 166
Oversigtskort

Dato: 18. september 2002 mål: 1: 1.500

Lokalplan 166

for et område til boligformål ved Væthvej i Langå

§ 1. Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

§ 2. Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er at sikre:

at området anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav boligbebyggelse,

at den fremtidige bebyggelse placeres og udformes, således den tilpasses terrænet og den omkringliggende bebyggelse bedst muligt,

at bebyggelsen forsynes med passende vejbetjening og parkeringsmuligheder.

§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet (side 13) og omfatter matriklerne 5 da og 5 bz, begge Langå By, Langå, samt alle parceller, der efter den 18. september 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 3.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.
- 4.2 Antallet af boliger indenfor området må ikke overstige 10.
- 4.3 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.

§ 5. Udstykning

- 5.1 Skelændringer, sammenlægning af matrikler og lignende ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 5.2 De i § 3.1 nævnte matrikler skal sammenlægges til en ejendom, se §11.1.

§ 6. Vej-, parkerings- og adgangsarealer

- 6.1 Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal foregå fra Borberggade som vist på lokalplankortet (side 14).
- 6.2 For gående trafik må der, som vist på lokalplankortet (side 14) etableres en adgang fra Væthvej i en bredde af max. 2 m.
- 6.2 Der udlægges areal til intern vej og parkering som vist på lokalplankortet (side 14).

- 6.3 Ved Fælledvejs udmunding i Væthvej pålægges et oversigtsareal på 2,5 x 90 m. På arealet må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller findes bevoksning af større højde end 1 m.
- 6.5 Adgangen til de enkelte boliger skal foregå inden for det areal, der på lokalplankortet (side 14) er reserveret til adgangsareal. Adgangsarealer skal udlægges i en bredde af min. 1,3 m.
- 6.6 Vej-, parkerings- og adgangsarealer skal planlægges efter handicappedes færdsel, jf. "DS håndbog 105. Udearealer for alle".
- 6.7 Kravene til parkeringsarealerne skal følge reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser", der er vedtaget af Langå Byråd den 4. april 1995.

§ 7. Tekniske forhold

- 7.1 Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyningen fra Langå Vandværk i henhold til vandforsyningsplanen.
- 7.2. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- 7.3 Bebyggelsen skal tilsluttes elforsyningen under ELRO.
- 7.4 Bebyggelsen skal varmforsynes fra Langå Varmeværk. Der er tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35.
- 8.2 Bygninger må kun opføres i 1 etage. Taghældninger over 35⁰ må ikke anvendes.

- 8.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglement for Småhuse 1998.
- 8.4 Bebyggelsen skal placeres inden for de på lokalplankortet (side 14) viste byggefeltet.
- 8.6 På 7 af de udlagte parkeringspladser må der opføres carporte. Disse pladser er vist på lokalplankortet (side 14).
- 8.7 Carportenes taghældning må ikke overstige 5° og den totale højde over terræn må ikke overstige 2,40 m.
- 8.8 Boligbebyggelsen skal i princippet opføres med gulvkoter som vist på lokalplankortet (side 14).
- 8.9 Ved udstedelse af byggetilladelse i lokalplanområdet skal Langå Kommune godkende gulvkoten. Sammen med ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes målsat tegningsmateriale, der viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Tage skal udføres uglaseret i tegl eller betontagsten.
- 9.2 Ydervægge skal opføres i teglsten.
- 9.3 Til mindre bygningsdele på boligbebyggelsen og til tage og ydervægge på udhuse må der anvendes andre materialer. Dog må stål, aluminiums- og plastplader ikke anvendes.
- 9.4 Carporte skal udføres med ydervægge i træ og tage i tagpap. Alle carportene skal udføres i samme konstruktion og farvesættes i samme farve.
- 9.5 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Langå Kommunes tilladelse i hver enkelt tilfælde.

- 9.6 Der må opsættes parabolantenner med en diameter på max. 1 m på bygninger eller master. Højden må ikke overstige 3 m over terræn, inkl. antenne.

§ 10. Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer skal enten udlægges som grusbelagt/befæstet areal eller anlægges og vedligeholdes som have.
- 10.2. Terrænreguleringer skal i princippet foregå som vist på længde- og tværsnit (side 16).
- 10.3 Hegn i skel mod Væthvej og Fælledvej skal udføres som levende hegn i form af hæk. Hækkene skal være af bøg, naur eller liguster.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse,

at ansøgningen om sammenlægning af de i § 3.1 nævnte matrikler er påtegnet af Langå Kommune og indsendt til Kort og Matrikelstyrelsen,

at vej-, parkerings- og adgangsarealer er etableret i henhold til § 6,

at ubebyggede arealer er indrettet i overensstemmelse med § 10,

at anlæggets tekniske forhold er godkendt i henhold til bygge- og miljølovens anvisninger,

at bebyggelse er tilsluttet vandforsyningen fra Langå Vandværk I/S,

at bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak,

at bebyggelse er tilsluttet elforsyningen,

at bebyggelse er tilsluttet Langå Varmeværk.

§ 12. Jordforurening og affaldsdepoter

- 12.1 Ved en forureningsundersøgelse er det konstateret, at den sydøstlige del af lokalplanområdet er forurenet med olie, hvorfor området er medtaget i Århus Amts kortlægning på vidensniveau 2 efter lov om forurenet jord.
- 12.2 Forinden den forurenede sydøstlige del af lokalplanområdet overgår til boliganvendelse, skal der foreligge en tilladelse til ændret anvendelse efter Lov om forurenet jord fra Århus Amt.
- 12.3 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.

§ 13. Servitutter

- 13.1 Følgende servitutter skal fortsat være gældende:
- 11.04.1939. Dok. om Langå Vandværk
 - 27.03.1996. Dok. om Oliebranchens Miljøpulje
 - 09.04.1999. Deklaration om fortsat tilslutning til kollektiv varmforsyningsanlæg.
- 13.2 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses:
- 04.07.1962. Dok. om benzintankanlæg mv.
 - 15.03.1968. Dok. om ret til at bygge i skel mv.
 - 11.03.1970. Dok. om oversigt mv.

§ 14. Retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

- 14.1 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 14.2 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.
- 14.3 De midlertidige retsvirkninger gælder fra den 25. september 2002 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 25. september 2003.

Lokalplanens retsvirkninger

- 14.4 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.

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

- 14.5 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.


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.

§ 15. Vedtagelsespåtegning

15.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 17. september 2002


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 3. december 2002


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør

§ 16. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

16.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Gudenå Avis den 11. december 2002.

16.2 Lokalplan 166 for et boligområde i Langå begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikeltegningen § 3 anførte matrikler.

Langå Byråd, den 10. december 2002


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør



● ● ● ● ● Lokalplangrænse

Langå Kommune
Lokalplan 166
Matrikelkort

Dato: 18. september 2002

Mål.: 1:500

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.

Dispensationer

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

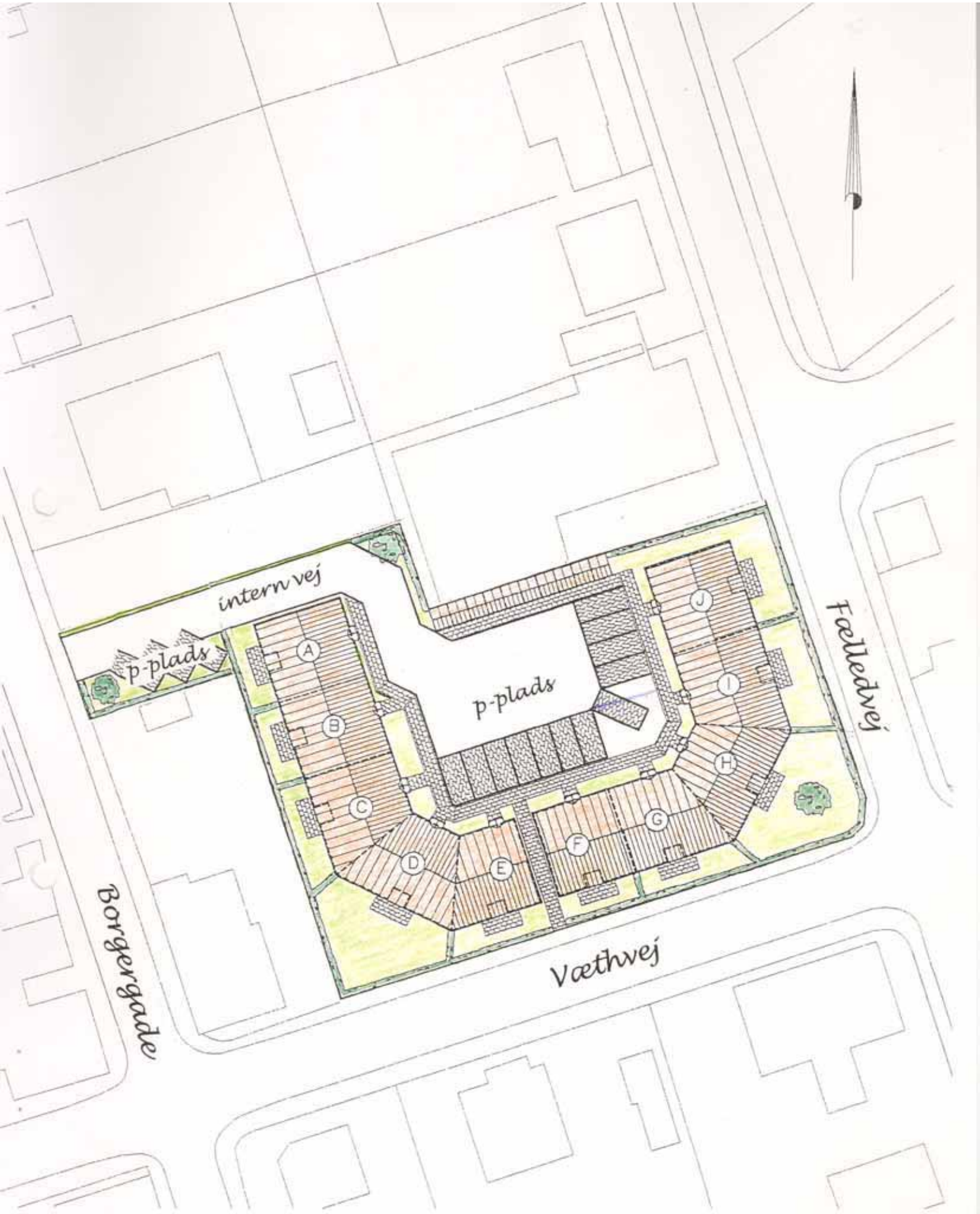
Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af lov om planlægning eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retslig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

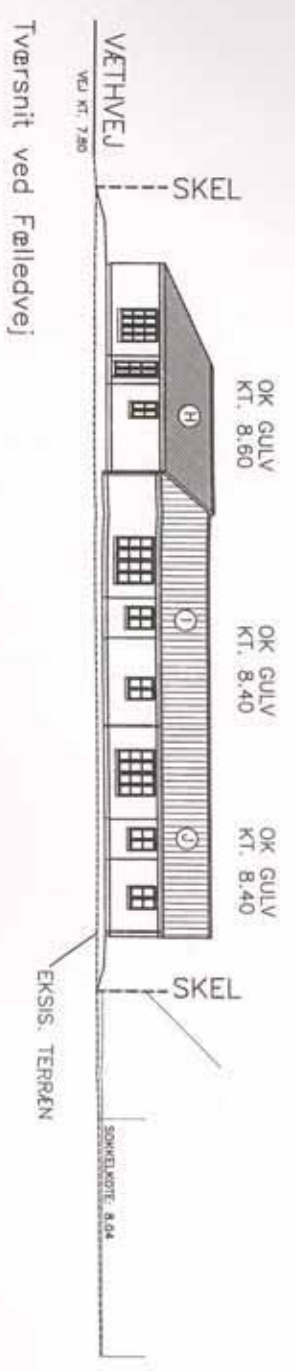
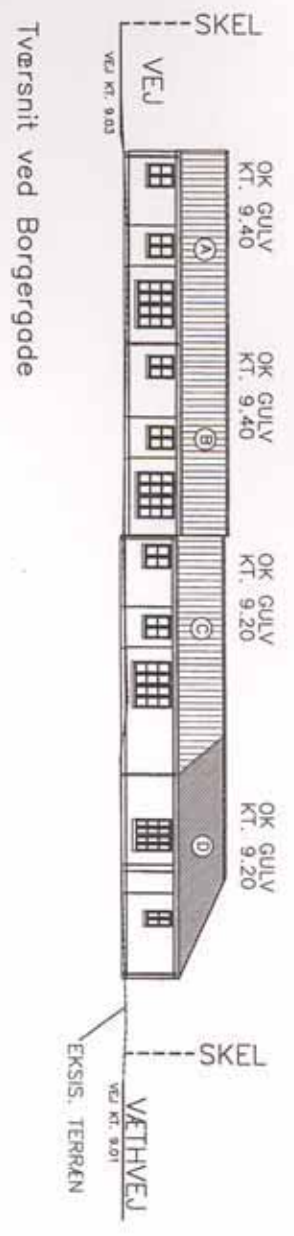
Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K



Langå Kommune
Lokalplan 166
Illustrationsplan

Dato: 18. september 2002

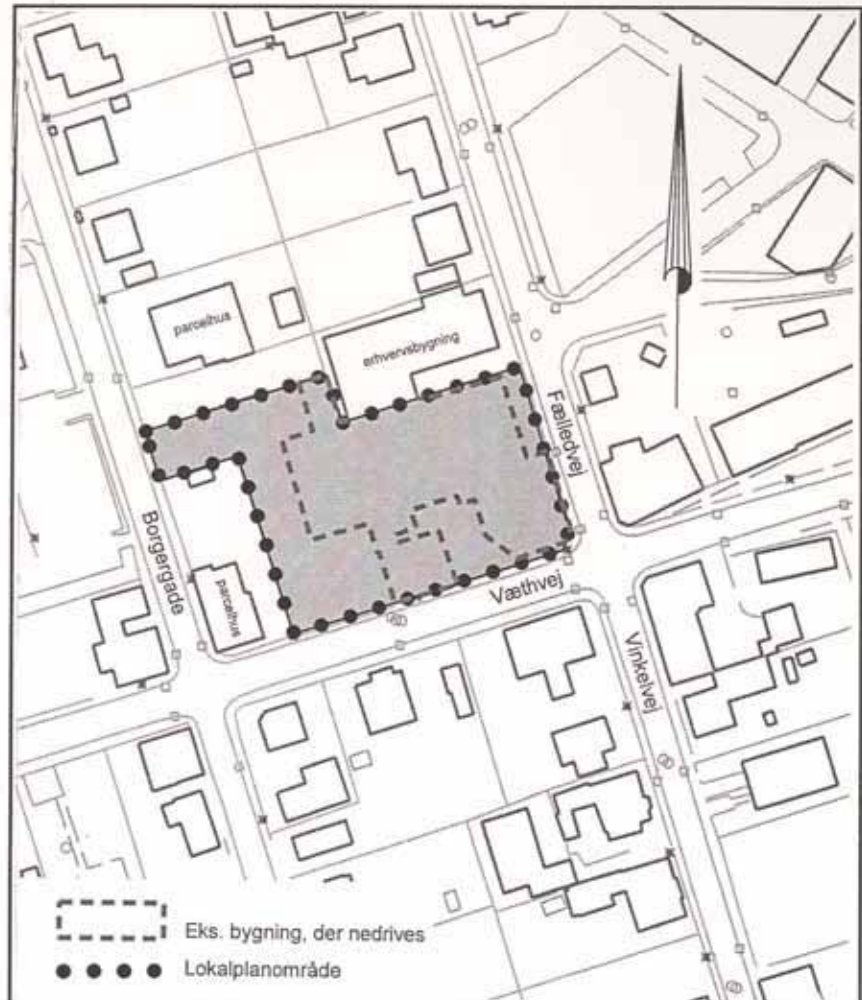
Mål.: 1:500



Langå Kommune
Lokalplan 166
Længde- og tværsnit
Dato: 18. september 2002

Mål: 1:250

Beliggenhed



Oversigtskort Langå by

Lokalplanområdet udgør ca. 2.594 m². Det ligger i byzone i Langå midtby.

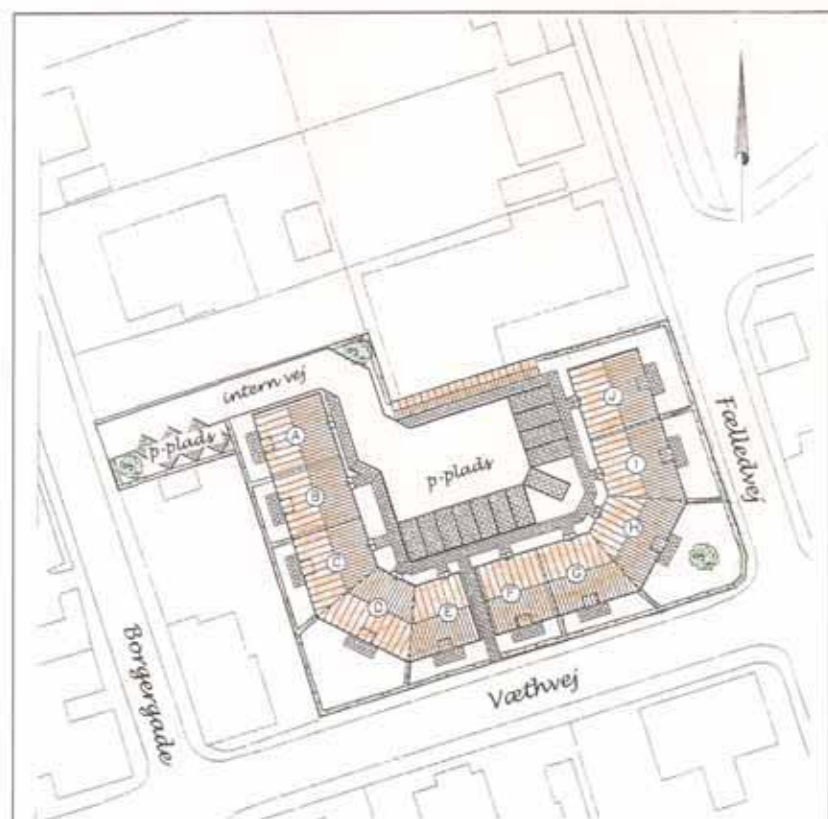
Mod nord grænser området op til en eksisterende bolig og en eksisterende erhvervsjendom. Mod syd og øst op til Fælledvej og Væsthvej og mod vest op til en eksisterende bolig.

De eksisterende bygninger i lokalplanområdet har et etageareal på ca. 1300 m². De er opført i perioden fra 1917 til 1979 og har tidligere været anvendt til autoværksted og bolig.

Baggrund

Lokalplanforslaget er udarbejdet ud fra et konkret ønske fra grundejeren om at nedrive de eksisterende bygninger og bebygge området med en rækkehusbebyggelse med 10 boliger.

Indhold



Adgangen til området sker fra kommunevejen Borgergade ad et intern vej og parkeringsareal. Derudover må der for gående trafik etableres en adgang til Væthvej i en bredde af max. 2 m.

Planen fastlægger, at området må bebygges med en rækkehusbebyggelse med 10 boliger. Boligbebyggelsen må opføres i 1 etage med max. 35° taghældning. Endvidere er der i planen fastlagt byggefelter og principielle gulvkoter for de enkelte boliger.

Ved fastlæggelse af byggefelter og gulvkoter er der taget hensyn til, at vej og adgangsarealer kan planlægges og indrettes med henblik på handicappedes færden i området.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor den nuværende og planlagte byzone.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for delområde 1B4, Område til blandet bolig og erhverv, der fastlægger følgende:

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv (boligbebyggelse, butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder).
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 50.
3. Bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, og at ingen del af bebyggelsen hæves mere end 8,5 m over terræn.

Spildevand

Lokalplanens område er medtaget i spildevandsplanen for Langå Kommune.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er medtaget i vandforsyningsplanen for Langå Kommune. Vandforsyning foregår fra Langå Vandværk I/S.

Varmeforsyning

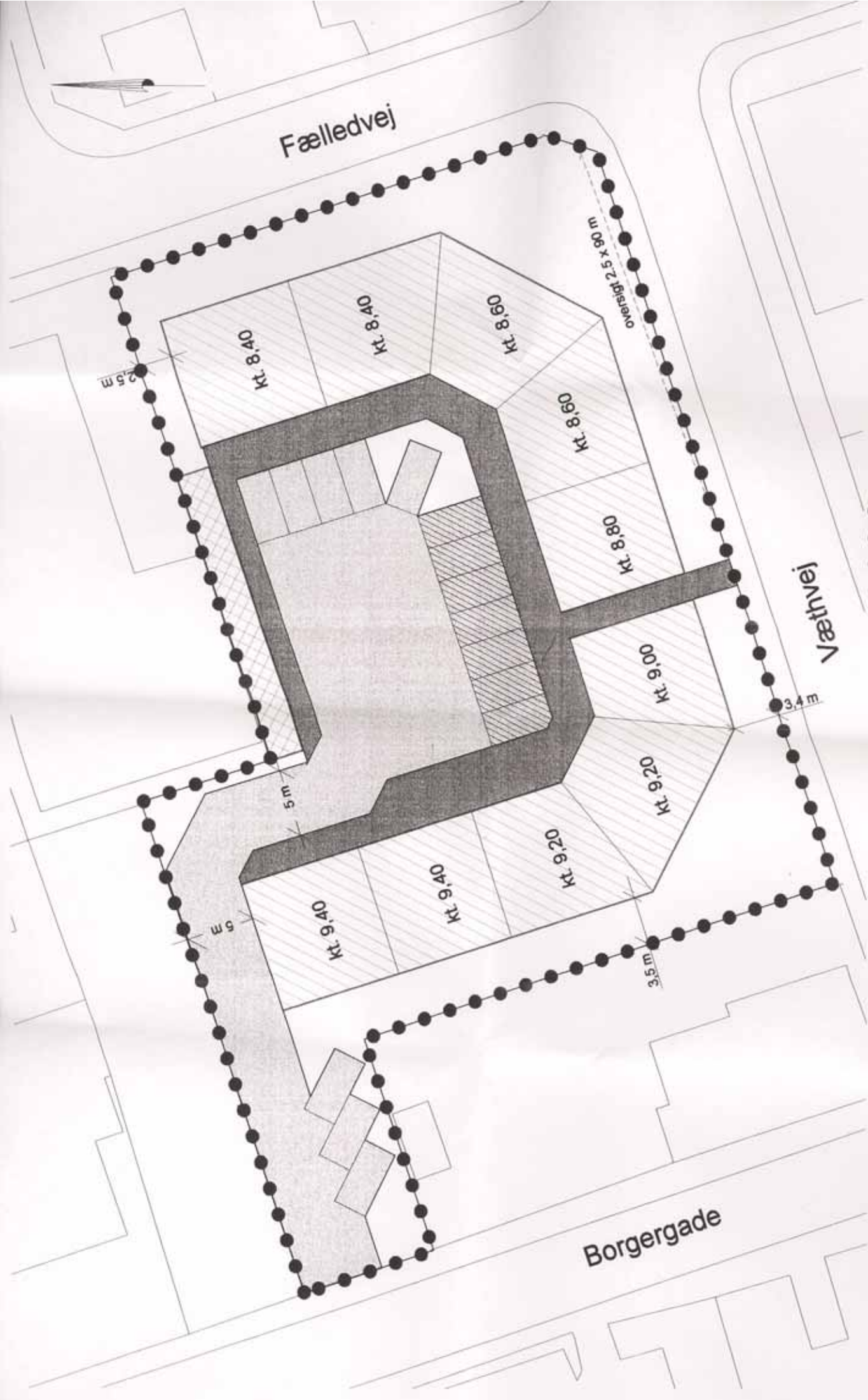
Lokalplanområdets bebyggelse er pålagt tilslutningspligt til Langå Fjernvarmeværk.

Byfornyelsesplan

Byrådet har besluttet at iværksætte en byfornyelse i området med det formål at nedrive de eksisterende bygninger og opføre andelsboliger på den ryddede grund.

En byfornyelsesbeslutning kan først træde i kraft, når lokalplanen er endeligt godkendt i byrådet.

Langå Kommune
Lokalplan 166
Lokalplankort



- Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt - bolig
- ▨ Byggefelt - udhus
- kt. 9,60 Gulvkote

- ▨ Intern vej og parkeringsareal
- ▨ Parkeringsareal med carporte
- ▨ Adgangsareal