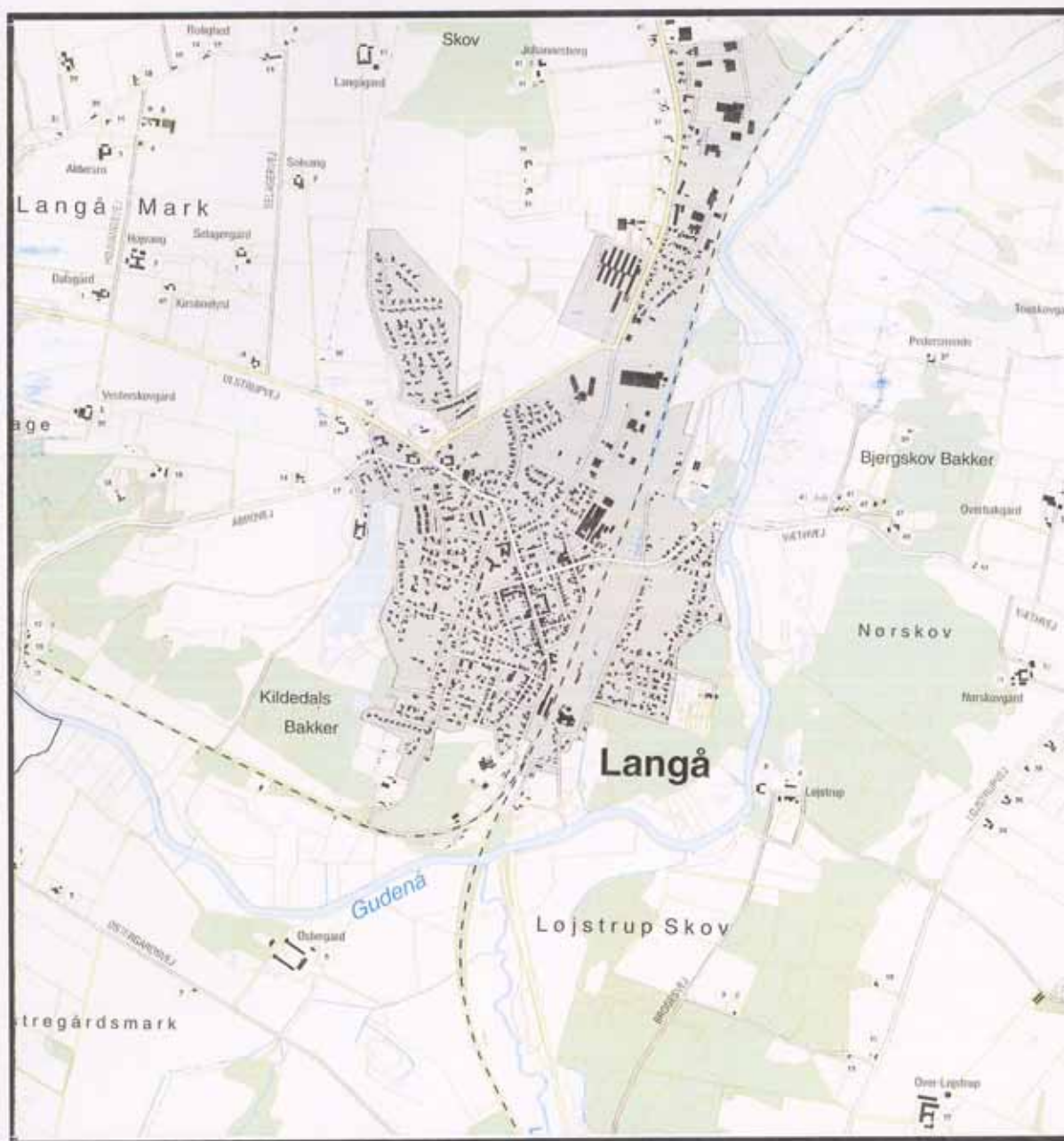




LANGÅ KOMMUNE

LOKALPLAN 170



**Bestemmelser for et område til boligformål
ved Randersvej 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	8
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning.....	8
§ 12. Jordforurening	9
§ 13. Servitutter	9
§ 14. Retsvirkninger.....	10
§ 15. Vedtagelsespåtegning	11
§ 16. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning.....	11

Kortbilag

Matrikelkort.....	12
Lokalplankort.....	13

Lokalplanens redegørelse

Beliggenhed	14
Baggrund.....	14
Indhold	15
Forholdet til anden planlægning	16
Konsekvenser	18
Dispensation	18
Klagevejledning	18

Kommuneplan 1997-2005

Tillæg 1-2004	19
---------------------	----

Forord

Den 4. maj 2004 har Langå Byråd endeligt godkendt lokalplan 170, Område til boligformål ved Randersvej i Langå.

Lokalplanen skal bl.a. give mulighed for at opføre et nyt parcelhus i området og overføre området fra landzone til byzone.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

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 forslaget baggrund og forholdet til omgivelserne.
- En klagevejledning.

Godkendelsesdatoer	
Forslaget vedtaget af byrådet	3. februar 2004
Forslaget annonceret i Lokal Nyt	10. februar 2004
Forslaget fremlagt i offentlig høring	10. februar – 6. april 2004
Lokalplanen vedtaget endeligt af byrådet	4. maj 2004
Lokalplanen tinglyst på ejendommen	



● ● ● ● ● Lokalplanområde

Langå Kommune
Lokalplan 170
Oversigtskort

Dato: 21. januar 2004

Lokalplan 170

for et område til boligformål ved Randersvej 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 sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af parcelhusbebyggelse,

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

at bebyggelsen forsynes med passende adgangsforhold, vejbetjening og parkeringsmuligheder.

at området overføres fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet (side 12) og omfatter matriklerne 2 as, 2 at, 2 dy og 2 ed, Langå By, Langå, samt alle parceller, der efter den 21. januar 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 3.2 Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af parcelhusbebyggelse.
- 4.2 Antallet af boliger indenfor området må ikke overstige 4.
- 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 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.

§ 6. Vej-, parkerings- og adgangsarealer

- 6.1 Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal foregå fra amtsvejen Randersvej.
- 6.2 Der udlægges areal til boligvej med beliggenhed og udformning som vist på lokalplankortet (side 13).
- 6.3 Ved boligvejens tilslutning til Randersvej skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på lokalplankortet (side 13).
- 6.4 Adgangen til samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet skal foregå fra boligvejen.

- 6.5 Randersvej er pålagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte, som vist på lokalplankortet (side 13).
- 6.6 På matriklerne 2 as og 2 at, Langå By, Langå er der pålagt oversigtsareal som vist på lokalplankortet (side 13).
- 6.7 Der må kun etableres én overkørsel med en maksimal bredde på 4 m til hver ejendom
- 6.8 Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom, hvoraf den ene må være beliggende i carport eller garage.
- 6.9 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.
- 7.4 Ny bebyggelse har tilslutningspligt til naturgasnettet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 8.2 Bygninger må opføres i max. 1 etage, med udnyttelig tagetage. Taghældninger over 45⁰ 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 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 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Langå Kommunes tilladelse i hver enkelt tilfælde.
- 9.2 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 I skel mod Randersvej skal der på matriklerne 2 as og 2 at, Langå By, Langå hegnes med et indtil 1,2 m højt, tæt ubrudt hegn.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- 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 bebyggelsen er tilsluttet vandforsyningen fra Langå Vandværk I/S,

at bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak,

at bebyggelsen er tilsluttet elforsyningen,

at bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet

§ 12. Jordforurening

- 12.1 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:

10.06.1964 Dok. om adgangsbegrænsning mv.

09.04.1969 Dok. om byggelinier mv.

24.06.1976 Dok. om oversigt mv.

24.06.1976 Dok. m hegn mv.

Vejbestyrelsen for Randersvej er påtaleberettiget for de nævnte servitutter.

- 13.2 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses:

02.01.1964 Dok. om fælles varmecentral mv.

25.04.1980 Dok. om højspænding

07.09.1981 Dok. om levering af vand mv.

29.09.1982 Dok om forbud mod salg af blomster

§ 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 10. februar 2004 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 10. februar 2005.

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 3. februar 2004


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 4. maj 2004


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør

§ 16. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

16.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Lokal Nyt den 18. maj 2004.

16.2 Lokalplan 170 for et boligområde i Langå begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelfortegnelsen § 3 anførte matrikler.

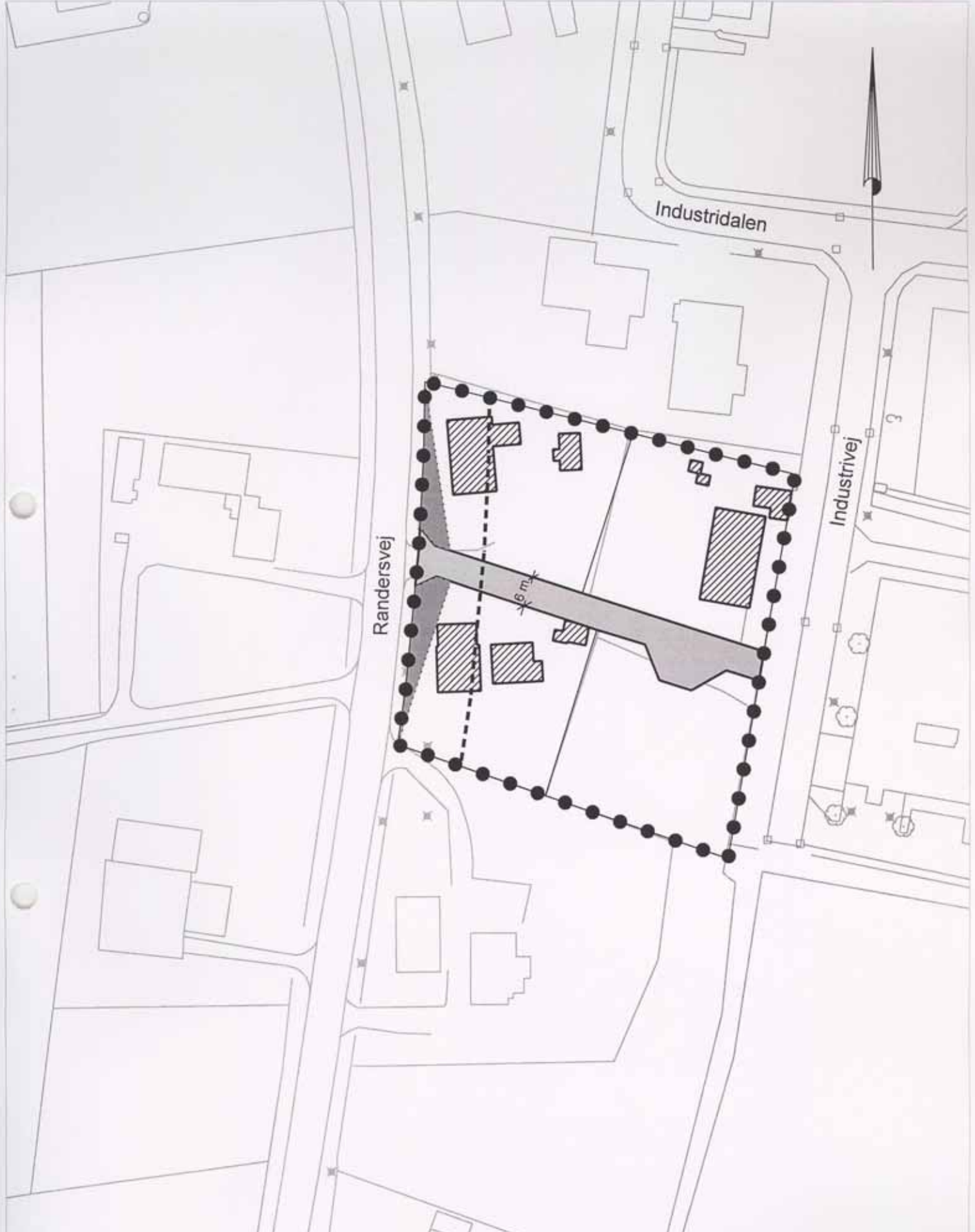

Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør



● ● ● ● ● ● ● ● Lokalplanområde

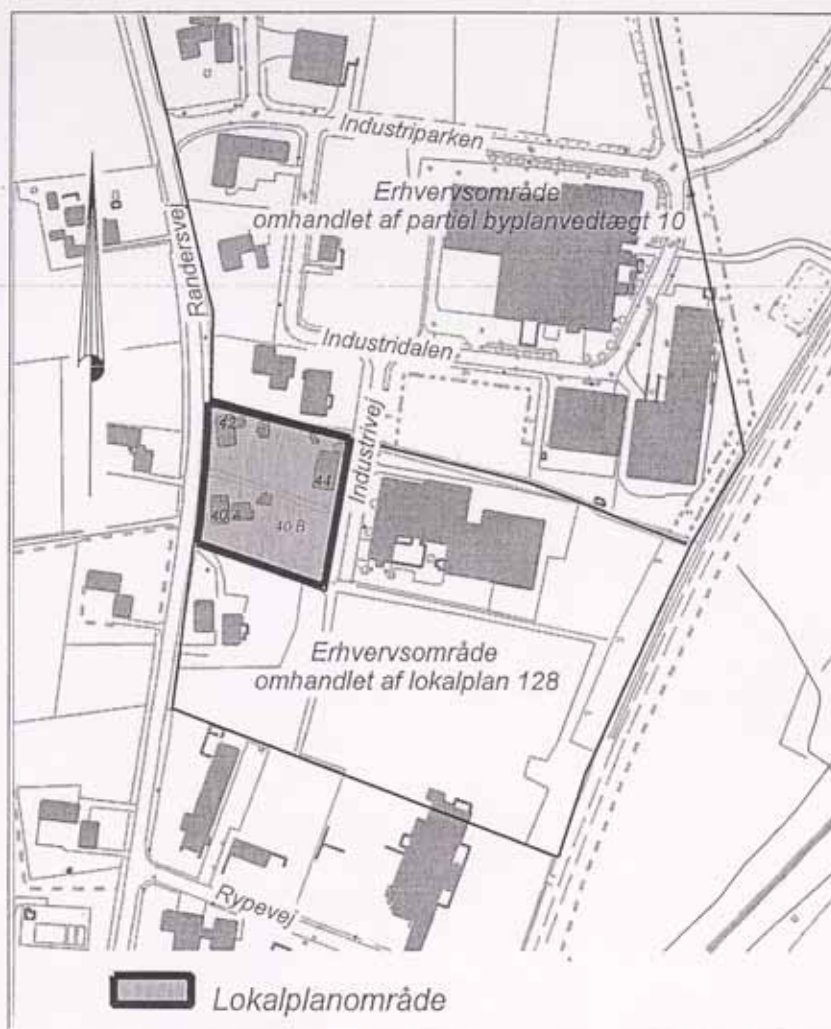
Langå Kommune
 Lokalplan 170
 Matrikelkort
 Dato: 21. januar 2004



- Byggelinie
- Lokalplanområde
- Oversigtsareal
- ▨ Ekst. bygninger
- Boligvej

Langå Kommune
 Lokalplan 170
 Lokalplankort
 Dato: 21. januar 2004
 Rev. 4. maj 2004 13

Beliggenhed



Oversigtskort Langå by

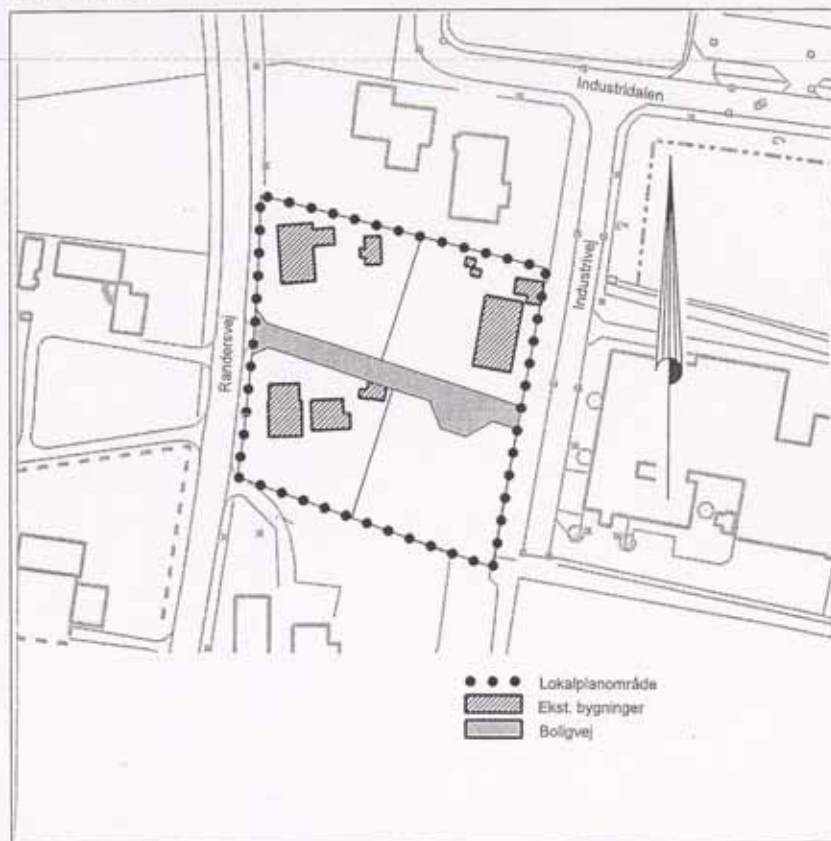
Som det ses af kortet, omhandler lokalplanområdet 3 parceller (Randersvej 40 A, Randersvej 42 og Randersvej 44) og en ubebygget grund (Randersvej 40 B). Området udgør 5.674 m² og er beliggende i landzone

Baggrund

Ejendommen Randersvej 40 B blev udstykket som selvstændig ejendom i 1985, hvor det var planlagt at inddrage området i byzone, som en del af lokalplan 128, der var under udarbejdelse. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 128, udgik området af planen, og området forblev således i landzone.

I forbindelse med en ansøgning om landzonetilladelse til at bebygge ejendommen Randersvej 40 B med et parcelhus, besluttede byrådet at udarbejde lokalplan for de 4 ejendomme, således at området inddrages i byzone.

Indhold



Adgangen til lokalplanområdet sker fra amtsvejen Randersvej. Planen indeholder blandt andet bestemmelser om vej-, adgangs- og parkeringsforhold til de enkelte ejendomme.

På ejendommene Randersvej 40 A og Randersvej 42 er der i dag tinglyst deklARATIONER om adgangsbeGRÆNSNING, byggelinier, oversigtsarealer og hegn. Disse deklARATIONER er fortsat gældende.

Planen indeholder blandt andet krav om, at husene i området højst må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Der er ikke fastlagt detaljerede bestemmelser for bebyggelsens placering og ydre fremtræden.

Ved planens endelige godkendelse overføres området fra landzone til byzone.

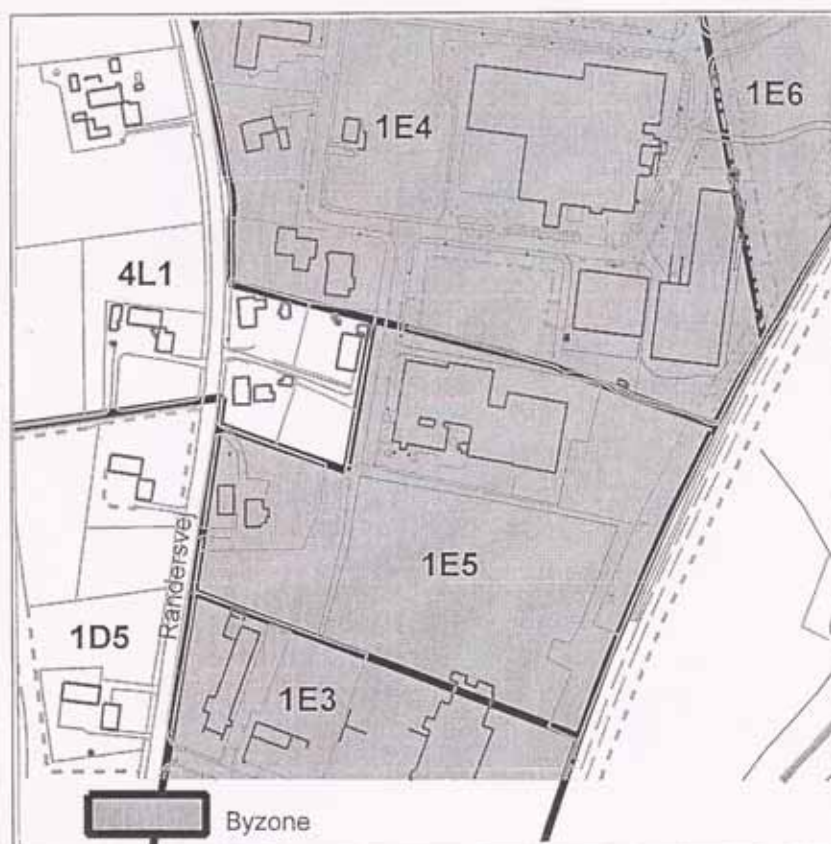
Forholdet til anden planlægning

Regionplan

Byvækstområder

Området er ikke medtaget i Regionplan 2001 som muligt byvækstområde. Dette forhold må anses at være af underordnet betydning i forhold til regionplanlægningens formål, hvorfor der efter Langå Kommunes opfattelse ikke skal udarbejdes tillæg til regionplanen.

Kommuneplan



Delområder i Kommuneplan 1997-2005

Området ligger i landzone i kommuneplanens delområde 4L1, det åbne land.

For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og lokalplanen sker der sideløbende med lokalplanforslaget en offentliggørelse og godkendelse af en ændring til Kommuneplan 1997-2005, tillæg 1-2004. Tillægget er vist på side 19.

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 naturgasnettet.

Byrådet har mulighed for i særlige tilfælde efter ansøgning, at meddele dispensation fra tilslutningspligten ved opførelse af lavenergihuse og huse der indrettes med vedvarende energianlæg, der kan dække mere end halvdelen af bygningens energiforbrug og forsyning med varmt vand.

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.

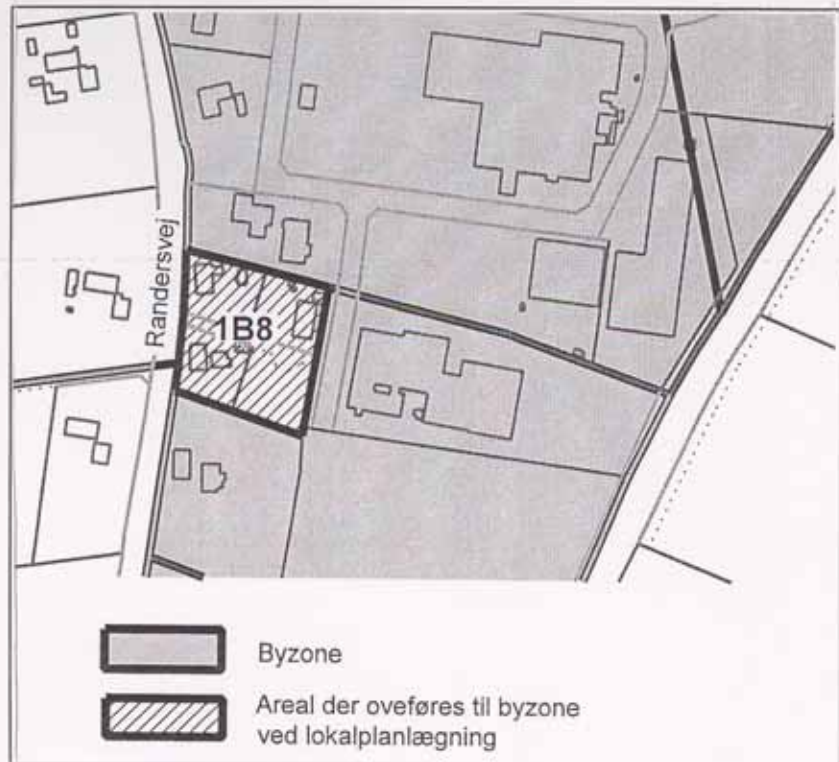
Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Kommuneplan 1997-2005
Tillæg nr. 1-2004



Der udlægges nyt delområde 1B8, Boligområde

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

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af parcelhusbebyggelse.

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25.

at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage med maksimalt 45° taghældning, og at ingen del af bebyggelsen hæves mere end 8,5 m over terræn.

at overføre området fra landzone til byzone

Således vedtaget af Langå Byråd den 4. maj 2004


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør