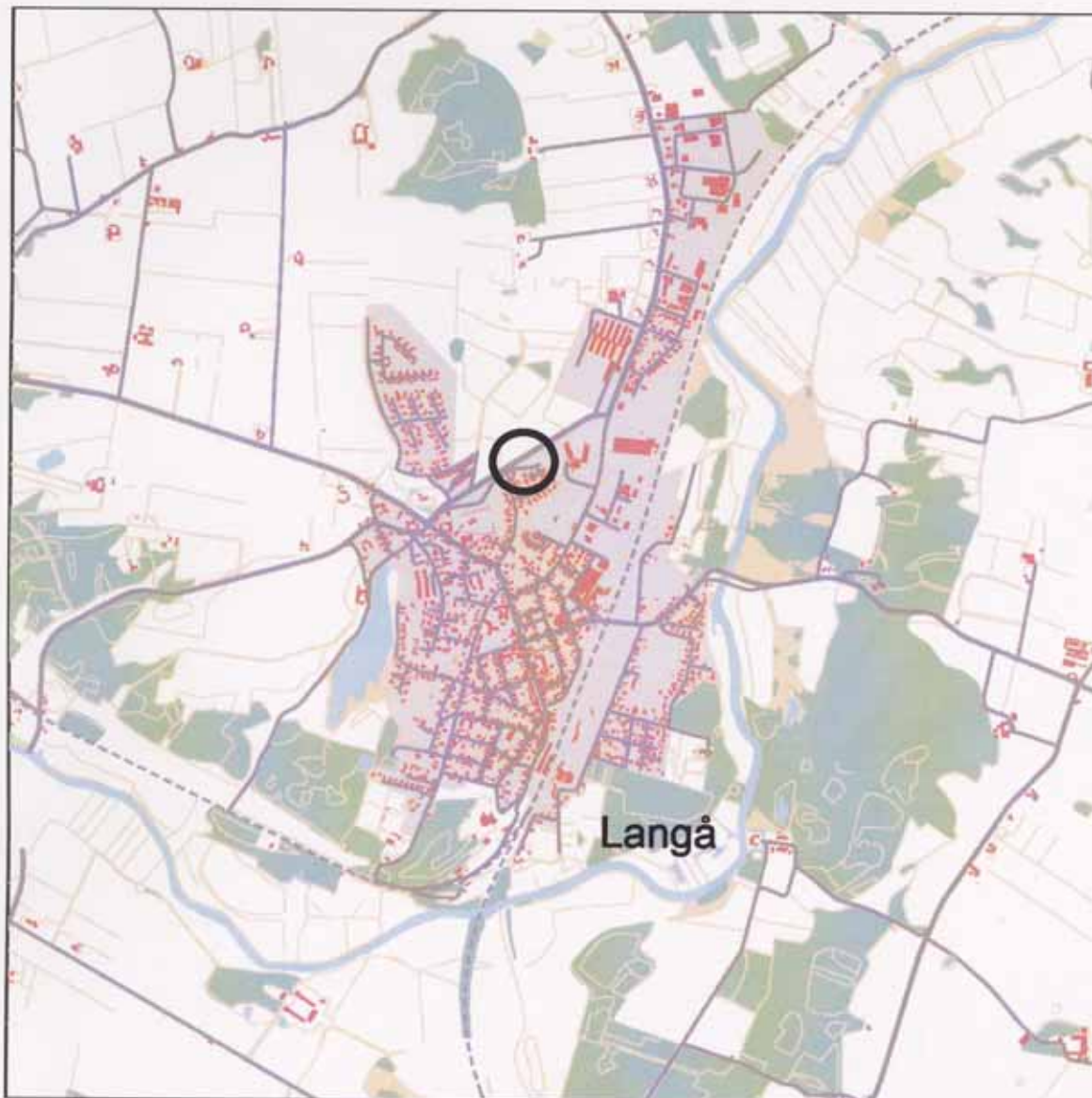




LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 171



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

November 2004

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 opdeling og anvendelse	5
§ 5. Udstykning.....	6
§ 6. Vej-, sti-, 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
Illustrationsplan	14
Terrænplan.....	15
Principsnit.....	16

Lokalplanens redegørelse

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

Forord

Den 2. november 2004 har Langå Byråd endeligt godkendt lokalplan 171 for et boligområde ved Kildedalen i Langå.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre en bebyggelse med 6 boliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med Plateau Arkitekter, Fabersvej 18, 8900 Randers.

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	8. juni 2004
Forslaget annonceret i Lokal Nyt	15. juni 2004
Forslaget fremlagt i offentlig høring	15. juni – 10. august 2004
Lokalplanen vedtaget endeligt af byrådet	2. november 2004
Lokalplanen tinglyst på ejendommen	



 Lokalplanområde

Langå Kommune
Lokalplan 171
Oversigtskort

Dato: 19. maj 2004
Rev.: 14. oktober 2004

Lokalplan 171

for et område til boligformål ved Kildedalen 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 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 12) og omfatter matrikel nr. 7 ao, del af matrikel nr. 55 og del af 6 z, alle af Langå By, Langå, samt alle parceller, der efter den 20. oktober 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 3.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 4. Områdets opdeling og anvendelse

- 4.1 Området opdeles i 2 delområder som vist på lokalplankortet (side 13).

Delområde 1

- 4.2 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og dobbelthuse.

4.3 Antallet af boliger indenfor området må ikke overstige 6.

4.4 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 2

4.5 Området må kun anvendes til grønt område eller have for de tilstødende ejendomme.

§ 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-, sti-, parkerings- og adgangsarealer

6.1 Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal foregå fra Kildedalen.

6.2 Der udlægges areal til boligvej og offentlig sti som vist på lokalplankortet (side 13).

6.3 Adgangen til samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet skal foregå fra boligvejen.

6.4 Der skal udlægges adgangsarealer til de enkelte boliger i en bredde af min. 1,3 m.

6.5 Det eksisterende vejareal inden for området nedlægges som vist på matrikelkortet side (12).

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.
- 6.8 Gydevej er pålagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte, som vist på lokalplankortet (side 13)

§ 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 Bebyggelsen skal varmforsynes fra Langå Varmeværk. Der er tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- 8.2 Bebyggelsen skal placeres inden for de på lokalplankortet (side 13) viste byggefeltet.
- 8.3 Bygninger må kun opføres i 1 etage. Taghældninger over 25° må ikke anvendes.
- 8.4 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.
- 8.5 Garagebygningernes totale højde over terræn må ikke overstige 2,90 m.
- 8.6 Boligbebyggelsen skal i princippet opføres med gulvkoter som vist på lokalplankortet (side 13).
- 8.7 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.

Delområde 2

- 8.8 Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområdet.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Boligbebyggelsens tage skal udføres uglaseret i tegl eller betontagsten og ydervægge skal opføres i teglsten.
- 9.2 Ydervægge på garager og udhuse skal opføres i træ.
- 9.3 Tage på garagebygningerne skal udføres i samme materiale og farve som boligbebyggelsen. De 3 garagebygninger skal udføres i samme konstruktion og farvesættes i samme farve.
- 9.4 Til mindre bygningsdele på boligbebyggelsen og tage på udhuse må der anvendes andre materialer. Dog må stål-, aluminiums- og plastplader ikke anvendes.
- 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 principsnit (side 16).

§ 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 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

- 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:
- 20.06.1912. I/S Kontrakt om vandværk
 - 16.10.1978. Dok. om byggelinie
 - 09.04.1999. Dekl. om fortsat tilslutning til kollektiv varmforsyning
 - 15.01.2004. Dekl. ang. tilslutning til kollektiv varmforsyning
 - 25.11.1981. Dok. om adgangsbegrænsning.

Vejbestyrelsen for Gydevej er påtaleberettiget for de nævnte servitutter om vejbyggelinie og adgangsbegrænsning.

- 13.2 Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses:
- 20.12.1952. Dok. om fredning v. Langå Kirke
 - 10.05.1964. Dok. om adgangsbegrænsning
 - 28.11.1972. Dok. om oversigt
 - 26.08.1975. Byplanvedtægt nr. 3
 - 09.05.1978. Dok. om afløbsledninger mv.
 - 10.07.1980. Dok. om højspænding mv.
 - 01.12.1987. Dok. om transformerstation mv.
 - 07.12.1994. Dok. om fredning af træksti
 - 29.02.1996. Oversigtsservitut
 - 22.02.2001. Dok. med Elro ang. elanlæg 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 15. juni 2004 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 15. juni 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.

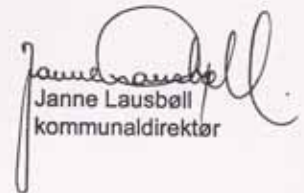
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Langå Byråd skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, jf. planlovens §§ 19 og 20.

§ 15. Vedtagelsespåtegning

15.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 8. juni 2004

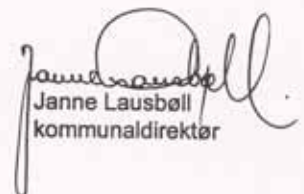

Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 2. november 2004


Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør

§ 16. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

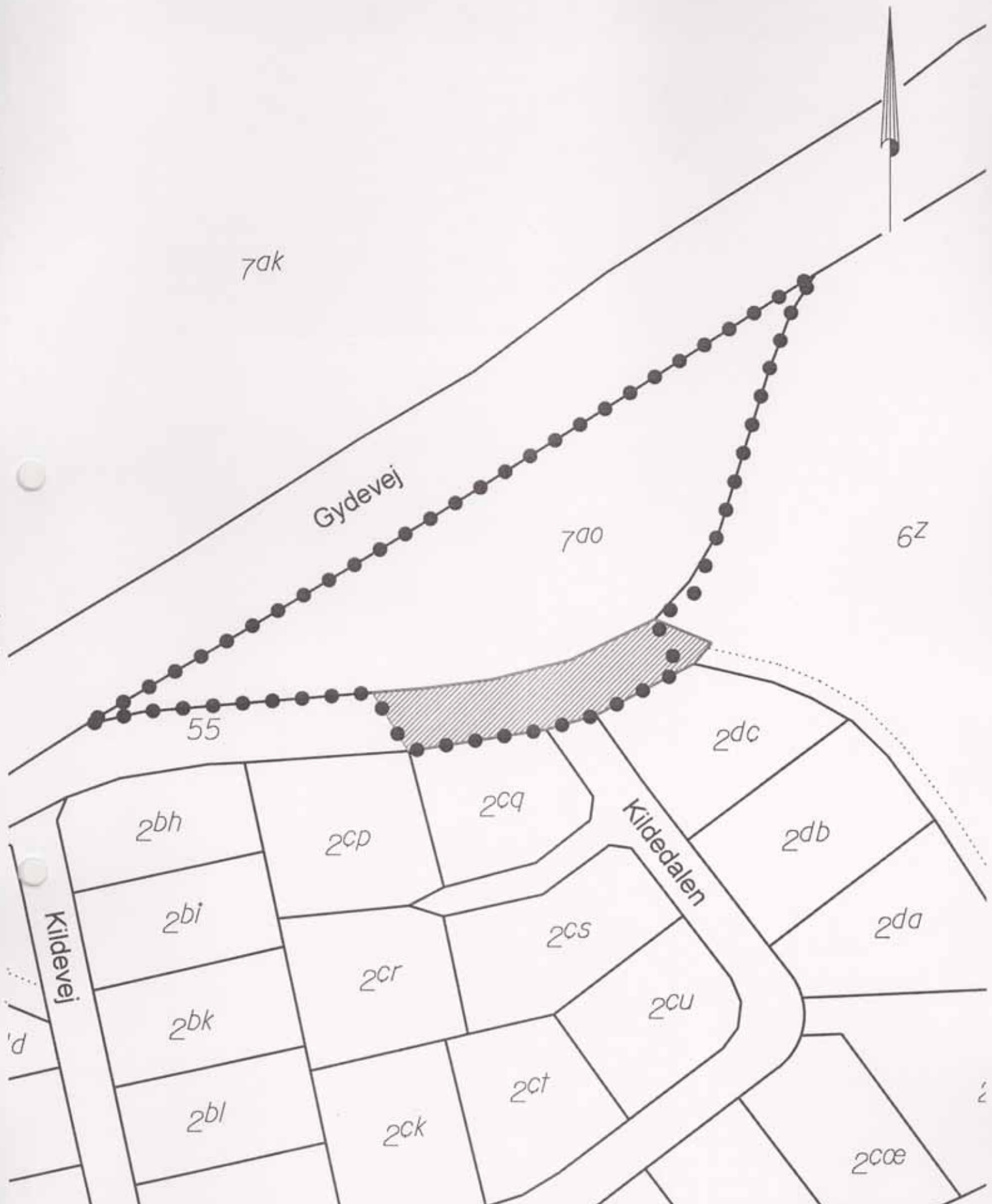
16.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Lokal Nyt den 9. november 2004.

16.2 Lokalplan 171 for et boligområde i Langå begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikelfortegnelsen § 3 anførte matrikler. Endvidere begæres aflyst de i § 13, stk. 2 nævnte servitutter.

Langå Byråd, den 9. november 2004

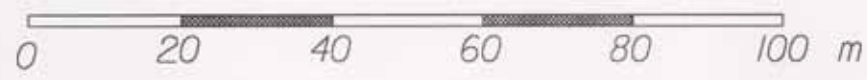

Hanne Nielsen
borgmester


Janne Lausbøll
kommunaldirektør



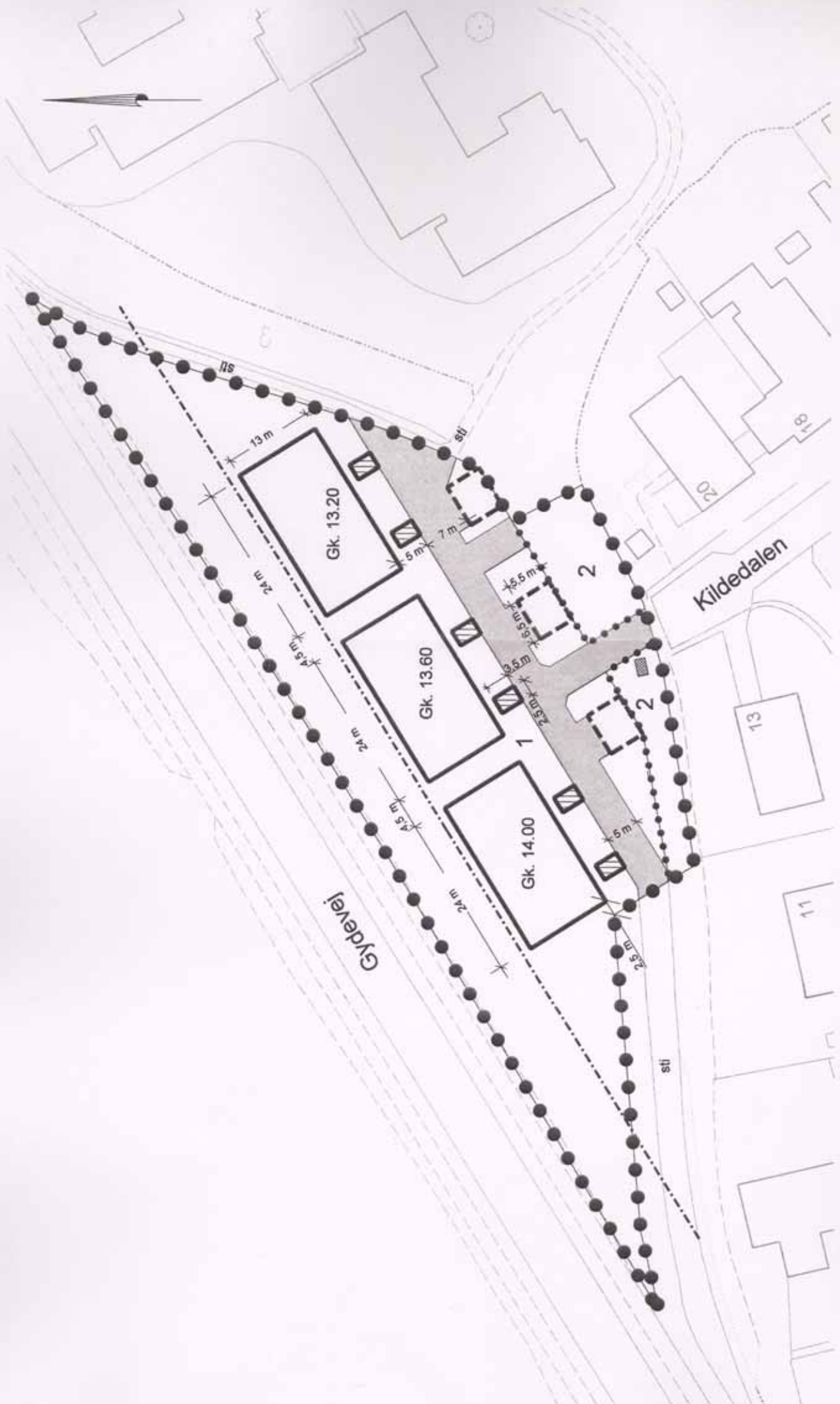
- ● ● ● ● Lokalplanområde
- ▨ Vejareal der nedlægges

Langa Kommune
 Lokalplan 171
 Matrikelkort



Dato: 19. maj 2004
 Rev: 14. oktober 2004

Langå Kommune
 Lokalplan 171
 Lokalplankort
 Dato: 19. maj 2004
 Rev.: 14. oktober 2004



- Lokalplangrænse
- Delområde
- Boligvej, offentlig sti

- Bygget, boligbyggesse
- ▨ Bygget, udhuse
- ▤ Bygget, garager

- - - - - Bygget, Gydevej
- Transformer station





Gydevej

Kildedalen

Langå Kommune
Lokalplan 171
Illustrationsplan

Dato: 19. maj 2004
Rev.: 14. oktober 2004

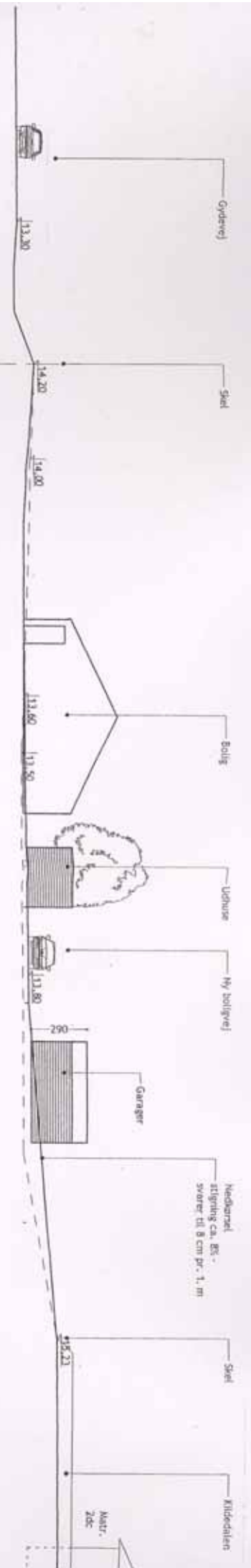


● ● ● ● ● Lokalplanområde
 14.84 Ekst. terrænkote



Langå Kommune
 Lokalplan 171
 Ekst. terræn

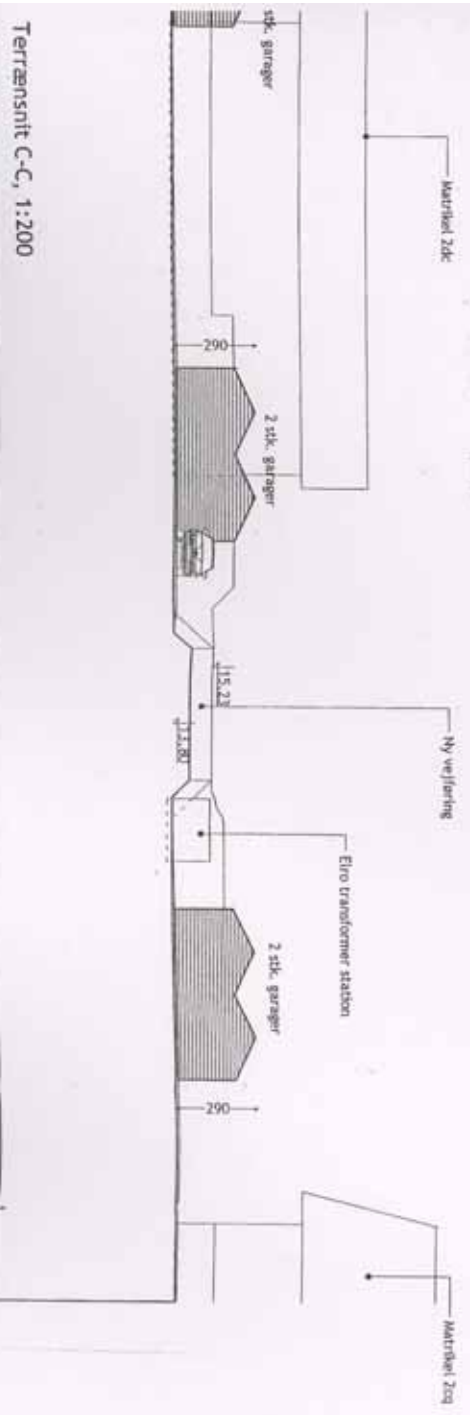
Dato: 19. maj 2004
 Rev.: 14. oktober 2004



Terraensnit A-A, 1:200



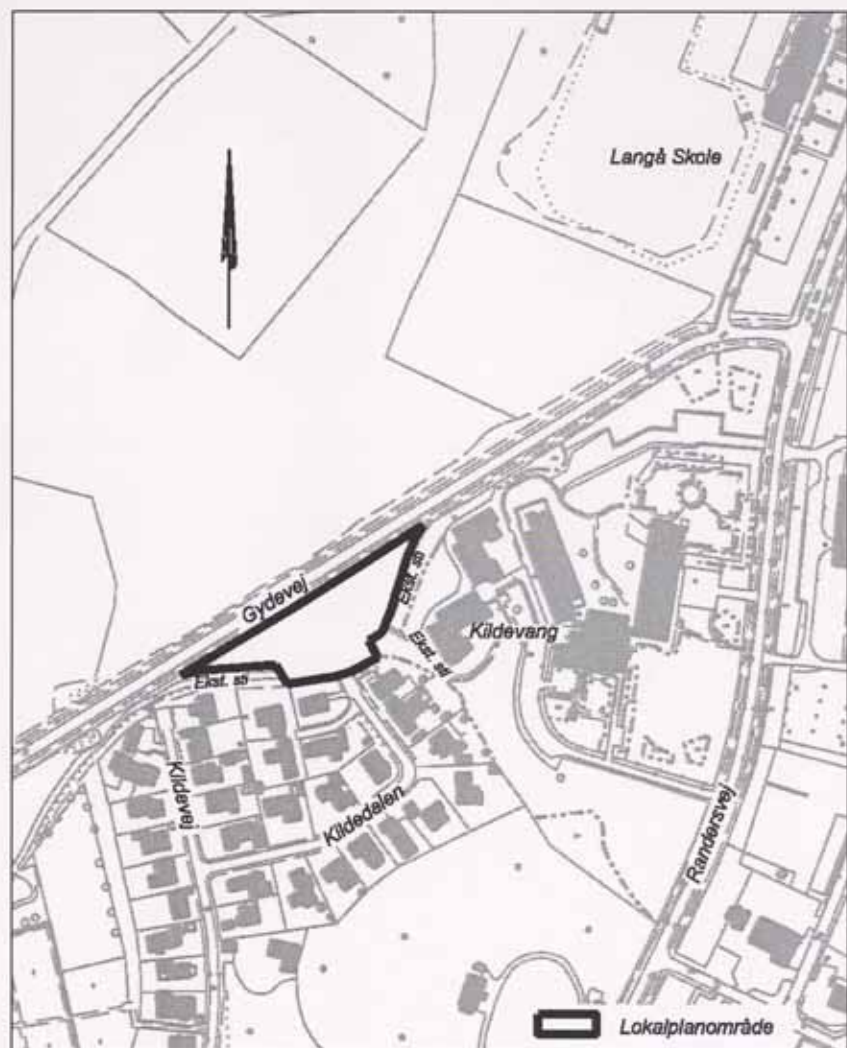
Terraensnit B-B, 1:200



Terraensnit C-C, 1:200

Langå Kommune
 Lokalplan 171
 Principsnit
 Dato: 19 maj 2004
 Rev.: 14. oktober 2004
 Mål: 1:200

Beliggenhed



Oversigtskort Langå by

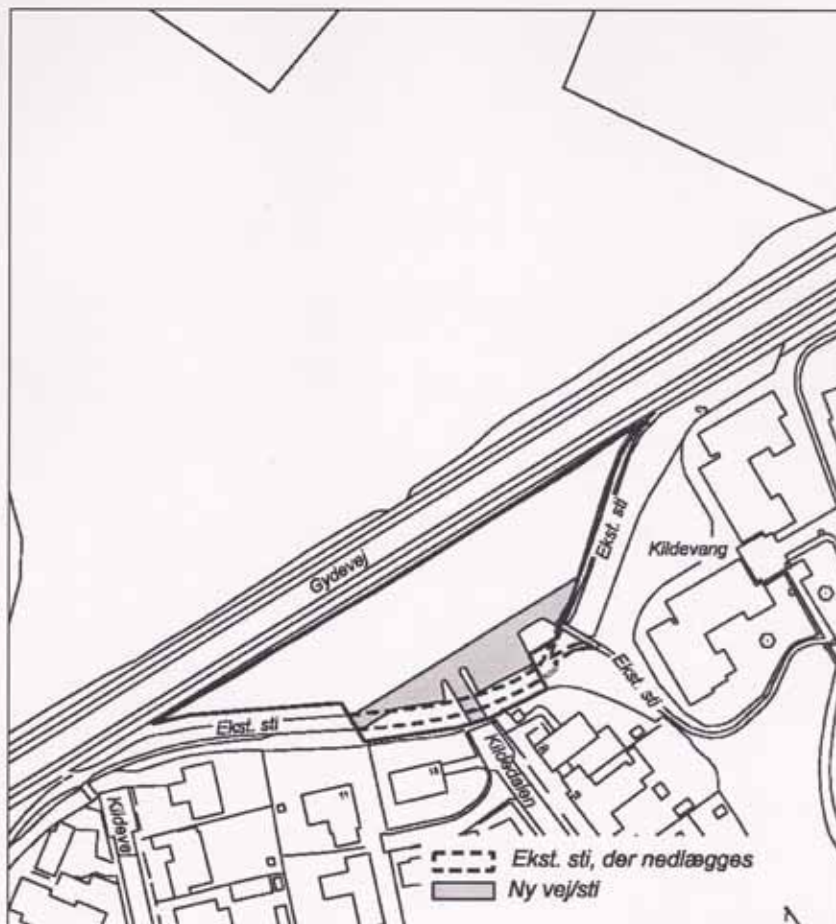
Som det ses af kortet omhandler lokalplanområdet et areal mellem det eksisterende parcelhuskvarter ved Kildedalen og amtsvejen Gydevej. Området ligger i byzone og udgør ca. 4.700 m².

Området er ubebygget og anvendes i dag som en del af landsbrugsejendommen Ulstrupvej 32, derudover omhandler planen også et vejareal på ca. 700 m². Vejarealet er en del af den gamle Gydevej og anvendes i dag som en del af et ekst. stisystem i området.

Baggrund

Lokalplanforslaget er udarbejdet ud fra et konkret ønske fra grundejeren om at opføre et andelsboligprojekt med 6 boliger i området.

Indhold



Kort af vej og stiforhold i området

Vej- og stiforhold

Adgangen til området skal foregå fra Kildedalen.

Det ekst. vejareal indenfor området, der i dag anvendes til offentlig sti nedlægges. Den eksisterende stiforbindelse forlægges ind igennem området, således den nye boligvej i området også skal anvendes til offentlig sti. Anlæg, vedligeholdelse og vintervedligeholdelse af områdets vej/stiareal skal foretages af områdets ejer og er Langå Kommune uvedkommende.

I forbindelse med projektet skal der ligeledes ske en mindre regulering af stiforløbet på arealet ved Kildevang.

Reglerne i Lov om private fællesvej om nedlæggelse af vej (lovens kap. 9) tilgodeses ved dette lokalplanforslag.

Bebyggelse

Planen fastlægger, at området må bebygges med en bebyggelse med 6 boliger i form af række- eller dobbelthuse. Bebyggelsen skal opføres i 1 etage med maksimalt 25⁰ taghældning.

Boligbebyggelsens tage skal udføres uglaseret i tegl eller betontagsten og ydervægge skal opføres i teglsten. Tage på garager skal udføres i samme materiale og farve som boligbebyggelsen.

Ydervægge på garager og udhuse skal udføres i træ. 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.

I planen er der fastlagt byggefelter og principielle gulvkoter for de enkelte boliger, ligesom der er fastlagt byggefelter for garager og udhuse..

Forholdet til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor den nuværende og planlagte byzone.

Kommuneplanens rammer

Området er beliggende i delområde 1B1, Parcelhusområde, i Kommuneplan 1997-2005. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for delområdet.

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.

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