

1095/

LANDINSPEKTØRFIRMAET

BJØRN CHRISTIANSEN

LANDINSPEKTØR BJØRN CHRISTIANSEN
LANDINSPEKTØR OLE RØHDE ANDERSEN
LANDINSPEKTØR JACOB NORHOLT

TELEFON (06) *42 24 77
GIRO 5 02 90 82

MIDDELGADE 12
POSTBOX 243

8900 RANDERS, DEN

J. NR. 137-1979

LOKALPLAN NR. 111
for et område i Langå
ved Toftevej.

Langå kommune

November 1979

KLYNGEHUSE I LANGÅ

GENEREL ORIENTERING

Langå byråd har i henhold til § 21 i lov om kommuneplanlægning vedtaget at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område til boligbebyggelse ved Toftevej i Langå.

Området ligger mellem Toftevej og Risbjerggård og skråner mod sydøst mod Langå Sø.

UDSENDELSE AF LOKALPLANFORSLAGET

Lokalplanforslaget, der er udarbejdet i overensstemmelse med lov om kommuneplanlægning, er udsendt til følgende borgere og myndigheder:

- a. Ejere og lejere/brugere der bliver direkte berørt af lokalplanforslaget.
- b. Ejere og lejere/brugere i nærhed af lokalplanforslagets område.
- c. Amtsrådet.
- d. Miljøministeriet, planstyrelsen.

Lokalplanforslagets offentliggørelse er annonceret i Gudenå-avisen.

FREMLÆGGESESPERIODE OG -STED

Fra den 10.01.1980 til den 10.03.1980 er lokalplanforslaget fremlagt til offentlig eftersyn på teknisk

forvaltning, Rådhuset, Bredgade 4
 Langå, hvor det kan gennemses inden
 for de normale åbningstider.
 Eksemplarer af lokalplanforslaget
 kan rekvireres ved henvendelse til
 teknisk forvaltning, Rådhuset,
 Bredgade 4, Langå tlf. (06) 46 13 88
 til en pris af 15,00 kr. pr. eksem-
 plar.

INDSIGELSESRIST

Indsigelser imod eller ændringsforslag
 til lokalplanforslaget skal være Langå
 byråd i hænde inden den 10.03.1980

Borgernes kommentarer og forslag vil
 indgå i byrådets endelige behandling
 af forslaget.

INDLEDNING

Formålet med lokalplanforslaget er at
 skabe mulighed for en bebyggelse af
 arealet med 7 boliger og samtidig at
 sikre at bebyggelsen forsynes med
 passende friarealer og vejbetjening,
 samt tilgodese en hensigtsmæssig ud-
 nyttelse af arealet så denne ikke bli-
 ver til gene for de omkringliggende
 ejendomme.

Loven om kommuneplanlægning er trådt
 i kraft den 1. februar 1977. Kommune-
 planloven fastlægger, at kommunerne
 har pligt til at udarbejde lokalplaner
 inden et større bygge- eller anlægs-
 arbejde sættes i gang.

Meningen med at udarbejde lokalplaner
 er at sikre, at den enkelte borger får

så godt et kendskab til planlægningen som muligt. Lokalplanerne skal desuden give mulighed for, at borgerne i kraft af indsigelsesfristen har lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

Desuden er det meningen med denne lovgivning, at der sikres en større sammenhæng i planlægningen.

I en overgangsperiode, før en samlet plan for hele kommunen foreligger, skal udarbejdelsen af lokalplaner finde sted på grundlag af de såkaldte § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. I kommunens § 15-rammer er midlertidigt fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

Normalt kan kommunerne selv godkende et lokalplanforslag, og de overordnede planlægningsmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med lovgivningen og den overordnede planlægning. Afsnittet om lokalplanens indhold giver et kort beskrivelse af lokalplanforslaget.

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

Afsnittene om retsvirkningerne beskriver lovmæssige forhold, der gør sig gældende efter at lokalplanforslaget er vedtaget/godkendt og efter at det er offentligt fremlagt.

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

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, hvis væsentligste formål er at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse og bebyggelse af området.

Ud over de skriftlige bestemmelser indeholder lokalplanen kortbilag, der viser planer over området og nogle af de forhold, der er nævnt i bestemmelserne.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, udstykning, vejforhold, bebyggelsens omfang og placering samt ubebyggede arealer m.m.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Området er i overensstemmelse med kommunens § 15-rammer, hvori det er betegnet som område nr. 1.

Iflg. § 15-rammerne skal en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, 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.

Ifølge kommunens bygningsvedtægt er området byzone og udlagt til åben, lav boligbebyggelse.

Ifølge lokalplanforslaget udlægges området til 7 boliger placeret omkring et fælles torv med carporte.

Adgangen til området skal ske fra sidevejen til Toftevej.

Området er medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune, og afledning af regn- og spildevand kan ske til ekst. afløbsledninger.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må den del af ejendommen, der er omfattet af planen, kun udstykkes eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

I henhold til § 34 i lov om kommuneplanlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betyd-

ning 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.

LANGÅ KOMMUNE

Klyngehuse i Langå

Lokalplan nr. 111 for et område til åben, lav boligbebyggelse i Langå, Langå kommune.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for nedennævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre områdets anvendelse til åben, lav boligbebyggelse, at sikre, at arealanvendelsen indenfor området tilgodeser de overordnede planlægningsdispositioner.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG OPDELING

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 14aa Langå By, Langå, del af matr. nr. 20a smst. samt parcel-ler, der efter den 7. november 1979 udstykkes fra nævnte ejendomme. Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på kortbilag nr. 1.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

Område I skal anvendes til boligformål, og bebyggelsen indenfor området skal bestå af åben, lav boligbebyggelse.

Der kan på ejendommene indenfor område I 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 (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at det pågældende erhverv ikke medfører ulemper for de omboende,

at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der overstiger den pågældende ejendoms naturlige andel af det fælles parkeringsareal.

Område II udlægges til adgangsvej, torv med trafikfrit areal, legeplads og carporte.

§ 4. UDSTYKNINGER

Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilag nr. 1.

Lokalplanområdet udstykkes i 7 parceller og en fællesparcel (fællesområde).

§ 5. VEJFORHOLD

Til ny 6,00 m bred privat adgangsvej for lokalplanområdets beboere udlægges det på kortbilag 1 med prikket raster fremhævede areal over matr. nr. 20a Langå By, Langå.

Til indkørsel til området udlægges areal i 6,00 m bredde.

Til fælles torv udlægges areal i en bredde af 17,00 m.

§ 6. TEKNISK FORSYNING

Ledninger til sti- og pladsbelysning, telefon, t.v. m.m. skal udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.

Bygninger skal opføres i 2 for hinanden forskudte planer som vist på snit i kortbilag 3.

På hver af de 7 parceller må opføres ét hus med max. bruttoetageareal på 160 m².

Indenfor område II må der opføres carporte som angivet på kortbilag 2, samt andre bygninger til formål, som er fælles for hele lokalplanområdets beboere, under forudsætning af, at bygningerne udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

På de i område II angivne carporte er anført et nummer. Hvert enkelt beboelseshus har uindskrænket brugsret til carporten med samme nummer som huset. Større terrænændringer i forbindelse med placering af bebyggelsen må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden.

Terrænregulering på \pm 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m kan dog finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag 2 viste bebyggelsesplan, ligesom bebyggelse på parcel 7 skal placeres indenfor

det på parcellen angivne byggefelt for henholdsvis beboelse og carport parallelt med hovedaksen i feltet.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Byggeriet skal udføres på en sådan måde, at området fremtræder med et fælles præg.

Ydervægge skal udføres af røde blødstrøgne teglsten.

Tagdækning skal være sort papdækning med trekantlister. Dog tillades det, at tagdækning af bebyggelsen på parcel 7 kan udføres med sort eternit.

Se dispensation - side 12.

Taghældningen skal være 20°.

Eventuelle solfangere på tage skal udføres med reflexfrit glas.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

Område II må ikke udstykkes yderligere og udlægges til fællesareal for bebyggelsen.

Til udligning af højdeforskel i skellet mellem område II (fællesarealet) og parcel 7 kan opsættes støttemur af knækfliser, kampesten eller andet materiale.

Hegning skal ske i skel, langs støttemure i skel så tæt murene som muligt. I skel mellem parcellerne og mod anden ejendom udenfor området samt mod veje må kun hegnes med bøgehæk.

De til enhver tid værende ejere af parcel 6, 7 og 8 er forpligtet til alene at plante, vedligeholde og klippe begge sider af bøgehækken mod parcel 1 af matr. nr. 14aa. Når parcellerne er afhændet, er grundejerne forpligtet til snarest muligt at plante bøgehæk i skellene. Mod naboparcel planter hver grundejer bøgehæk i skellets halve længde senest 1 år efter erhvervelsen.

§ 10. GRUNDEJERFORENING

Den til enhver tid værende ejer af arealer inden for område I og II skal være medlem af den grundejerforening, som skal stiftes senest, når mindst 4 af parcellerne er solgt eller når byrådet kræver det.

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

Område II skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som har pligt til at modtage skøde på arealet.

Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde arealerne og de derpå værende installationer og carporte og kan fastlægge regler for deres vedligeholdelse.

Grundejerforeningen kan endvidere fastlægge parkeringsarealer på fællesarealet.

Grundejerforeningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet, må ikke stride mod foranstående bestemmelser.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Langå byråd, den ..18. december 1979.....

Langå, den

.....
Leon Laursen borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplan-
loven vedtages foranstående lokalplan
endeligt.

Langå, den 22 APR. 1980

På byrådets vegne


.....
Leon Laursen borgmester

§ 12. DISPENSATION

På sit møde den 20. maj 1980 har byrådet
vedtaget dispensation til en mindre væsent-
lig lempelse af lokalplanen, hvorefter be-
stemmelsen i § 8, pkt. 4 om tagdækning ændres
til, "at tagdækningen på samtlige 7 parceller
skal udføres af blå B 7 N (2 fods eternit-bølge-
plader)."

§ 13. TINGLYSNING

Foranstående lokalplan med dispensation begæres
i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven
tinglyst på matr. nr. 14aa, 20a Langå By, Langå.

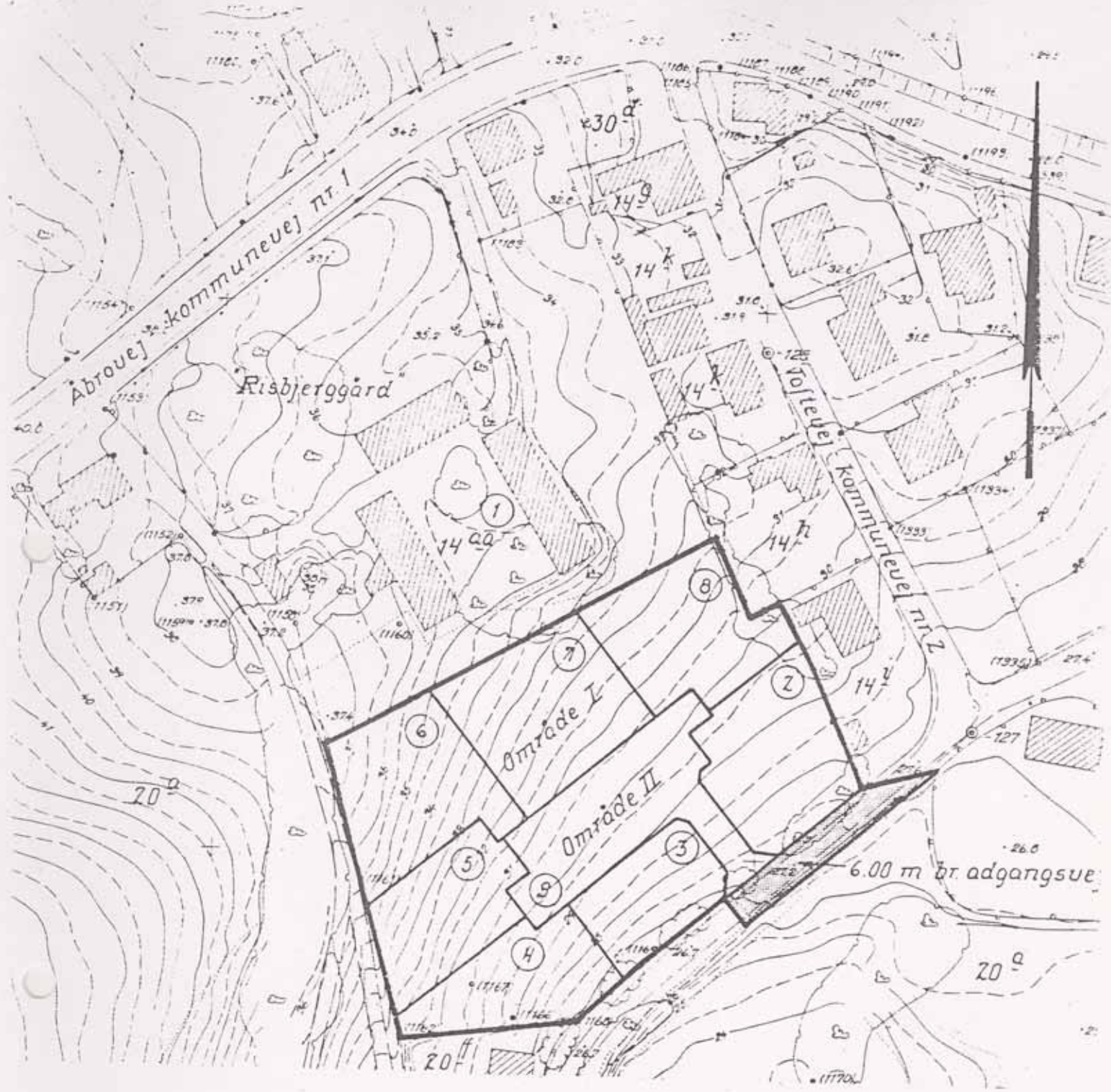
Langå, den 24 JUNI 1980


.....
Leon Laursen borgmester

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RANDERS BY- OG HERALDREDE
01.7.80 10951 A
LYST


D. Horstmann
fm.





Kortbilag nr. 1

Glyngehuse i Langå, lokalplan nr 111.

dstyknings- og områdeplan for del af
ralt nr. 14 aa

Langå By, Langå

unders, d 31 oktober 1979

Munkhøtt

landinspektør

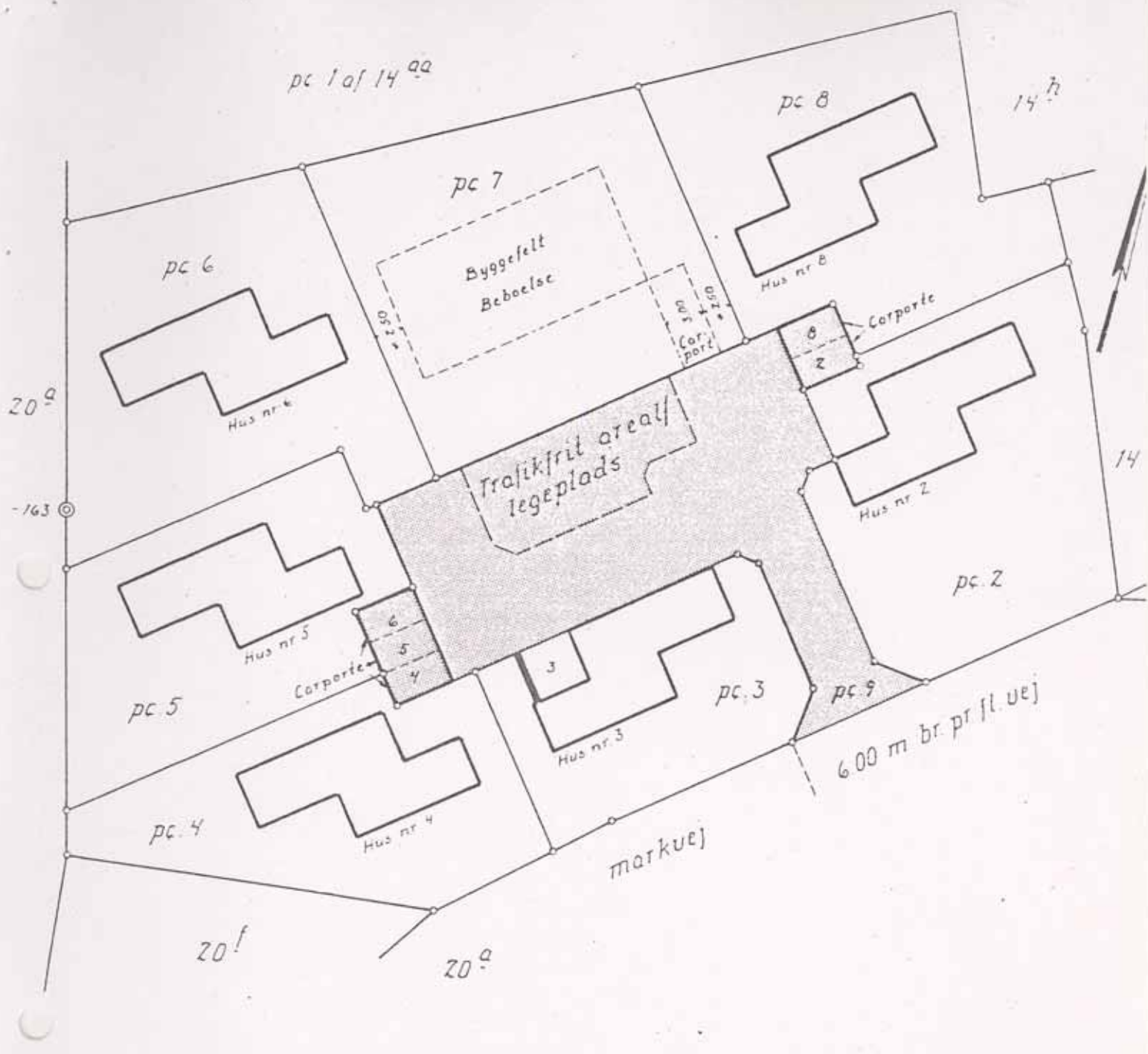
forhold: 1:1000

— Lokalplangrænse

① Parcelnummer 1

Revideret d 27 maj 1980

**LANDINSPEKTØRFIRMAET
BJØRN CHRISTIANSEN**



Kortbilag nr. 2.

Flyngehuse i Langå, lokalplan nr. III

Udstyknings- og områdeplan for del af matr. nr. 14^{aa}

Langå By, Langå

Randers, d. 28. maj 1980

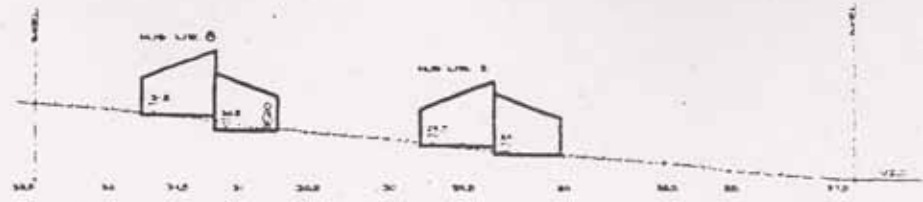
[Signature]

Landinspektør

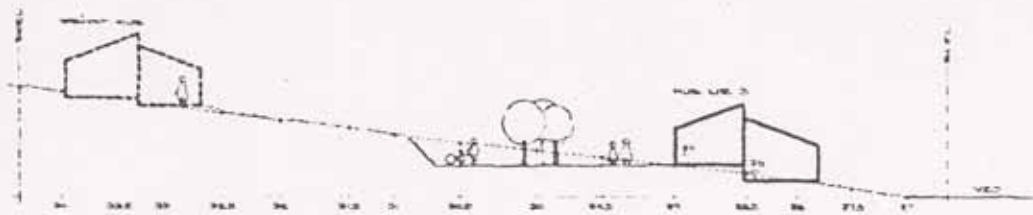
Talforhold: 1:500

Område II-toru, fællesareal, adgangsvej

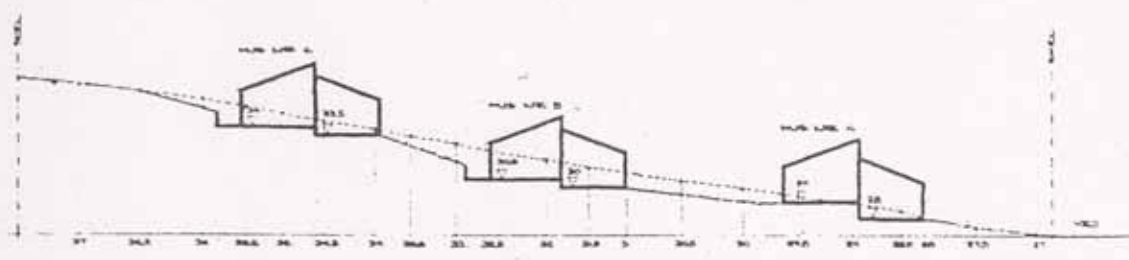
**LANDINSPEKTØRFIRMAET
BJØRN CHRISTIANSEN**



SNIT A-A



SNIT B-B



SNIT C-C

BYGNINGS LAGELT TILBUD OG BYGGLØSBESKRIVELSE		SAG NR. 7490
BYGGER	KLUNGEHUSE I LANGÅ	
TEKNIKER	TEKNIKERNE - TEKNIKBYRÅET	
DATO	2.10.79	BLÅK. 208
ARKITEKTFIRMA JAN SMÆRUP APS		TEGN. NR. 2
BYGNINGSVEJEN 48BENTOPP 8000 RANDERS TELEFON 84 00 44		REG. NR. APS 000

Kortbilag nr. 3.

Klyngehuse i Langå, lokalplan nr 111.

Idstyknings- og områdeplan for del af
 talr nr. 14^{aa}
 angå By, Langå

Randers, d 31 oktober 1979

Handwritten signature
 Landinspektør
 Skalaforhold: 1:500

**LANDINSPEKTØRFIRMAET
 BJØRN CHRISTIANSEN**
 MIDDELGADE 12 8900 RANDERS TEL (06) 42 24 77