

**BOLIGBEBYGGELSE MELLEM  
BRORSONSVEJ OG GYDEVEJ**

**LANGÅ KOMMUNE  
LOKALPLAN 127**

Revideret i henhold til dispensation  
godkendt af byrådet den 7. juni 1988.

Indholdsfortegnelse	Side
Indledning	1
Lokalplanens indhold	2
Forholdet til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	4

#### Lokalplan nr. 127

§ 1. Lokalplanens formål	5
§ 2. Lokalplanens område	5
§ 3. Områdets zonestatus	5
§ 4. Områdets anvendelse	6
§ 5. Udstykninger	6
§ 6. Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 7. Teknisk forsyning	7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 10. Ubebyggede arealer	8
§ 11. Grundejerforening	8
§ 12. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	9
§ 13. Udgået efter dispensation pr. 7/6 1988	
§ 14. Vedtagelsespåtegning	9
§ 15. Tinglysning	10

#### Kortbilag

Oversigtsplan	1a
Matrikulære forhold	11
Lokalplankort	12
Illustrationsplan	13

Lokalplan nr. 127 for et område til boligformål mellem Brorsonsvej og Gydevej i Langå by.

---

#### Indledning

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, ligger i den nordlige del af Langå by mellem Gydevej og den nye bebyggelse "Digterparken".

Arealet ligger på en sydvendt skråning. Fra Brorsonsvej og ned til Gydevej er der en højdeforskel på ca. 10 m.

Anledningen til lokalplanens udarbejdelse er, at alle eksisterende arealer til tæt-lav boligbebyggelse i Langå by er under udbygning.

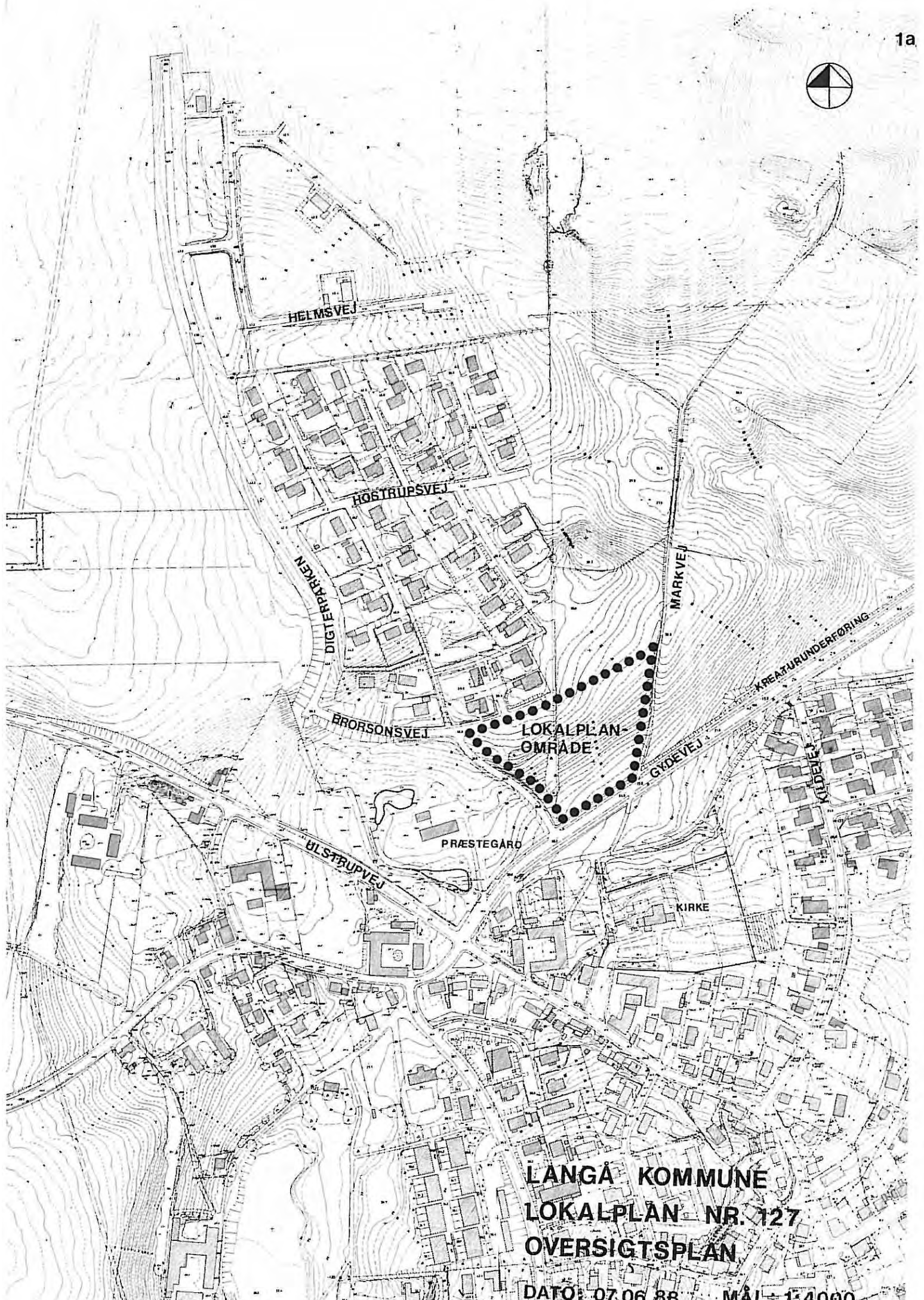
Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med loven om kommuneplanlægning, der trådte i kraft den 1. februar 1977.

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.

Udarbejdelse af lokalplaner finder sted på grundlag af kommuneplanen. I kommuneplanen er 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.



**LANGÅ KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 127  
OVERSIGTSPÅN**

**DATO: 07.06.88 MÅL: 1:4000**

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 offentlige fremlagte lokalplan.

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

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,3 ha mellem Brorsonsvej og Gydevej i Langå.

Området tænkes anvendt til en tæt-lav boligbebyggelse. Det samlede antal boliger skal ligge mellem 15 og 22.

Bebyggelsen kan bestå af alternative boligformer som f.eks. række-, kæde- og gårdhavehuse.

Den eksisterende beplantning på området skal bevares som et fælles opholdsareal for bebyggelsen.

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. Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage. Dog er det tilladt, at boliger, der tilpasses det skrånende terræn kan opføres med op til 2 fritliggende etager mod syd.

For tagflader, der vender mod Brorsonsvej, gælder at tagets vinkel med det vandrette plan ikke må overstige 30°. Bebyggelsens tagkonstruktioner skal iøvrigt udføres under hensyn til bevarelsen af udsigten fra de ovenfor beliggende boliger.

#### Forholdet til anden planlægning

#### Kommuneplan 1984 - 1992 for Langå kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med indholdet og intentionerne i kommuneplanen.

Hovedsigtet med boligbyggeriet i perioden 1984 - 1992 skal ifølge kommuneplanen være at afrunde og afslutte byen. Som følge heraf opgives den videre udbygning af

Digterparken mod nord. Planperiodens boligbyggeri skal i stedet indpasses i den eksisterende by. I denne forbindelse nævnes bl.a. arealet, der omhandles af denne lokalplan: "Arealet mellem Digterparken I og Gydevej udlægges til en tæt-lav boligbebyggelse. Ved at bygge ned mod Gydevej hægtes Digterparken bedre sammen med den øvrige by. Den sydvendte skråning er velegnet til en tæt-lav boligbebyggelse."

Kommuneplanen fastlægger desuden at fordelingsvejen Digterparken skal forlænges til Ulstrupvej. Samtidig skal den midlertidige vejadgang spærres for kørende trafik og herefter indrettes som permanent stiadgang for gående og cyklister.

Lokalplanområdet hører under delområde 1B1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Ifølge disse skal en lokalplan, der træffer bestemmelser for området sikre:

1. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg, såsom børne- og ældreinstitutioner, beboerhus og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

I områderne må der opføres fritliggende parcelhuse til bolig for een familie. Byrådet kan desuden i særlige tilfælde tillade opførelse af tæt-lavt boligbyggeri, såfremt dette på en god måde kan indpasses i det eksisterende boligområde.

2. at der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger henholdsvis 25 for parcelhusbebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse,
3. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og ingen del af bebyggelsen må hæves mere end 8,5 m over terræn, og
4. at området overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

#### Spildevandsplan.

Området er ikke medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune, men tilsluttes automatisk når arealet overføres fra landzone til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan.

Støjforhold.

Ifølge regionplan 1980 må det udendørs støjniveau, som påføres området, ikke overstige 55 dB(A).

Støjgrænsen på 55 dB(A) svarer til ca. 2.000 biler pr. døgn.

Lokalplanens område grænser op til Gydevej, der er amtsvej (nr. 508). Døgntrafikken på Gydevej er på ca. 1.500 biler. Der antages derfor ikke at være støjgener fra Gydevej, der overstiger 55 dB(A).

Fredningsforhold:

Der er ikke knyttet specielle fredningsinteresser til området.

Området er i "Idéoplæg til fredningsplan, 1983" hørende under planlægningsområde 90. Hovedparten af dette område er landbrugsområde. Desuden nævnes, at der ved Langå by er arealer til byudvikling.

Langå kirkes omgivelser er fredet - af en såkaldt "provst Exner fredning."

Nordskellet af denne fredning dannes af den gamle byvej umiddelbart syd for Gydevej.

Fredningen berører således ikke lokalplanens område. Byrådet mener iøvrigt ikke, at den planlagte bebyggelse vil virke skæmmende eller hæmmende for udsigten til eller fra kirken eller kirkegården.

Lokalplanens  
retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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. 127 for et område til boligformål mellem Brorsonsvej og Gydevej 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 by.

Dette søges bl.a. opnået ved:

at overføre den del af området, der er beliggende i landzone, til byzone,

at sikre områdets anvendelse til en tæt-lav boligbebyggelse,

at sikre, at den fremtidige bebyggelse får et ensartet og harmonisk præg, der falder smukt ind i terrænet og den omgivende natur,

at sikre, at bebyggelsen forsynes med passende vejbetjening og parkeringsmuligheder samt at der etableres fælles opholdsarealer,

at sikre, at den eksisterende beplantning på området bevares, og

at sikre, at der oprettes en grundejerforening (evt. andelsboligforening eller beboerforening), der får til opgave at vedligeholde fælles opholdsarealer, boligveje, beplantninger m.v.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplankortet, og omfatter følgende matr.nr.:

del af 1 o og del af 7 a

begge Langå by, Langå sogn samt alle parceller, der efter den 01.09.84 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets zonestatus

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanens område, der er beliggende i landzone, til byzone



§ 4. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål og fællesanlæg for bebyggelsen.

Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse, f. eks. række-, kæde- og gårdhavehuse.

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

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.

Den eksisterende beplantning, der er angivet på lokalplankortet, skal bevares.

§ 5. Udstykninger

Udstykninger inden for lokalplanområdet må kun finde sted efter en udstykningsplan, der er godkendt af byrådet.

§ 6. Vej- sti- og parkeringsforhold

Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal for den kørende trafiks vedkommende foregå fra Brorsonsvej.

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 indrettes parkeringspladser til mindst 1½ bil for hver beboelse. Der kan anlægges samlede parkeringspladser for flere boliger. Ligeledes kan p-pladser eventuelt indrettes på arealer udlagt til veje.

§ 7. Teknisk for-  
syning

Ledninger til sti- og pladsbelysning, telefon, tv m.m. skal udføres som jordkabler. Antenneanlæg skal udføres som fælles antenner.

Opvarmning af bebyggelse skal ske i henhold til kommunens varmeplan.

§ 8. Bebyggelsens  
omfang og pla-  
cering

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 fælles opholdsareal for bebyggelsen.

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

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

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage. Dog er det tilladt, at boliger, der tilpasses det skrånede terræn kan opføres med op til 2 fritliggende etager mod syd.

For tagflader, der vender mod Brorsonsvej, gælder at tagets vinkel med det vandrette plan, ikke må overstige  $30^{\circ}$ . Bebyggelsens tagkonstruktioner skal iøvrigt udføres under hensyn til bevarelsen af udsigten fra de ovenfor beliggende boliger.

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

Ovennævnte plan skal danne grundlag for byrådets vurdering af om den planlagte boligbebyggelse, herunder veje, stier, beplantning og fællesanlæg opfylder lokalplanens formål om at skabe et godt boligmiljø for de fremtidige beboere.

Da byrådet har erfaring for at der opstår ønske om etablering af carporte/garager skal ovennævnte plan ligeledes redegøre for garager/carportes placering, og udformning, således at dette indgår som et led i planlægningen af det samlede boligbyggeri som en helhed.

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 bygningsmyndighederne.

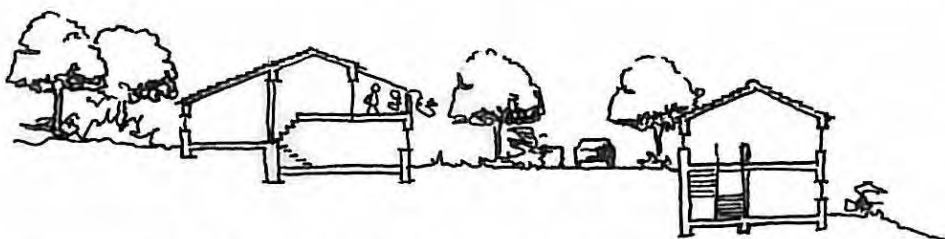
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Byggeriet skal opføres således, at området fremtræder med et ensartet og harmonisk præg, der føjer sig smukt ind i terrænet og den omgivende natur. Husene skal opføres således, at forskydninger i huse, taghældninger og mure fremstår som en helhed.

Husenes højdeplacering i terrænet skal nøje afpasses i terrænets forløb.

I den enkelte husrække er der mulighed for en etageforskydning på  $\frac{1}{2}$  eller 1 etage.

De private udeopholdsarealer kan udformes som terrasser og mindre haver i nær tilknytning til husene.



**EKSEMPEL PÅ SNIT I BEBYGGELSEN**

Eventuel rækkehusbebyggelse og lignende skal udføres med forskydninger i facaden og/eller tagbeklædningen - minimum pr. 2 sammenbyggede boliger. Ligeledes skal eventuelle dobbelthuse udføres med forskydninger i facaden og/eller tagbeklædningen.

Garager/carporte skal opføres i harmonisk helhed med boligbebyggelsen.

Til tagbeklædning må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Opsætning af solfanger eller lignende alternative energiforsyningsanlæg kan dog tillades efter forhandling i hvert enkelt tilfælde med kommunen.

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

§ 10. Ubebyggede arealer

På de fælles opholdsarealer kan etableres legepladser, bænke, nyttehaver og lignende til fælles formål.

Den eksisterende beplantning, der er angivet på lokalplankortet, skal bevares og plejes.

§ 11. Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening (evt. beboer-ning eller andelsboligforening) med medlemspligt for samtlige ejere 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. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Landbrugsministeriet har ophævet den eksisterende landbrugspligt.

Eventuel dispensationsansøgning fra lokalplanens højdebegrænsning på 8,5 m skal forelægges fredningsnævnet, da lokalplanområdet er omfattet af kirkebygge-  
linie.

- § 13. Udgået efter dispensation pr. 7/6 1988

- § 14. Vedtagelses-  
påtegning Således vedtaget af Langå byråd den 20. nov. 1984

*Mette Langer*

Mette Langer  
borgmester

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

Langå byråd, den 1. april 1986

*Mette Langer*

Mette Langer  
borgmester

## § 15. Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr. 1 o og 7 a, begge Langå by og sogn.

Langå, den 8. april 1986



Mette Langer  
borgmester



- ..... LOKALPLANGRÆNSE  
 □ AREAL DER OVERFØRES  
 TIL RYZONE

**LANGÅ KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 127  
 MATRIKULÆRE FORHOLD**

DATO: 10.09.84 MÅL: 1:2000



FACADEOPSTALT MOD SYD



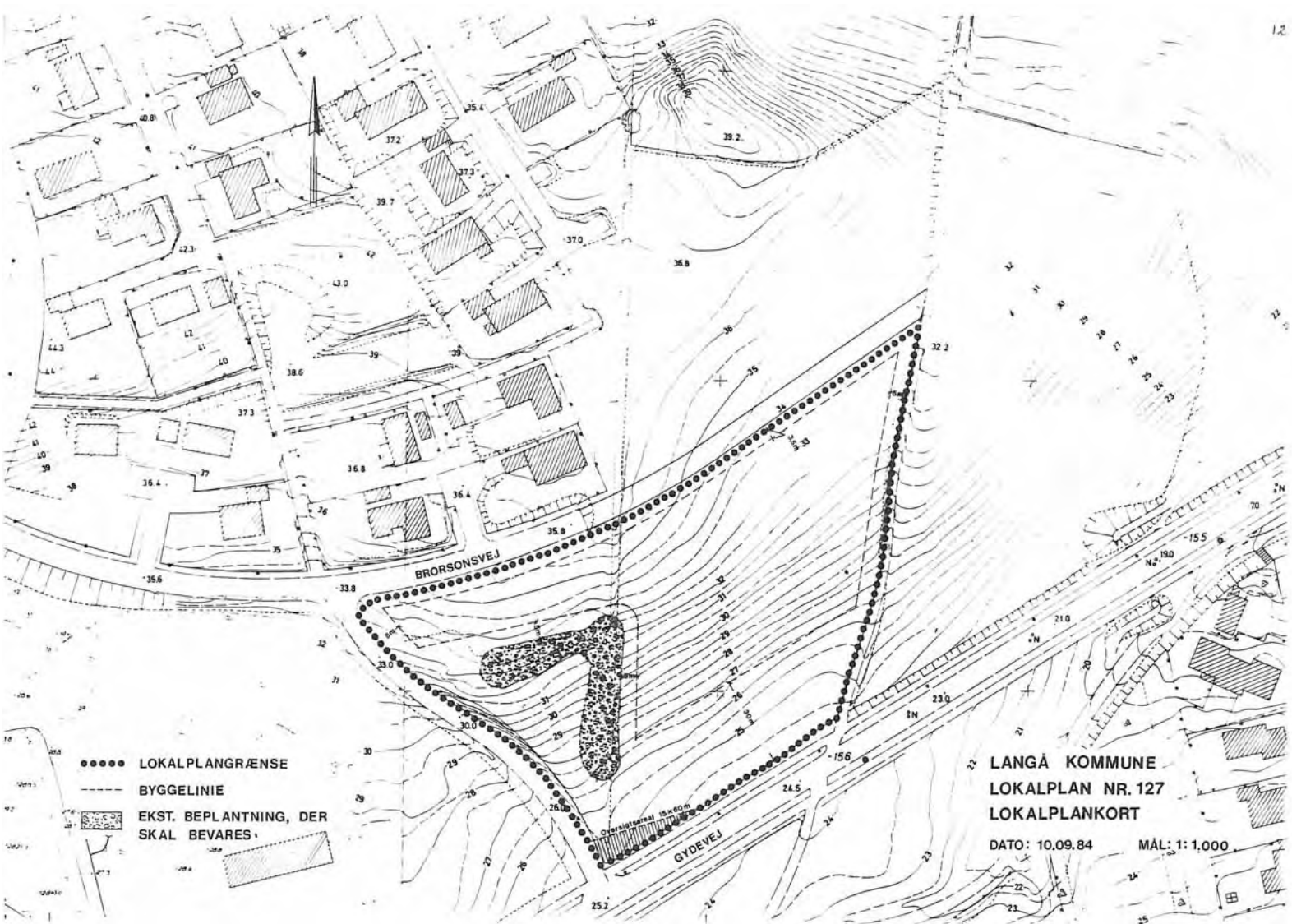
PERSPEKTIV FRA GYDEVEJ



PERSPEKTIV AF GADE I RÆKKEHUSBEBYGGELSE

LANGÅ KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 127  
IDESKITSER

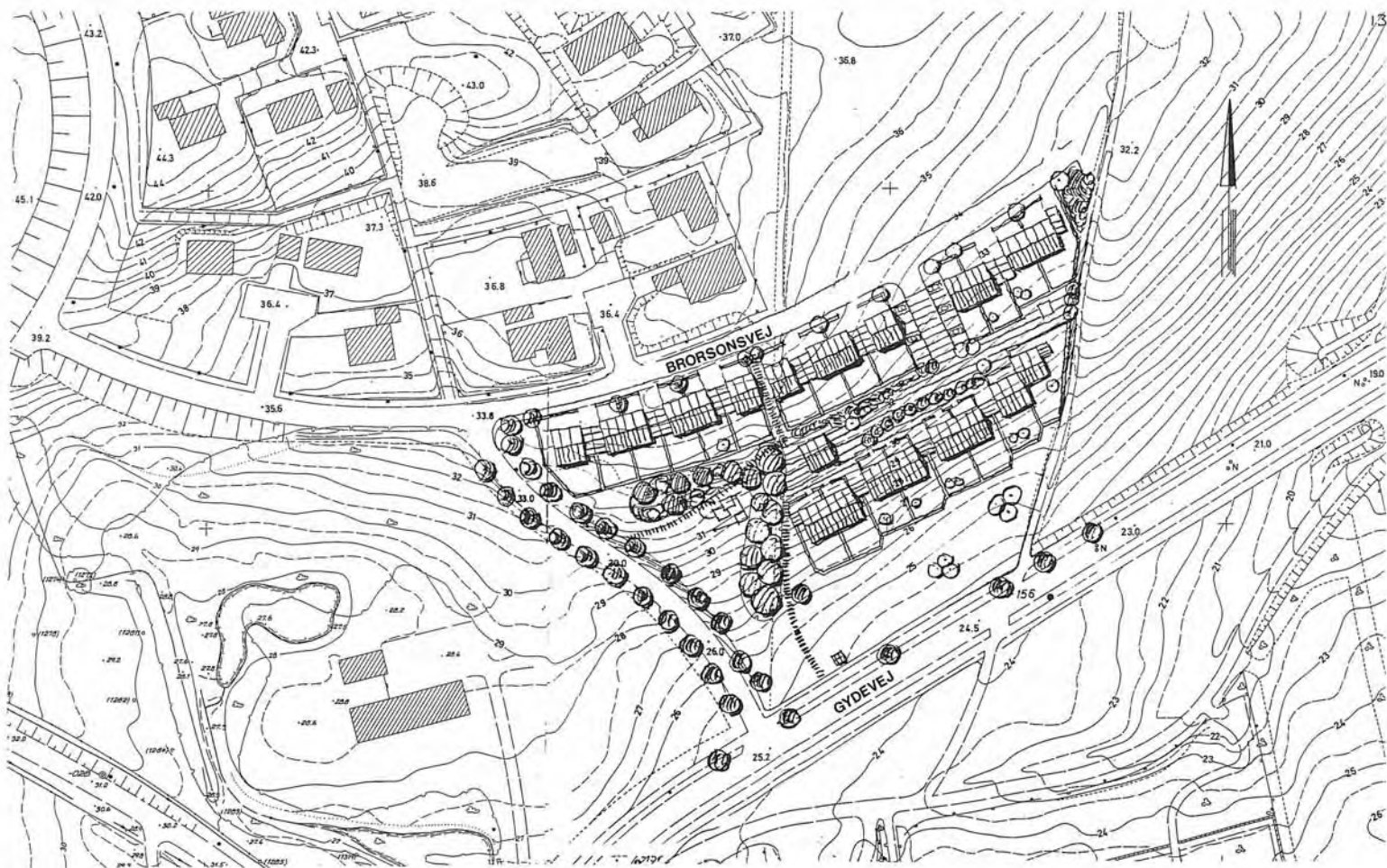
DATO: 10.09.84



- LOKALPLANGRÆNSE
- BYGGELINIE
- ▨ EKST. BEPLANTNING, DER SKAL BEVARES

LANGÅ KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 127  
 LOKALPLANKORT  
 DATO: 10.09.84 MÅL: 1:1.000





**LANGÅ KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 127  
ILLUSTRATIONSPLAN**

**DATO: 07.06.88 MÅL: 1:1.000**