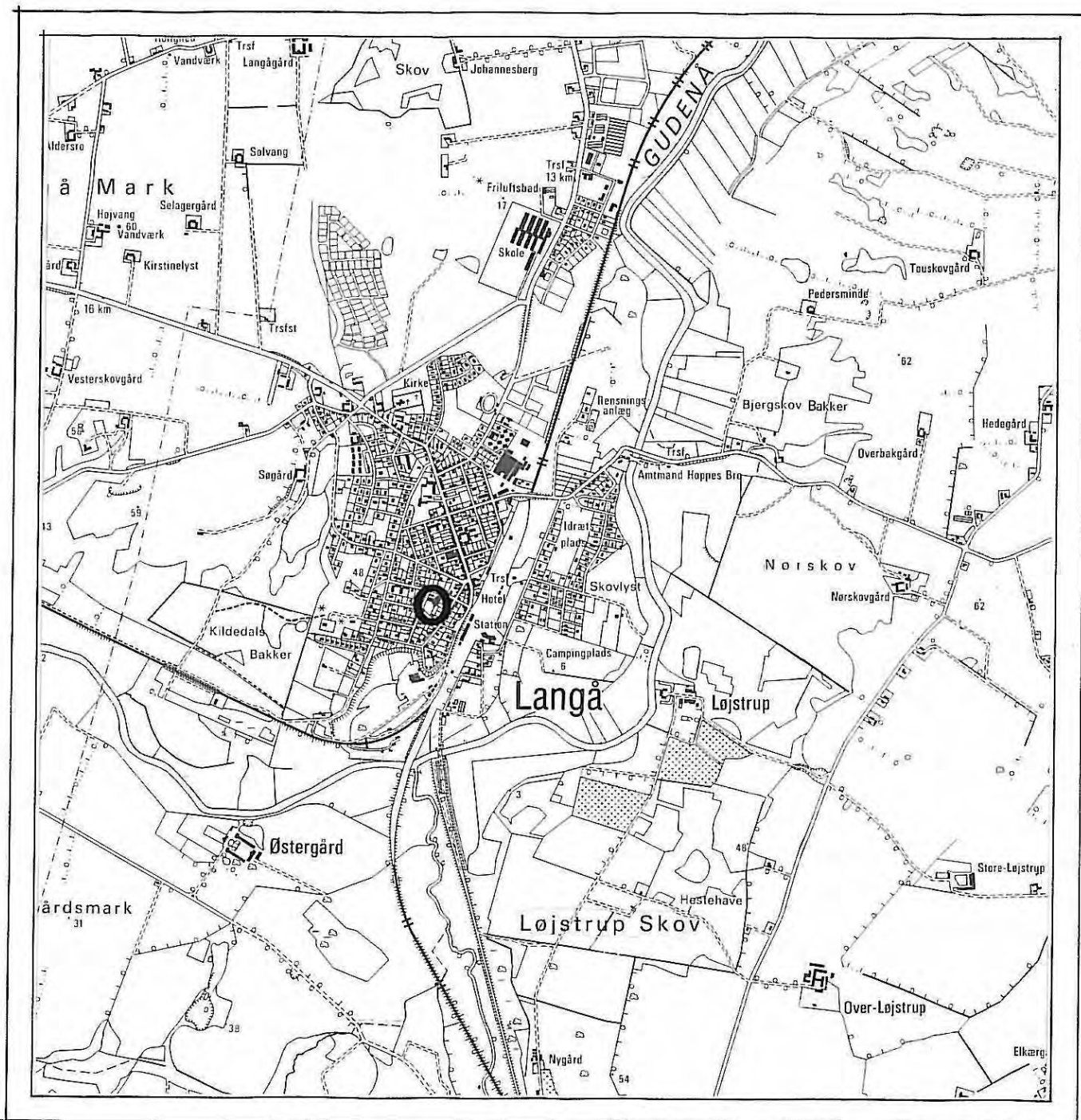


LANGÅ KOMMUNE

LOKALPLAN NR.142



**Bestemmelser for et område til ældre-
venlige boliger i Vestergade, Langå**

Godkendelses datoer:

Lokalplanforslag vedtaget af byrådet.....	den 12. juni 1990.
Annonceret i Gudenåavisen og Lokalnyt.....	den 20. juni 1990.
Fremlagt i tiden 20.06.90 til 12.09.90	
Lokalplan endelig vedtaget i byrådet.....	den 03. oktober 1990.
Tinglyst på ejendommen.....	den 17. oktober 1990.

Læsevejledning.

Dette hæfte indeholder et lokalplanforslag for omdannelse af fabriksbygning til ældrevenlige boliger i Vestergade, Langå.

Lokalplanområdets beliggenhed fremgår af kortet side 2.

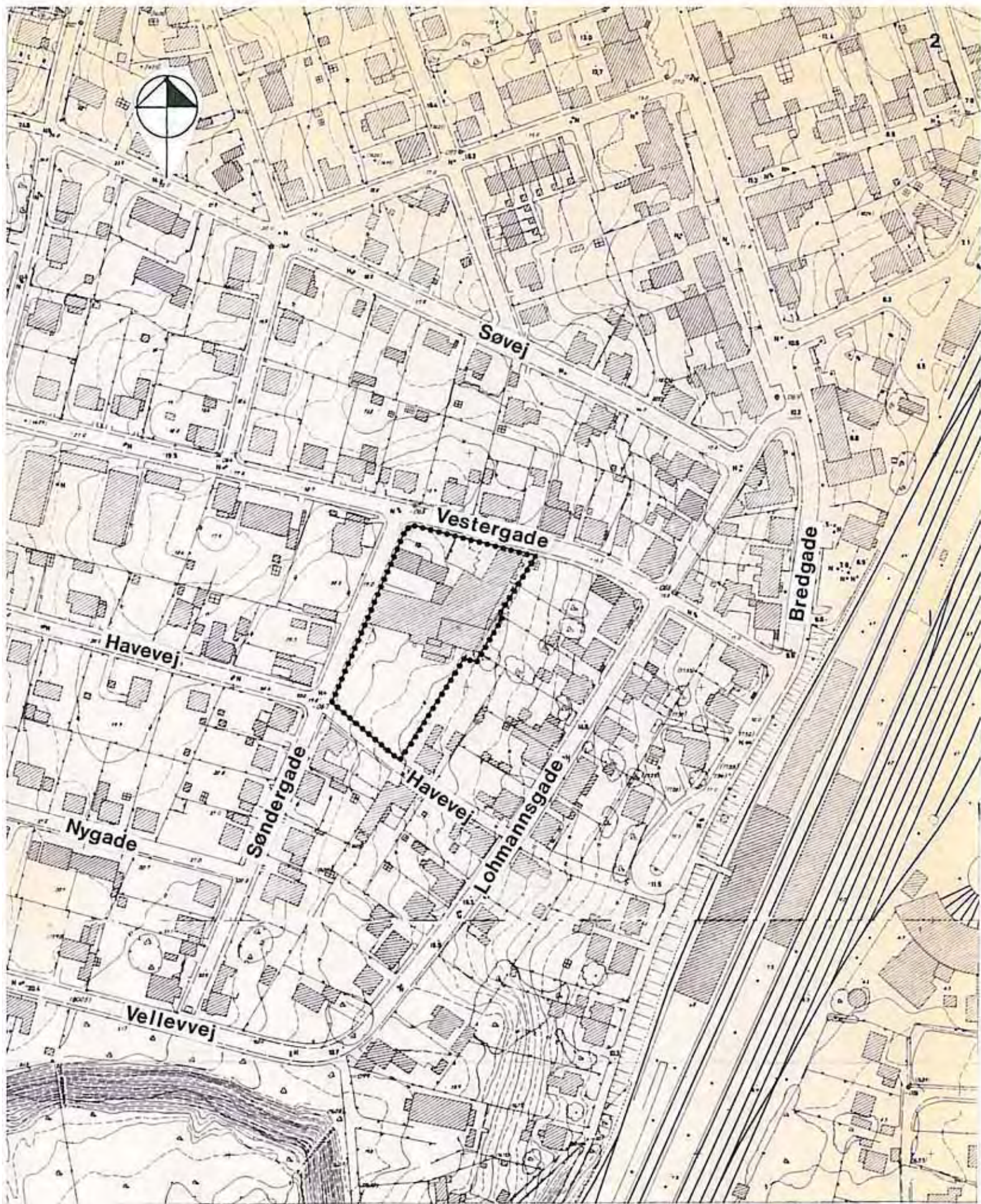
Siderne 3 - 6 indeholder selve de paragraffer som er bindende for området også en række kortbilag.

Oversigtskortet og matrikelkortene viser de eksisterende forhold.

Lokalplankortet på side 9 er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Siderne 11 - 13 beskriver forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Indledning	1
 <u>Lokalplan nr. 142.</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	3
§ 2. Lokalplanens område	3
§ 3. Områdets zonestatus	3
§ 4. Områdets opdeling og anvendelse	3
§ 5. Udstykning	4
§ 6. Vej- og parkeringsforhold	4
§ 7. Tekniske forhold	4
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 10. Ubebyggede arealer	5
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning	5
§ 12. Servitutter	6
§ 13. Vedtagelsespåtegning	6
§ 14. Tinglysning	6
Planernes sammenhæng	11
Forholdet til anden planlægning	12
Lokalplanens retsvirkninger	13
Tillæg nr. 2 - 90 kommuneplan	14
 <u>Kortbilag.</u>	
Oversigtskort	2
Matrikulære forhold	7
Eksisterende forhold	8
Lokalplankort	9
Illustrationsplan	10



..... Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 142
Oversigtsplan

Dato:08.05.90 Mål:1:2.000

Lokalplan nr. 142 for omdannelse af fabriksbygning til ældrevenlige boliger i Vestergade, Langå.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål:

Lokalplanen har til formål:

at sikre områdets anvendelse til boligformål

at fastlægge retningslinier for omfanget af ombygningen i sammenhæng med den for området vedtagne byfornyelses-plan.

§ 2. Lokalplanens område:

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter matr. nr. 19 hv, Langå by og sogn, samt alle parceller der efter den 08.05.90 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3. Områdets zone-status:

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 4. Lokalplanens opdeling og anvendelse:

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3.

Delområde 1

Anvendelsen af delområdet fastlægges til boligformål. Alle boliger skal være ældrevenlige.

I stueetagen skal der indrettes 10 boliger specielt for gangbesværede og kørestolsbrugere.

Delområde 2

Anvendelse af delområdet fastlægges til parkeringsformål.

Delområde 3

Anvendelsen af delområdet fastlægges til opholds- og friarealer til ejendommens boliger.

En del af arealet, dog max. 500 m², kan anvendes til kolonihaver for ejendommens beboere.

- § 5. Udstykning: Skelændringer, sammenlægning af matrikler og lignende ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- § 6. Vej- og parkeringsforhold: Adgangen til området skal ske fra Vestergade.
- Parkeringspladsen skal anlægges inden for det på lokalplankortet viste parkeringsfelt.
- Langtidsparkering på arealet må kun finde sted for personbiler m.m.
- Kravene til parkeringsarealer administreres i henhold til reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringsarealer" der er vedtaget af Langå byråd den 05.12.89.
- § 7. Tekniske forhold: Områdets bebyggelse skal vandforsynes fra Langå Vandværk I/S.
- Områdets bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak i h.t. spildevandsplanen.
- Områdets bebyggelse skal tilsluttes elforsyningen under ELRO.
- Områdets bebyggelse skal varmforsynes i overensstemmelse med varmeplanen for Langå kommune.
- § 8. Bebyggelsens omfang og placering: På kortbilaget med eksist. forhold er vist de bygninger der skal nedrives i forbindelse med renovering/byfornyelse af ejendommen.
- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 60.
- Antallet af boliger indenfor området må ikke overstige 35 eller blive mindre end 25.

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet, der er vist på lokalplankortet.

Indenfor byggefeltet må opføres bygninger i varierende bredde.

Ud over byggefelterne kan der opføres mindre bygningsfremspring, såsom vindfang, udhuse, drivhuse m.m.

Ny bebyggelse må højst opføres med 3 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 10 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden:

Byggeriet skal udføres således, at det fremtræder med et harmonisk præg.

Nye bygninger samt bygningsændringer skal udføres med samme materialevalg som eksisterende bygninger.

Vindfang og lignende bygningsfremspring skal opføres med samme materialer som hovedbygning eller af glas.

Der skal anvendes farver, der harmonerer med eksisterende farver og materialer i området.

Fluorescerende farver må ikke anvendes.

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

§ 10. Ubebyggede arealer:

Delområde 3 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen. Arealet skal anvendes til haveanlæg, pladser til leg og ophold samt stier.

Inden tilplantning af lokalplanområdet skal der foreligge en af byrådet godkendt beplantningsplan.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning:

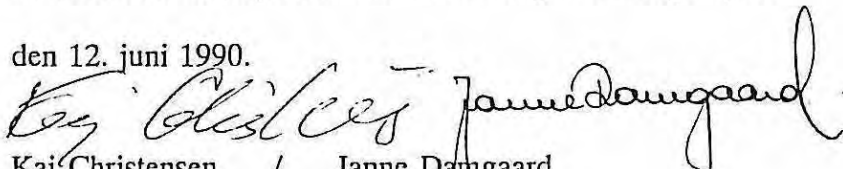
Iværksættelse af bygningsændringer og ny bebyggelse kræver bygningsmyndighedens godkendelse jvf. BR-82.

Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret de nødvendige parkeringsarealer og ind- og udkørselsforhold i overensstemmelse med § 6.

§ 12. Servitutter: Oversigtsservitut, Søndergade/Vestergade der er lyst den 1/9 1962 er fortsat gældende i fuldt omfang.

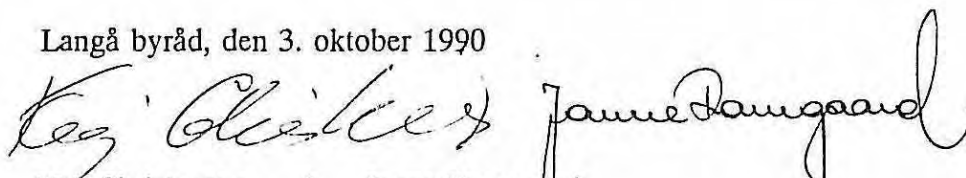
§ 13. Vedtagelsespåtegning: Foranstående lokalplan er således vedtaget af Langå byråd

den 12. juni 1990.


Kaj Christensen / Janne Damgaard
borgmester kommunaldirektør

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

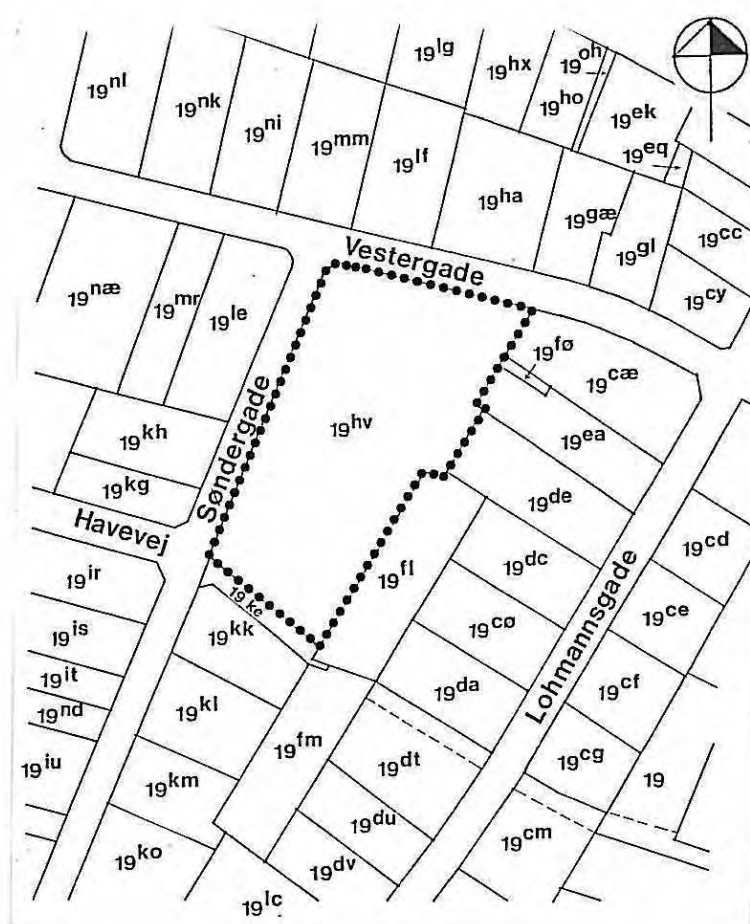
Langå byråd, den 3. oktober 1990


Kaj Christensen / Janne Damgaard
borgmester kommunaldirektør

§ 14 Tinglysning: Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30 stk. 3 i kommuneplanloven tinglyst på matr. nr. 19 hv, Langå by og sogn.

Langå, den 16. oktober 1990.

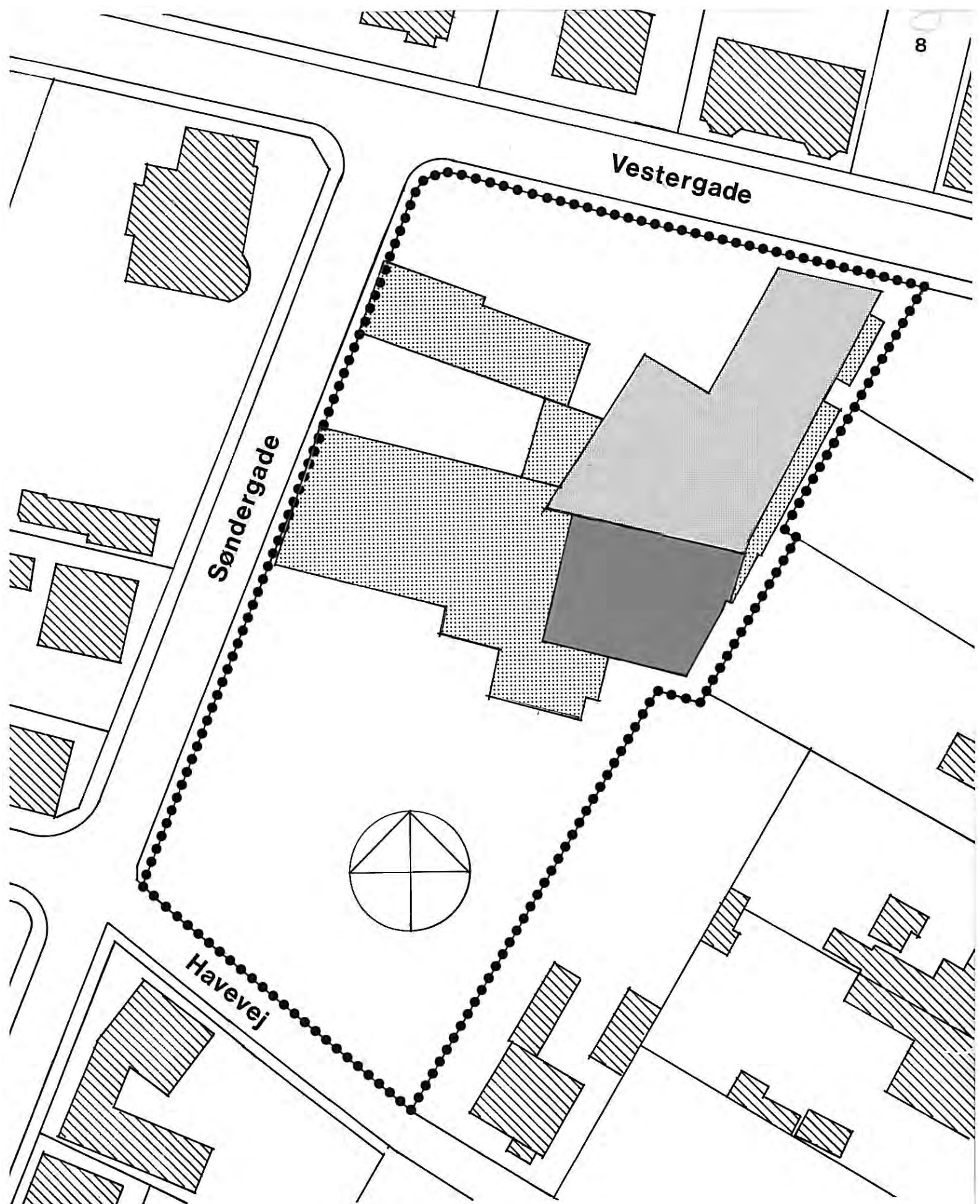

Kaj Christensen / Janne Damgaard
borgmester kommunaldirektør



..... Lokalplangrænse

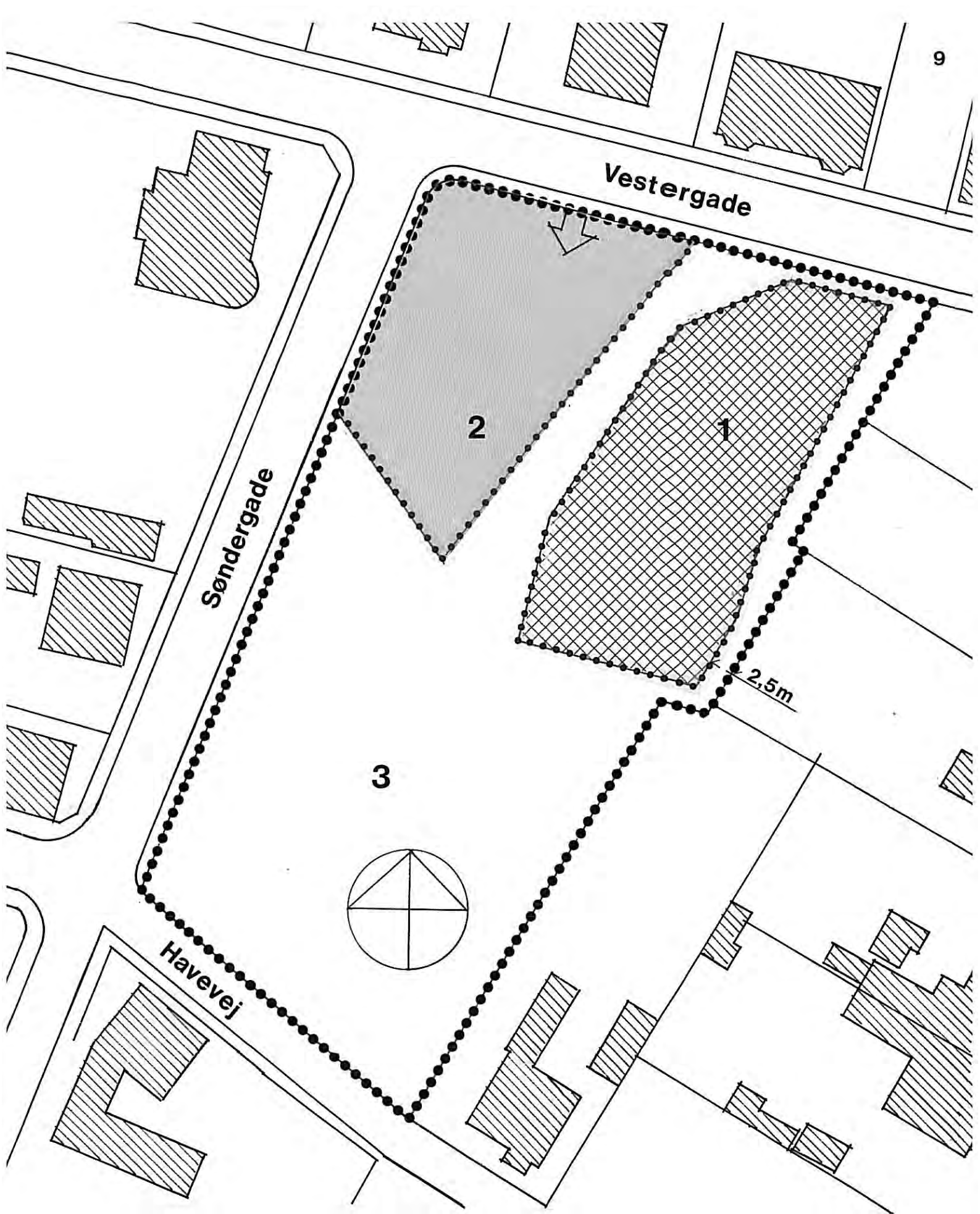
Langå kommune
Lokalplan nr. 142
Matrikulære forhold

Dato:08.05.90 Mål:1:2.000



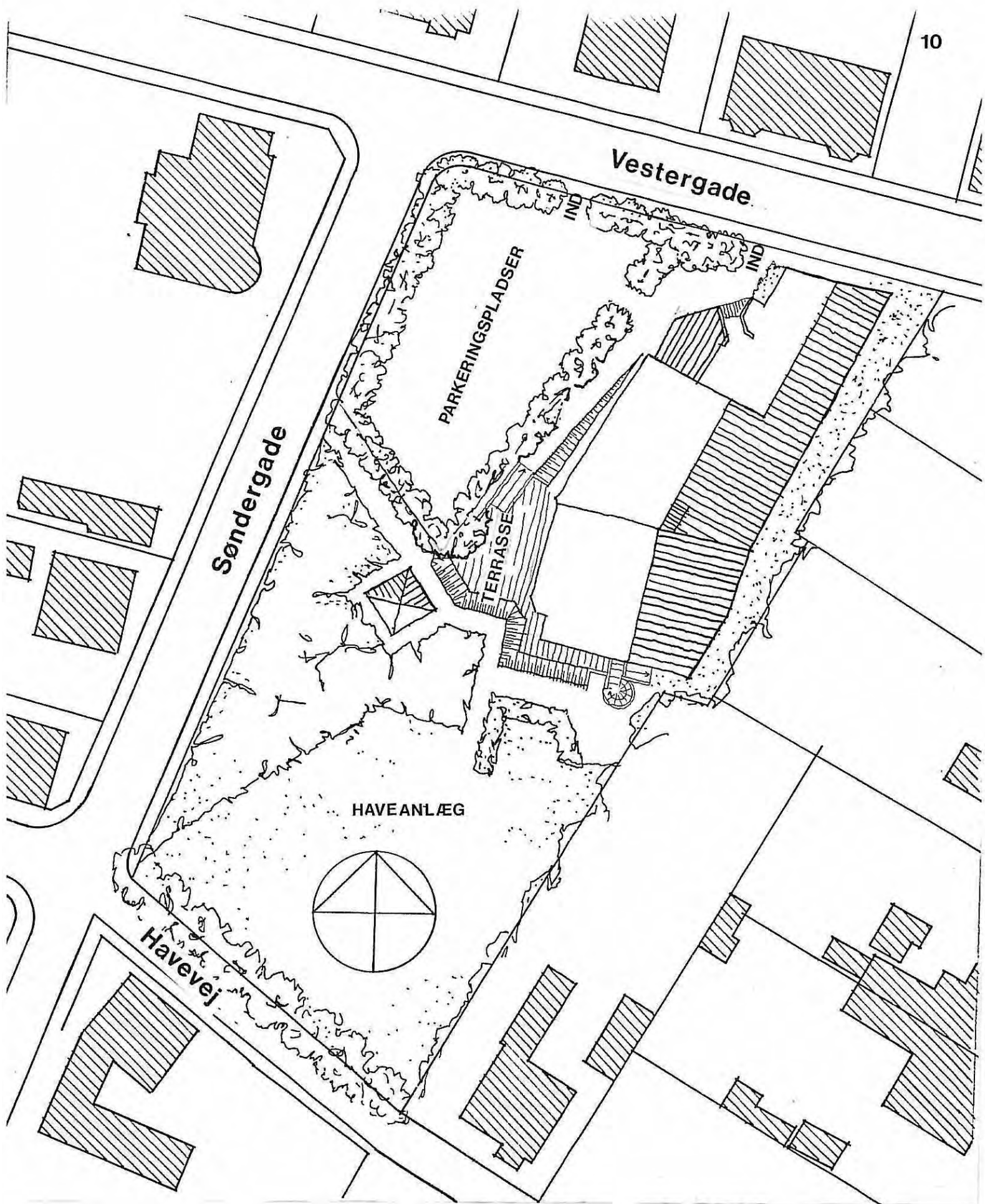
- Lokalplangrænse
- ▨ Bygning der fjernes
- ▩ Bygning der ombygges
- Bygning, ydre rammer ændres

Langå kommune
Lokalplan nr. 142
Ekst. forhold
 Dato:08.05.90 Mål:1:500



- Lokalplangrænse
- Delområde
- ▨ Byggefelt
- Parkeringsfelt

Langå kommune
Lokalplan nr. 142
Lokalplankort
 Dato:08.05.90 Mål:1:500



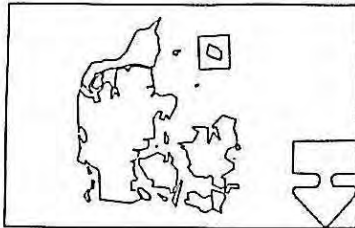
**Langå kommune
Lokalplan nr. 142
Illustrationsplan**

Dato:08.05.90 Mål:1:500

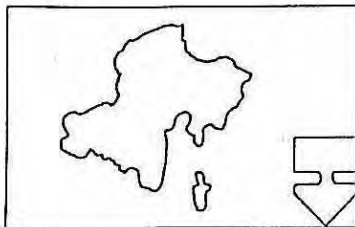
Planernes sammenhæng Planernes indhold

I planlægningsloven skelnes der mellem 4 slags planer, der alle omhandler anvendelsen af vore omgivelser.

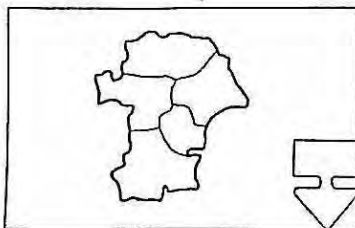
Sammenhængen er vist på nærværende illustrationskitse.



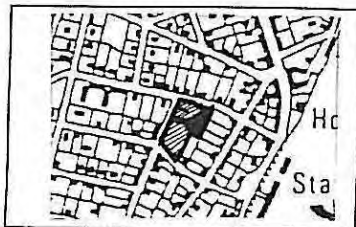
Landsplanlægning forestås af centraladministrationen og består af love, bekendtgørelser, cirkulærer, vejledninger og en årlig landsplanredegørelse, som bl. a. indeholder regeringens hensigtserklæringer om planlægningen.



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 placeringen af boliger, erhverv, service m.m. inden for kommunegrænsen. Kommuneplanen indeholder også bestemmelser for, hvor der skal laves lokalplaner, og hvilke retningslinier lokalplanerne skal udarbejdes efter.



Lokalplanlægningen forestås af kommunen alene og består af lokalplaner der i detaljer bestemmer, hvordan et mindre område må anvendes.

Kommunen har pligt til at udarbejde lokalplaner ved udstykninger og bygge- og anlægsarbejder m.v., der fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Desuden er det tanken, at lokalplanerne skal sikre, at borgerne får lejlighed til at øve indflydelse på planlægningen. Alle lokalplaner er derfor fremlagt til offentlig høring i mindst 8 uger inden byrådet godkender planerne.

Lokalplanerne er udarbejdet på grundlag af kommuneplanen, der er en overordnet plan for hele Langå kommune. Heri er fastlagt bestemmelser for indeholdet af lokalplanerne.

Byrådet kan selv 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 iøvrigt.

Denne lokalplans baggrund.

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for omdannelse af fabriksbygning til ældrevenlige boliger på ejendommen Vestergade 3, Langå.

Formålet med udarbejdelsen er bl.a. at fastlægge omfanget af bevaring, renovering og opførelse af ny bebyggelse samt sikre at bebyggelsen forsynes med passende adgangs- og parkeringsforhold.

Forholdet til anden planlægning:

Kommuneplanens rammer.

Lokalplanen er beliggende i kommuneplanens område 1B1, eksisterende parcelhusområde.

Da der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og kommuneplanens rammer har byrådet sideløbende med lokalplanforslaget godkendt en ændring af kommuneplanen (tillæg nr. 2-90). Lokalplanen er herefter beliggende i kommuneplanens område 1B6.

Ændringen betyder at antal etager samt max. bygningshøjde forøges for lokalplanområdet.

Spildevandsplan.

Området er medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune.

Varmeplan.

Området er beliggende i forsyningsområde 16 (fjernvarmeområde).

Byfornyelsesplan.

Langå byråd har den 3. april 1990 besluttet at gennemføre en byfornyelse på ejendommen Vestergade 3, Langå.

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

Lokalplanens retsvirkninger:

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

I henhold til § 34 i lov om kommuneplanlægningen 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 fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Langå kommune

Kommuneplan 1984 - 1992

Tillæg nr. 2-90

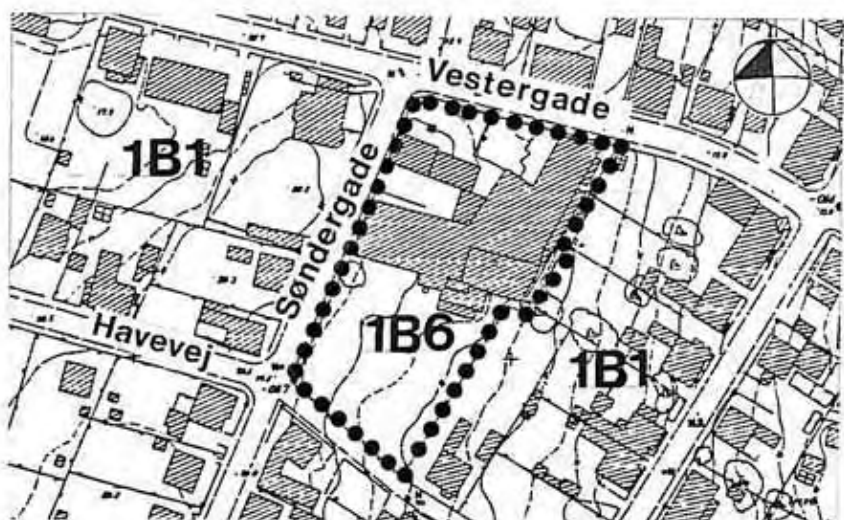
Dato: 08.05.1990

Delområde 1B6 (Område til boligformål ved Vestergade, Langå).

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

1. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
2. at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 60.
3. at bebyggelse ikke må opføres med mere end 3 etager og ingen del af bebyggelsen må hæves mere end 10 m over terræn.

Delområdet 1B6 er omfattet af lokalplan nr. 142, der er i overensstemmelse med rammerne.



●●● Grænse mellem kommuneplanens delområder.

Således vedtaget af Langå byråd, den 3. oktober 1990.

Kaj Christensen
borgmester

Janne Damgård
kommunaldirektør

Kaj Christensen *Janne Damgård*