

ERHVERVSOMRÅDE VED INDUSTRIPARKEN

Langå

Løjstrup Skov

HOULBJERG SKOV

Laurbjerg

LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 131

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Indledning	1
Lokalplanens opbygning	1
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6

Lokalplan nr. 131.

§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning	7
§ 3. Områdets zonestatus	7
§ 4. Områdets anvendelse	7
§ 5. Udstykninger	8
§ 6. Vej- og stiforhold	8
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9. Ubebyggede arealer	9
§ 10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	9
§ 11. Ophævelse af partiel byplanvedtægt	9
§ 12. Vedtagelsespåtegning	9
§ 13. Tinglysning	10

Kortbilag

Oversigtskort	2
Matrikulære forhold	11
Lokalplankort	12
Illustrationsplan	13

Lokalplan nr. 131 for et område til erhvervsformål ved Industriparken i Langå by.

Indledning

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, ligger mellem et eksisterende erhvervsområde ved Industriparken og jernbanen i Langå by.

Arealet skråner jævnt ned mod jernbanen, dog med en ret stejl skråning i et bælte på ca. 40 m midt på arealet.

Anledningen til lokalplanens udarbejdelse er, at størsteparten af det eksisterende erhvervsareal i Langå by er udbygget, hvorfor der er behov for at etablere et nyt sammenhængende erhvervsareal.

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 normal er på 2 måneder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, har borgerne også lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

Udarbejdelsen af lokalplaner finder sted på grundlag af kommuneplanen. I kommuneplanen er fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

Normalt kan kommunen selv godkende en lokalplan, og de overordnede planmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanen ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning iøvrigt.

Lokalplanens opbygning

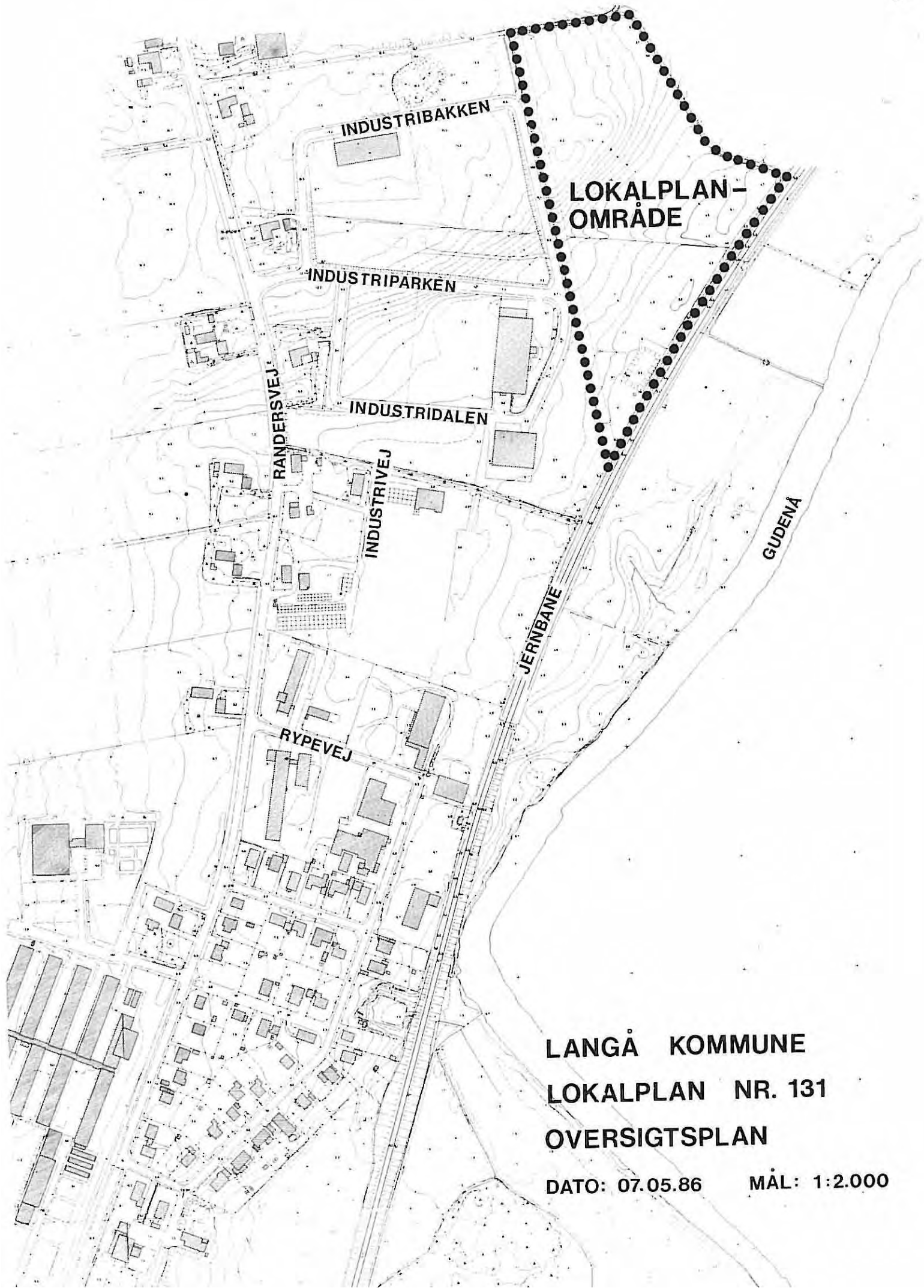
Det følgende afsnit giver en kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

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.

Udover ovennævnte tekstindhold ledsages lokalplanen af en række kortbilag.



LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 131
OVERSIGTSPLAN

DATO: 07.05.86 **MÅL: 1:2.000**

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,5 ha mellem Industriparken og jernbanen i Langå by

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.

Der må kun opføres virksomhed eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50. Ingen del af bebyggelsen må uden byrådets særlige tilladelse hæves mere end 8,5 m over terræn.

I den sydlige del af lokalplanområdet reserveres et areal til et regnvandsbassin.

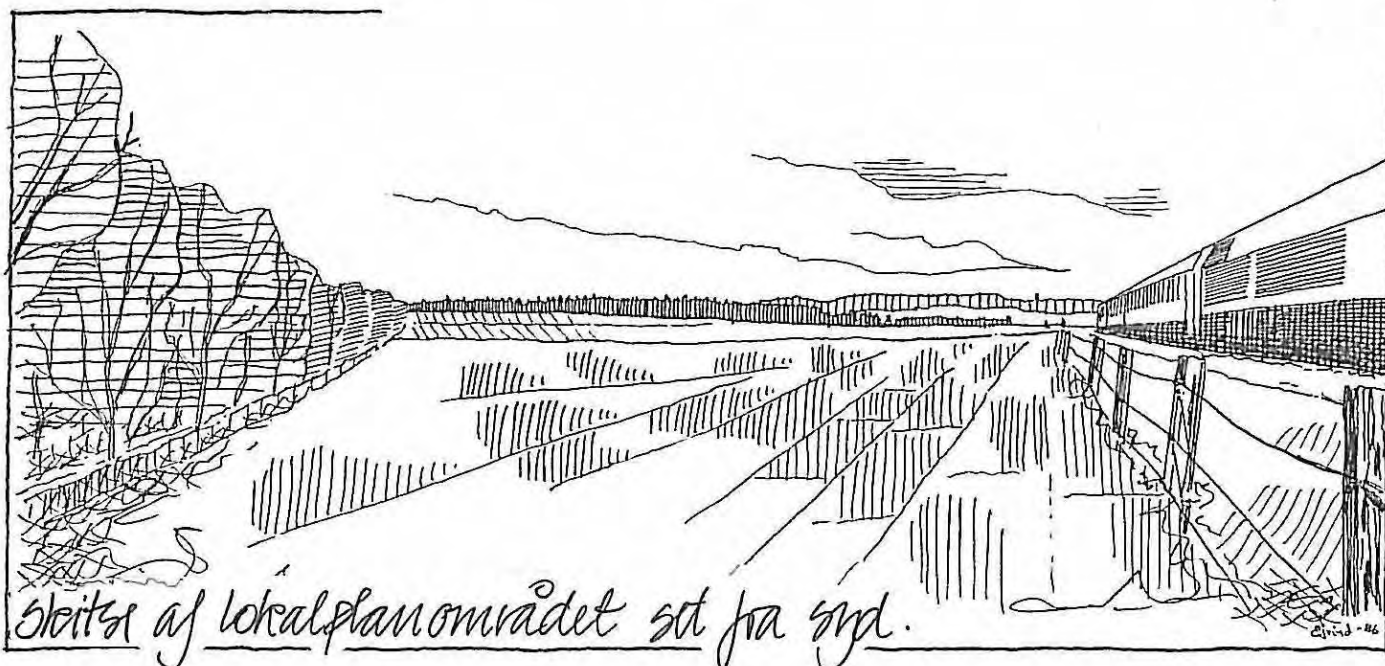
Lokalplanområdet skal overføres fra landzone til byzone.

Skitse af lokalplanområdet set fra syd.

Mod vest ses det eksisterende plantebælte, der skal bevares. Mod øst ses jernbanen, strækningen Ålborg - Århus - København. Lokalplanen giver mulighed for - efter aftale med DSB og Langå kommune - at få et jernbanespor til godstransport ført ind til den enkelte virksomhed.

Langs jernbanen reserveres i lokalplanen først et areal til etablering af en gang- og cykelsti og derefter til et 10 m bredt plantebælte.

Arealet forrest i billedet er reserveret til etablering af et regnvandsbassin.



Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 1984-1992.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens erhvervsområder.

Kommuneplanens erhvervsområder ønskes udvidet som følge af særligt stort salg af erhvervsarealer, herunder salg af areal til ny stor virksomhed i kommunen.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen har byrådet derfor udarbejdet et forslag til udvidelse af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen (tillæg nr. 1-86), der omhandler følgende:

Delområde nr. 1E6 (nyt erhvervsområde).

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

1. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende) i tilknytning til den pågældende virksomhed,
2. at der kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
3. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,
4. at det samlede rumfang af bygninger₃ på hver enkelt ejendom ikke overstiger 3 m³ pr. m² grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.),
5. at ingen del af bebyggelsen, uden byrådets særlige tilladelse, hæves mere end 8,5 m over terræn,
6. at regionplanens grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes, og
7. at området overføres fra landzone til byzone.

Fredningsforhold.

Lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens 300 m bygge- og beskyttelseslinier omkring den nordfor beliggende skov. En mindre del af området er ligeledes omfattet af 150 m beskyttelseslinie langs Gudenåen.

Lokalplanen skal derfor forelægges Fredningsstyrelsen, idet der søges om at bygge- og beskyttelseslinierne inden for lokalplanområdet ophæves.

Landbrugsforhold.

Arealet er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelse i medfør af §4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

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.

I regionplanen er fastlagt nogle grænseværdier for virksomhedsstøj, som skal overholdes ved udlæg af areal til håndværks- og industrivirksomhed:

Områdetype (faktisk anv.)	Tidsrum		
	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Vedrørende områdetype og vejledende værdier henvises til Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder".

Den udendørs støj, som fra den enkelte virksomhed påføres eksisterende eller planlagt sammenhængende støjfølsom arealanvendelse, må normalt ikke overskride omstående grænseværdier.

En virksomhed skal både overholde grænseværdierne gældende for det område, i hvilket virksomheden er beliggende, og grænseværdierne gældende for omkringliggende områder.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et eksisterende erhvervsområde, mod sydøst til jernbanen og mod nord til det åbne land.

På grundlag af ovenstående skønnes der ikke at være behov for særlig støjafskærmning udover de på lokalplankortet viste plantebalter.

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 private 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. 131 for et område til erhvervsformål ved Industriparken i Langå by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

at sikre, at der i Langå by fortsat er mulighed for en tilvækst af erhvervsvirksomheder,

at sikre, at ny erhvervsbebyggelse tilgodeser en hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne og ikke bliver til gene for de omkringboende,

at sikre, at der kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,

at sikre, at ny bebyggelse forsynes med passende vejbetjening og friareal, herunder også at reservere areal til et fremtidigt stiforløb langs jernbanen.

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

§2. Områdets afgrænsning.

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplan-kortet og omfatter del af matr.nr.

4 al, 4 i, 4 æ, 4 ah og 4 ad

alle Langå by og sogn, samt alle parceller, der efter den 26.03.86 udstykkes fra 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 erhvervsformål.

Der må opføres eller udføres industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.

Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Der må kun udøves virksomhed som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes af indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Eventuel besporing af arealet skal ske efter aftale med DSB og Langå kommune.

§5. Udstykninger

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.500 m² eller med en mindre facadelængde end 40 m.

§6. Vej- og stiforhold

Adgangen til området skal ske fra Industriparken og Industribakken, som vist på lokalplankortet.

Adgangen til grundene skal ske fra de interne veje i området.

Interne veje skal udlægges i 12 m's bredde.

Vejene skal afsluttes med vendeplads i en bredde af 18 m og en længde på min. 20 m.

Ved adgangsvejenes tilslutning til Industriparken pålægges hjørneafskæringer på 15x15 m, som vist på lokalplankortet.

Langs jernbanen reserveres et areal til en cykel/gangsti, som vist på lokalplankortet.

§7. Bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3m³/m² grundareal.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).

Bygninger skal overholde en byggelinie langs interne veje på 5 m.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m, må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndighederne.

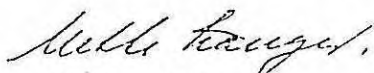
- §8. Bebyggelsens ydre fremtræden. Skiltning og reklamering må i hvert enkelt tilfælde finde sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.
- Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- §9. Ubebyggede arealer. Der udlægges arealer til beplantningsbælter samt til et regnvandsbassin, som vist på lokalplankortet.
- Eksisterende beplantningsbælte langs Industriparken skal bevares, dog skal hjørneafskæringerne ved adgangsvejene respekteres.
- Beplantning og vedligeholdelse af plantebælterne skal foretages af grundejerne.
- Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- §10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Fredningsstyrelsen har meddelt tilladelse til ophævelse af naturfredningslovens bygge- og beskyttelseslinier på arealet.
- Arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor planens virkeliggørelse forudsætter Landbrugsministeriets tilladelse.
- §11. Ophævelse af partiel byplanvedtægt. De bestemmelser i partiel byplanvedtægt nr. 10 for et erhvervsområde ved Industriparken i Langå, tinglyst den 20. juli 1976, som er i strid med foranstående lokalplan, ophæves.
- §12. Vedtagelsespåtegning. Således vedtaget af Langå byråd, den 3. juni 1986.

Mette Langer

Mette Langer
borgmester

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

Langå byråd, den 2. september 1986

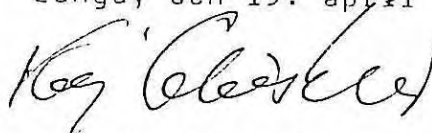


Mette Langer
borgmester

§ 13. Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30,
stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr.
4 be, 4 al, 4 bd, 4 ae, 4 ad og 4 ah alle af
Langå by og sogn.

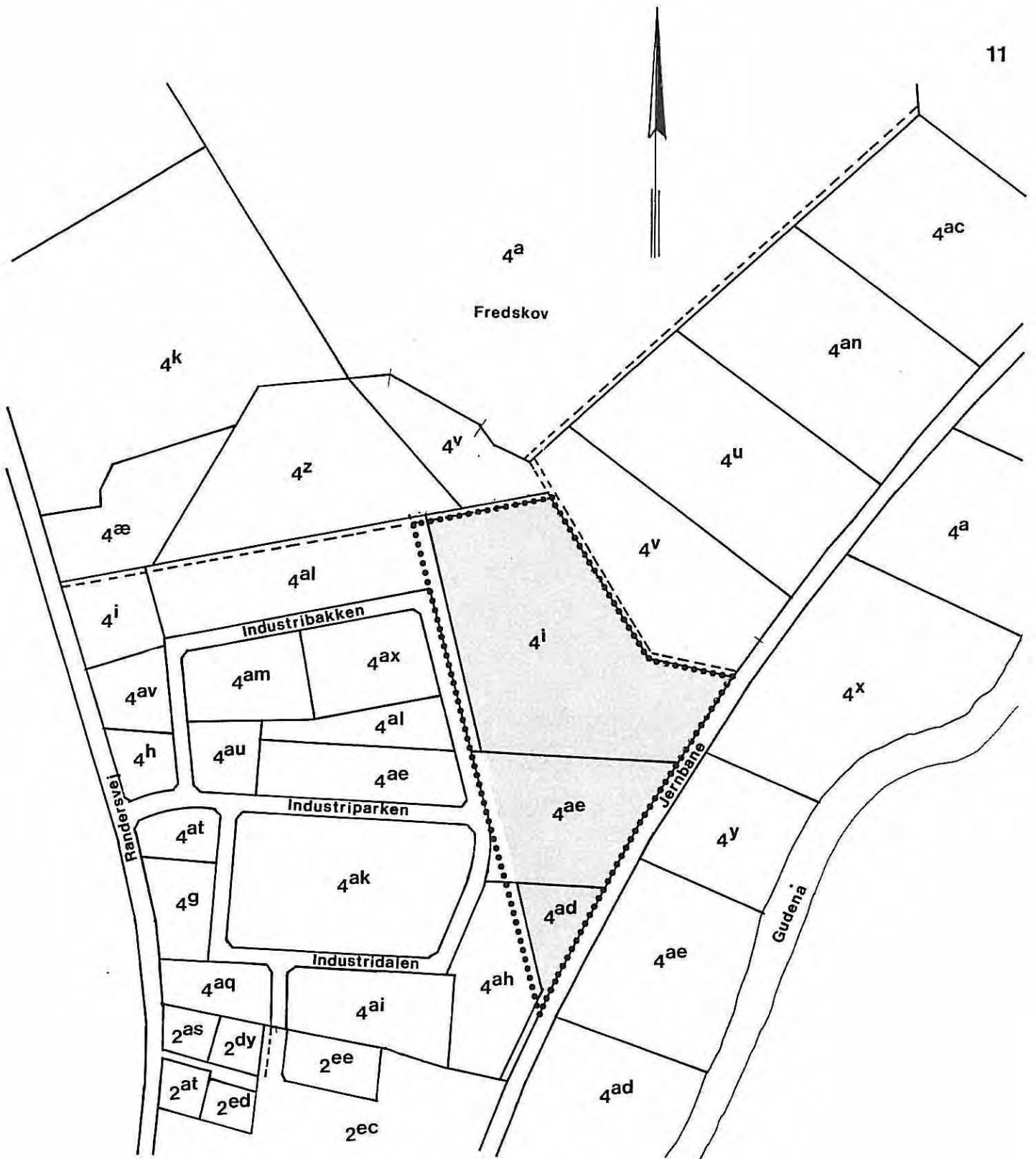
Langå, den 15. april 1991.



Kaj Christensen
borgmester



Janne Damgård
kommunaldirektør

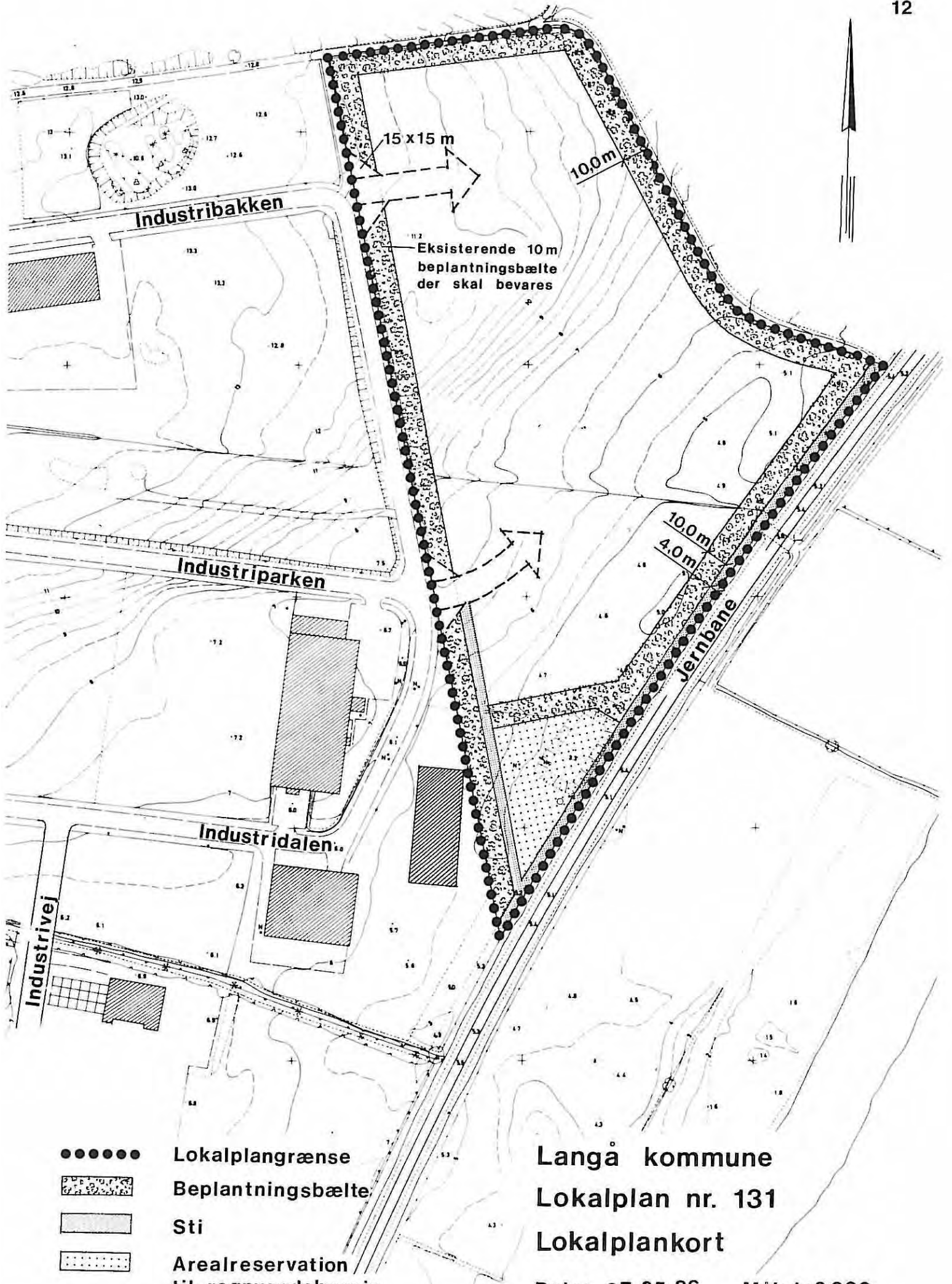


- Lokalplangrænse
- ▭ Areal der overføres til byzone

Langå kommune
 Lokalplan nr. 131
 Matrikulære forhold

Dato: 07.04.86

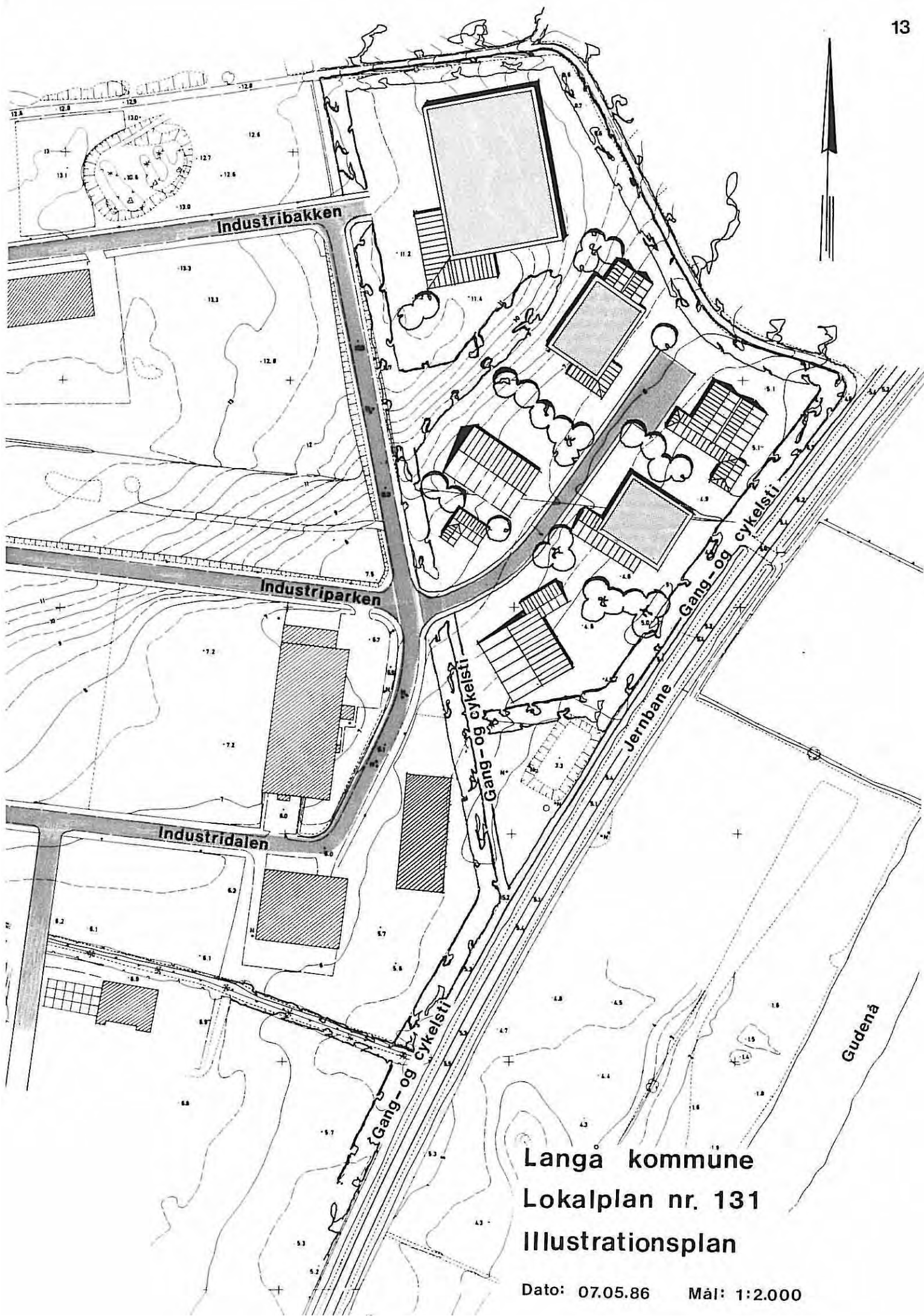
Mål. 1:4.000



- Lokalplangrænse
- ▨ Beplantningsbælte
- ▭ Sti
- ▨ Arealreservation til regnvandsbassin

Langå kommune
 Lokalplan nr. 131
 Lokalplankort

Dato: 07.05.86 Mål: 1:2.000



Langå kommune
Lokalplan nr. 131
Illustrationsplan

Dato: 07.05.86 Mål: 1:2.000