

**ERHVERVSOMRÅDE  
VED RANDERSVEJ  
OG KÆRSANGERVEJ**

**LANGÅ KOMMUNE  
LOKALPLAN 133**

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Lokalplanens forhistorie	1
Indledning	1
Lokalplanens opbygning	2
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6

#### Lokalplan nr. 133

§ 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	8
§ 9. Ubebyggede arealer	8
§ 10. Ophævelse af lokalplan	9
§ 11. Vedtagelsespåtegning	9
§ 12. Tinglysning	10

#### Kortbilag

Oversigtskort	3
Matrikulære forhold	11
Lokalplankort	12
Illustrationsplan	13

Lokalplan nr. 133 for et område til erhvervsformål ved Randersvej og Kørsangervej i Langå by.

Lokalplanens forhistorie

Forhistorien er den, at Langå byråd i foråret 1986 solgte det erhvervsareal, der svarer til denne lokalplans område. Køberne ønskede at opføre en stor virksomhed på området.

Området udgjorde dengang en del af lokalplan nr. 103, der reserverede arealet til erhvervsformål i form af lettere industri og håndværksformål.

Byrådet godkendte byggeplanerne for en stor virksomhed på arealet. Da et byggeri af denne størrelse ikke kunne realiseres inden for rammerne af lokalplan nr. 103, godkendte byrådet en dispensation fra lokalplanen, så byggeriet kunne realiseres som planlagt.

I forsommeren 1986 startede byggeriet, og da denne lokalplan blev udarbejdet, var en råhal på ca. 8.000 m<sup>2</sup> allerede under tag.

På grundlag af byrådets godkendelse af byggeriet stillede en lokal miljøgruppe nogle spørgsmål til miljøstyrelsen og planstyrelsen i København. Spørgsmålene drejede sig om, hvorvidt byrådets valg af procedure ved godkendelsen var rigtig.

Planstyrelsen har rejst tvivl om den meddelte dispensation til lokalplan nr. 103 var for vidtgående. Ifølge kommuneplanloven kan der kun meddeles dispensationer til mindre væsentlige lempelser af en lokalplan. Mere væsentlige ændringer fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Byrådet har derfor valgt at lade denne lokalplan udarbejde.

Indledning

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, udgør en del af det sammenhængende erhvervsområde mellem Randersvej og jernbanen i den nordlige del af Langå by.

Denne lokalplan omhandler kun den ejendom, hvorpå den nævnte fabriksbygning er under opførelse.

De tilstødende erhvervsområder er næsten fuldt udbyggede, og byrådet mener ikke, der er behov for at ændre de gældende planer for disse områder.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet på side 3. Lokalplanens område ligger mellem erhvervsområdet ved Kørsangervej og ved Drosselvej.

Mod vest og øst grænser området op til henholdsvis Randersvej og jernbanen.

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 igang - eller hvis byrådet ønsker at foretage mere væsentlige ændringer af en eksisterende lokalplan.

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.

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.

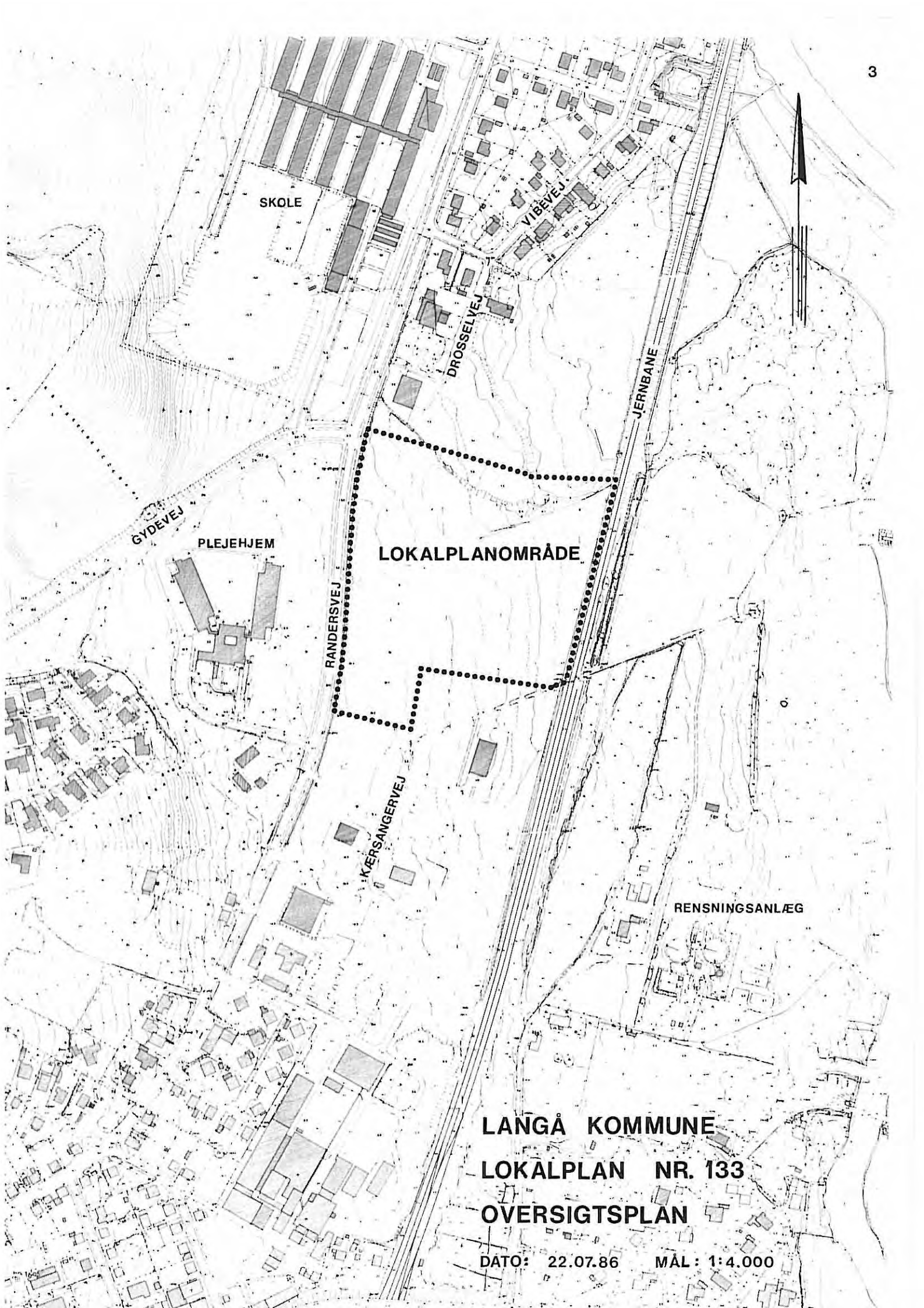
Afsnittet om forholdet til anden planlægning beskriver de planlægningsmæssige forhold, der gør sig gældende i området.

Afsnittet om lokalplanens retsvirkninger beskriver de lovmæssige forhold der gør sig gældende for den vedtagne og offentlige fremlagte lokalplan.

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

Udover ovennævnte tekstindhold ledsages lokalplanen af en række kortbilag.





SKOLE

VIBEVEJ

DROSSELVEJ

JERNBANE

GYDEVEJ

PLEJEHJEM

LOKALPLANOMRÅDE

RANDERSVEJ

KERSANGERVEJ

RENSNINGSANLÆG

**LANGÅ KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 133**  
**OVERSIGTSPLAN**

DATO: 22.07.86 MÅL: 1:4.000

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,5 ha. ved Randersvej og Kørsangervej i Langå by.

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

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

Lokalplanen er som nævnt udarbejdet for at muliggøre opførelse af een stor virksomhed på arealet. Første etape af byggeriet, der er under opførelse, tænkes udformet som vist på illustrationsplanen på sidste side i denne lokalplan. Lokalplanen giver mulighed for at fabriksbyggeriet senere kan udvides til ca. den dobbelte størrelse heraf.

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

Området kan vejbetjenes fra Randersvej og fra Kørsangervej. Langs jernbanen reserveres et areal til fremføring af en cykel- og gangsti.

Lokalplan nr. 103, der tidligere har været gældende for området, ophæves inden for den nye lokalplans grænser. Lokalplan nr. 103 er fortsat gældende for de tilstødende erhvervsområder.

Forholdet til anden planlægning

#### Kommuneplan 1984 - 1992.

Lokalplanen er i overensstemmelse med indholdet i kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omhandlet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, delområde 1E2, hvorefter en lokalplan skal sikre:

1. at områdernes 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 bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> 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 underområde K fastlægges til grønt område (sti-anlæg, boldbaner, legepladser og lignende). Området friholdes for bebyggelse med undtagelse af bygninger, der efter byrådets skøn er nødvendige til betjening af området, og
7. at regionplanens grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes.

#### Fredningsforhold.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af særlige fredningsbestemmelser.

#### Landbrugets interesser.

Lokalplanområdet er ikke pålagt landbrugspligt.

#### Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune. Spildevandet ledes til rensningsanlægget i Langå.

#### Støjforhold.

I regionplanen er fastlagt nogle grænseværdier for virksomhedsstøj, som skal overholdes ved udlæg af areal til erhvervsformål:

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
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 ovenstående 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 nord og syd op ad eksisterende erhvervsområder, mod øst mod jernbanen og mod

vest mod Randersvej. Vest for Randersvej ligger et område til offentligt formål, hvorpå plejehjemmet Kildevang ligger.

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

Byrådet vil ved godkendelse i medfør af miljøbeskyttelseslovens kap. 5 eller ved påbud i medfør af miljøbeskyttelsesreglementet sikre, at virksomheder, som indrettes i området, overholder de nævnte normer.

#### 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 til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

Mere væsentlige ændringer fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Lokalplan nr. 133 for et område til erhvervsformål ved Randersvej og Kørsangervej 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 områdets anvendelse til erhvervsformål således at der kan opføres een stor virksomhed på arealet,
  - at sikre, at ny erhvervsbebyggelse tilgodeser en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet og ikke bliver til gene for de omkringboende,
  - at sikre, at der kun udøves virksomhed, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
  - at sikre, at ny bebyggelse forsynes med passende vejbetjening og friareal, og
  - at reservere areal til et fremtidigt stiforløb langs jernbanen.
- § 2. Områdets afgrænsning.
- Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter matr. nr. 6 ab, Langå by og sogn, samt alle parceller, der efter den 05.11.86 udstykkes fra nævnte ejendom.
- § 3. Områdets zonestatus.
- Lokalplanens område er beliggende i byzone.
- § 4. Områdets anvendelse.
- Området må kun anvendes til erhvervsformål.
- Der må opføres eller udøves industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.
- Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke 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 opføres eller indrettes een bolig, når denne er nødvendig for virksomhedens drift.

- § 5. Udstykninger. Yderligere udstykninger af arealet må kun ske med byrådets særlige tilladelse.
- § 6. Vej- og sti- forhold. Adgangen til området skal ske fra Randersvej og fra Kærsangervej, som vist på lokalplankortet.
- Langs jernbanen skal reserveres et areal til en cykel- og gangsti.
- Eventuel besporing af arealet skal ske efter aftale med DSB og Langå Kommune.
- Ved adgangsvejenes tilslutning til Randersvej pålægges oversigtsservitut på 15 x 60 m, som vist på lokalplankortet.
- § 7. Bebyggelsens omfang og placering. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Bygningers rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal.
- Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste frem-spring, skorstene m.v..
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).
- 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 bygningsmyndigheden.
- Fabriksbygninger skal placeres således på grunden, at administration, kontor, udstilling m.v. indrettes mod Randersvej, medens varmecentral og evt. lakkeri m.v. skal placeres nærmest jernbanen.
- § 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 bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- § 9. Ubebyggede arealer. Der udlægges areal til beplantningsbælte og grønt område som vist på lokalplankortet.
- Beplantningsbæltet langs Randersvej skal respektere de pålagte oversigtslinier ved adgangsvejen.

Beplantning og vedligeholdelse af plantebælter skal foretages af grundejerne.

Arealerne, der er udlagt til grønt område, reserveres til stianlæg, opholdsarealer m.v.. Arealerne skal friholdes for bebyggelse med undtagelse af bygninger, der efter byrådets skøn er nødvendige til betjening af området.

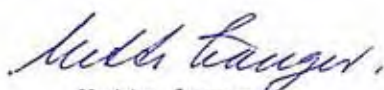
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstigelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 10. Ophævelse af lokalplan.

Lokalplan nr. 103 (godkendt af byrådet den 20. februar 1979) ophæves inden for foranstående lokalplanområde nr. 133.

§ 11. Vedtagelsespåtegning.

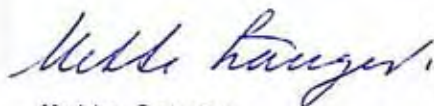
Således vedtaget af Langå byråd, den 5. aug. 1986



Mette Langer  
Borgmester

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

Langå byråd, den 4. november 1986.

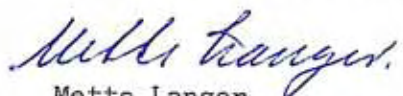


Mette Langer  
borgmester

§ 12. Tinglysning.

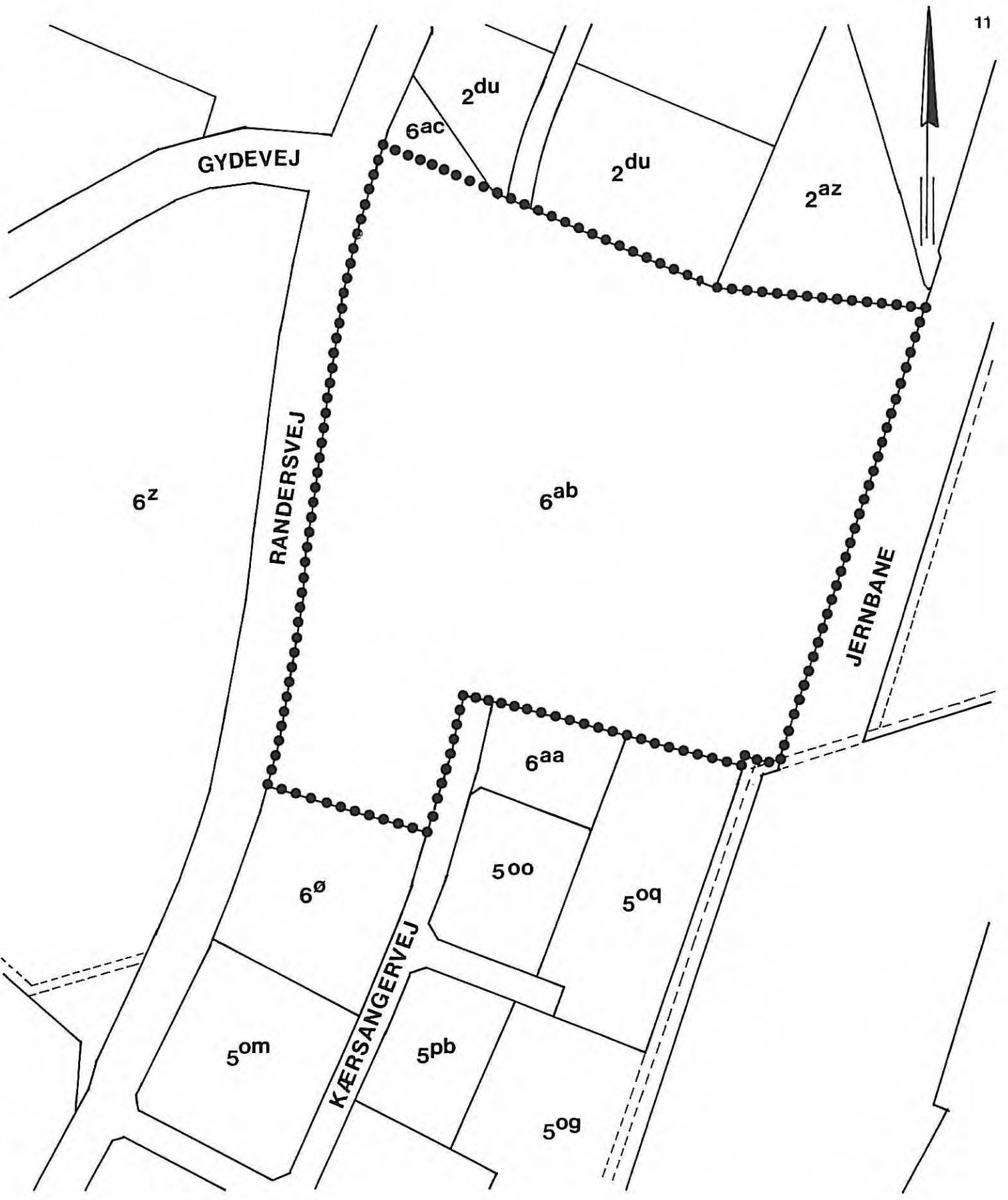
Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr.nr. 6 ab, Langå by og sogn.

Langå, den 11. november 1986.



Mette Langer  
borgmester



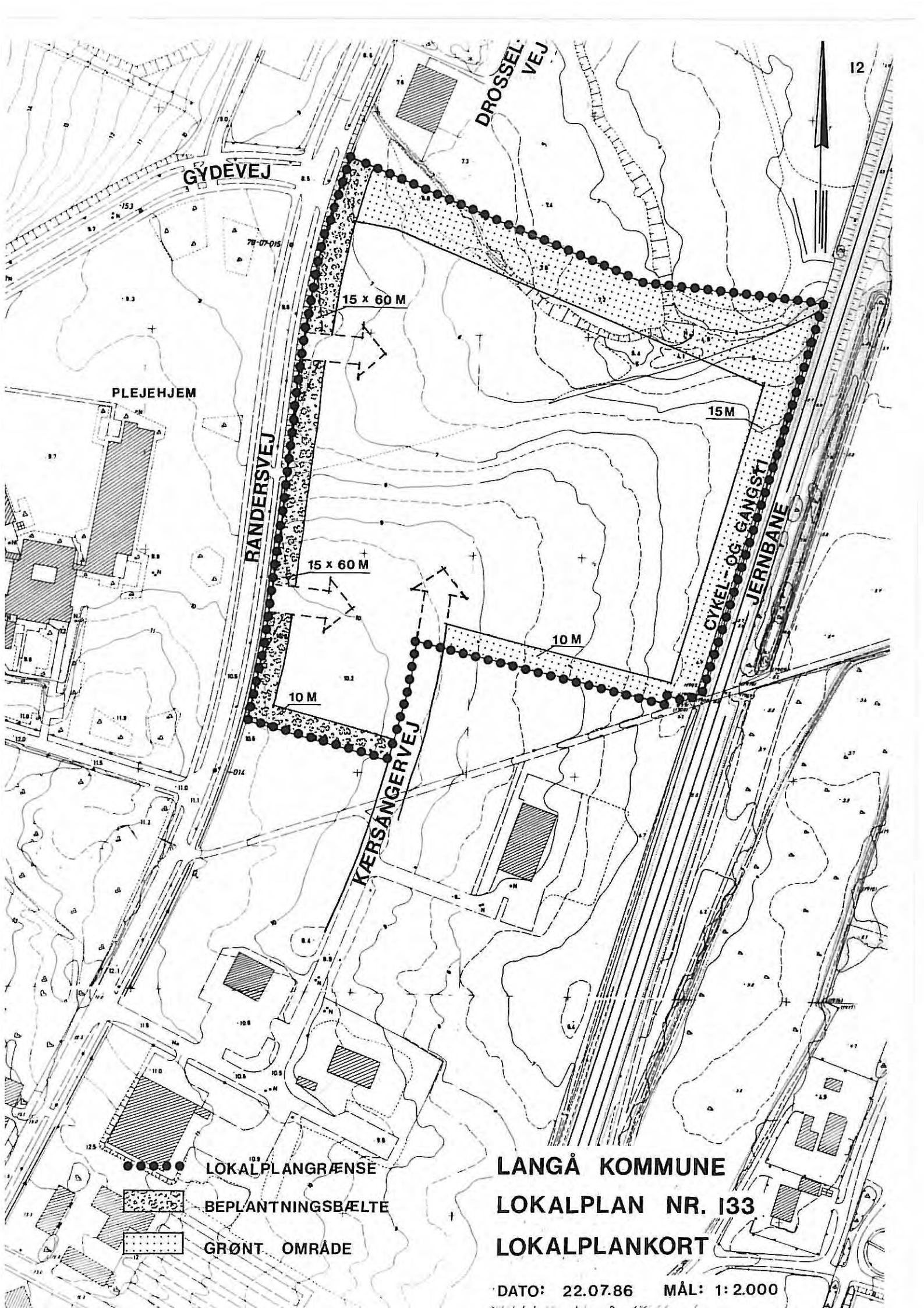


●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

**LANGÅ KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 133**  
**MATRIKULÆRE FORHOLD**

DATO: 05.11.86

Mål: 1:2.000



GYDEVEJ

DROSSELVEJ

PLEJEHJEM

RANDERSVEJ

KØRSANGERVEJ

CYKEL- OG GANGSTI  
JERNBANE

15 x 60 M

15 x 60 M

10 M

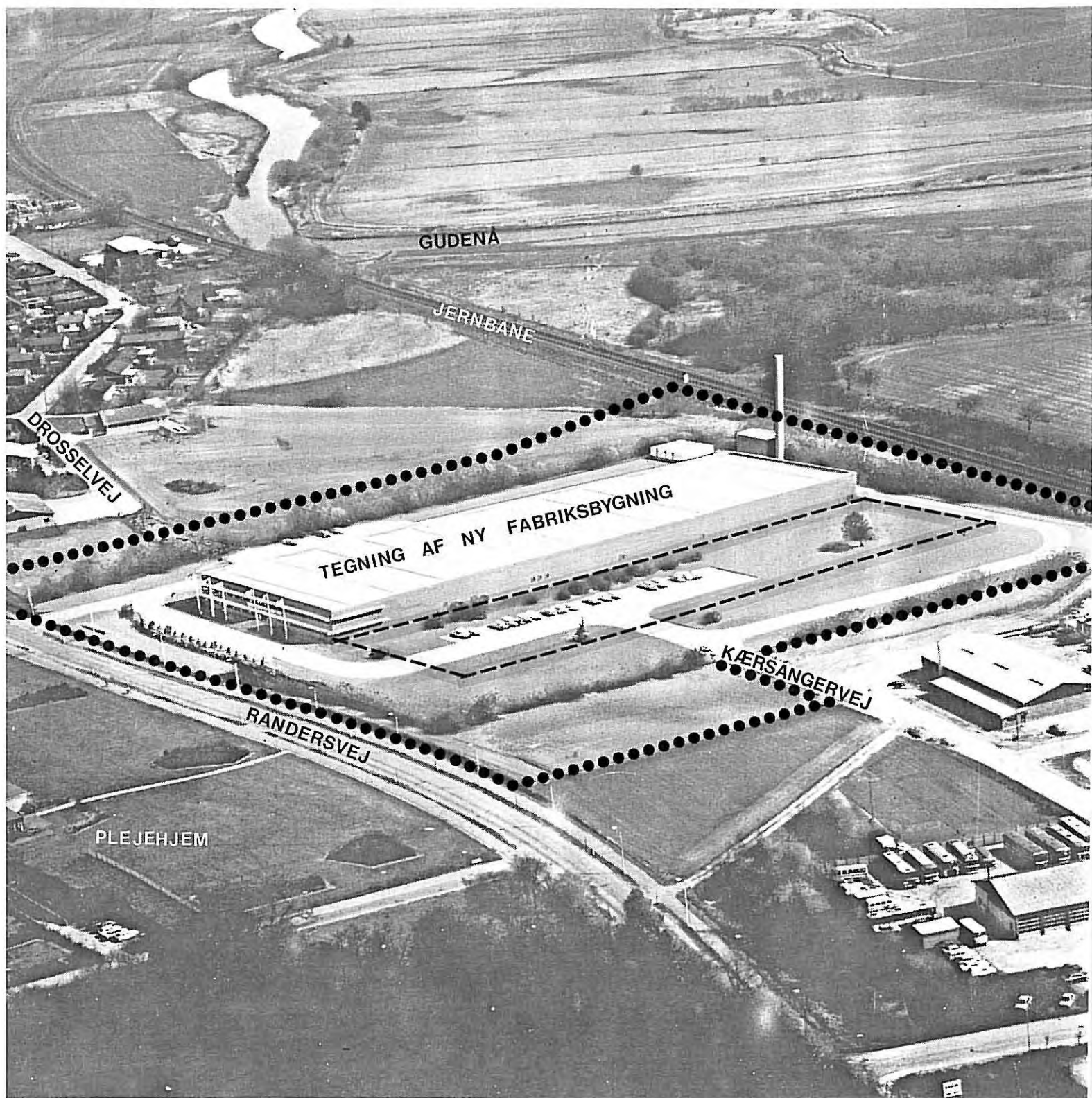
10 M

15 M

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▤ GRØNT OMRÅDE

**LANGÅ KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 133**  
**LOKALPLANKORT**

DATO: 22.07.86 MÅL: 1:2.000



- LOKALPLANGRÆNSE
- AREAL TIL PLANLAGT  
UDVIDELSE AF NY  
FABRIKSBYGNING

**LANGÅ KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 133**  
**ILLUSTRATIONS-LUFTFOTO**

DATO: 22.07.86