

FLADBRO KRO

LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 139

Læsevejledning.

På de første 5 sider i denne lokalplan beskrives forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Siderne 6-8 indeholder selve de paragraffer, hvis indhold er bindende for området.

Lokalplanen indeholder også en række kortbilag. Matrikelkortet viser de eksisterende matrikulære forhold. Lokalplankortet på side 11 er bindende for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationsplanerne på siderne 12, 13, og 14 er ikke bindende i detaljer, men angiver byggeriets placering og proportioner. Byggeriet skal i princippet opføres som vist på illustrationsplanerne. Det sidste kortbilag på side 15 vedrørende bevaringsværdige træer er også bindende for områdets fremtidige anvendelser.

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>side</u>
Områdets beliggenhed	2
Lovgrundlaget for lokalplanen	2
Lokalplanens indhold	2
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	5
 <u>Lokalplan nr. 139</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 3. Områdets anvendelse	6
§ 4. Udstykning	6
§ 5. Vej,-parkerings,- og stiforhold	6
§ 6. Bebyggelsens omfang om placering	7
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 8. Ubebyggede arealer	8
§ 9. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	8
§ 10. Vedtagelsespåtegning	8
§ 11. Tinglysning	9

Udsnit af geodætisk instituts kort er gengivet med institutets tilladelse (A86) Copyright.

Kortbilag.

Matrikulære forhold	10
Lokalplankort	11
Illustrationsplaner	12-14
Bevaringsværdige træer	15

Lokalplan nr. 139 for et område til udvidelse af Fladbro kro.

Områdets beliggenhed

Lokalplanens areal ligger ved Fladbro i et område, der i stor udstrækning benyttes til rekreation af befolkningen i Langå og Randers kommuner.

Det samlede rekreative område ved Fladbro, omfatter udover kroen bl.a. campingplads, vandrehjem, hytte, golfbane, trimsti, speedway- og knallertbane, areal til modelflyvning samt Fladbro skov, hvor der er gode muligheder for travelture m.v.

Fladbro kro og den planlagte udvidelse af denne ligger i et parkområde, der mod syd afgrænses af Randersvej, mod nordøst af Nørreå og mod vest af Fladbro skov.

Lovgrundlaget for lokalplanen

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

Ifølge kommuneplanloven har kommunerne pligt til at udarbejde lokalplaner ved udstykninger og bygge- og anlægsarbejder m.v., der fremkaldes 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 indholdet 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 i øvrigt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,1 ha. ved Fladbro kro.

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt at udvide kroen med op til 30 værelser samt bad, sauna m.v.

Værelserne skal opføres som en sluttet bebyggelse i 2 etager omkring den eksisterende sø vest for kroen. Mod landevejen opføres en selvstændig bygning med bad, sauna m.v.

Der er stillet krav om, at byggeriet sker under størst mulig hensyn til de eksisterende omgivelser, bl.a. skal tilbygninger i materialer

og proportioner tilpasses kroens hovedbygning. Alle træer, der på kortbilag nr. 6, side 15, er indtegnet som bevaringsværdige skal bevares og må ikke beskadiges under byggeriet. Endelig er det fastsat, at der ikke må etableres synlige skel mod skoven samt at offentlighedens ret til at færdes i parkområdet opretholdes.

Parkeringspladser etableres i første omgang syd for landevejen. Amtet har planer om i fremtiden, at flytte landevejen lidt mod syd. Derved opstår et ledigt areal fra kroen til udmundingen af Skovboulevarden, hvor der eventuelt kan etableres parkeringspladser. Byrådet anbefaler denne løsning på lang sigt, da kro, værelser og tilhørende parkeringspladser derved samles nord for landevejen.

Forholdet til
anden planlæg-
ning

Regionplantillæg 1985.

Opførelse eller udvidelse af hoteller m.v. skal ske i byzone, med mindre ganske særlige forhold taler for andet.

Fladbro kro ligger i landzone. Århus amtskommune har dog forud for lokalplanens udarbejdelse givet principiel tilladelse til udvidelse af kroen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1984 - 1992 for Langå kommune.

Lokalplanområdet udgør en del af det samlede landområde i landzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier.

Fredningsplan 1987.

Lokalplanområdet ligger i et intensivt fritidsområde. Udover kroen omfatter det rekreative område bl.a. campingplads, vandrehjem, hytte, golfbane, trimsti, speedway- og knallertbane, areal til modelflyvning samt Fladbro skov, Nørreå og Gudenåen.

Lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens bygge- og beskyttelseslinier omkring Nørreå og Fladbro skov. Fredningsnævnet har gennemgået sagen og besigtiget arealet og herefter meddelt dispensation fra naturfredningslovens §47 og §47a til opførelse af det i lokalplanen angivne projekt.

Vejplan.

Lokalplanområdet gennemskæres af landevejen Randers - Bjerringbro.

I 1987 blev der bygget en ny bro over Nørreå, og der er i forlængelse heraf planlagt en forlægning af amtsvejen gennem lokalplanområdet. Forlægningen er dog ikke med i den aktuelle vejplan, og forventes derfor først realiseret efter 1996.

Landevejens eventuelle forlægning er sikret med byggelinier, som vist på lokalplankortet.

Det planlagte nybyggeri berøres ikke af byggelinierne. Derimod tillader lokalplanen, at der etableres de nødvendige parkeringspladser syd for den eksisterende landevej inden for det bygge-liniesikrede areal. Dette forudsætter, at der tinglyses en fjernelsesdeklaration, hvorefter parkeringspladserne skal fjernes hvis arealet berøres af en forlægning af landevejen.

Forlægges landevejen i fremtiden mod syd vil der nord for den nye landevej fra Fladbro kro til udmundingen af Skovboulevarden opstå et bælte, hvor der eventuelt kan etableres nye parkeringspladser. Byrådet anbefaler denne løsning på lang sigt, da kro, værelser og tilhørende parkeringspladser der-ved samles nord for landevejen.

Støjforhold.

Lokalplanområdet berøres af 2 betydelige støj-kilder: amtsvejen med en årsdøgntrafik på ca. 3.000 biler og Fladbro speedwaybane.

Nybyggeriet er søgt disponeret således, at støj-en fra landevejen mindskes mest muligt i de enkelte værelser. Dels er motionsbygningen placeret mellem landevejen og værelsesfløjene, og dels har de enkelte værelser deres primære front mod parken.

Endelig er det en betingelse, at bygningsregle-mentets krav til støjniveau i kap. 9.3 overhol-des.

Med henblik på at imødegå eventuelle konflikter i forbindelse med støjgener fra speedwaybanen i Fladbro, er der mellem Randers motorsport, speed-wayudvalget og Randers kommune den 27. april 1988 indgået aftale om, at det nuværende aktivitetsni-veau ikke overskrides.

Det nuværende aktivitetsniveau kan beskrives som følger:

Der trænes i forsæsonen, d.v.s. fra 1. april til udgangen af juli, to hverdagsaftener om ugen, når vejret tillader det. I efterårssæsonen fra august til midten af oktober trænes en hverdags-aften pr. uge.

Træningen starter kl. 18.00 og slutter ca. kl. 21.00. Der anvendes både små og store cykler (80 ccm og 500 ccm) og træningen består i start-øvelser og små heat med 2 - 4 cykler over 2 el-ler 4 omgange.

Der afvikles op til 15 turneringsmatcher på et tilsvarende antal lørdage, helligdage eller ved særlige lejligheder (Sct. Hans). Matcherne star-ter kl. 13.30 og slutter mellem 16.30 og 17.30. Der køres normalt ca. 22 heat, hvoraf 2/3 er med store cykler og 1/3 er med små cykler.

Lokalplan-
ens retsvirk-
ninger

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. 139 for et område til udvidelse af Fladbro kro.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge rammerne for en udvidelse af Fladbro kro med værelser og tilhørende sauna, bad m.v.

at sikre, at nye tilbygninger opføres i materialer og proportioner som tilpasses kroens hovedbygning

at sikre, at nye tilbygninger indpasses bedst muligt i parkområdet, herunder at grundafgivelsen bliver minimeret til det for byggeriet nødvendige.

at sikre, at der etableres et passende antal parkeringspladser.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter matr. nr. 22 d og 22 c samt del af matr. nr. 22 b, Stevnstrup by, Grensten sogn, samt alle parceller der efter den 1. juni 1988 udstykkes fra nævnte ejendom.

Lokalplanområdet forbliver uændret landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til kro- og hotelvirksomhed m.v.

Desuden gennemskæres lokalplanområdet af amtsvejen Randers - Langå - Bjerringbro.

Området syd for amtsvejen skal primært anvendes til parkering, grønt område m.v.

§ 4 Udstykning

Skelændringer, sammenlægning af matrikler og eventuelle andre lignende ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 5 Vej- parkerings- og stiforhold

Lokalplanområdet gennemskæres af landevej 508, Randers - Langå - Bjerringbro.

Landevej 508 er pålagt byggelinier, som vist på lokalplankortet. Byggelinierne er pålagt af hensyn til en planlagt fremtidig forlægning af landevejen til et lidt sydligere forløb end det nuværende på strækningen fra broen over Nørreå til Skovboulevarden.

Der skal anlægges én parkeringsplads for hver påbegyndt 40 m² etageareal for den samlede bebyggelse på lokalplanområdet.

Ved bebyggelse, der alene benyttes til lager eller lignende, kan antallet af parkeringspladser nedsættes til 1 parkeringsplads for hver på-

begyndt 100 m² etageareal, dog mindst 3 parkeringspladser.

Kravene til parkeringspladser administreres iøvrigt i henhold til reglerne i "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Langå kommune", der blev vedtaget af Langå byråd den 21. oktober 1975.

Indtil der eventuelt sker en forlægning af landevej 508 tillades, at parkeringspladserne indrettes syd for landevejen. Forudsætningen herfor er, at parkeringspladser, der anlægges inden for det byggeliniesikrede areal bliver pålagt en fjernel-sesdeklaration.

Ved eventuel fremtidig forlægning af landevej 508 mod syd, bør det tilstræbes, at parkeringspladserne til kroen m.v. etableres nord for landevejen. Det kan f.eks. ske langs med landevejen på en del af det areal, der anvendes som landevej i dag.

Eksisterende stianlæg i parkområdet, der berøres af nyt anlægsarbejde, skal omlægges så der fortsat er passende forbindelseslinier.

§ 6 bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Antallet af værelser må ikke overstige 30.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Intet punkt af en bygning's ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene, der er angivet på lokalplankortet.

Bebyggelsen skal i princippet opføres som en samlet bebyggelse omkring søen som vist på illustrationsplanerne, der er indsat sidst i denne lokalplan.

Terrænreguleringer på mere end + 1 - 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m må kun foretages efter tilladelse fra Langå kommune.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Byggeriet skal opføres således, at det fremtræder med et harmonisk præg, der følger sig godt ind i det eksisterende parkområde.

Bebyggelsens ydermure skal fortrinsvis fremstå som vandskurede facader.

Til udvendige bygningssider må iøvrigt ikke anvendes materialer eller farver, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8 Ubebyggede arealer

Skiltning og reklamering må kun finde sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang for bebyggelse og anlæg af den pågældende art.

Arealer uden for de på lokalplankortet viste byggefeltter må ikke bebygges.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Nye bygge- og anlægsarbejder skal tilrettelægges således:

at de på kortbilag nr. 6 indtegnede bevaringsværdige træer respekteres. Træerne må ikke fældes og evt. beskæring skal aftales nærmere med Randers kommune, park- og kirkegårdsforvaltningen. Under byggeriet skal træerne afskærmes, efter nærmere aftale med Randers kommune, så de ikke beskadiges. Sker der på trods af afskærmningen alligevel skade på træerne kræves erstatning.

at parkområdet retableres i sammenhæng med den nye bebyggelse,

at der ikke etableres synlige skel mod skoven,

at brudte stiforbindelser retableres med passende nye forbindelseslinier, og

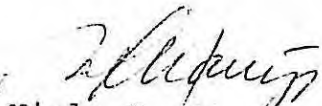
at offentlighedens ret til at færdes i parkområdet opretholdes.

§ 9 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder


Naturfredningsnævnet for Århus amts sydlige fredningskreds har den 22. sept. 1988 meddelt dispensation fra naturfredningslovens §47 og §47a til opførelse af det i lokalplanen angivne projekt.

§ 10 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Langå byråd, den 4. oktober 1988.



Niels J. Mørup
borgmester

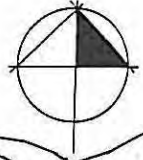
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning, vedtog Langå byråd foranstående lokalplan endeligt den 3. januar 1989.


Niels J. Mørup
borgmester

§ 11. Tinglysning Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr. nr. e. 22d og 22c samt matr. nr. 22b, alle Stevnstrup by, Grensten.

Langå, den 6. januar 1989.

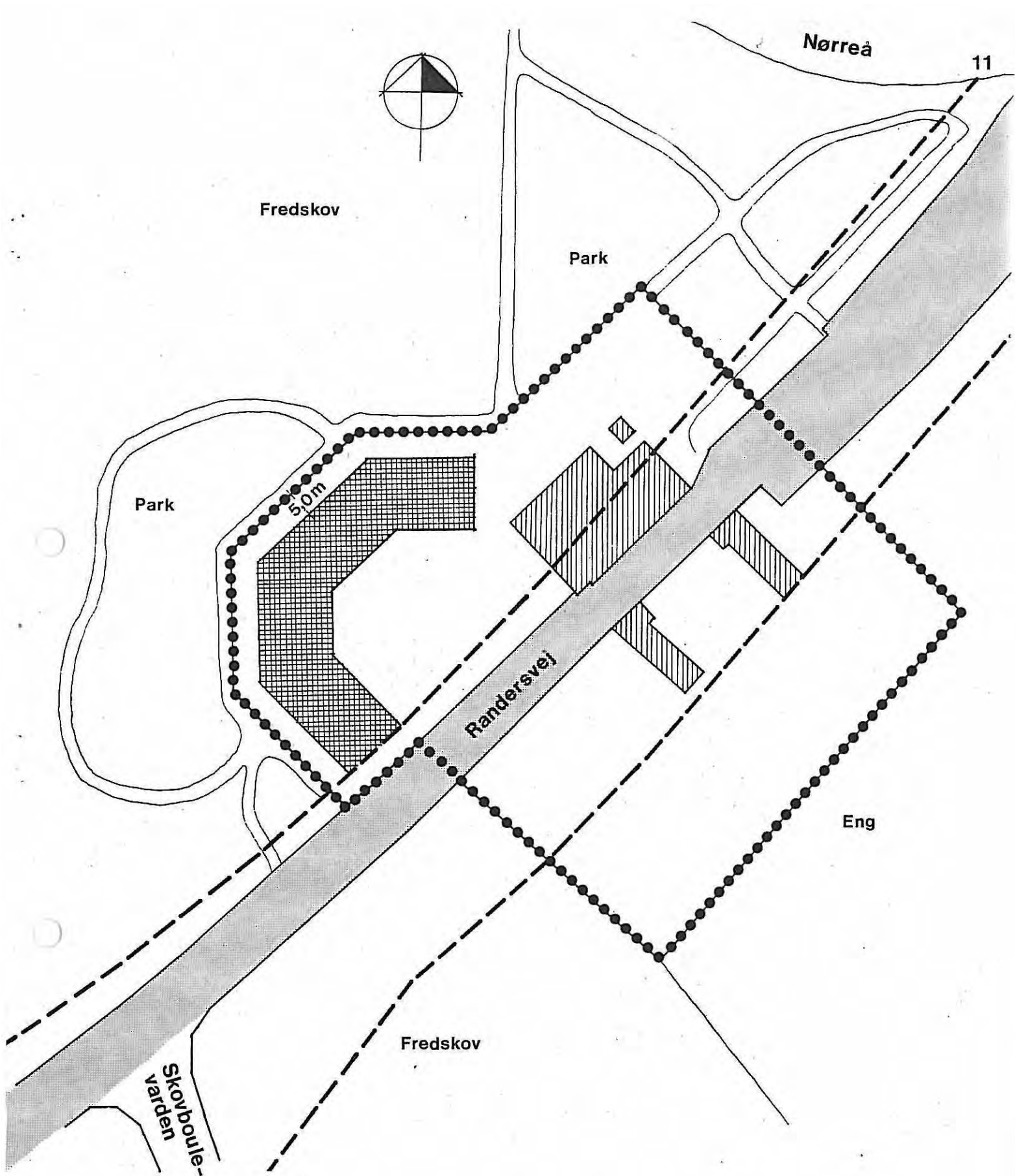

Niels J. Mørup
borgmester



..... Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 139
Matrikulære forhold

Dato: 23.08.88 Mål: 1:4.000



- Lokalplangrænse
- ▤ Eksisterende bygninger
- ▥ Byggefelt til nybyggeri
- ▭ Landevej
- - - Byggelinie langs landevej

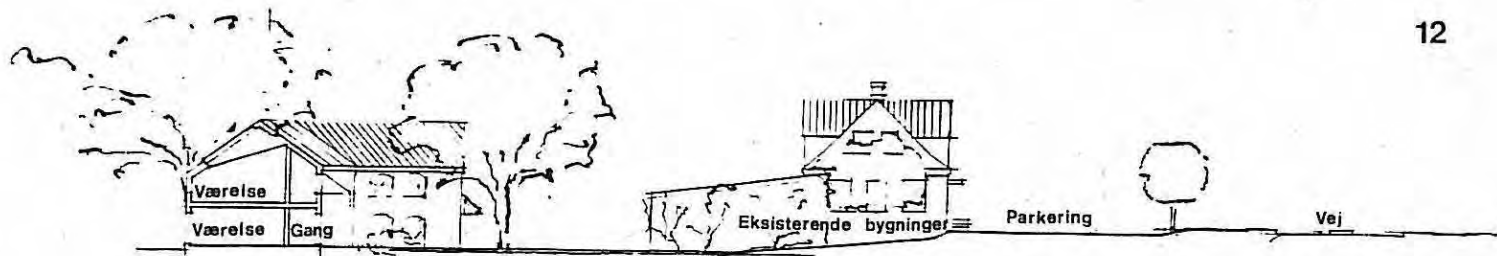
Langå kommune

Lokalplan nr. 139

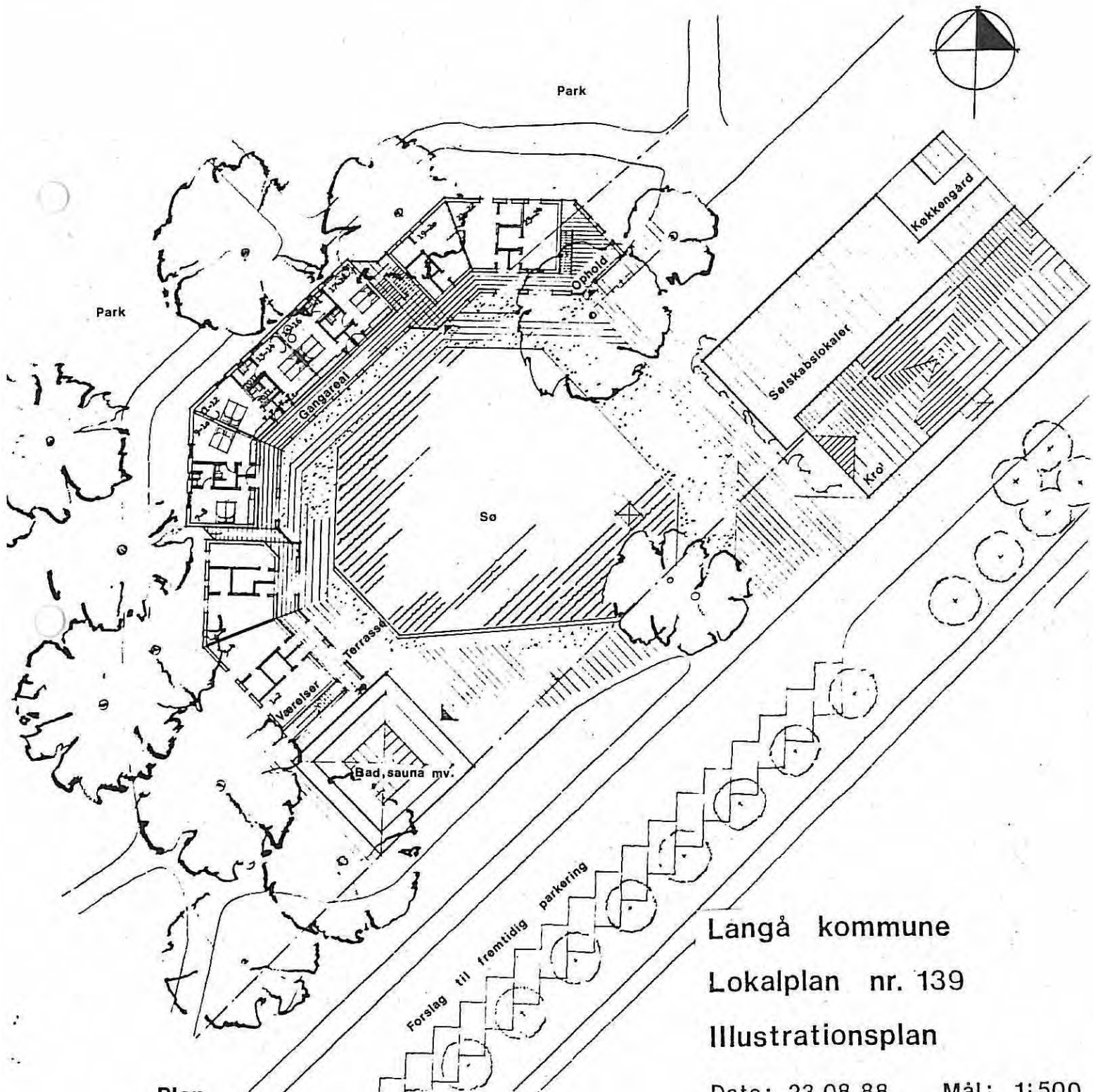
Lokalplankort

Dato: 23.08.88

Mål: 1:1.000



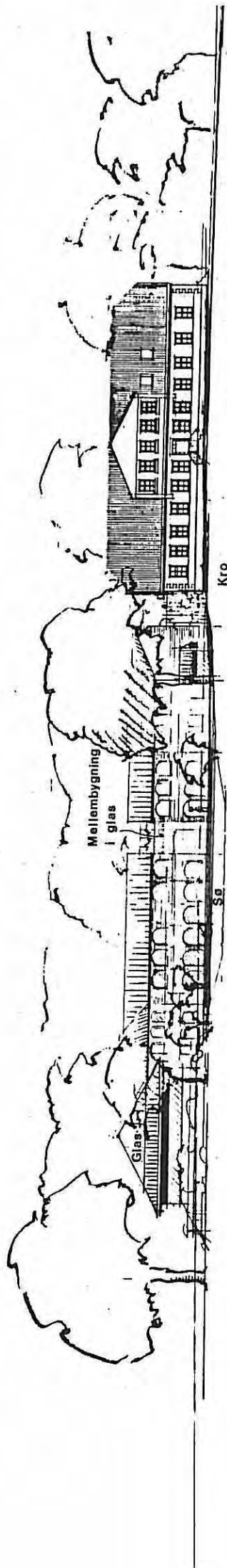
Snit



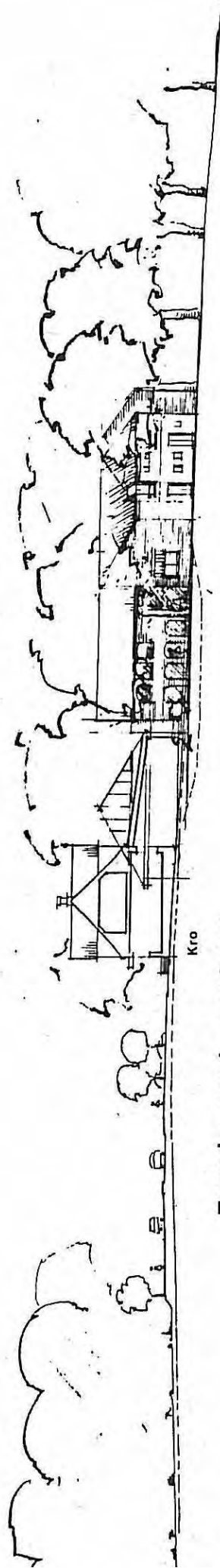
Plan

Langå kommune
 Lokalplan nr. 139
 Illustrationsplan

Dato: 23.08.88 Mål: 1:500



Facade mod Randersvej



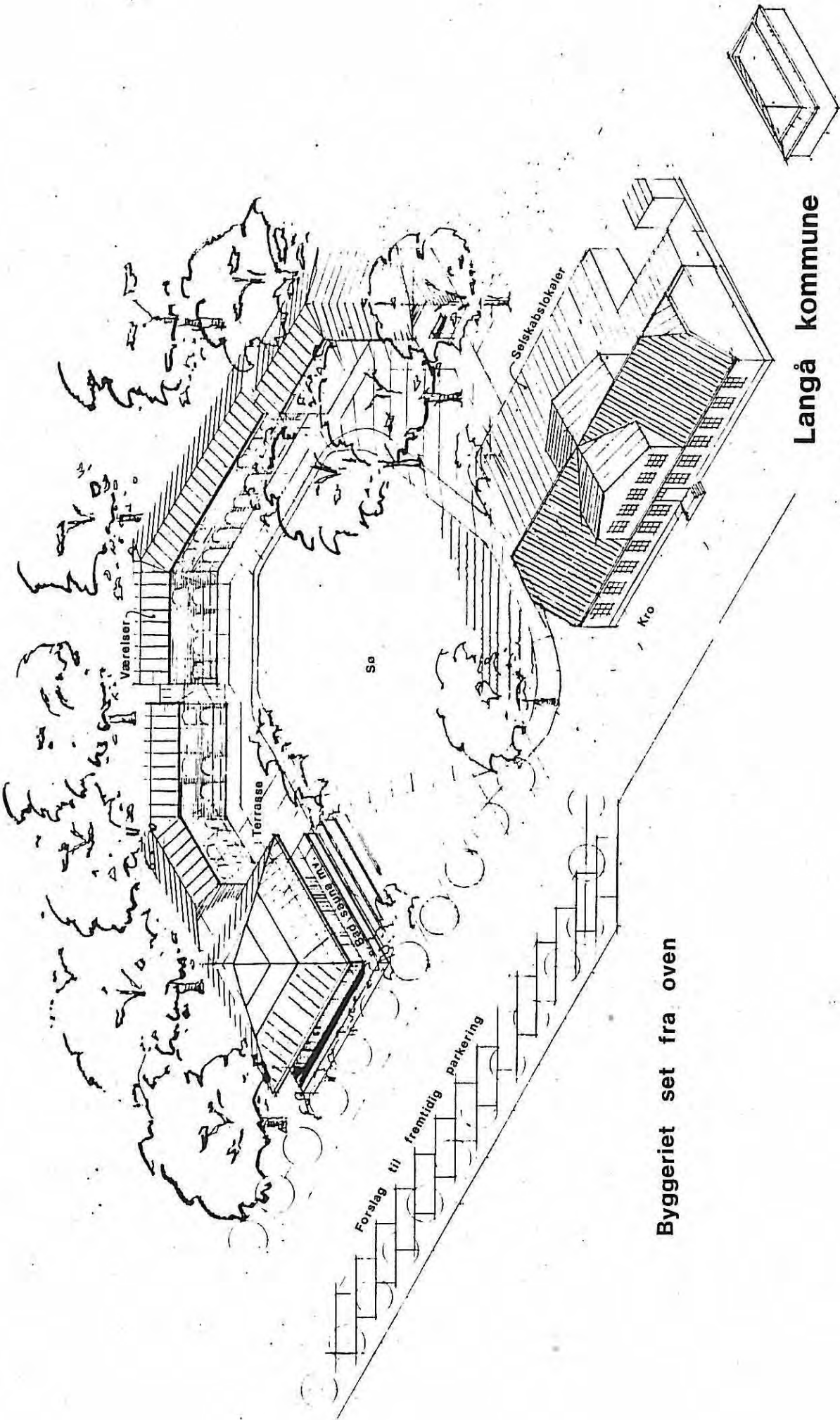
Facade mod nordvest

Langå kommune

Lokalplan nr. 139

Illustrationsplan

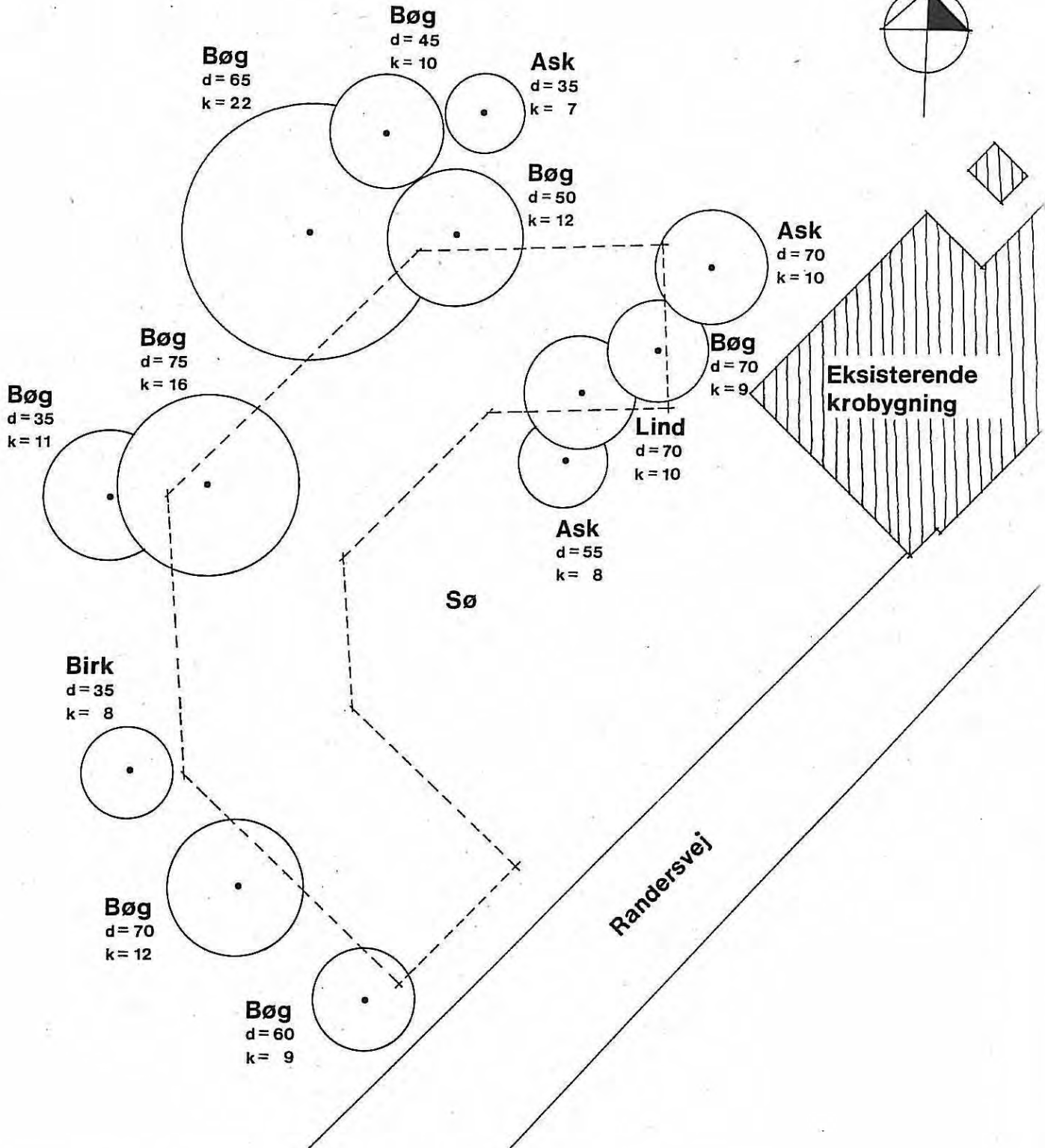
Dato: 23.08.88 Mål: 1:500



Byggeriet set fra oven

Langå kommune
Lokalplan nr. 139
Illustrationsplan

Dato: 23.08.88



Bevaringsværdige træer

d = cm. stamme

k = m. krone

----- Byggelinie

Langå kommune

Lokalplan nr. 139

Fladbro kro - kortbilag nr.6

Dato: 21.12.88

Mål: 1:500