



LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN NR. 148



**Bestemmelser for et område til erhvervsformål
ved Engvej, Stevnstrup**

Godkendelsesdatoer:

Lokalplanforslag vedtaget af byrådet	13. december 1993
Annonceret i Gudenåavis	21. december 1993
Annonceret i Lokal-Nyt	20. december 1993
Fremlagt i tiden 21. december 1993 – 15. februar 1994	
Lokalplan endelig vedtaget af byrådet	16. februar 1994
Tinglyst på ejendommen	17. marts 1994

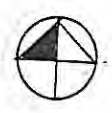
Dette hæfte indeholder et lokalplanforslag for et område til erhvervsformål ved Engvej i Stevnstrup.

Siderne 3–6 indeholder selve de paragraffer som er bindende for området.

Lokalplanen indeholder også en række kortbilag. Oversigtskortet og matrikelkortet viser de eksisterende forhold. Lokalplankortet på side 8 er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Siderne 9 – 12 beskriver forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Indholdsfortegnelse	Side
Indledning	1
<u>Lokalplan nr. 148</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	3
§ 2. Lokalplanens område	3
§ 3. Områdets zonestatus	3
§ 4. Områdets 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. Tilladelse fra andre myndigheder	5
§ 13. Ophævelse af lokalplan	5
§ 14. Retsvirkninger	6
§ 15. Vedtagelsespåtegning	6
§ 16. Tinglysning	6
Planernes sammenhæng	9
Forholdet til anden planlægning	10
Tillæg nr. 1– 93 kommuneplan	14
<u>Kortbilag</u>	
Oversigtskort	2
Matrikulæreforhold	7
Lokalplankort	8
Fremtidige forhold	13



..... Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 148
Oversigtsplan
Dato:08.11.93 Mål:1:4000

Lokalplan nr. 148 for et område til erhvervsformål ved Engvej i Stevnstrup

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål:

Lokalplanen har til formål:

at sikre areal til udvidelse af den eksisterende erhvervsvirksomhed

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

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

§ 2. Lokalplanens område:

Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikel- og lokalplankortet og omfatter matr. nr. 7 o, 9 cn og del af 6 f, alle af Stevnstrup by, Grensten samt alle parceller, der efter den 8. november 1993 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 erhvervsformål.

Der må opføres og 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.

Byrådet kan tillade, at der opføres eller indrettes een bolig, når denne er nødvendig for virksomhedens drift.

§ 5. Udstykning:

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

Ejendommene matr. nr. 9 cn og 7 o, Stevnstrup by, Grensten skal sammenlægges senest 2 måneder efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Yderligere opdeling af ejendommene må ikke finde sted.

§ 6. Vej- og parkeringsforhold:

Adgangen til området skal ske fra Engvej og Engkrogen.

Der udlægges areal til intern vej og parkeringsplads som vist på lokalplankortet.

Vareind- og udlevering skal ske ad dette areal.

Kravene til parkeringsarealer administreres iøvrigt i henhold til reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringsarealer", der er vedtaget af Langå byråd den 5. december 1989.

§ 7. Tekniske forhold:

Områdets bebyggelse skal vandforsynes fra Stevnstrup vandværk.

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:

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50%.

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

Indenfor byggefeltet må opføres bygninger i varierende bredde.

Bygningens rumfang må ikke overstige $3\text{m}^3/\text{m}^2$ grundareal.

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

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

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 Langå kommune.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden:

Ny bebyggelse skal udformes således, at det i proportioner og materialevalg følger sig godt ind i terræn og eksisterende bebyggelse i området.

Fluorescerende farver må ikke anvendes.

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

§ 10. Ubebyggede arealer:

Der udlægges arealer til beplantningsbælte som vist på lokalplankortet.

Beplantning og vedligeholdelse af plantebælterne skal foretages af grundejeren.

Plantebælterne langs ejendommens øst- og sydskel skal beplantes med blandede løvtræer.

Øvrige ubebyggede arealer skal enten befæstes eller udlægges og vedligeholdes som have eller grønt område.

Senest 6 måneder efter lokalplanens endelige vedtagelse skal de omkransende beplantningbælter være etableret.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning:

Iværksættelse af ny bebyggelse og bygningsændringer kræver Langå kommunes 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. Tilladelse fra andre myndigheder:

En del af arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor planens virkeliggørelse forudsætter landbrugsministeriets tilladelse.

§ 13. Ophævelse af lokalplan

Den under den 20. februar 1991 af byrådet godkendte lokalplan nr. 143 for matr. nr. 7 o, Stevnstrup by, Grensten samt den under den 24. oktober 1975 af Miljøministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 8 for matr. nr. 9 cn, Stevnstrup by, Grensten ophæves.

§ 14. Retsvirkninger:

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

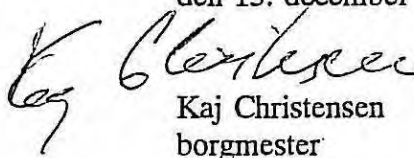
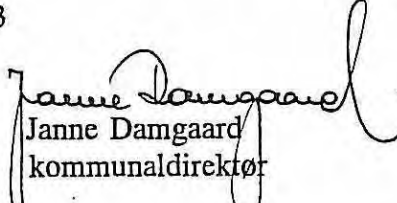
I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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.

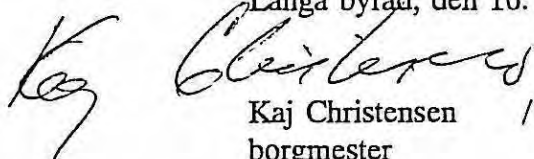
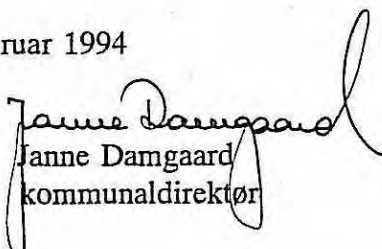
§ 15. Vedtagelsespåtegning: Foranstående lokalplan er således vedtaget af Langå byråd

den 13. december 1993

 / 
Kaj Christensen / Janne Damgaard
borgmester / kommunaldirektør

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


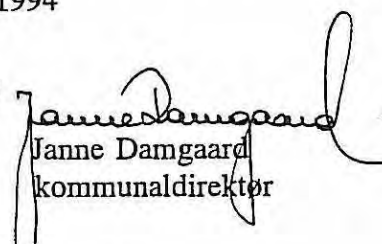
Langå byråd, den 16. februar 1994

 / 
Kaj Christensen / Janne Damgaard
borgmester / kommunaldirektør

§ 16. Tinglysning:

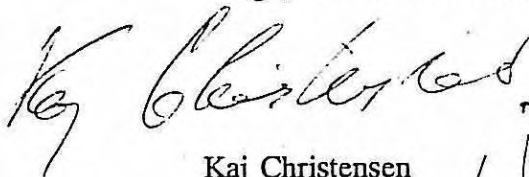
Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 31 stk. 23 i lov om planlægning tinglyst på matr. nr. 7 o, 9 cn og 6 f, alle af Stevnstrup by, Grensten.

Langå, den 25. februar 1994

 / 
Kaj Christensen / Janne Damgaard
borgmester / kommunaldirektør

Den på side 5 nævnte lokalplan nr. 143 begæres aflyst på matr. nr. 7 o, Stevnstrup by, Grensten. Endvidere begæres den på samme side nævnte partielle byplanvedtægt nr. 8 aflyst på matr. nr. 9 cn, Stevnstrup.

Langå, den 10. marts 1994.



Kaj Christensen
borgmester



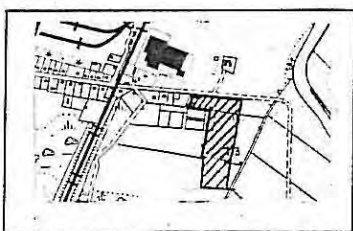
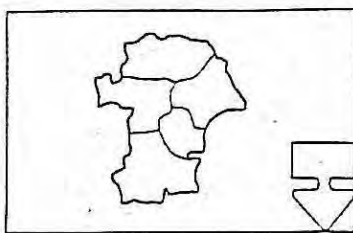
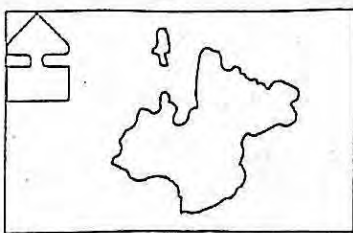
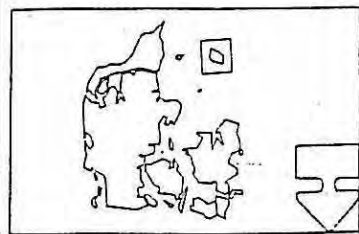
Janne Damgaard
kommunaldirektør



- Lokalplangrænse
- ▨ Areal der overføres til byzone

Langå kommune
Lokalplan nr. 148
Matrikulære forhold
Dato:08.11.93 Mål: 1:4000

Planernes sammenhæng



Planernes indhold

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

Sammenhængen er vist på nærværende illustrationsskitse.

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 udstyknings- 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 sikre udvidelsesmuligheder for virksomheden Tjørnbo Møbler A/S.

Formålet med udarbejdelsen er bl.a. at sikre at udvidelsen tilpasses bedst muligt i omgivelserne og forsynes med passende adgangs- og parkeringsforhold.

Denne lokalplan forudsætter at der godkendes en udvidelse af kommuneplanens arealudlæg til erhvervsformål ved Engvej.

Ændringen af kommuneplanen skal godkendes af Århus amtskommune.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanens rammer

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer for delområde 2E2, samt en mindre del i område 2E3 (erhvervsområder). Resten af lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens erhvervsområder, men hører under område 4L1, det åbne land.

Sideløbende med lokalplanforslaget har byrådet derfor godkendt en ændring af kommuneplanen (tillæg nr. 1-93).

Ændringen betyder at kommuneplanens delområde 2E2 udvides til at omfatte hele lokalplanområde nr. 148.

En yderlige udvidelse af virksomheden Tjørnbo Møbler skal foregå mod vest i kommuneplanens område 2E3, jvf. kortbilag side 13.

Støjforhold

I vejledning fra miljøstyrelsen, "Ekstern støj fra virksomheder" er fastlagt nogle grænseværdier for virksomhedsstøj, som skal overholdes.

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-oghelligdage kl.07.00-22.00	Alle dage kl.22.00-07.00
Områdetype (faktisk anv.)			
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. Det åbne land	55	50	45

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.

Lokalplanen grænser op mod følgende områder:

Mod nord, øst og syd til det åbne land.
Mod vest til erhvervsområder.

I det nærliggende boligområde, kommuneplanens område 2B3 er støjkravene fastlagt som blandet bolig og erhverv.

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

Spildevandsplan

En del af lokalplanområdet er medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune. Den øvrige del af lokalplanområdet tilsluttes ved den førstkommende revision af planen.

Varmeplan

En del af lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområde 26 (naturgasområde). Den øvrige del af lokalplanområdet tilsluttes ved den førstkommende revision af planen.

Landbrugsforhold

En del af 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.



- Lokalplangrænse
- Kommuneplanens område 2E3
- ▭ Fremtidig udvidelse for Tjørnbo Møbler

Langå kommune
 Lokalplan nr. 148
 Fremtidige forhold
 Dato:08.11.93 Mål:1:4000

Langå kommune

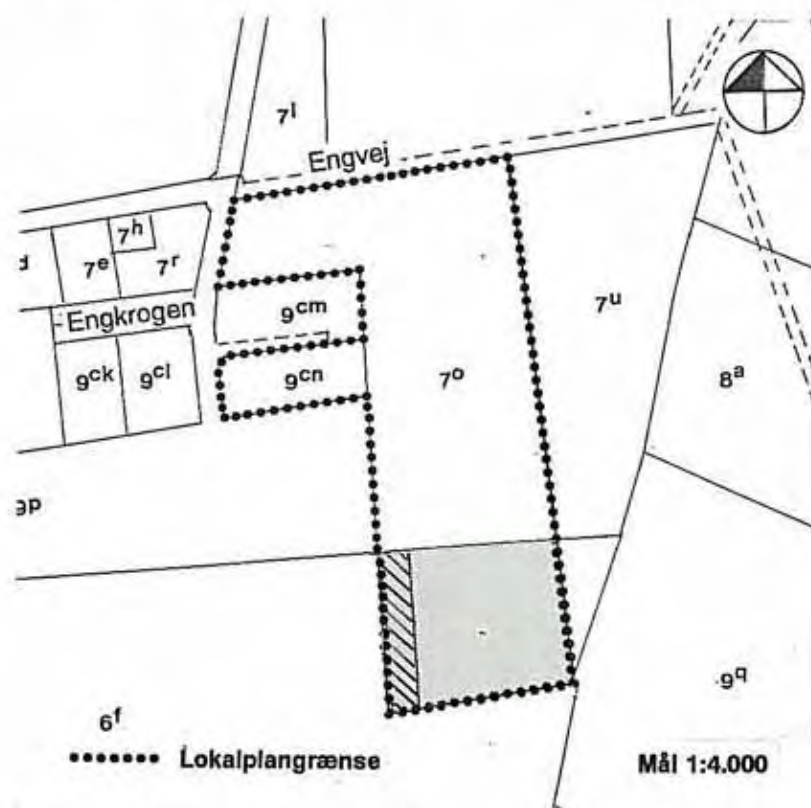
Kommuneplan 1993 - 2001

Tillæg nr. 1 - 93

Dato: 08.11.1993

Delområde 2E2 (Eksisterende erhvervsområde, ved Engvej i Stevnstrup) udvides.

Udvidelsen er vist på nedenstående kortbilag. Tillægget er godkendt sideløbende med godkendelse af lokalplan nr. 148, der sikrer udvidelsesmuligheder for en eksisterende erhvervsvirksomhed.



Areal der overføres fra delområde 2E3 til 2E2, overføres til byzone.



Udvidelse af delområde 2E2, overføres til byzone.

Således vedtaget af Langå byråd, den 16. februar 1994

Kaj Christensen
Kaj Christensen
borgmester

Janne Damgaard
Janne Damgaard
kommunaldirektør