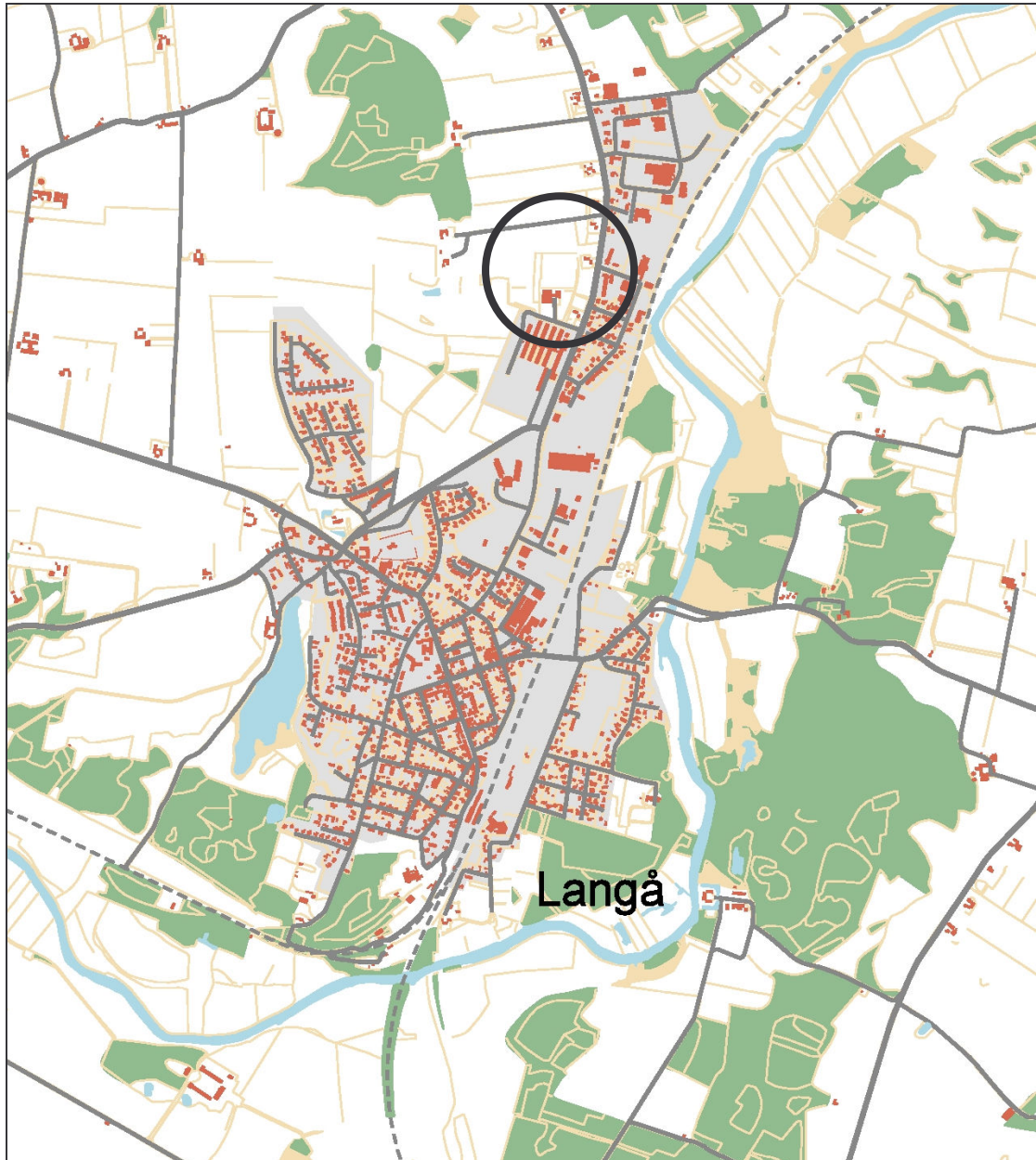


LANGÅ KOMMUNE LOKALPLAN 175



Bestemmelser for et område til offentligt formål og boligformål ved Langå Idrætsanlæg

Maj 2005

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk dokument, som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i vore vante omgivelser.

En lokalplan kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje- og stiforløb, friareal mv.

Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke i sig selv et krav om handlepligt for grundejerne, ej heller på anden måde pligt til at realisere de vilkår, der er indeholdt i planen.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

Hvad er et forslag til lokalplan?

Kommunen har altid ret til og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan. Pligten indtræder bl.a. ved større udstykninger og bygge- og anlægsarbejder, der fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal dels sikre sammenhæng i den kommunale planlægning og dels sikre offentlig indsigt og indflydelse på planlægningen.

Alle lokalplaner udarbejdes som forslag og udsendes til offentlig debat i mindst 8 uger inden byrådet kan godkende planerne.

Indsigelser til et lokalplanforslag skal indsendes skriftlig til kommunen inden den fastsatte tidsfrist udløber.

Helhed i plansystemet

Udviklingen i vort samfund betyder ofte synlige forandringer i vore omgivelser.

For at sikre en vis helhed i de tiltag, der sker fra henholdsvis borgere, erhvervsliv og offentlige myndigheder, kræves der en vis samordning af planerne.

I lov om planlægning skelnes mellem 4 slags planer, der alle omhandler anvendelsen af vore omgivelser. Sammenhængen er beskrevet nedenfor.

Landsplanlægningen

forestås af Miljøministeriet og består af love, bekendtgørelser, cirkulærer, vejledninger og en årlig redegørelse, som bl.a. indeholder regeringens hensigtserklæringer om planlægning.

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 placering af boliger, erhverv, service mm. indenfor kommunegrænsen. Kommuneplanen indeholder også bestemmelser for, hvor der skal laves lokalplaner, og hvilke retningslinier lokalplanerne skal udarbejdes efter.

Lokalplanlægningen

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

Byrådet kan 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.

Lokalplaninformation	1
Indholdsfortegnelse	2
Forord	3
Oversigtskort	4

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Indledning	5
§ 2. Formål	5
§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus	5
§ 4. Områdets anvendelse og opdeling	6
§ 5. Udstykning	6
§ 6. Vej, sti og parkering	7
§ 7. Tekniske forhold og anlæg	8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 10. Øvrige ubebyggede arealer	9
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning	10
§ 12. Jordforurening, affaldsdepoter	10
§ 13. Tilladelse fra andre myndigheder	10
§ 14. Servitutter	11
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	11
§ 17. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning	13

Kortbilag

Matrikelkort	14
Lokalplankort	15
Illustrationsplan	14
Terræntværprofiler	17

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	18
Lokalplanområdets omgivelser	19
Lokalplanens indhold	19
Forholdet til anden planlægning	20
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ...	22
Konsekvenser	24
Dispensationer	24
Klagevejledning	24

Kommuneplan 1997-2005

Tillæg 6-2004	22
---------------------	----

Forord

Den 3. maj 2005 har Langå Byråd endeligt godkendt lokalplan 175 for et boligområde og et idrætscenter omkring Langå Idrætscenter.

Lokalplanen er ændret i forhold til det forslag som byrådet offentliggjorde den 18. januar 2005. Lokalplanens tekst og kortbilag er derfor ændret i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Planen består af

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der sammen med bl.a. byggelovens bestemmelser regulerer områdets udformning, anvendelse med videre.
- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og forholdet til omgivelserne.
- En klagevejledning.

Godkendelsesdatoer	
Forslaget vedtaget af byrådet	4. januar 2005
Forslaget annonceret i Lokal Nyt	18. januar 2005
Forslaget fremlagt i offentlig høring	18. januar 2005 – 15. marts 2005
Lokalplanen vedtaget endeligt af byrådet	3. maj 2005
Lokalplanen tinglyst på ejendommen	



..... Lokalplanområde

0 80 160 240 320 400 m

Langå Kommune
Lokalplan nr. 175

Oversigtskort

Dato: 20. november 2004

Lokalplan 175

Bestemmelser for område til offentligt formål og boligformål ved Langå Idrætscenter.

§ 1. Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11 september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

§ 2. Formål

- 2.1 **at** området anvendes til offentligt formål (fritidsformål, overnatningsmuligheder, rekreative formål og tekniske anlæg),
- at** overføre en del af lokalplanområdet til byzone,
- at** anvendelsen sker ud fra en samlet plan, der tager udgangspunkt i områdets landskabelige og naturmæssige værdier,
- at** ny bebyggelse udføres således, at den harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

§ 3. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet (side 14) og omfatter matriklerne 4 s, 4 bf, 4 ag, 4 t, 4 ø, 4 af, 4 aa, 4 ba og 4 u alle Langå By, Langå.
- 3.2 Lokalplanen består af følgende områder :
- Delområde 1 – matriklerne 4 s, 4 ag, 4 ø, 4 af, 4 aa og 4 ba alle Langå By, Langå.
- Delområde 2 - matrikel 4 u Langå By, Langå
- Delområde 3 - matriklerne 4 bf og 4 t begge Langå By, Langå.

- 3.3 Delområde 1 er landzone og forbliver landzone. Delområderne 2 og 3 er landzone og overføres med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse og opdeling

- 4.1 Området opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som angivet på Matrikelkortet (side 14).

Delområde 1

- 4.2 Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål i form af :

- Fritidsformål
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg (transformere, lysmaster mv.)
- Bebyggelse til fritidsaktiviteter (idrætshal, svømmefaciliteter, skydebaner m.m.)
- Byggefelt for idrætscenter med mulighed at indrette og drive overnatningsfaciliteter med op til 120 sengepladser.
- Byggefelt for delvist nedgravet og jordtildækket indendørs skydebane.
- Parkering

Delområde 2 og 3

- 4.3 Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav boligbebyggelse.

- 4.4 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.

- 4.5 Der kan i de enkelte boliger tillades, at der drives erhverv, som der almindeligvis kan drives i et boligområde.

§ 5. Udstykning

- 5.1 Skelændringer, sammenlægninger af matrikler og andre ændringer af de matrikulære forhold må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 6. Vej, sti og parkering

- 6.1 Kravene til parkeringsarealerne skal følge reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringspladser", der er vedtaget af Langå Byråd den 4. april 1995.
- 6.2 Randersvej er pålagt en byggelinie på 15 meter fra vejmidte, som vist på lokalplankortet (side 15).
- 6.3 Der er udlagt parkeringsarealer med adgangsvej fra Randersvej ad eksisterende private fællesvej til Randersvej 33 og 35 (se lokalplankortet side 15). Inden ibrugtagning af p-pladser skal adgangsvejen frem til p-pladsen udvides med et samlet udlæg på 6 meter indenfor lokalplanområdet. Ejendomme på Randersvej skal i overensstemmelse med Vejdirektoratets Vejregler pålægges oversigtsarealer (se lokalplankortet side 15).
- 6.4 Ved udkørslen fra Sportsvænget er ejendommen mod Randersvej pålagt oversigtslinier i overensstemmelse med servitutosigten (se også lokalplankortet side 15).

Delområde 1

- 6.5 Den trafikale betjening af lokalplanområdet skal primært foregå fra Sportsvænget.
- 6.6 Vejene skal primært søges etableret på eksisterende markvej og stier. Der etableres en 3 meter bred sti, der forbinder planlagt p-plads ved Randersvej med idrætscenter. Der kan indenfor delområde 1 etableres interne stier til benyttelse i forbindelse med drift af idrætsanlægget og for tilgængelighed.
- 6.7 Parkering skal som hovedregel placeres indenfor de på lokalplankortet (side 15) angivne parkeringsarealer.
- 6.8 Vej- parkerings- og adgangsarealer skal planlægges efter handicappedes færdsel, jf. "DS håndbog 105. Udearealer for alle".

Delområde 2 og 3

- 6.9 Der må kun etableres én overkørsel med en maksimal bredde på 4 meter. Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver ejendom, hvoraf den ene må være beliggende i carport eller garage.

§ 7. Tekniske forhold og anlæg

- 7.1 Bebyggelsen i området og idrætsanlæg skal tilsluttes vandforsyning fra Langå Vandværk.
- 7.2 Bebyggelsen i området skal tilsluttes offentlig kloak i henhold til spildevandsplanen.
- 7.3 Bebyggelsen i området og idrætsanlæg skal tilsluttes elforsyningen.
- 7.4 Bebyggelsen i delområde 1 og 2 er ifølge varmforsyningsplanen beliggende i et fjernvarmeområde og bebyggelsen i delområde 3 er beliggende i et naturgasområde.
- 7.5 El-ledninger, telefon- og TV-kabler og lign. skal fremføres under terræn.
- 7.6 Der må etableres lysmaster i det omfang, det er nødvendigt for benyttelse af idrætsfaciliteterne. Master skal tillige kunne anvendes til antenneformål. Langå Kommune skal godkende mastepacering og højder.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Ved udstedelse af byggetilladelse i lokalplanområdet skal Langå Kommune godkende gulvkoten. Sammen med ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes målsat tegningsmateriale, der viser bebyggelsens placering i forhold til eksisterende terræn, vej mm.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25 %.
- Delområde 1
- 8.3 *Indenfor byggefelt* til idrætscenter må der opføres bygninger i 2 etager. Bygningshøjden må maksimalt være 10 meter. Der må overalt indenfor byggefelt til idrætscenter placeres bebyggelse i ovennævnte højde.
- 8.4 *Indenfor byggefelt til skydebane* skal bygningsdele nedgraves eller tildækkes i overensstemmelse med terræntværprofler (se side 17). Der må etableres tekniske anlæg over terræn der er nødvendige for anlæggets drift, så som ventilation, nødudgange og lign.

8.5 *Udenfor byggefeltet* må der kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for områdets drift som idrætsanlæg og rekreativt område, så som redskabs- og rekvisitskure og lign. samt tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, så som små transformere mv. Der må kun opstilles containere, skurvogne og lign. i forbindelse med arrangementer.

Delområde 2 og 3

8.6 Bygninger må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Taghældning over 45° må ikke anvendes.

8.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet for Småhuse 1998.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Langå Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.2 Der må opsættes parabolantenner med en diameter på max. 1 meter på bygninger.

Delområde 1

9.3 Inden for byggefelt til idrætsanlæg kan der opføres bygninger som skitseret i ideoplæg af oktober 2003 (udarbejdet af KPF ARKITEKTERNE AS for Langå Kommune, Langå Idrætscenter, Langå Idrætsklub, Langå Skytteforening og HJVK) eller lignende. Projektet skal godkendes af Langå Kommune.

Delområde 2 og 3

9.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der kun anvendes materialer der harmonerer med den øvrige bebyggelse. Beboelsesbygningers ydervæge skal fremstå i teglsten eller med pudset overflade.

§ 10. Øvrige ubebyggede arealer

10.1 Der udlægges et 5 meter bredt afskærmende beplantningsbælte i delområde 1 som angive på lo-

kalplankortet (side 15). Eventuelle fældninger og uddyndinger må kun ske i samråd med Langå Kommune. Beplantningsbæltets højde må ikke overstige 6 m og skal reguleres i overensstemmelse med gældende oversigtsservitutter.

- 10.2 Fredskov bevares i overensstemmelse med illustrationsplan (side 16).
- 10.3 Den på lokalplankortet (side 15) viste beplantning i skel med matrikel 4 ba, Langå By, Langå skal bevares.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse,
- at** vej, parkering, sti og adgangsarealer er indrettet i henhold til § 6,
- at** bebyggelse er tilsluttet Langå Vandværk a.m.b.a.
- at** bebyggelse er tilsluttet offentlig kloak,
- at** bebyggelse er tilsluttet elforsyning,
- at** bebyggelse er tilsluttet Langå Varmeværk a.m.b.a.

§ 12. Jordforurening, affaldsdepoter

- 12.1 Hvis der under bygge- og anlægsfasen konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet strakt standses, og Langå Kommune skal orienteres, jf. Lov om jordforurening, § 71.

§ 13. Tilladelse fra andre myndigheder

- 13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før Skov- og Naturstyrelsen har meddelt tilladelse til ophævelse eller dispensation for skovbyggelinie på en del af arealet.

- 13.2 Dele af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Jordbrugskommissionen skal meddele ophævelse af landbrugspligt for disse arealer.
- 13.3 Udvidelse af adgangsbegrænsningen til Randersvej ved Randersvej 33 og 35 kræver en tilladelse fra Århus Amt.

§ 14. Servitutter

Følgende servitutter skal fortsat være gældende:

- 31.01.1961 Dok. om forsynings-/ afløbsledninger mv.
10.06.1964 Dok. om adgangsbegrænsning mv.
Vejbestyrelsen for Randersvej er påtaleberettiget
- 09.04.1969 Dok. om byggelinie mv.
Vejbestyrelsen for Randersvej er påtaleberettiget
- 16.04.1969 Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv.
23.04.1971 Dok. om oversigt, hegn og hegnsmur mv.
Vejbestyrelsen for Randersvej er påtaleberettiget
- 27.10.1981 Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv.
20.06.1986 Deklaration vedr. elforsyning
04.06.1987 Dok. om anvendelse og bestemmelser vedr. salg
- 01.08.1989 Dok. om naturgasanlæg
29.05.1990 Dok. vedr. betingelser for fritagelse for landbrugspligt
28.06.1990 Dok. om naturgasanlæg
18.01.1991 Dok. vedr. naturgasledning
09.04.1999 Deklaration vedr. varmforsyningsanlæg

Ved tinglysning af denne lokalplan skal følgende servitutter aflyses:

- 27.08.1874 Dok. om færdselsret m.v.
25.02.1987 Dok. om færdselsret mv.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

- 15.1 Indtil planen er endeligt vedtaget af Langå Byråd må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1, et midlertidigt forbud mod ud-

stykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

- 15.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.
- 15.3 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. januar 2005, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 11. januar 2006.

Lokalplanens retsvirkninger

- 15.4 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanens medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 15.5 Langå Byråd kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Langå Byråd skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, jf. planlovens §§ 19 og 20.


§ 16. Vedtagelsespåtegning

16.1 Lokalplanen vedtaget som forslag.

Langå Byråd, den 4. januar 2005



Hanne Nielsen
borgmester




Janne Lausbøll
kommunaldirektør

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

Langå Byråd, den 3. maj 2005



Hanne Nielsen
borgmester



Janne Lausbøll
kommunaldirektør

§ 17. Offentlig bekendtgørelse og tinglysning


17.1 Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort i Lokal Nyt den 24. maj 2005.

17.2 Lokalplan 175 for et område til offentligt formål og boligformål ved Langå idrætsanlæg begæres tinglyst servitutstiftende på de i matrikeltegningen § 3 anførte matrikler.

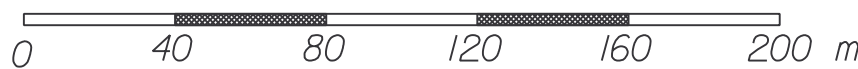
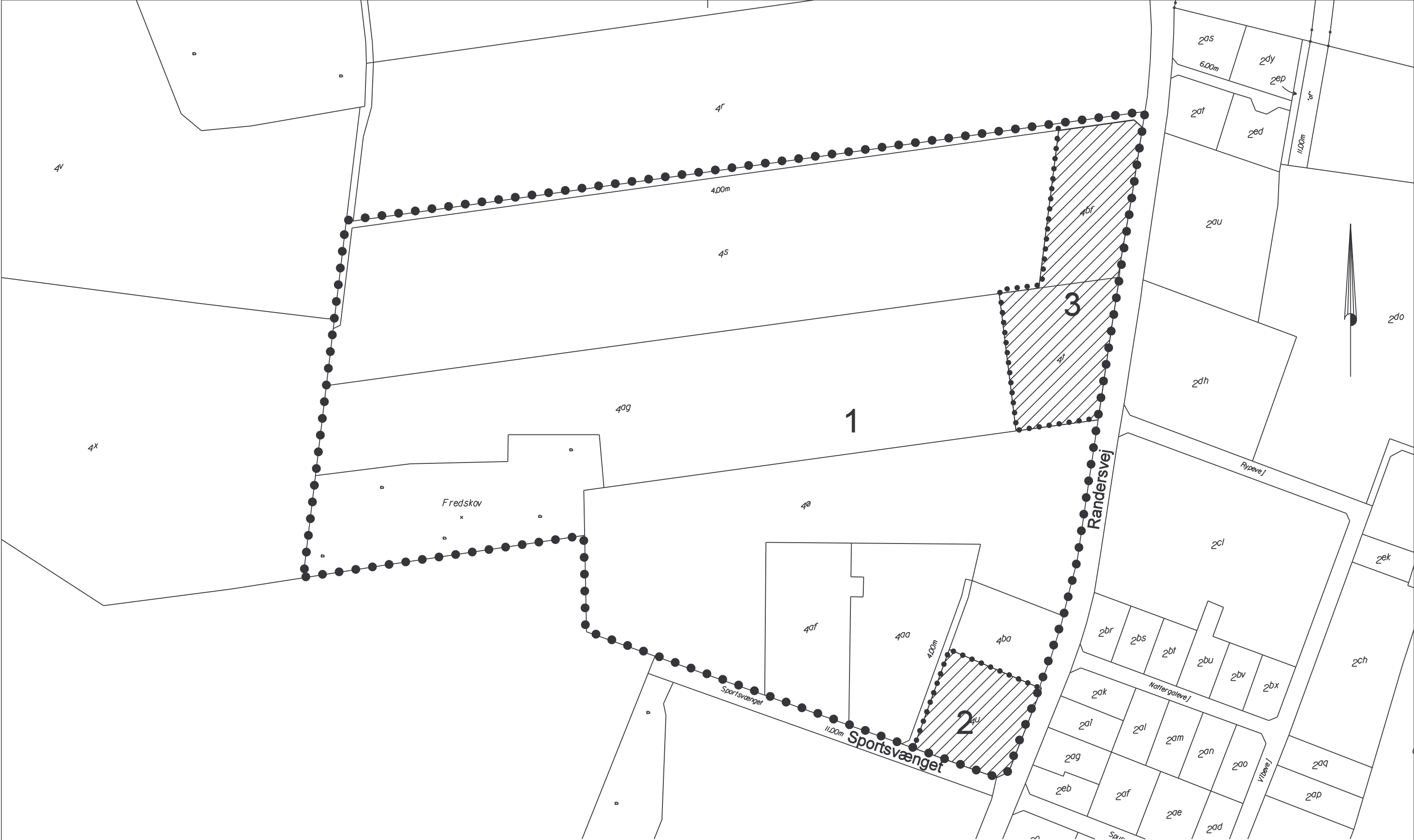
Langå Byråd, den 24. maj 2005



Hanne Nielsen
borgmester

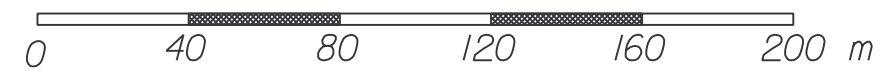
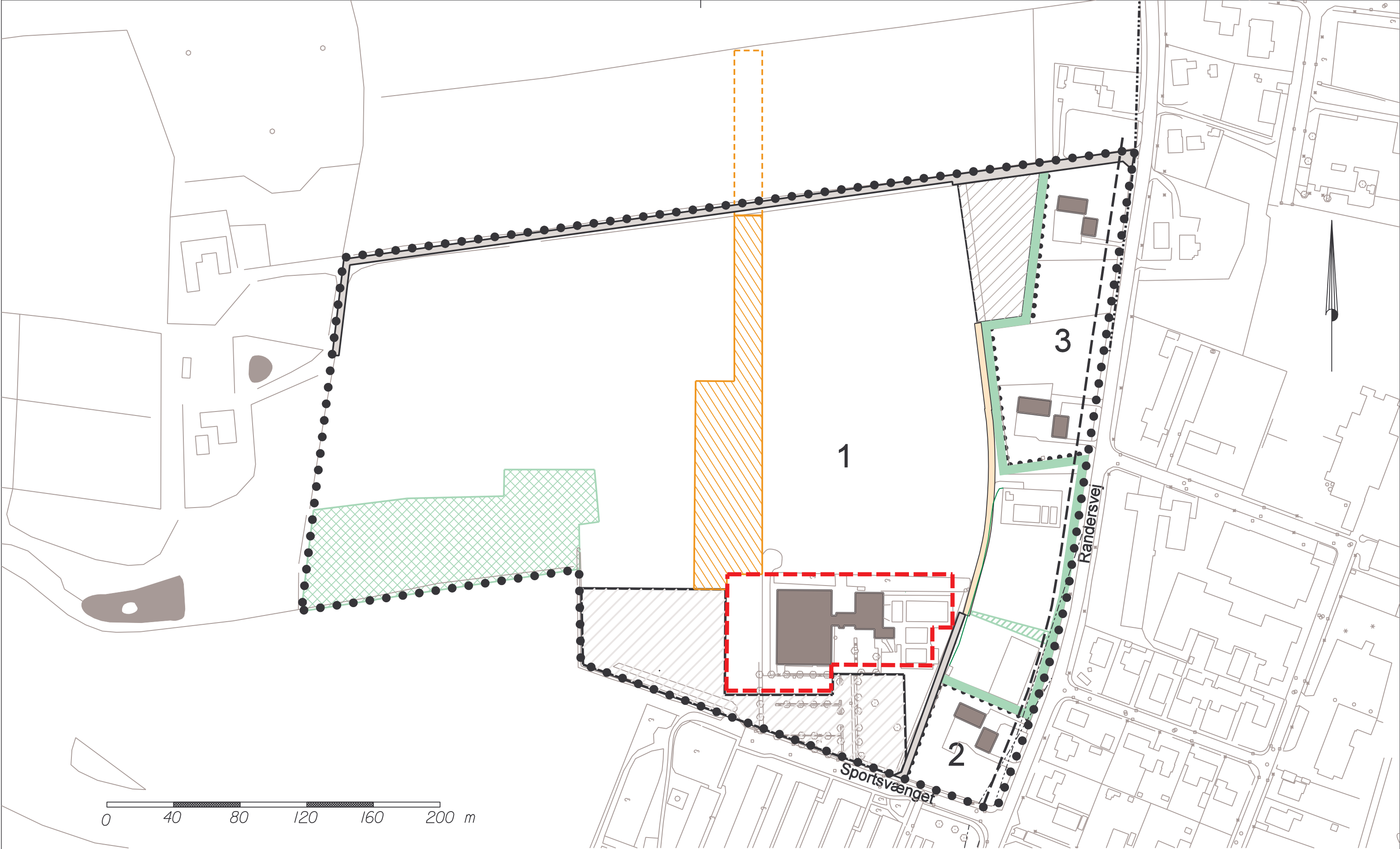

















Janne Lausbøll
kommunaldirektør



- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområde
- ▨▨▨▨ Arealer der overføres til byzone ved lokalplanens endelige godkendelse

Langå Kommune
 Lokalplan 175
 Matrikelkort
 Dato: 20. november 2004



	Eksist. veje		Fredskov		Byggefelt		Lokalplangrænse
	Byggelinie		Beplantningsbælte		Eksist. bygninger		Delområde
	Eksist. oversigtslinie		Byggefelt skydebane		Parkerings- og adgangsarealer		Evt. forlængelse af skydebane
	Ny oversigtslinie		Sti				Eksist. beplantning der bevares

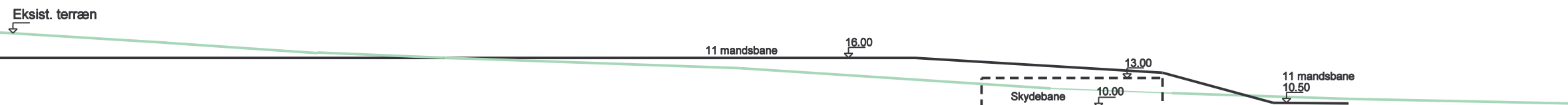
Langå Kommune
 Lokalplan 175
 Lokalplankort
 Dato: 20. november 2004
 Rev: 20 maj 2005

Evt. forlængelse
til 300 m skydebane

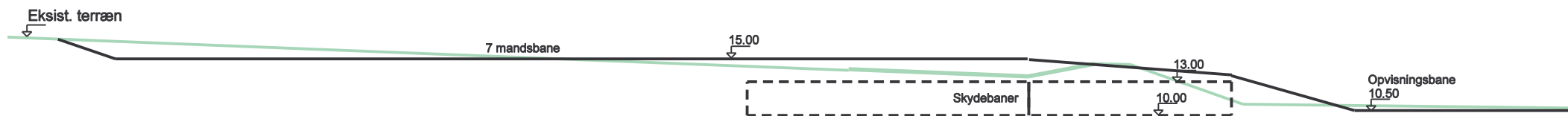


Langå Kommune
Lokalplan 175
Illustrationsplan

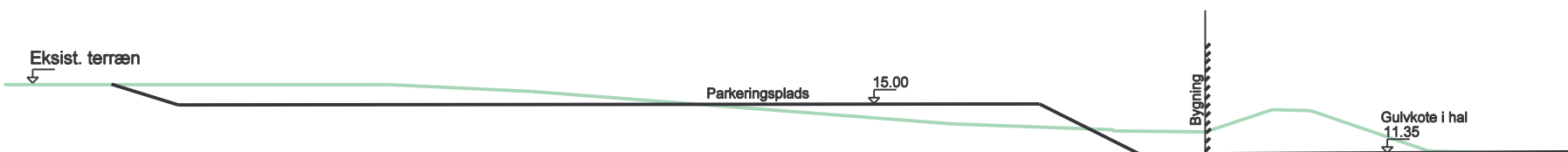
Dato: 10. november 2004
Rev: 20. maj 2005



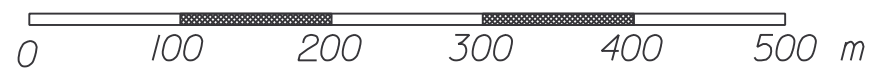
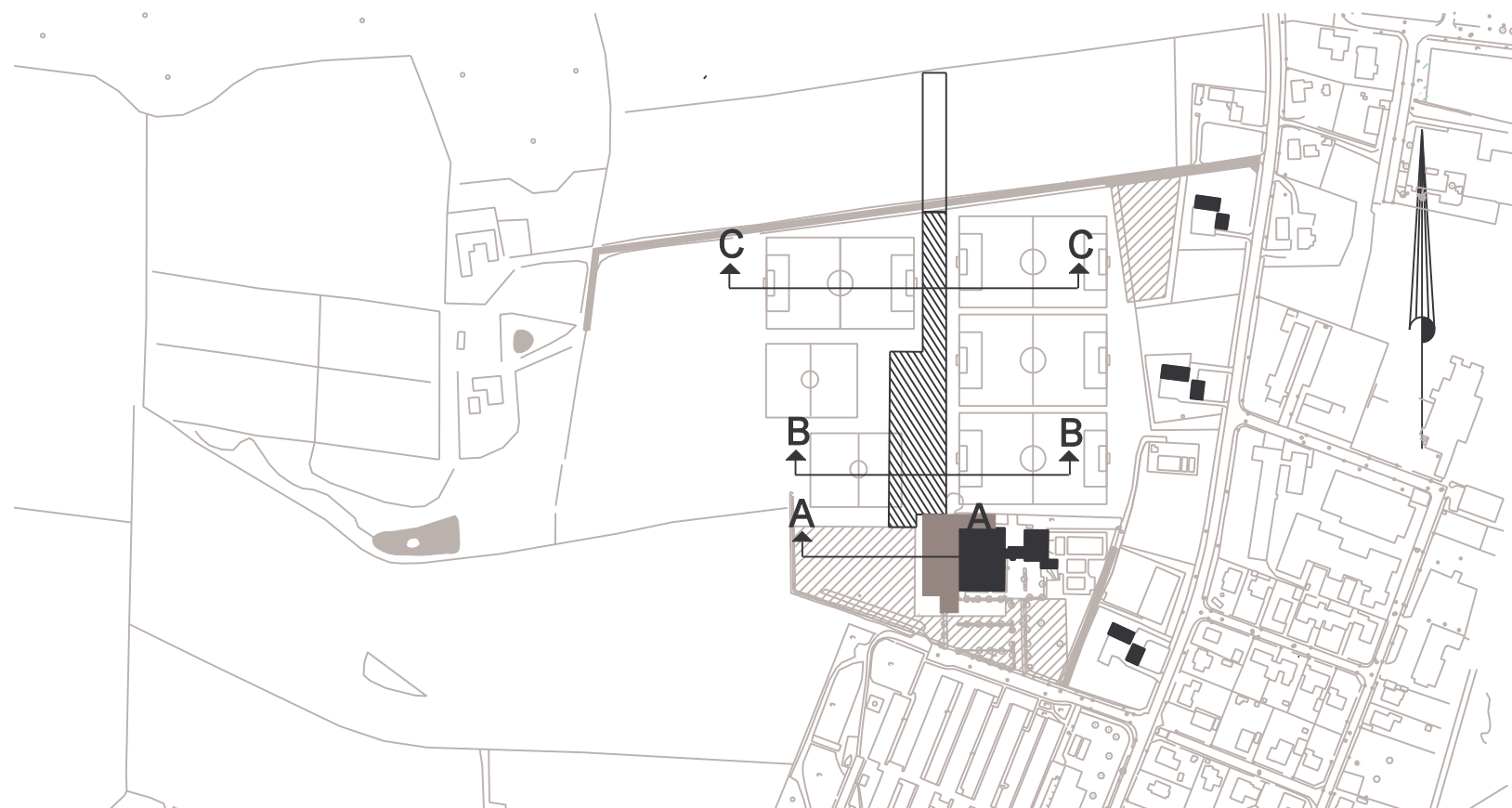
Snit C - C
Mål 1:500



Snit B - B
Mål 1:500



Snit A - A
Mål 1:500



Langå Kommune
Lokalplan nr. 175
Terræntværsnit
Dato: 20. november 2004
Rev: 20. maj 2005

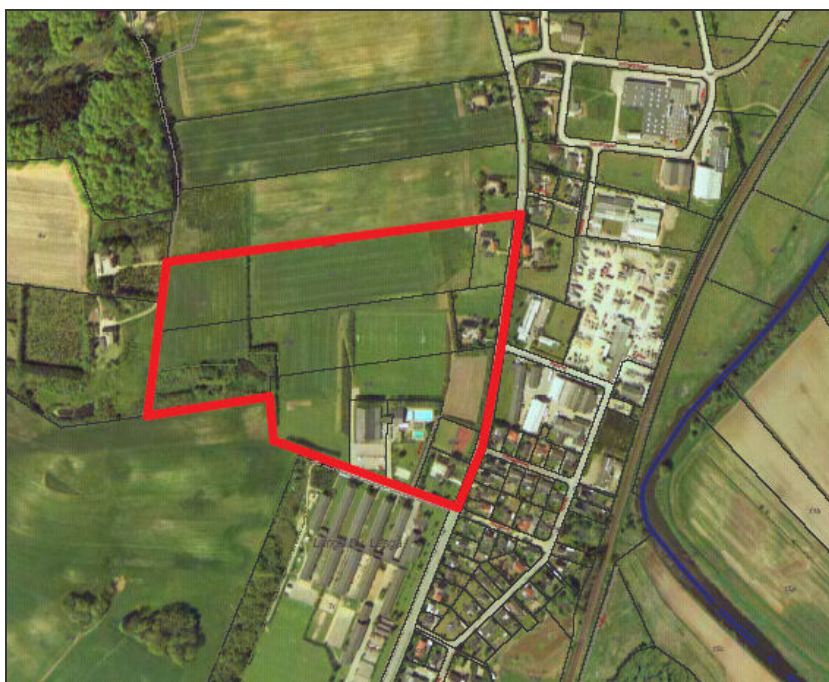
Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt at etablere et moderne idrætsanlæg med et alsidigt udbud af idrætsaktiviteter, klubliv mv.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for beboelsesejendommene i området således, at zonestatus kommer i overensstemmelse med anvendelsen af ejendommene som beboelse uden tilknyttet landbrug. Zonestatus ændres således for beboelsesejendommene fra land- til byzone.

Planen er, at det nye idrætsanlæg skal erstatte det nuværende kommunale anlæg i Skovlystområdet - benyttet af Langå Idrætsklub (LIK) - og supplere det nuværende idrætsanlæg og fritidscenter ved Langå Idrætsanlæg herunder forbedre skydefaciliteterne i samarbejde med Langå og Omegns Skytteforening og Hjemmeværnet.

Det frigjorte område ved Skovlyst kan efterfølgende blive anvendt til andre bymæssige formål.



Lokalplanområdet er beliggende ved det eksisterende idrætsanlæg omkring Langå Idrætsanlæg, som vist på nærværende luftfoto.

Topografi

Terrænet er et morænelandskab, der strækker sig fra Johannesberg Skov i vest ned mod Randersvej i øst. En del

af arealet dyrkes i dag landbrugsmæssigt. Et mindre areal i lokalplanområdet er fredskov.

Området er på 13,5 ha, hvoraf 12 ha ejes af Langå Kommunen.

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres en del af området, der ligger i landzone til byzone.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord grænser lokalplanområdet op til landbrugsarealer. I den sydlige del af lokalplanområdet er det nuværende Langå Idrætsanlæg. Syd for området ligger Langå Skole.

Området afgrænses af Johannesberg Skov mod vest og Randersvej mod øst. På den anden side af Randersvej er der bolig- og erhvervsområde.



Billede taget fra det nordvestlige hjørne over lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

I lokalplanen udlægges området til offentligt formål og et mindre område til boligformål.

På lokalplanens illustrationsplan (se side 16) er det vist hvordan området kommer til at se ud.

Områdets skrånende terræn reguleres af den 2-300 meter lange skydebane, der er skal anlægges under det fremtidige terræn (se terræntvæerprofiler side 17). Skydebanen

vil som det fremgår af terrænprofil virke terrænregulerende. Terrænreguleringen vil være synlig, men selve skydebanen vil være tildækket af jord og tilsået med græs. Det skråningsanlæg, der vil blive anlagt på den østlige side af skydebanen, vil kunne fungere som tilskuerpladser med overblik over banerne øst for skydebanen.

Tilgængeligheden til arealerne sikres ved, at faste hegn kun etableres omkring opvisnings- og tennisbaner. Desuden er der en bestemmelse om, at bebyggelse, ud over det strengt nødvendige for området drift skal placeres i lokalplanens byggefelt. Disse bestemmelser er ikke gældende for lokalplanens udlagte boligområder.

Forholdet til anden planlægning

Regionplan

Planens nuværende landzonearealer er medtaget i Regionplan 2001 som mulige byvækstområder. Der skal derfor ikke laves tillæg til regionplan.

Kommuneplanen

Hele lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde ID5 (idrætshal, svømmehal og idrætsanlæg). Kommuneplanen foreskriver at en kommende lokalplan i området skal sikre bibeholdelse af områdets landzonestatus.

For at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammer og lokalplanen sker der sideløbende med lokalplanforslaget en offentliggørelse og godkendelse af en ændring til kommuneplan 1997-2005, tillæg 2004-6. Tillægget er vist på side 25.

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan i området.

Varmeplan

Bebyggelse i delområde 1 og 2 skal tilsluttes Langå Varmeværk a.m.b.a og bebyggelsen i delområde 3 skal tilsluttes naturgasnettet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i henhold til Langå Kommunes Vandforsyningsplan 2002-2010 ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser og er ikke med i indvindingsplanerne.

Spildevandsplan

De dele af lokalplanområdet, der skal kloakeres, er omfattet af kommunens spildevandsplan og separatkloakeres.

Både overfladevand og spildevand skal afledes til eksisterende ledninger.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, skal der i forbindelse med lokalplaner udarbejdes en miljøvurdering, hvis planens gennemførelse vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Loven gælder kun for lokalplanforslag, der er igangsat efter lovens ikrafttræden.

Da udarbejdelsen af denne lokalplan er igangsat inden lovens ikrafttræden er lokalplanen ikke omfattet lovens bestemmelser.

Der er derfor ikke taget stilling til, hvorvidt gennemførelsen af lokalplanen efter lovens nærmere angivne regler kræver miljøvurdering.

Støjforhold

I vejledning fra miljøstyrelsen, "Eksterne støj fra virksomheder" er der fastlagt nogle grænseværdier for ekstern støj.

		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 helligdage	Alle dage kl.22.00-07.00
Områdetype :				
1.	Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2.	Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder.	60	60	60
3.	Områder med 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
7.	Kolonihaveområder	Vurderes i hvert enkelt tilfælde, men som udgangspunkt benyttes pkt. 3 til blandet bolig og erhverv.		
8.	Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Vurderes i hvert enkelt tilfælde. Ved skoler tages der udgangspunkt i pkt. 5 boligområder.		

Skemaet viser støjgrænser i skel mellem lokalplanens delområder og i lokalplanens grænser mod omkringliggende arealer.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amdsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Reno Syvs "Regulativ for Dagrenovation".

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Århus Amt

Lokalplanen forudsætter, at der godkendes et tillæg til kommuneplanen. Tillægget skal godkendes af Århus Amt. Århus Amt skal godkende udvidelse af adgangsbegrænsningen til Randersvej inden ibrugtagning af planlagte p-pladser.



Vejtilslutning ved Randersvej 33-35 hvor der planlægges vejadgang til ekstra p-pladser.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til at udføre vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betyd-

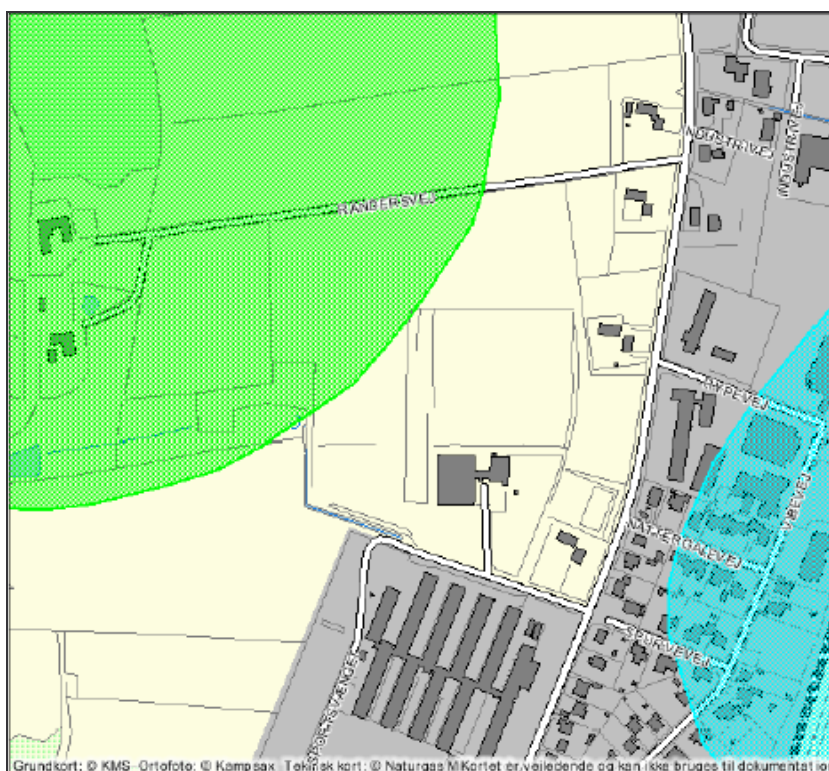
ning for færdsels sikkerhed og afvigelse (se Færdselsloven § 100).

Jordbrugskommissionen

Dele af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Jordbrugskommissionen skal meddele ophævelse af landbrugspligt for disse arealer.

Skov- og Naturstyrelsen

Der skal inden virkeliggørelse af lokalplanen søges ophævelse af skovbyggelinien der fremgår af kort.



Skovbeskyttelseslinie markeret med grønt er omfattet af bestemmelser i Naturbeskyttelsesloven.

Servitutter

Ejere og bygherre må sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registret nogle tinglyste og ikke tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet. Servitutterne er nærmere omtalt under lokalplanens bestemmelser § 14.

Konsekvenser

En lokalplan er en plan, der regulerer udviklingen for et område. Derfor er det kun, når der skal ske noget nyt f.eks. nybygning, ændret anvendelse eller udstykning, at planens bestemmelser træder i kraft. Den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte.

Dispensationer

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper.

Skønnes dispensationer at have betydning for omgivelserne, skal der foretages en naboorientering, jf. planlovens § 19.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan med en ny høringsprocedure.

Klagevejledning

Den endelige lokalplan kan for retlige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af lov om planlægning eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retslig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

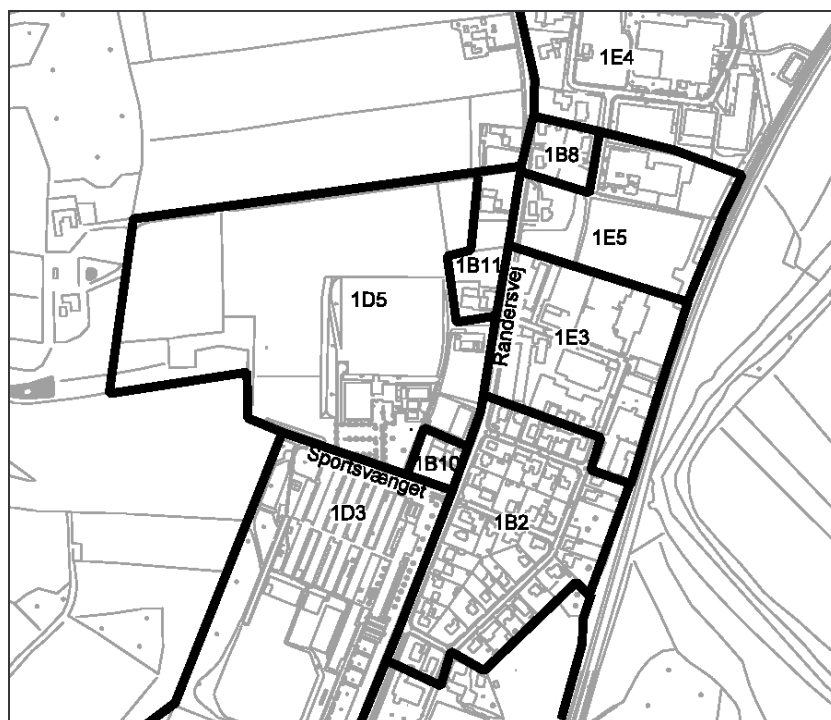
Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Kommuneplan 1997-2005

Tillæg 6 – 2004

Delområdet 2 og 3, som er omfattet af lokalplan 175, udgår af delområde 1D5 og er efterfølgende omfattet af kommuneplanens delområder 1B10 og 1B11.



Delområderne 1B10 og 1B11 (Boligområde)

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

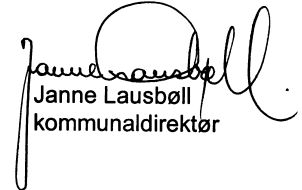
1. at området anvendelse fastlægges til boligformål,
2. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 25.
3. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og at ingen del af bebyggelsen hæves mere end 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i Bygningsreglementet for småhuse.

Delområdet er omfattet af lokalplan 175, der er i overensstemmelse med rammerne.

Således vedtaget af Langå Byråd den 3. maj 2005



Hanne Nielsen
borgmester



Janne Lausbøll
kommunaldirektør