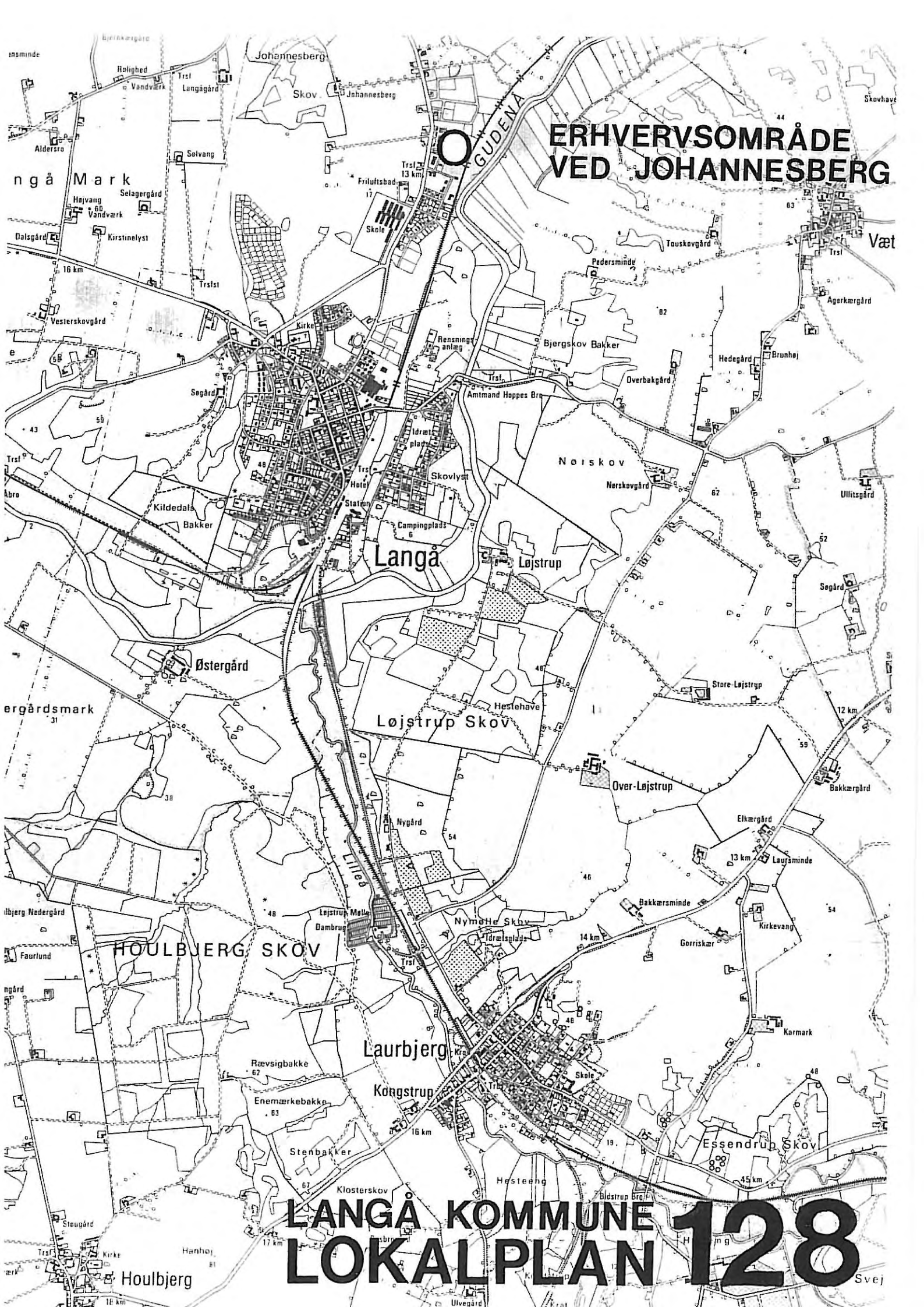


ERHVERVSOMRÅDE VED JOHANNESBERG



ngå Mark

Langå

Løjstrup Skov

HOULBERG SKOV

Laurbjerg

LANGÅ KOMMUNE

LOKALPLAN 128

Svej

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>Side</u>
Indledning	1
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	5
<u>Lokalplan nr. 128</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Lokalplanens område og opdeling	6
§ 3. Områdets zonestatus	6
§ 4. Områdets anvendelse	6
§ 5. Udstykninger	7
§ 6. Vej- og stiforhold	7
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9. Ubebyggede arealer	8
§ 10. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	8
§ 11. Vedtagelsespåtegning	9
§ 12. Tinglysning	9
<u>Kortbilag</u>	
Oversigtskort	2
Matrikulære forhold	10
Lokalplankort	11

Lokalplan nr. 128 for et område til erhvervsformål ved Johannesberg i Langå by.

Indledning

Arealet, der omhandles af denne lokalplan, ligger ved Johannesberg i den nordlige del af Langå by.

Lokalplanens område ligger mellem to eksisterende erhvervsområder, nemlig området ved Industriparken mod nord og området ved Rypevej mod syd. Mod vest og øst grænser området op til henholdsvis Randersvej og jernbanen - se oversigtskort på næste side.

Byrådet ønsker med lokalplanen at udlægge det omhandlede areal til erhvervsformål, således at der opnås et sammenhængende erhvervsområde fra Rypevej til Industriparken.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med loven om kommuneplanlægning, der trådte i kraft d. 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 normalt er på 2 måneder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, har borgerne også lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

I en overgangsperiode indtil kommuneplanen er vedtaget, skal udarbejdelsen af lokalplaner finde sted på grundlag af de såkaldte § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. I kommunens § 15-rammer er der midlertidigt fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

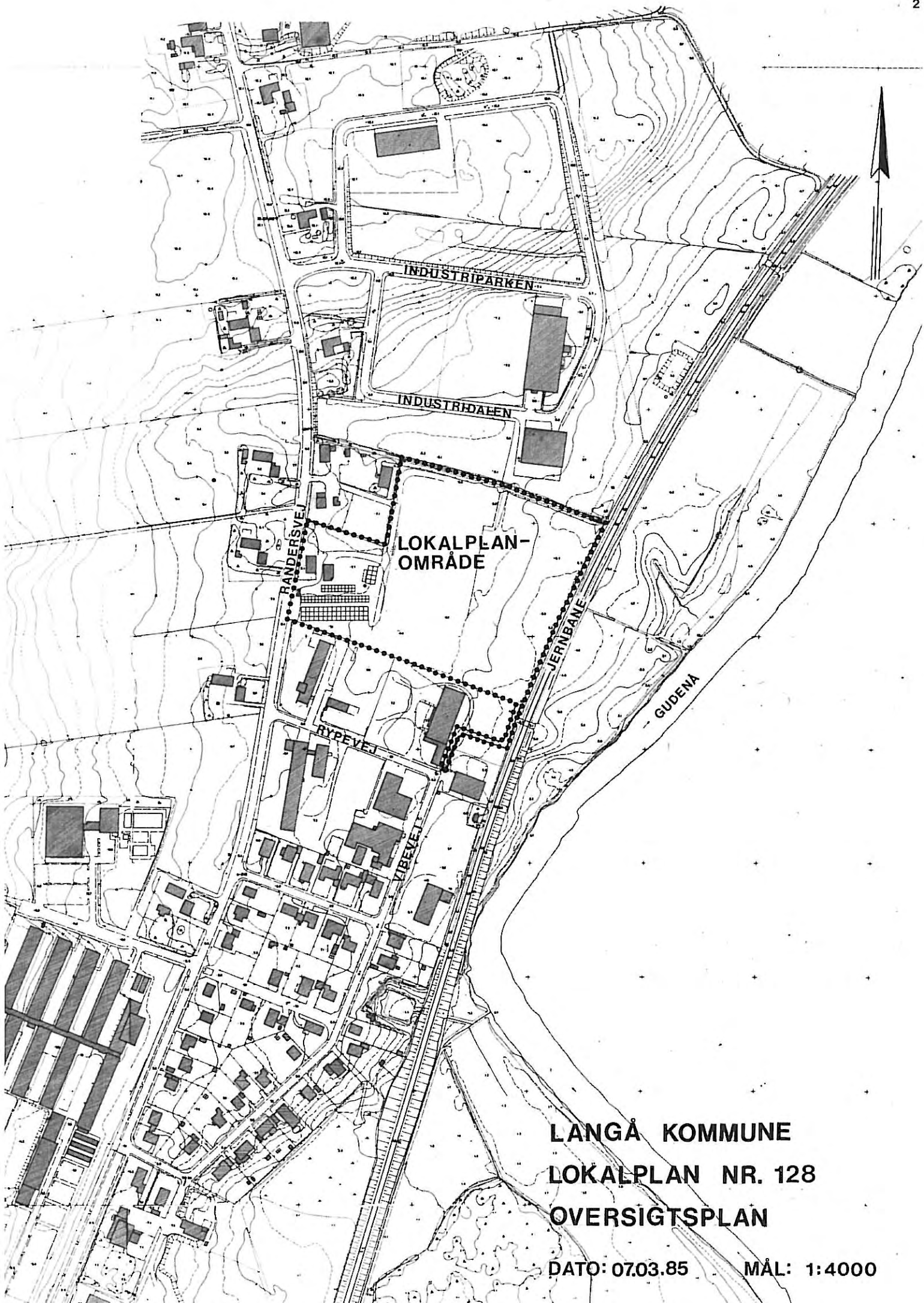
Normalt kan kommunerne selv godkende en lokalplan, og de overordnede planlægningsmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanen ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning iøvrigt.

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 offentlig fremlagte lokalplan.

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



LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 128
OVERSIGTSPLAN

DATO: 07.03.85 **MÅL: 1:4000**

Lokalplanens
indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 36 ha. ved Johannesberg i Langå by.

Området tænkes anvendt til erhvervsformål.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, udstykning, vejforhold, bebyggelsens omfang og placering samt ubebyggede arealer m.m.

Ud over de skriftlige bestemmelser indeholder lokalplanen nogle kortbilag, der viser nogle af de forhold, der er nævnt i bestemmelserne.

Lokalplanens område opdeles i to delområder.

Delområde I er arealet nærmest jernbanen. Dette område udlægges til industri- og større værkstedsvirksomheder m.v. Området skal vejbetjenes fra Industriedalen.

Delområde II er arealet nærmest Randersvej. Dette område udlægges til håndværkerområde. Området vejbetjenes som hidtil fra Randersvej.

Forholdet til anden planlægning

§ 15-rammer.

Lokalplanens område er beliggende i landzone og uden for § 15-rammerne.

Sideløbende med lokalplanforslaget har byrådet derfor udarbejdet et forslag til udvidelse af § 15-rammerne (tillæg nr. 24), der omhandler følgende:

For område nr. 69 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

1. at området overføres fra landzone til byzone,
2. 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,
3. at der kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
4. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,

5. at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 3 m^3 pr. m^2 grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.), og
6. at ingen del af bebyggelsen - uden byrådets særlige tilladelse, hæves mere end 8,5 m over terræn.

Forslag til kommuneplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med indholdet og intentionerne i kommuneplanforslagets hovedstruktur.

Ligeledes er det udarbejdede forslag til udvidelse af § 15-rammerne identisk med indholdet i kommuneplanforslagets rammebestemmelser.

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.

Ifølge regionplanens bestemmelser må det udendørs støjniveau, som påføres et erhvervsområde ikke overstige 70 dB(A).

Lokalplanens delområde I grænser op til jernbanen Langå-Randers. Ifølge beregninger foretaget af Miljøstyrelsen svarer døgntrafikken på denne strækning til, at der 10 m fra spormidte er et støjniveau på 70 dB(A).

Delområdet påføres derfor ikke et støjniveau, der overskrider regionplanens bestemmelser.

Delområde II ligger i en afstand på 150-200 m fra banen. Som følge af afstandsdæmpningen forventes delområde II derfor ikke at blive påført et udendørs støjniveau, der overskrider 55 dB(A).

Biltrafikken på Randersvej forventes heller ikke at påføre område II et udendørs støjniveau, der overskrider 55 dB(A).

Fredningsforhold.

En lille del af lokalplanens område er omfattet af naturfredningslovens åbeskyttelseslinier langs Gud-
enåen.

Lokalplanforslaget skal derfor forelægges Frednings-
styrelsen for ophævelse af naturfredningslovens byg-
ge- og beskyttelseslinier.

Landbrugets interesser.

Lokalplanens område er pålagt landbrugspligt, hvor-
for forslaget virkeliggørelse forudsætter landbrugs-
ministeriets tilladelse.

Lokalplanens rets-
virkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørel-
se 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 kommuneplanlægning 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 gen-
nemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan nr. 128 for et område til erhversformål ved Johannesberg i Langå by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juli 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at angive de overordnede retningslinier for et nyt erhvervsområde i Langå by.

Dette søges bl.a. opnået ved:

- at området overføres fra landzone til byzone,
- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at sikre, at bebyggelsen forsynes med passende vejbetjening,
- at sikre, at bebyggelsesmulighederne på de enkelte grunde tilgodeser en hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne og ikke bliver til gene for de omkringboende, og
- at reservere areal til et fremtidigt stiforløb langs jernbanen.

§ 2 Lokalplanens område og opdeling

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet, og omfatter følgende matr. nr.:

2 au og del af 2 dæ, 2 dz og 2 do.

alle Langå by og sogn samt alle parceller, der efter den 30.10.84 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanen opdeles i delområde I og II og reserveres til følgende formål:

I: Industri- og større værkstedsvirksomhed m.v.

II: Håndværkerområde.

§ 3 Områdets zonestatus

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 4 Områdets anvendelse

Område I

Området må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engrosvirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

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

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

Område II

Området må kun anvendes til håndværksformål og lettere industri, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

På hver ejendom må der opføres eller indrettes bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder, lettere industri og lagervirksomhed, herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale.

Fælles bestemmelser for område I og II

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

§ 5 Udstykning

Område I

Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 2.500 m² eller med en mindre bredde end 25 m.

Område II

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på lokalplankortet viste udstykningsplan.

Byrådet kan dog tillade andre former for udstykninger.

§ 6 Vej- og stiforhold

Område I

Område I skal vejbetjenes fra Industridalen, som vist på lokalplankortet.

I forbindelse med eventuelle udstykninger af området kan byrådet godkende udlæg af nye veje og stier til betjening af nye grunde i området.

Samtlige interne veje skal udlægges i 11m's bredde og afsluttes med vendeplads.

I forlængelse af Vibevej og videre langs jernbanen reserveres et areal til en cykel/gangsti, som vist på lokalplankortet.

8.

Område II

Område II vejbetjenes fra Randersvej ad de eksisterende til-kørselsveje.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Område I

Bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene, m.v.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

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

Område II

Bygningernes rumfang må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

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

§ 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 arealer til 3 beplantningsbælter på henholdsvis 5 og 10 m, som vist på lokalplankortet.

Beplantning og vedligeholdelse af ovennævnte arealer skal foretages af grundejerne.

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

Udendørs oplagring inden for område II må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

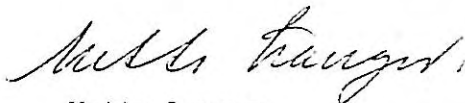
§ 10 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Fredningsstyrelsen har meddelt tilladelse til ophævelse af naturfreningslovens bygge- og beskyttelseslinier på arealet.

Arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor forslaget virkeliggørelse forudsætter Landbrugsministeriets tilladelse.

§ 11. Vedtagelses-
påtegning

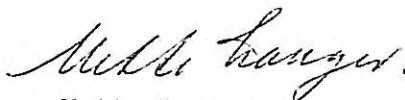
Således vedtaget af Langå byråd, den 20. nov. 1984.



Mette Langer
borgmester

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

Langå byråd, den 5. marts 1985

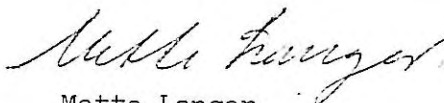


Mette Langer
borgmester

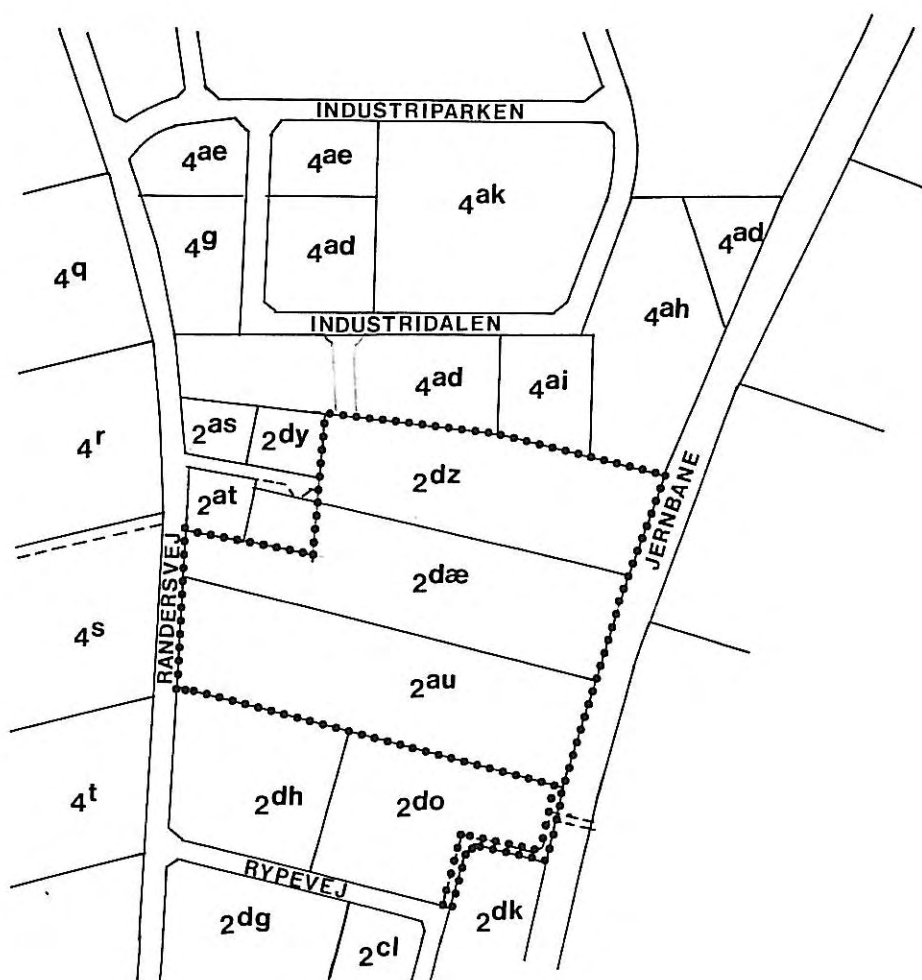
§ 12. Tinglysning

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven, tinglyst på matr.nr. 2 au, 2 dz, 2 dæ og 2 do, alle af Langå by og sogn.

Langå, den 29. marts 1985



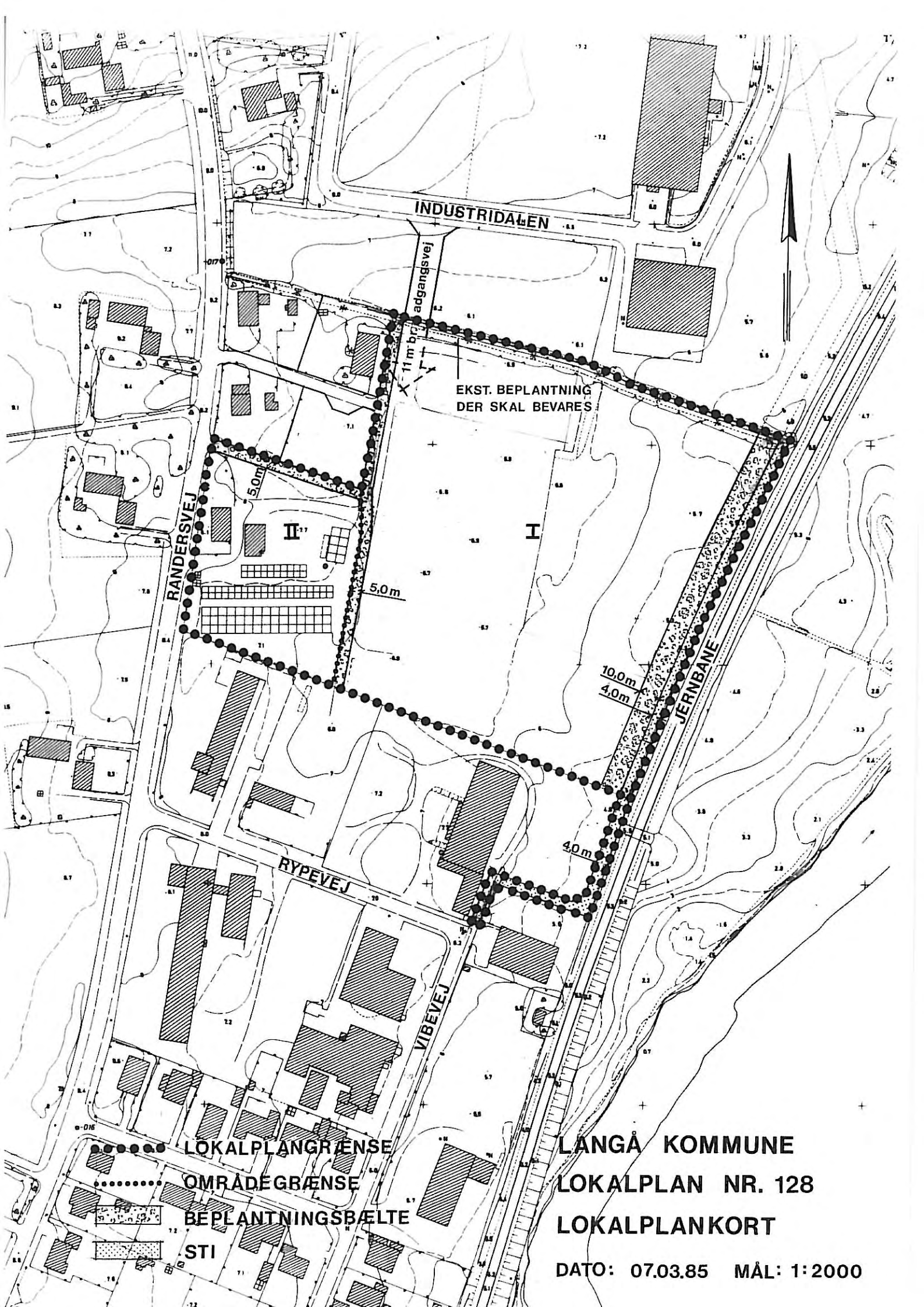
Mette Langer
borgmester



..... LOKALPLANGRÆNSE

LANGÅ KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 128
 MATRIKULÆRE FORHOLD

DATO: 07.03.85 MÅL: 1:4000



INDUSTRIDALEN

adgangsvej

EKT. BEPLANTNING
DER SKAL BEVARES

RANDERSVEJ

5.0m

5.0m

10.0m

4.0m

JERNBANE

RYPEVEJ

VIBEVEJ

4.0m

LOKALPLANGRÆNSE

OMRÅDEGRÆNSE

BEPLANTNINGSBÆLTE

STI

LANGÅ KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 128
LOKALPLANKORT

DATO: 07.03.85 MÅL: 1:2000