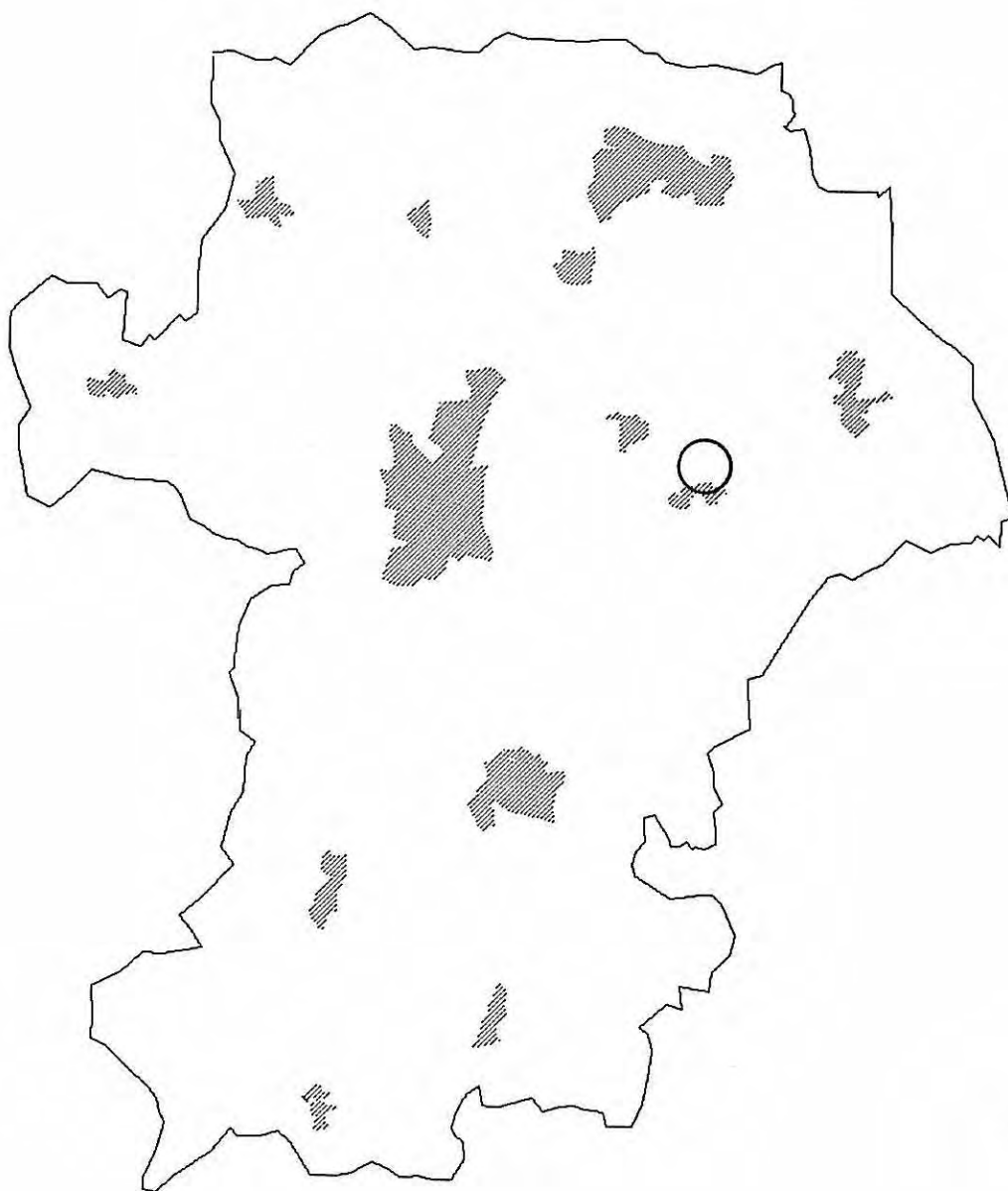




LANGÅ KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 150



**Bestemmelser for et område til offentligt formål,
kraftvarmeværk ved Frisenvoldvej, Jebjerg**

Godkendelsesdatoer:

Lokalplanforslag vedtaget af byrådet	06. december 1994
Annonceret i Gudenå-avis og Lokal Nyt	14. december 1994
Fremlagt i tiden 14. december 1994 til 9.februar 1995	
Lokalplan endelig vedtaget af byrådet	15. marts 1995
Tinglyst på ejendommen	29. marts 1995

Læsevejledning

Dette hæfte indeholder et lokalplanforslag for et område til offentlig formål, Kraftvarmeværk i Jebjerg.

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 10–13 beskriver forskellige forhold, der har betydning for planens tilblivelse og udformning.

Indholdsfortegnelse	Side
Indledning	1
<u>Lokalplan nr. 150</u>	
§ 1. Lokalplanens formål	3
§ 2. Lokalplanens område	3
§ 3. Områdets zonestatus	3
§ 4. Områdets anvendelse	3
§ 5. Udstykning	3
§ 6. Vej-, sti- og parkeringsforhold	3
§ 7. Tekniske forhold	4
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 10. Ubebyggede arealer	5
§ 11. Forudsætning for ibrugtagning	5
§ 12. Tilladelse fra andre myndigheder	5
§ 13. Servitutter	5
§ 14. Retsvirkninger	5
§ 15. Vedtagelsespåtegning	6
§ 16. Tinglysning	6
Planernes sammenhæng	10
Tilladelse fra andre myndigheder	11
Forholdet til anden planlægning	11
Tillæg nr. 1–94, kommuneplan 1993–2001	14
<u>Kortbilag</u>	
Oversigtskort	2
Matrikulæreforhold	7
Lokalplankort	8
Snit A–A	9



••••• Lokalplangrænse

Langå kommune
Lokalplan nr. 150
Oversigtsplan
Dato: 08.11.94 Mål. 1:4.000

Lokalplan nr. 150 for et område til offentligt formål, kraftvarmeværk i Jebjerg

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, at det i Jebjerg er muligt at etablere et kraftvarmeværk.

at sikre, at bebyggelsen og øvrige anlæg placeres og udformes således, at den tilpasses bedst muligt i omgivelserne, og ikke bliver til gene for de omkringboende.

§ 2. Lokalplanens område:

Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikel- og lokalplankortet og omfatter del af matr. nr. 12 m, Jebjerg by, Ørum samt alle parceller, der efter den 16. november 1994 udstykkes fra nævnte ejendom.

§ 3. Områdets zonestatus:

Denne lokalplan opretholder områdets zonestatus som landzone.

§ 4. Områdets anvendelse:

Området må kun anvendes til offentligt formål, kraftvarmeværk.

§ 5. Udstykning:

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

§ 6. Vej-, sti- og parkeringsforhold:

Adgangen til området skal ske fra Frisenvoldvej, som vist på lokalplankortet.

Ved udkørslen til Frisenvoldvej skal der udføres 2 hjørneafskæringer som vist på lokalplankortet.

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

Ved den interne vejs udmunding i Frisenvoldvej skal der mod nord etableres fri oversigt på 2,5 x 40 m målt langs de skærende vejes kørebanekanter.

Oversigtsarealet vil blive sikret ved tinglysning på de respektive ejendomme.

Kravene til parkeringsarealer administreres iøvrigt i henhold til reglerne i "Regulativ for anlæg af parkeringsarealer", der er vedtaget af Langå byråd den 5. april 1994.

§ 7. Tekniske forhold:

Områdets bebyggelse skal vandforsynes fra Jebjerg vandværk.

Områdets bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak.

Områdets bebyggelse skal tilsluttes elforsyningen under ELRO.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering:

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.

Bygninger må opføres med max. 2 etager.

Bebyggelsen må kun opføres indenfor det på lokalplankortet viste byggefelt.

Der må dog opføres en skorsten udenfor byggefeltet, når denne placeres mod nord eller vest i en afstand af max. 2,50 m fra byggefeltet.

Indenfor byggefeltet må opføres bygninger i varierende bredde.

Terrænregulering, bygningshøjder m.m. skal udføres i de højdekoter, der er fastlagt på snit A-A.

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

Bygningernes ydervægge skal fremtræde i røde eller gule teglsten.

Til mindre bygningsdele kan anvendes andre materialer, dog må stål- aluminiums- og plastikplader ikke anvendes.

Til tagmaterialer skal anvendes tagsten af tegl eller cement, cementplader, tagpap eller lignende materialer, der ikke afviger fra traditionelle tagmaterialer med hensyn til farver og form.

Akkumuleringstankene og skorsten må kun fremtræde i matte farver, dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

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

§ 10. Ubebyggede arealer: Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på lokalplankortet.

Plantebælterne skal beplantes med blandede løvtræer.

Plantebælterne skal etableres senest 2 måneder efter byggeriets færdiggørelse.

Den eksisterende beplantning i lokalplanens grænse mod syd skal bevares i videst muligt omfang.

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

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning:

Iværksættelse af ny bebyggelse og bygningsændringer kræver Langå kommunes godkendelse jvf. BRS-85.

Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret de nødvendige parkeringsarealer og vejforhold i overensstemmelse med § 6.

§ 12. Tilladelse fra andre myndigheder:

Arealet er pålagt landbrugspligt, hvorfor planens virkeliggørelse forudsætter jordbrugskommissionens tilladelse.

§ 13. Servitutter:

Nedenstående servitut er fortsat gældende i fuldt omfang:

Interessentselskabskontrakt om vandledning m.m., lyst den 10.07.1893.

§ 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.

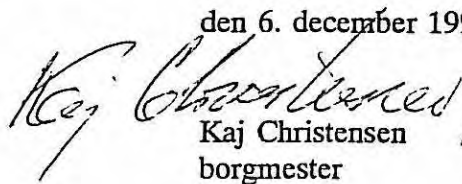
I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

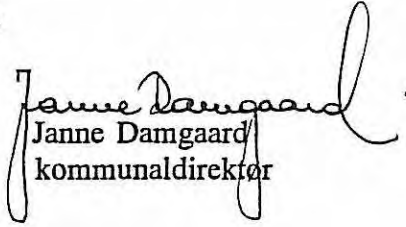
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

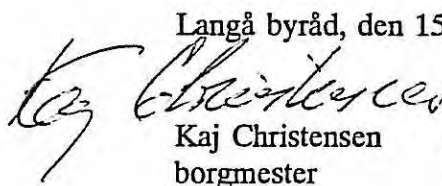
den 6. december 1994

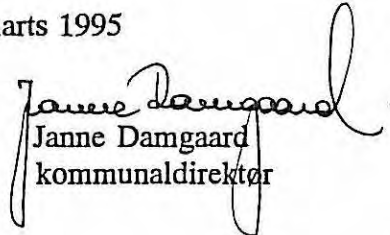

Kaj Christensen
borgmester


Janne Damgaard
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Langå byråd, den 15. marts 1995



Kaj Christensen
borgmester

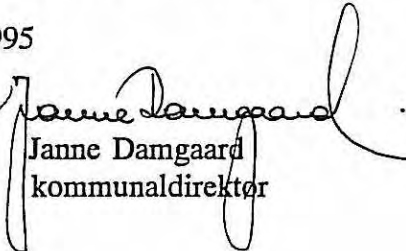

Janne Damgaard
kommunaldirektør

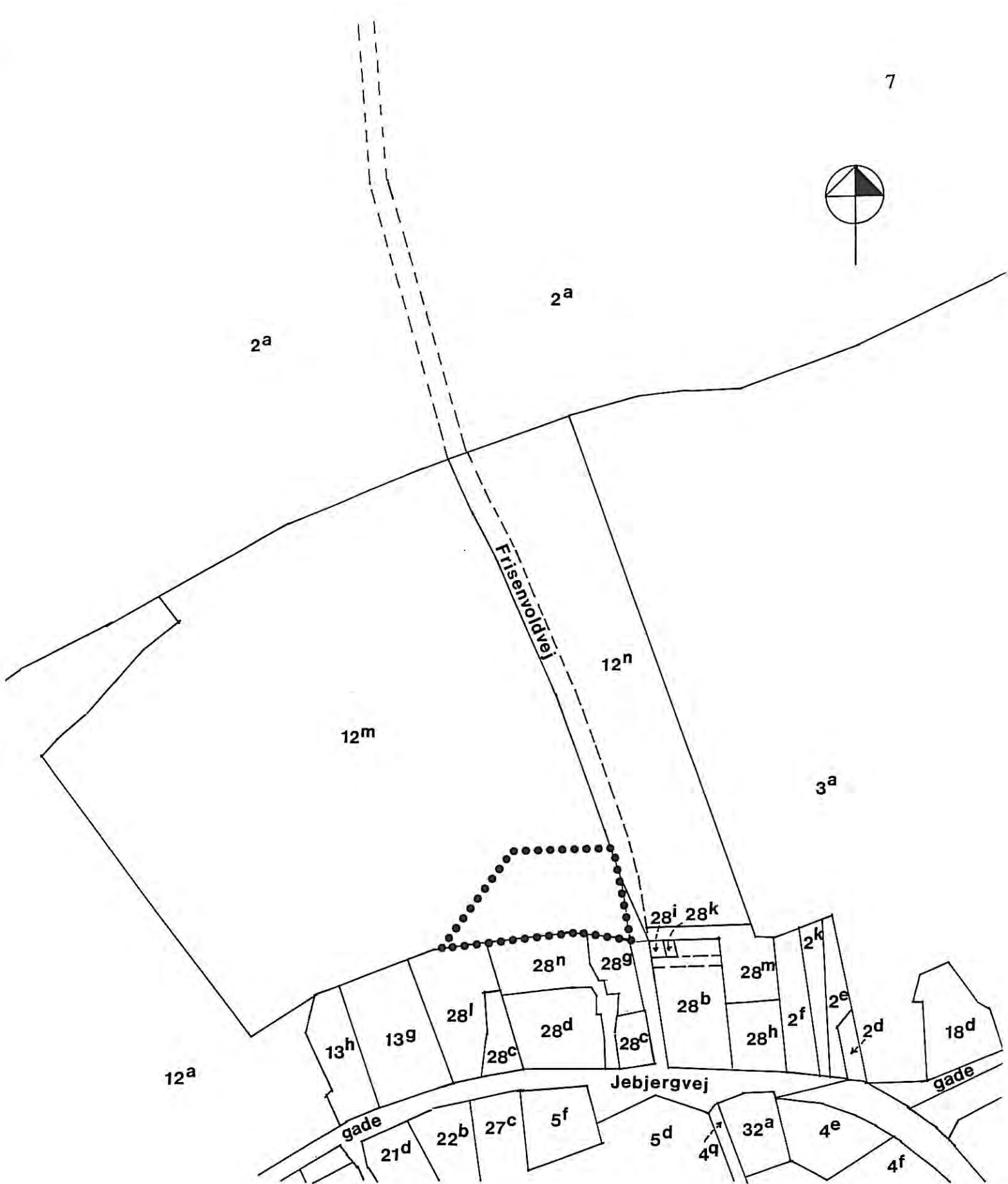
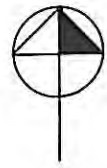
§ 16. Tinglysning:

Foranstående lokalplan begæres i medfør af § 31 stk. 2 i planloven tinglyst på matr. nr. 12 m, Jebjerg by, Ørum.

Langå, den 27. marts 1995


Kaj Christensen
borgmester


Janne Damgaard
kommunaldirektør

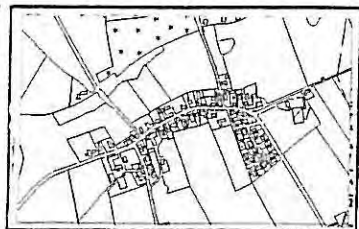
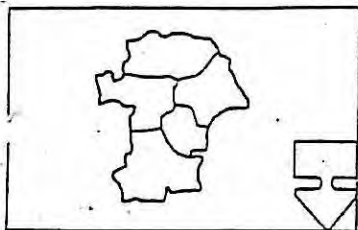
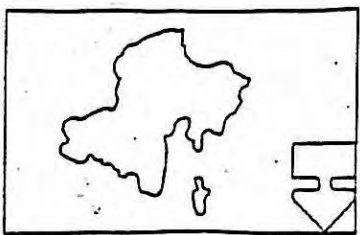
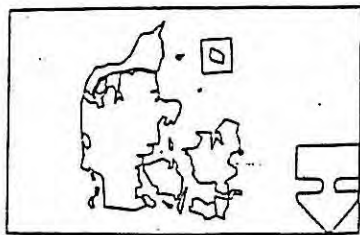


..... Lokalplangrænse

Langå kommune
 Lokalplan nr. 150
 Matrikulære forhold
 Dato: 08.11.94 Mål. 1:2.000

I planloven 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 udstykninger og bygge- og anlægsarbejder m.v., der fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Desuden er det tanken, at lokalplanerne skal sikre, at borgeme 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 skabe grundlag for opførelse af et kraftvarmeværk i Jebjerg.

Formålet med udarbejdelsen er at fastlægge rammerne for bebyggelse, vejadgang, beplantning m.m., således at kraftvarmeværket tilpasses bedst muligt i omgivelserne.

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplanens rammer

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens område 4L1, det åbne land. Området er beliggende i landzone.

Sideløbende med lokalplanforslaget har byrådet godkendt et tillæg til kommuneplan 1993 –2001 (tillæg 1–94).

Tillægget betyder at lokalplanens område ændres til område 4L13, offentligt formål (kraftvarmeværk).

Lokalplanen fastholder områdets zonestatus som landzone.

Tilladelse fra andre myndigheder

Århus amtskommune

Lokalplanen forudsætter, at Århus amtskommune ikke fremsætter indsigelse mod tillægget til kommuneplan.

Støjforhold.

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

Udlæg af areal til kraftvarmeværk, fastsættes som pkt.2 i nedenstående skema, erhvervs- og industriområder.

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 industriområ- der	70	70	70
2. Erhvervs- og in- dustriområder med forbud mod generende virk- somheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbe- byggelse, cen- terområder (by- kerne)	55	45	40
4. Etageboligområ- der	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusom- råder og offentligt tilgængelige re- kreativev områder. Særlige naturom- råder.	40	35	35
7. Det åbne land	Vurderes i hvert enkelt tilfælde, men som udgangspunkt benyttes pkt. 3 til blandet bolig og erhverv.		
8. Områder til offentligt formål, skoler, institutio- ner for børn og ældre.	Vurderes i hvert enkelt tilfælde. Ved skoler tages udgangspunkt i pkt. 5 boligområder.		

Den udendørs støj, som fra den enkelte virksomhed påføres eksisterende eller planlagt sammenhængende støjfølsom arealanvendelse, må normalt ikke overskride omstående grænseværdier.

En virksomhed skal både overholde grænseværdierne gældende for det område, i hvilket virksomheden er beliggende, og grænseværdierne gældende for omkringliggende områder.

Mod nord og vest til det åbne land.

Mod syd og øst til et blandet bolig og erhversområde (Jebjerg by).

Dette medfører, at støjgrænseværdierne i lokalplanens skel mod naboområderne er 55, 45 og 40 db(A).

Det er derfor en forudsætning, at kraftvarmeværket planlægges og opføres, således at støjgrænseværdierne i skel kan overholdes.

Fredningsforhold

Der er ikke knyttet særlige fredningsinteresser til lokalplanens område.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er ikke medtaget i spildevandsplanen for Langå kommune, men vil blive medtaget ved næste revision af planen.

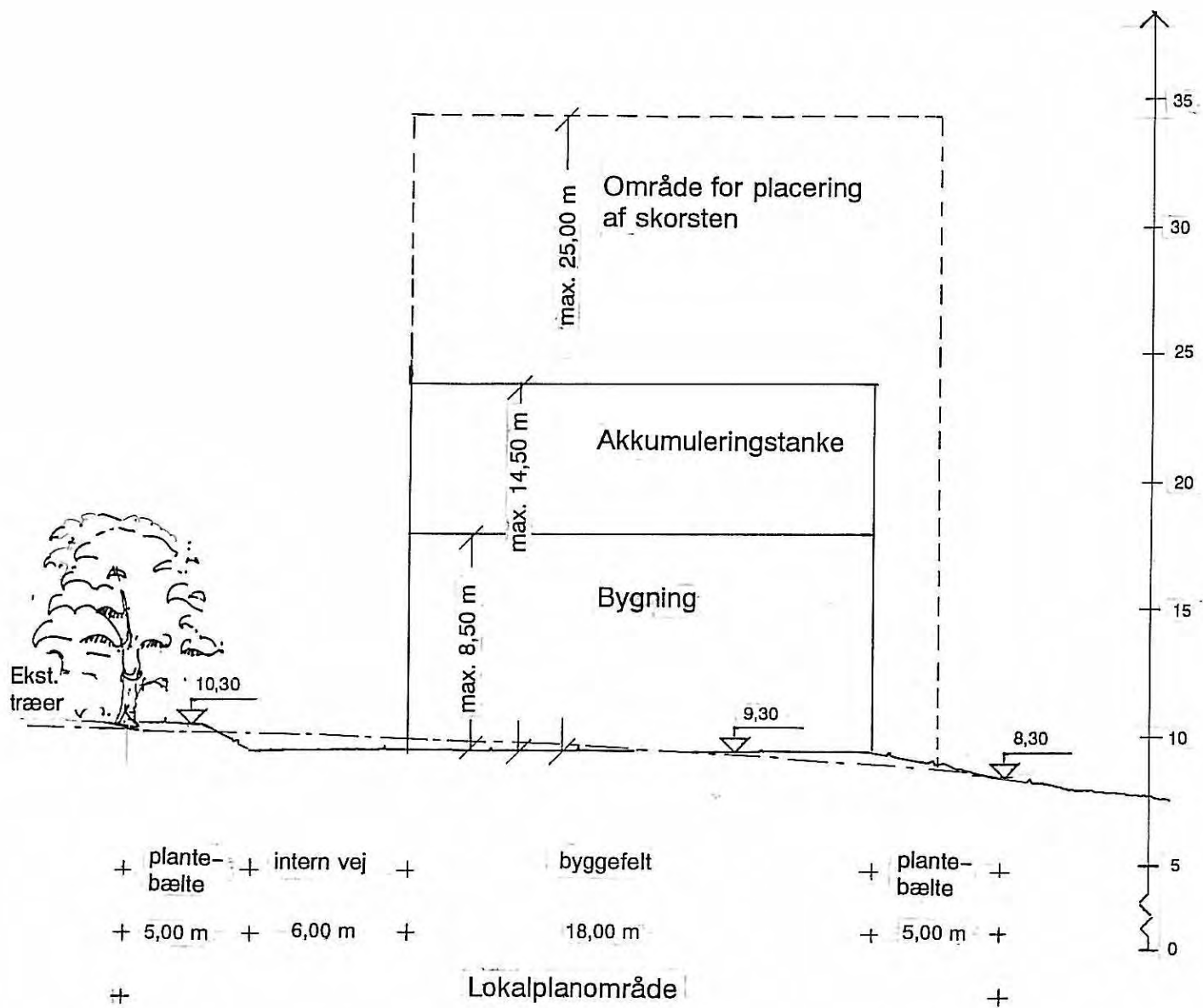
Varmeplan

Opførelse af kraftvarmeværk forudsætter projektgodkendelse efter varmforsyningsloven.

Landbrugsforhold

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.



--- Ekst. terræn
 - - - Fremtidigt terræn

Langå kommune
 Lokalplan nr. 150
 Snit A-A
 Dato: 08.11.94 Mål. 1: 250

Langå kommune

Kommuneplan 1993 – 2001

Tillæg nr. 1 – 94

Dato: 16. november 1994

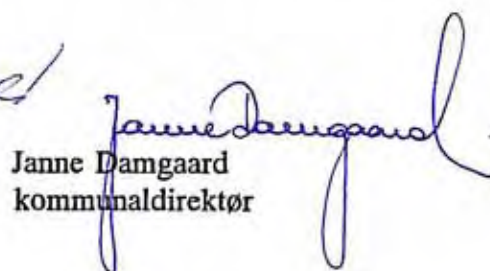
**Delområde 4L13 (Område til offentligt formål ved Frisen-
voldvej, Jebjerg).**

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

1. at områdets anvendelse fastlægges til off. formål, kraftvar-
meværk.
2. at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 40.
3. at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 2 etager og
ingen del af bebyggelsen må hæves mere end 14,50 m
over terræn.
4. at området forbliver i landzone

Delområde nr. 4L13 er omfattet af lokalplan nr. 150, der er i
overensstemmelse med rammerne.

Således vedtaget af Langå byråd, den 15. marts 1995

Kaj Christensen
borgmesterJanne Damgaard
kommunaldirektør