

LOKALPLAN NR. 94 – GL. ÅRHUSVEJ

SAMT TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2009

For et område til erhvervsformål ved Gl. Århusvej, Låsby

August 2000

Lokalplan for et område til erhvervsformål ved Gl. Århusvej i Låsby

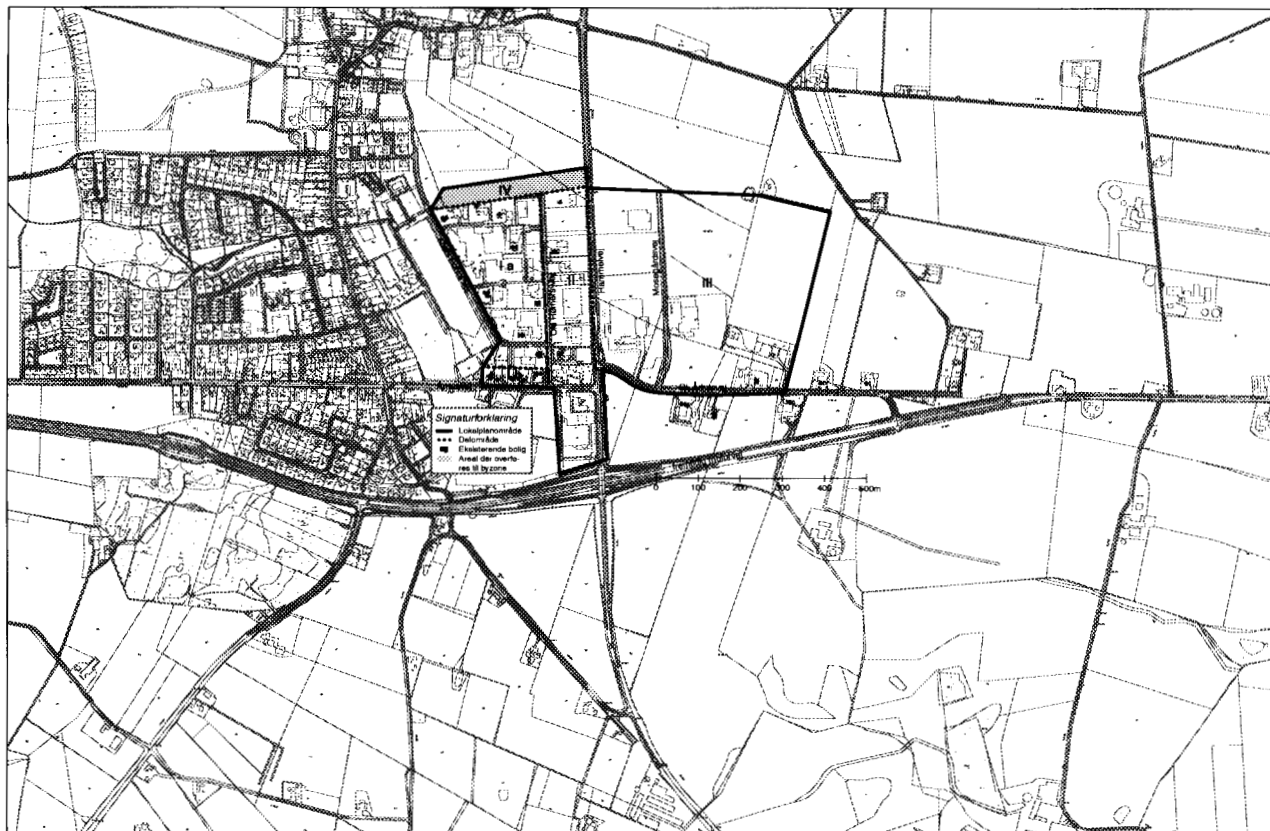
INDHOLD

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens område	I
Lokalplanens indhold	I
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	V
Klagevejledning	VI

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	1
2. Område og zonestatus	1
3. Områdets anvendelse	1
4. Udstykninger	2
5. Vej- og parkeringsforhold	2
6. Teknisk forsyning	3
7. Bebyggelsens omfang og placering	3
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4
9. Ubebyggede arealer	4
10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
11. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	5
12. Grundejerforening	5
13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	5
14. Lokalplanens blivende retsvirkninger	6
15. Vedtagelsespåtegning	6
Kortbilag nr. 1: Lokalplanområdets afgrænsning	7
Kortbilag nr. 2: Lokalplanbestemmelser	8
Kortbilag nr. 3: Matrikelkort	9
TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2009	10



Lokalplanområdets afgrænsning, områdeinddeling og eksisterende boliger.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 44 ha., som i dag anvendes til en blanding af erhvervsvirksomheder og boliger. Lokalplanområdets afgrænsning, områdeinddeling samt eksisterende boliger i området er angivet på kortet herover. Der drives forskellige former for erhverv i området lige fra fremstillingsvirksomhed til detailhandel. Der er en iøjnefaldende aktivitet i området i form af markedsaktivitet på Ole Rømers Vej. Markedet, der afholdes i weekender, foregår i flere haller, hvor der er opstillet handelsboder med forhandling af både nye og brugte effekter.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af et område til fritidsformål med idrætsanlæg, idrætshaller og klubhus. Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op til det åbne land. Mod syd grænser området op til Århusvej og Gl. Århusvej samt til den kommende motorvej mellem Silkeborg og Århus.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge den fremtidige anvendelse af området under hensyntagen til den udvikling, der faktisk har fundet sted. Lokalplanens formål er:

- at sikre udviklingsmuligheder for såvel eksisterende som fremtidige virksomheder,
- at differentiere det samlede erhvervsområde i delområder til forskellig anvendelse sådan, at der i Låsby kan tilbydes grunde og etableringsmuligheder for forskellige typer erhverv,
- at præcisere vilkårene for etablering af boliger,
- at skabe mulighed for fælles parkering for områdets virksomheder,
- at skabe ensartede bestemmelser om opholdsarealer og beplantning, herunder at oplag fremover kun kan ske i lukkede varegårde.

Lokalplanen afløser lokalplan nr. 56 og partielt byplanvedtægt nr. 2 og overfører et område fra landzone til byzone.

Miljøforhold

For at modvirke nabogener opdeles lokalplanområdet i tre områdetyper:

- A. Blandede bolig- og erhvervsområder (delområde I a og I b).
- B. Områder til let industri (delområde II).
- C. Områder til større fremstillings-, transport- og engrosvirksomhed samt pladskrævende detailhandel (delområde III).

I **områder til blandet bolig og erhverv** ønskes det at beskytte de eksisterende boliger mod gener fra områdets virksomheder.

I blandede bolig- og erhvervsområder må der ikke etableres virksomheder, som på grund af støj, lugt eller andet kan medføre nabogener.

Områder til let industri har overvejende erhverv men også enkelte boliger. Områder til let industri danner en beskyttende bræmme op til de blandede bolig- og erhvervsområder.

Miljøtilpasningen skal ske ved, at virksomheder med støjende anlæg, emission af lugtende eller sundhedsfarlige midler, eller virksomheder med andre typer af nabogener kun etableres, såfremt forureningskilderne gives en sådan placering eller udformning, at gældende grænseværdier overholdes. Eksempelvis kan støjende ventilationsanlæg placeres på jorden i en bygning eller på en tagflade, som vender bort fra det blandede bolig- og erhvervsområde.

Eksisterende enkeltboliger i områder til let industri foreslåes på længere sigt nedlagt fx ved inddragelse til erhverv. Der må ikke etableres boliger, kontor- og serviceerhverv eller andre følsomme erhverv, som kan medføre skærper af miljøvilkårene for andre virksomheder.

Områder til større fremstillings-, transport- og engrosvirksomhed samt pladskrævende detailhandel har udelukkende erhverv. Områderne ligger med en afstand af minimum 100 m til nærmeste følsomme anvendelse (fx en bolig).

I områder til større fremstillings-, transport- og engrosvirksomhed samt pladskrævende detailhandel er der mere lempelige grænser for støj, røg, lugt og andre nabogener end i de andre områdetyper. Der kan ikke etableres boliger, kontor- og serviceerhverv, fødevareraktiviteter eller andre typer af følsomme erhverv, som kan skærpe miljøkravene.

Støjende aktivitet reguleres ved fastsættelse af anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder. Desuden reguleres støjende aktivitet gennem miljølovens bestemmelser om grænseværdier for støj. Grænseværdierne for støj indenfor lokalplanområdet varierer for de forskellige delområder. Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøministeriets til enhver tid vejledende grænseværdier. De gældende regler fastsætter følgende støjniveauer for lokalplanens delområder:

OMRÅDETYPE	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 helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Delområde I a-b og II: Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.	55	45	40
Delområde III: Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60

Table 1: Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs. Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdestype. Kilde: »Vejledning fra miljøstyrelsen – Ekstern støj fra virksomheder«, vejledning nr. 5/1984.

Lokalplanens delområder

Lokalplanområdet opdeles i fem delområder med følgende anvendelsesbestemmelser:

Delområde I a og I b: Blandet bolig og erhverv

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til service-, lager- og engrosvirksomhed samt lettere håndværks-, værksteds- og industrivirksomhed, der ikke medfører gener i form af røg, støj, lugt eller rystelser. Der kan etableres 1 bolig for ejer, portner el. lign. i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Delområde II: Let industri

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, værksteds- og håndværksvirksomhed, entreprenør-, vognmands- og lagervirksomhed samt engrosvirksomhed og lignende.

Delområde III: Større fremstillings-, engros- og transportvirksomhed samt pladskrævende detailhandel

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, håndværks-, værksteds-, transport-, lager- og engrosvirksomhed med dertilhørende administration samt pladskrævende detailhandel som autoforhandler og tømmerhandel.

Delområde IV: Offentligt formål

Området må kun anvendes til beplantningsbælte samt parkeringsplads.

Lokalplanens bestemmelser gælder ved fremtidig etablering af ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende bebyggelse. Hittidig lovlig bebyggelse og anvendelse i området kan fortsætte uhindret uanset lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelsens omfang og placering

Ledige arealer indenfor lokalplanområdet udbygges efter et fleksibelt princip. Der fastlægges ikke en egentlig udstykningsplan. De ubebyggede områder kan udstykkes i store og små grunde efter behov, dog indenfor følgende grænser:

Delområde I a og II: mindst 2500 m².
 Delområde I b: mindst 1000 m² og højst 1500 m².
 Delområde III: mindst 4000 m².

Bestemmelserne for bebyggelsens omfang, højde mv. fremgår af nedenstående skema:

DELOMRÅDE	Bygningernes omfang	Bebyggelses %	Antal etager	Bygningshøjde
I a	3 m ³ pr. m ² grundareal	45	1	9 m
I b	3 m ³ pr. m ² grundareal	25	1	8,5 m
II	3 m ³ pr. m ² grundareal	45	1	9 m
III	3 m ³ pr. m ² grundareal	45	2	13 m/10 m
IV	-	0	-	-

Ubebyggede arealer

Langs lokalplanområdets nordlige og østlige grænse etableres en tæt og sammenhængende beplantning med minimumsbredde som vist på kortbilag nr. 2. Beplantningen skal være egnstypiske træ- og buskarter, som danner en tæt, høj og sammenhængende beplantning ud mod det åbne land.

Byrådet lægger vægt på, at erhvervsområdet set fra Hammelvej og motorvejen fremtræder grønt og ryddeligt.

På den baggrund udlægges arealet mellem vejskel og vejbyggelinie langs Hammelvej og Gl. Århusvej til beplantning. Langs Hammelvejs vestlige side skal beplantningen bestå af lave buske og enkeltstående træer. Langs vejens østlige side samt langs Gl. Århusvej skal beplantningen bestå af græs og enkeltstående træer.

Langs motorvejen, Mosegårdsvej samt langs Gl. Århusvej og langs nyudlagte veje og stier i delområde III udlægges arealet mellem vejskel og vejbyggelinie til beplantning i form af græs og enkeltstående træer.

For hele lokalplanområdet gælder, at oplagring kun må finde sted i bygninger eller indenfor gårdarealer, som er hegnet med tæt hegn.

Veje og parkering

Der må ikke etableres nye overkørsler fra privat ejendom til Hammelvej, Gl. Århusvej og Århusvej.

Delområde I a, Ib, II og IV vejbetjenes fra de eksisterende veje i området, som er Århusvej, Gl. Århusvej, Hammelvej, Niels Bohrs Vej og Ole Rømers Vej.

Delområde III vejbetjenes via Gl. Århusvej fra Mosegårdsvej. Derudover reserveres areal til veje og stier i delområde III som angivet på kortbilag nr. 2.

Der skal mindst reserveres areal til parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal. Der skal etableres tilstrækkeligt mange parkeringspladser til, at parkeringen kan ske på egen grund.

I delområde IV er der mulighed for at indrette en parkeringsplads.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplan 1997 for Århus Amt.

Regionplanens bestemmelser om detailhandel

Det fremgår af Regionplantillæg nr. 6 om detailhandel, at der skal redegøres for, hvis særligt arealkrævende butikker ikke kan indpasses i den pågældende bys centrale område. I Låsby tilfælde er de områder, der i kommuneplanen og regionplanen er udpeget til centerområder, fuldt udbyggede byområder. Baggrunden for at udpege netop disse fuldt udbyggede områder er, at det er her den eksisterende private service er beliggende. Samtidig er områderne beliggende omkring de to gennemgående veje i byen og som sådan trafikalt velbeliggende. Imidlertid vil opførelse af en arealkrævende butik på f.eks. 1500 m² kræve opkøb af flere allerede bebyggede ejendomme – hvilket er urealistisk. Da erhvervsområdet i nærværende lokalplan er beliggende meget tæt på Låsby, samtidig med at det er trafikalt velbeliggende for byen og byens nærmeste opland, er det oplagt at skabe mulighed for, at de arealkrævende butikker kan etableres her.

Der planlægges for tre butikker på maksimalt 2000 m² stykket. De tre butikker kan – i henhold til regionplantillæg om detailhandel – kun omfatte bil-, campingvogns-, lystbåde- og landbrugs-maskinforretninger og tømmerhandler samt byggemarkeder, der opføres i tilknytning til en tømmerhandel, og som udgør en integreret del af tømmerhandlen. Med den fastlagte størrelse, vil butikker af den art kunne betjene området, men de vil ikke få en størrelse, der gør dem i stand til at tiltrække kunder fra et større opland. Butikkerne placeres omkring Gl. Århusvej.

Kommuneplanen

Delområde I a, I b, II og III er omfattet af „Kommuneplan 1997-2009“ for Ry Kommune. Sideløbende med lokalplanen fremlægges tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997-2009 med det formål at muliggøre lokalplanens gennemførelse.

Rammebestemmelserne for område 6.E.5 ændres, så det fremover bliver muligt at bygge i en højde op til 13 m mod tidligere 10 m.

En lokalplan der træffer bestemmelser for område 6.E.5 skal således sikre,

- at området anvendes til erhvervsformål i form af industri-, værksteds-, lager og engrosvirksomhed samt pladskrævende detailhandel som autoforhandler og tømmerhandel med dertil hørende administration samt salg af virksomhedens egne produkter,
- at der i øvrigt ikke etableres detailhandel i området,
- at bygninger i området opføres med maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 13 m,
- at den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom ikke overstiger 45%, og
- at ingen grunde i området udstykkes mindre end 4000 m².

Område 6.N.7 afgrænses fra område 6.N.6 og rammebestemmelserne for område 6.N.7 ændres, så det fremover bliver muligt at etablere parkering i området.

En lokalplan der træffer bestemmelser for område 6.N.7 skal sikre,

- at området anvendes til grønt område, skovbevokset areal og parkering,
- at arealet friholdes for byggeri,
- at områdets beplantning vedligeholdes og bevares.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet udgør en del af tidligere vedtagne lokalplan nr. 56 »Mosegårdsvej« og partiel byplanvedtægt nr. 2 »Industriområde i Låsby«, som ved vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Zonestatus

En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med offentliggørelsen af byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, vil den del af området, der er beliggende i landzone, blive overført til byzone.

Spildevandsplanen

En del af lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. For den resterende del af lokalplanområdet udarbejdes der tillæg til spildevandsplanen.

Varmeplanen

Opvarmningsbehovet dækkes ved individuel naturgasfyring.

Elforsyning

Området elforsynes fra Galten Elværk.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Låsby Korsvej Vandværk.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan der i henhold til bestemmelserne i § 58, stk. 1 i Lov om planlægning klages over retslige spørgsmål. Klage skal indgives skriftligt til:

Naturklagenævnet,
Frederiksborggade 15,
1360 København K.

En klage skal være nævnet i hænde senest 4 uger efter, at den endelige lokalplan er offentliggjort.

Lokalplan for et område til bolig- og erhvervsformål ved Gl. Århusvej i Låsby.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Formålet med lokalplanen er

- at sikre udviklingsmuligheder for såvel eksisterende som fremtidige virksomheder,
- at differentiere det samlede erhvervsområde i delområder til forskellig anvendelse sådan, at der i Låsby kan tilbydes grunde og etableringsmuligheder for forskellige typer erhverv,
- at præcisere vilkårene for etablering af boliger,
- at skabe mulighed for fælles parkering for flere af områdets virksomheder, og
- at skabe ensartede bestemmelser om opholdsarealer og beplantning, herunder at oplag fremover kun kan ske i lukkede varegårde.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 3 og omfatter følgende matr. nre.: 5eb, 5ff, 7v, 7x, 7z, 7ø, 7ab, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7aq, 7ar, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 18f, 43 del af 5ea, 7ag, 7ax og 8a Låsby by, Låsby samt 9a, 9g, 9h, 9i, 9k, 9n, 9p, 9r, 9v, 9z, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ai, 9al, 9ar, 9at, 10g, 11b, 11h og del af 9q Flensted by, Låsby
- samt alle parceller, der efter den 3. maj 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 angivne område fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområde I a, I b, II, III og IV som angivet på kortbilag nr. 1.
- 3.2 Delområde I a og I b må anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til service-, lager- og engrosvirksomhed samt lettere håndværks-,

værksted- og industrivirksomhed, der ikke medfører nabogener*. Der kan etableres 1 bolig for ejer, portner el. lign. i tilknytning til den enkelte virksomhed.

- 3.3 Delområde II må anvendes til let industri. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, værksted- og håndværksvirksomhed, entreprenør-, vognmands- og lager- virksomhed samt engrosvirksomhed med dertil hørende administration.
- 3.4 I delområde III må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, håndværks-, værksteds-, transport-, lager- og engrosvirksomhed med dertilhørende administration samt pladskrævende detailhandel som autoforhandler og tømmerhandel.
- 3.5 Delområde IV må kun anvendes til beplantningsbælte og parkering.
- 3.6 Inden for lokalplanområdet må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jvf. miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.
- 3.7 Virksomheder kan indrette lokaler til salg af egne produkter. Herudover kan der ikke bortset fra handel med særligt pladskrævende varer foregå detailhandel i området.

4. UDSTYKNINGER

- 4.1 Indenfor delområde I a og II må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 2.500 m² eksklusive eksisterende og udlagt vejareal.
- 4.2 Indenfor delområde I b må ingen grund udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.000 m² eller større end 1.500 m² eksklusive eksisterende og udlagt vejareal.
- 4.3 Inden for delområde III må der ikke udstykkes grunde mindre end 4000 m².

5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der reserveres arealudlæg til veje og stier, som angivet på kortbilag nr. 2. Veje udlægges i en bredde af 12 m. Stier udlægges i en bredde af 3 m. Hvis behovet for de angivne veje og stier forsvinder bortfalder arealreservationerne.
- 5.2 På den enkelte erhvervsejendom skal der som minimum reserveres parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Der skal etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til at dække behovet på egen grund.
- 5.3 I delområde IV udlægges areal til offentlig parkering som angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.4 Grunde beliggende i delområde II nord for Århusvej får vejadgang fra Ole Rømers Vej. Grunde beliggende i delområde II syd for Århusvej får vejadgang fra Århusvej.

* Nabogener omfatter støj, luftforurening, lugt, støv, rystelser, tung trafik eller andet, som kan virke generende over for boliger eller andre følsomme anvendelser i omgivelserne. Når der skal fastsættes støjgrænser for de enkelte virksomheder anvendes Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning. De vejledende støjgrænser er vist på side III.

- 5.5 Grunde beliggende i delområde I a og I b får vejadgang fra Niels Bohrsvej, Ole Rømers Vej eller Århusvej.
- 5.6 Grunde beliggende i delområde III får vejadgang fra Mosegårdsvej eller en af de udlagte veje i delområde III.

6. TEKNISK FORSYNING

- 6.1 Lokalplanområdets opvarmningsbehov skal dækkes med naturgas.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 Der må ikke placeres bebyggelse, herunder varegårde og lign. mellem vejbyggelinie og skel, jvf. afsnit 7.2.

- 7.2 Der udlægges følgende vej- og stibygge linier langs:

Den kommende motorvej:	50 m + højdetillæg fra vejmidte og 25 m + højdetillæg fra vej-
	kant nærmest motorvej ved tilslutningsanlæg,
Århusvej:	10 m fra vejskel,
Gl. Århusvej:	20 m fra vejmidte,
Hammelvej:	20 m fra vejmidte + højdetillæg,
Niels Bohrs Vej:	12,5 m fra vejmidte,
Ole Rømers Vej:	17 m fra vejmidte,
Mosegårdsvej:	11 m fra vejmidte,
Nye vejudlæg:	11 m fra vejmidte,
Nye stiudlæg:	6,5 m fra stimidte.

- 7.3 Bygningernes omfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene mv.
- 7.4 I delområde I a, II og III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 for den enkelte ejendom.
- 7.5 I delområde I b må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.6 I delområde I a og II må ingen bygning opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 9 m.
- 7.7 I delområde I b må ingen bygning opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.8 I delområde III må ingen bygning opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 13 m. Langs Hammelvej må der i en afstand på 30 meter fra vejskel dog kun opføres bygninger i op til 10 meters højde (se bilag 1).
- 7.9 Forretninger der handler med særligt pladskrævende varegrupper, må maksimalt opføres med et bruttoetageareal på i alt 2000 m².

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. For at skabe større sammenhæng i området skal vedligeholdelse af eksisterende bygninger og fremtidige nybyggerier vurderes visuelt i forhold til placering, udformning, materiale- og farvevalg.

8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinier:

Ved hovedindkørslen til en ejendom må der anbringes et skilt. Skiltet må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2 m, og det må ikke være til gene for den frie oversigt.

På den del af bygningsfacaden, der vender mod Hammelvej, Århusvej eller Gl. Århusvej, kan der kun skiltes med firmanavn. Firmanavnet må kun nævnes én gang.

Der må ikke skiltes på bygningernes tage.

9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Langs Hammelvej nord for Århusvej udlægges arealet mellem vejskel og vejbyggelinie til beplantning. Langs hammelvejs vestlige side skal beplantningen bestå af lave buske og enkeltstående træer. Langs vejens østlige side samt langs Gl. Århusvej skal beplantningen bestå af græs og enkeltstående træer. Træerne skal udvælges blandt egnstypiske overvejende løvfældende arter.

Beplantningsbæltet etableres og vedligeholdes af den enkelte grundejer.

Der må ikke finde oplagring sted på det beplantede areal og mellem vejbyggelinien og bygningsfacaden.

9.2 Langs motorvejen, Mosegårdsvej samt langs Gl. Århusvej og langs nyudlagte veje og stier i delområde III udlægges arealet mellem vejbyggelinie og vejskel med græs og enkeltstående træer.

Der udlægges i øvrigt beplantningsbælte i delområde III som angivet på kortbilag nr. 2. Beplantningsbæltet udlægges i en bredde af 5 m og vedligeholdes af grundejerforeningen.

9.3 Oplagring kan kun finde sted i bygninger eller indenfor gårdarealer, som er heget med tæt hegn.

9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstning eller lignende gives et ryddeligt udseende.

9.5 Terrænregulering på mere end +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkerings- og opholdsarealer samt beplantningsbælter, som angivet i afsnit 5.3, 9.1 og 9.2.
- 10.2 Ny bebyggelse – der fordrer installering af nyt varmesystem – må ikke tages i brug, før der er etableret tilslutning til naturgasnettet.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 11.1 Lokalplan nr. 56 for et område til erhvervsformål ved Gl. Århusvej, der er vedtaget af Ry byråd den 10. december 1991, ophæves.
- 11.2 Partiel byplanvedtægt nr. 2 for et industriområde i Låsby, der er vedtaget af Ry byråd den 16. december 1974, ophæves.

12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområde III.

Grundejere i delområde I a, I b og II kan frivilligt tilslutte sig grundejerforeningen.

- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg i lokalplanområdet.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 12.5 Grundejerforeningen skal, efter krav fra byrådet, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammeslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

13. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Der er landbrugspligt på en del af området. Landbrugspligten er dog ikke til hinder for, at byrådet kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål. Men indtil da skal arealet drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.*

* Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen. Landbrugsministeriet kan, i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten, stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 4, vedrørende jordens drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsjendom.

14. LOKALPLANENS BLIVENDE RETSVIRKNINGER

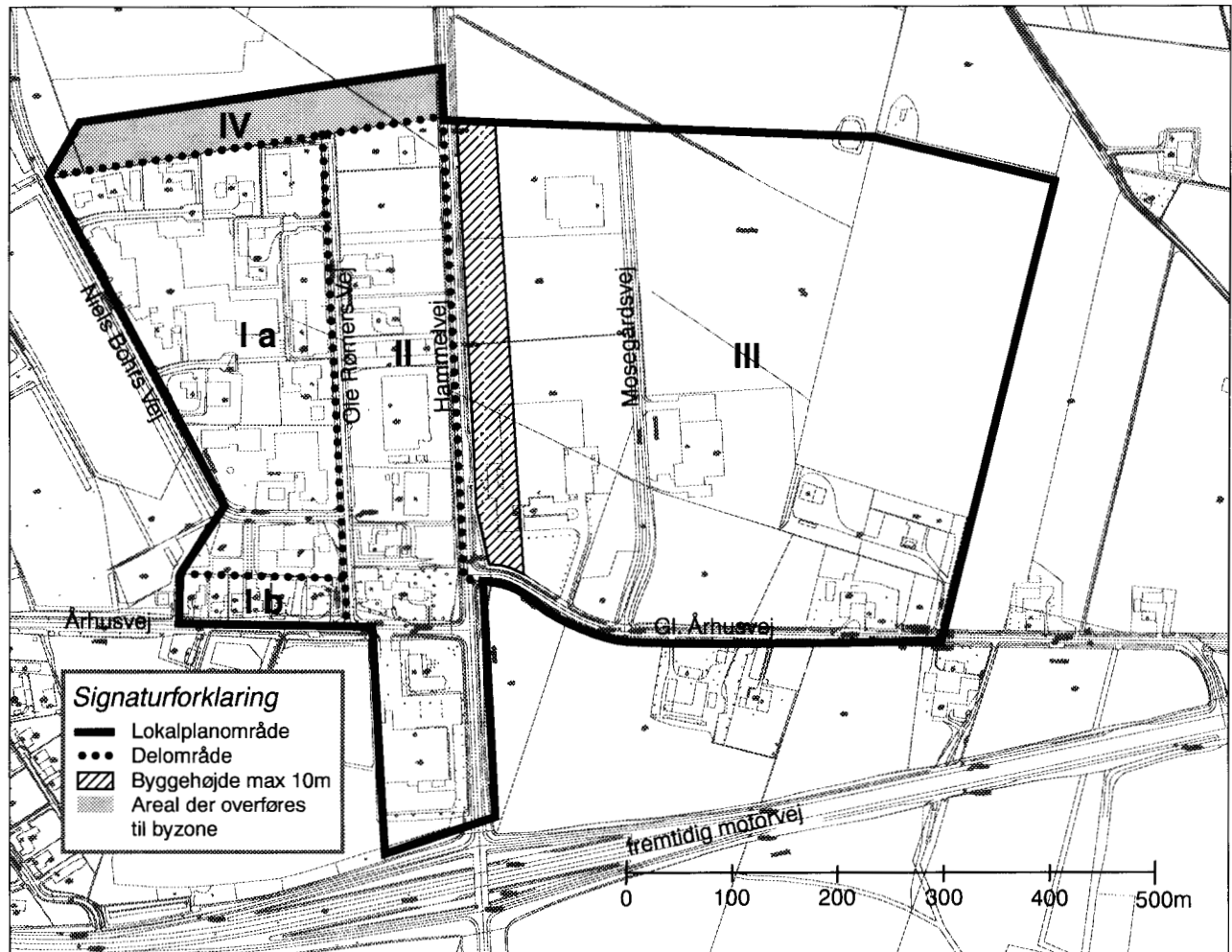
- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifgl. planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og bebyggelser, der er indeholdt i planen.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer hovedprincipperne i lokalplanen.
- 14.4 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.
- 14.5 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.
- 14.6 I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.
- 14.7 Lokalplanen indeholder i afsnit 2.2 bestemmelser om, at arealer overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Lov nr. 324 af 18. juni 1969 om frigørelsesafgift).
- 14.8 Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

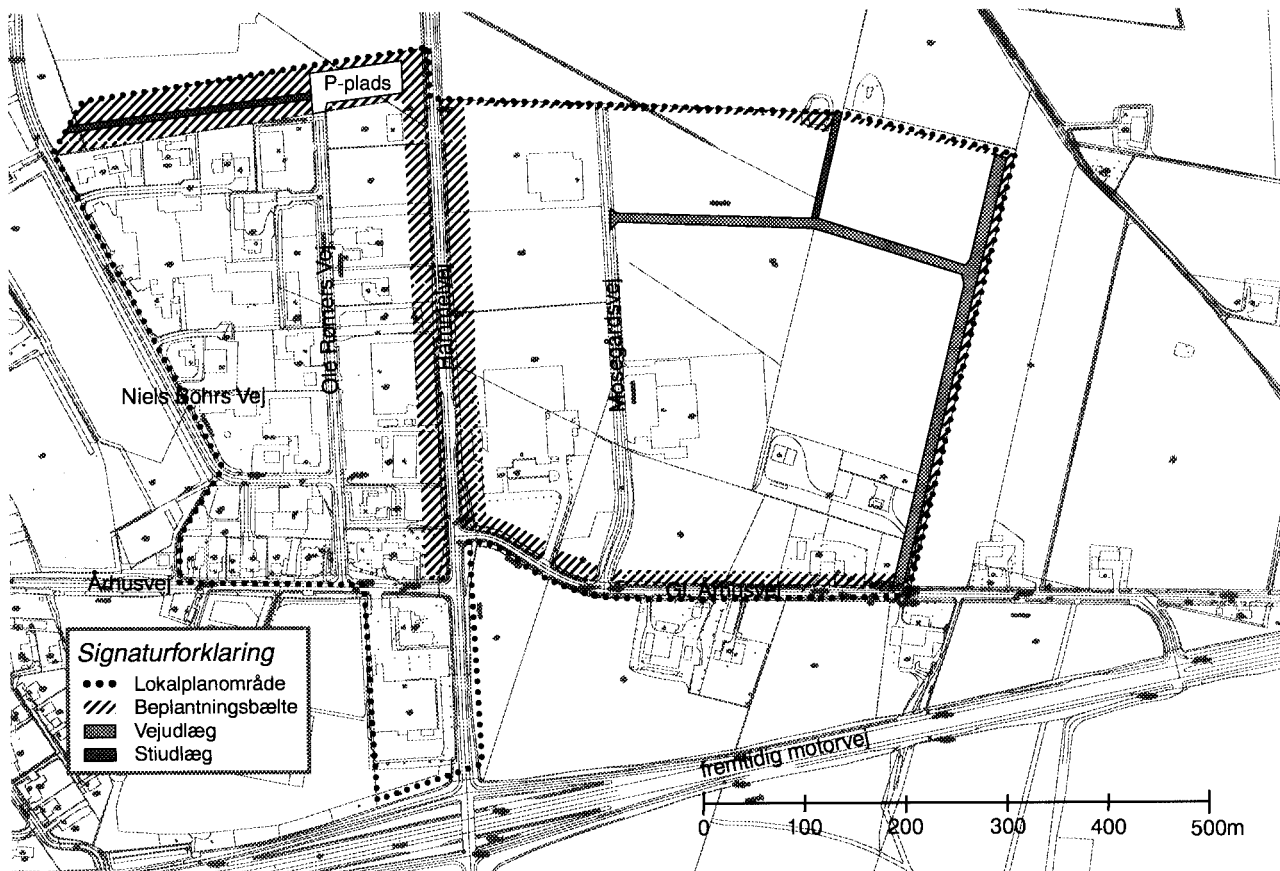
15. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

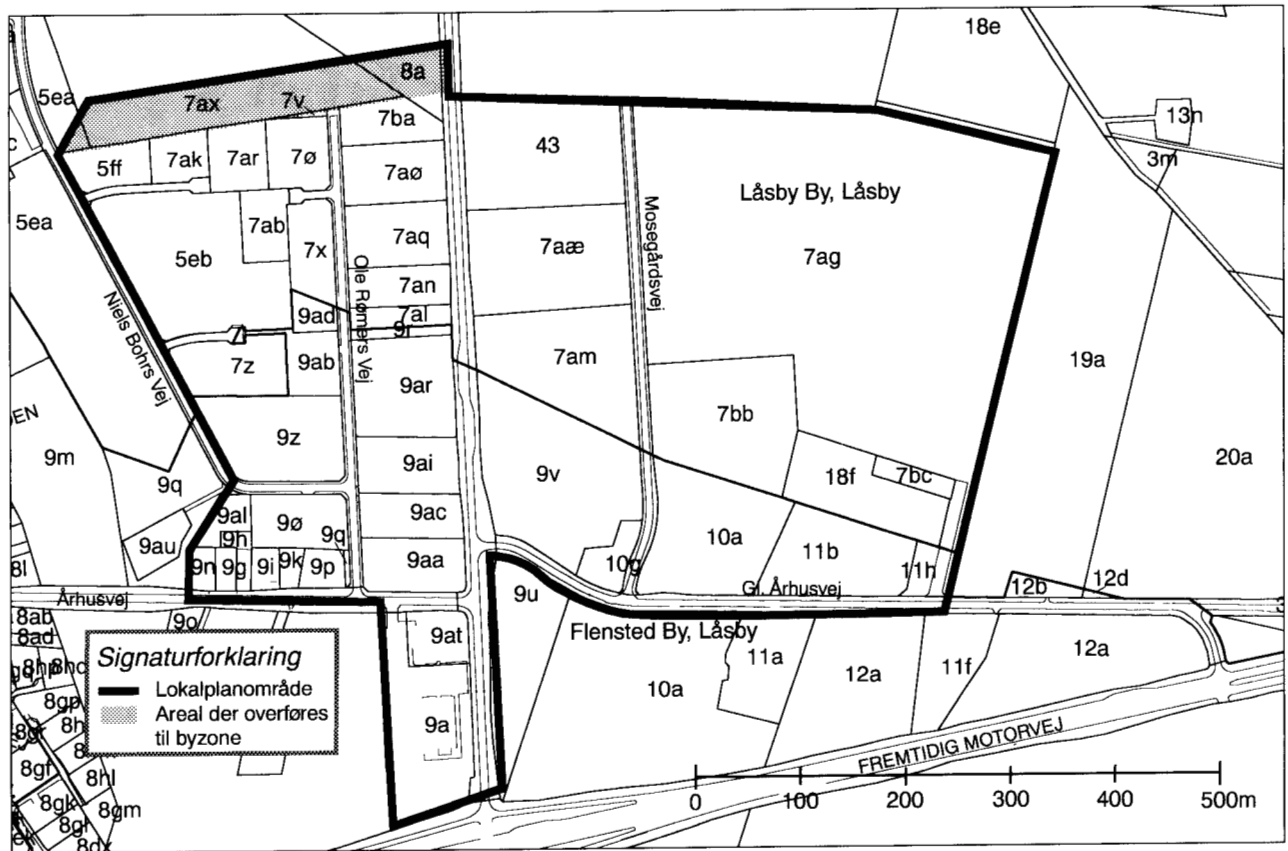
Således vedtaget af Ry byråd, den 8. august 2000


Borgmester

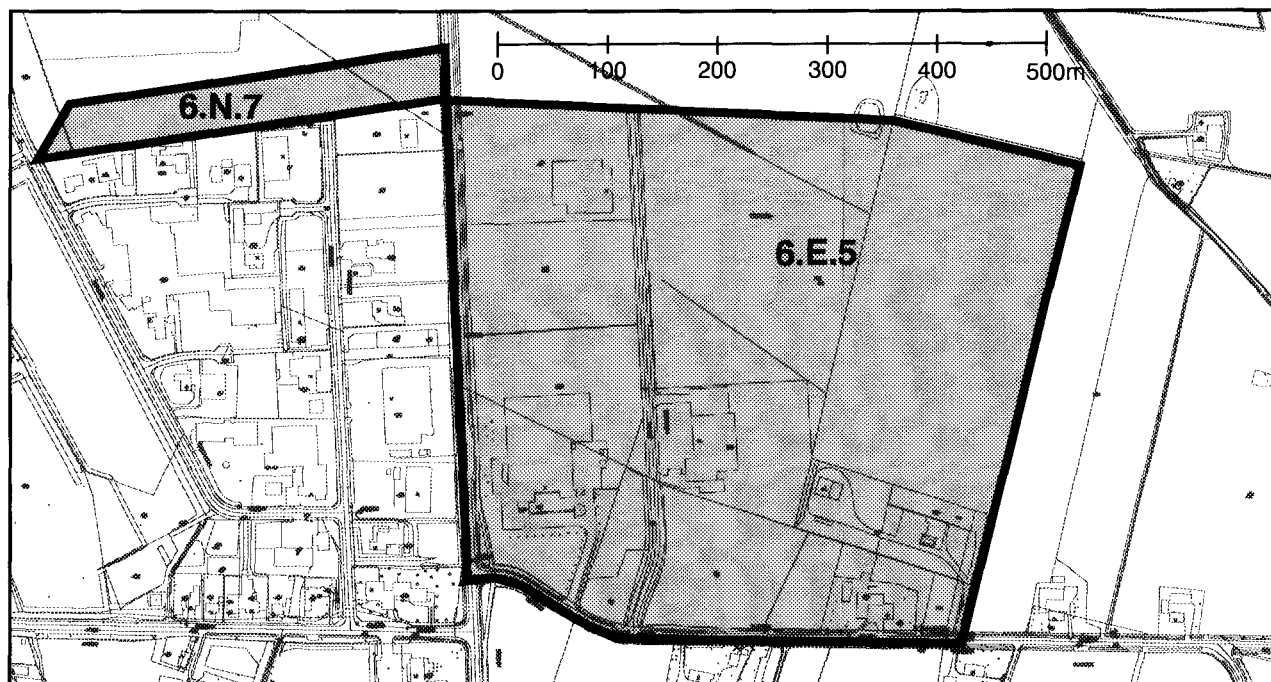

Kommunaldirektør







Område til erhvervsformål i Låsby



Rammeområder

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) offentliggøres hermed tillæg nr. 9 til kommuneplan 1997-2009 for Ry Kommune.

Formålet med kommuneplantillægget er at justere rammebestemmelserne for rammeområde 6.E.5 og del af 6.N.6.

Rammebestemmelserne for område 6.E.5 ændres, så det fremover bliver muligt at bygge i en højde op til 13 m mod tidligere 10 m.

For det på ovenstående kort viste område 6.E.5 fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området anvendes til erhvervsformål i form af industrivirksomhed samt pladskrævende detailhandel som autoforhandler og tømmerhandel med dertil hørende administration.
2. Bygninger i området kan opføres med maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 13 m.
3. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 45%.
4. Ingen grund i området må udstykkes med mindre end 4000 m².
5. Der må ikke etableres detailhandel i området bortset fra salg af særligt pladskrævende varegrupper og virksomhedernes egne produkter.

Område 6.N.7 afgrænses fra område 6.N.6 og rammebestemmelserne for område 6.N.7 ændres, så det fremover bliver muligt at etablere parkering i området.

For det på omstående kort viste område 6.N.7 fastsættes følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Området anvendes til grønt område, skovbevokset areal og parkering.
2. Arealet friholdes for byggeri.
3. Områdets beplantning vedligeholdes og bevares.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Forslaget er vedtaget af Ry Byråd den *8. august 2000*


Borgmester


Kommunaldirektør