

**MAJ 1993**  
Rev. august 1993

**J.NR.: 27-11-39.1**

**LOKALPLAN NR. 39.1**  
**FOR 4 ERHVERVSEJENDOMME**  
**SYD FOR BÆKVEJ I SPJALD**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 39.1 for 4 erhvervs-  
ejendomme syd for Bækvej i Spjald.

Indholdsfortegnelse:	Side:
Hvad er en lokalplan	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5-6
Lokalplanteksten	7-9
Kortbilag nr. 1 (lokalplankortbilag) i mål 1:1000.	10

## **HVAD ER EN LOKALPLAN?**

Efter kommuneplanens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal anvende til fastsættelse af bindende bestemmelser for grundejere, lejere, brugere m.fl. om anvendelse af fast ejendom og om bebyggelsers regulering.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan, før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

Inden en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den lægges frem for borgerne som forslag i en periode på mindst 8 uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af kommunalbestyrelsen inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Videbæk Kommune, er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

## **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL**

I forbindelse med at virksomheden Spjald Sandblæsning har søgt miljøgodkendelse, skal de miljømæssige forhold for virksomheden detaljeret fastlægges.

Med virksomhedens nuværende placering i et blandet bolig- og erhvervsområde, skal støjkravene stilles i forhold til boligbebyggelsen. Disse krav ville imidlertid blive urealistisk høje.

For at give virksomheden mulighed for fortsat at producere på det nuværende sted, er det derfor lokalplanens formål, at fastlægge anvendelsesbestemmelser for de 4 ejendomme langs sydsiden af Bækvej, der medfører at de bliver egentlige erhvervsjendomme uden mulighed for opførelse af boligenheder. Samtidig afgrænses erhvervsområdet ved Spjaldgårdvej hermed naturligt mod syd.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter planlovens § 19.

## **DISPENSATIONSMULIGHED**

Efter planlovens § 19 stk. 1 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Denne dispensationsmulighed betyder, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

## **LOKALPLANENS MIDLERRTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort (normalt i en periode på 8 uger), må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort og højst et år efter forslagets offentliggørelse.

# LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

## ZONEFORHOLD

Ejendommene matr. nr. 1 oy, 1 qp, 1 qt, og en del af 1 qu, alle af Brejning Hovedgård, Brejning er beliggende i byzone.

## KOMMUNEPLANRAMMEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Spjald erhvervsområde 9 (SE 9).

For SE 9 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri-, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, samt at der kun opføres virksomheder eller anlæg som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnet mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 50 samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50,
- c) at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges,
- d) at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger  $2\text{m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.),
- e) at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres med større højde end 10 meter over det omgivende terræn. Byrådet kan tillade, at dele af en bygning opføres med en større højde end 10 m, såfremt hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør det,
- f) at der ikke i området placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

## SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplan 39.1 er i overensstemmelse med kommunens udarbejdede § 21 spildevandsplan.

#### **VEJADGANG TIL LOKALPLANOMRÅDET**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bækvej.

#### **VARMEPLANFORHOLD**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den afgrænsning af Videbæk Kommunes varmeplan, der er udlagt til naturgasforsyning.

# **LOKALPLANTEKSTEN**

## **VIDEBÆK KOMMUNE**

Lokalplan nr. 39.1 for 4 erhvervsejendomme syd for Bækvej i Spjald.

I henhold til lov om planlægning lov nr. 388 af 6. juni 1991, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

1.1. Lokalplanens formål er:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål uden boligbebyggelse
- at fastlægge byggefeltet
- at angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser

### **§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

- 2.1. Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:1000 og afgrænses som vist med kraftig streg.
- 2.2. Lokalplanen omfatter matr. nr. 1 oy, 1 qp, 1 qt, og en del af 1 qu, alle af Brejning Hovedgård, Brejning.
- 2.3. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1. Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål. Indenfor området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
- 3.2. der må ikke opføres eller indrettes boliger indenfor lokalplanområdet.

### **§ 4 UDSTYKNING**

- 4.1. Nye udstykninger indenfor lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

## **§ 5 VEJ- OG OVERSIGTSFORHOLD**

- 5.1. Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bækvej.
- 5.2. Indenfor lokalplanområdet pålægges der byggelinier som angivet på kortbilag nr. 1.
- 5.3. Indenfor lokalplanområdet udlægges det på kortbilag nr. 1 med priksignatur angivne oversigtsareal.

Oversigtsarealet skal være udlagt som have med græsplæne eller med lave planter, og på arealet skal der være fri oversigt. Ingen planter eller faste genstande må få en højde på mere end 3/4 m over fladen gennem de tilgrænsende vejes kørebanelmidter. Der tillades dog enkelte højestammede træer med mindst 2,5 m til kronens underside, placeret ikke nærmere end 10 m på afskårne hjørner ved vejtilslutningen.

- 5.4. Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer, skal der sikres mulighed for, at der på de enkelte ejendomme kan etableres det til virksomheden nødvendige antal parkeringspladser til parkering af virksomhedens egne køretøjer, personaleparkering og gæsteparkering.

## **§ 6 VARMEPLANFORHOLD**

- 6.1. Ny og eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet kan tilsluttes naturgasnettet.
- 6.2. Indenfor lokalplanområdet må der ikke etableres elvarme.

## **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 50.
- 7.2. Højst 33% af grundens areal må bebygges.
- 7.3. Det samlede rumfang af bygninger på hver ejendom må ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle fremspring, skorstene m.v.).
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres med større højde end 10 m over det omgivende terræn.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres med større højde end 10 m, såfremt hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

## **§ 8 BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted ved Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

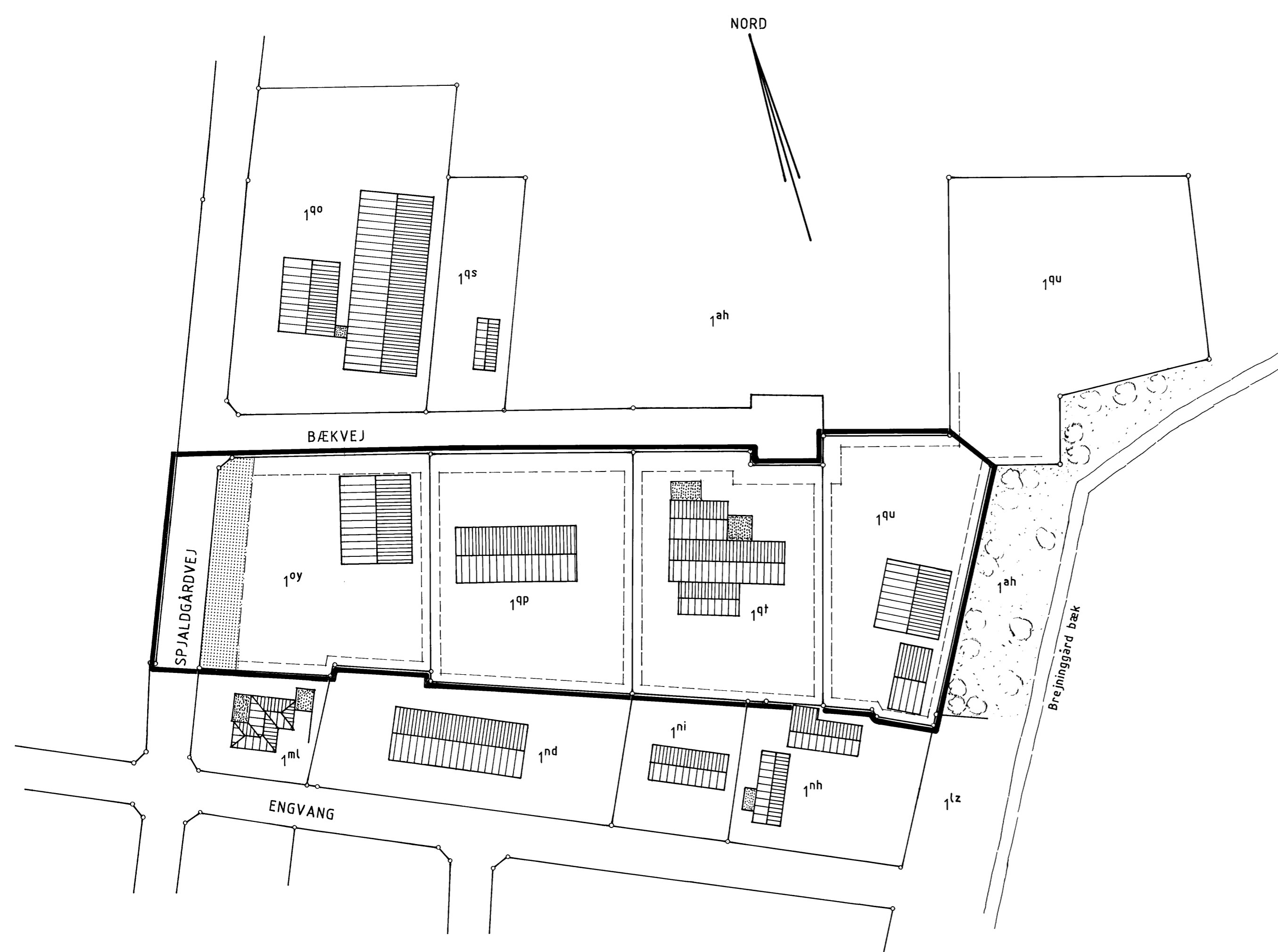
## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden og afskærmning ved udendørs oplagring skal overholdes.

**Videbæk, den 9.11. 1993.**

  
**John Kristiansen**  
**Borgmester**

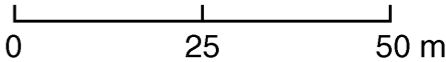
  
**Keld Jørgensen**  
**Kommunaldirektør**



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 39.1  
FOR 4 ERHVERVSEJENDOMME SYD FOR  
BÆKVEJ I SPJALD.  
LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR.  
1<sup>oy</sup>, 1<sup>qp</sup>, 1<sup>qt</sup> OG EN DEL AF 1<sup>qu</sup> ALLE AF  
BREJNING HOVEDGÅRD, BREJNING.

UDVIKLINGSSEKRETARIATET  
6920 VIDEBÆK.  
Dato: Juni 1993.  
Tegn: T. N.  
Mål: 1:1000



SIGNATURFORKLARING

- Områdegænse
- - - Byggelinie
- - - Oversigtslinie
- Oversigtsareal