

**Lokalplan nr. 61 for et nyt  
boligområde mellem  
Enghavevej og Sandbækalle  
i Videbæk.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 61 for et nyt boligområde mellem Enghavevej og Sandbækalle i Videbæk.

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Vurdering af miljøforholdene	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
Dispensationsmuligheder	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Zoneforhold	5
Kommuneplanforhold	5
Vejforhold	5
Spildevandsforhold	5
Varmeplanforhold	5
Lokalplanteksten	6
Kortbilag.	
Nr. 1: Oversigtskort	
Nr. 2: Retningsgivende bebyggelsesplan	

## **HVAD ER EN LOKALPLAN?**

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd 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 igang. Hensigten er bl.a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer m.v.. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

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.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse.

## **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.**

Ejendommen med den tidligere tekstilfabrik CRIMO blev første gang detailplanlagt i foråret 1992, da der i perioden 8. januar 1992 til 8. marts 1992 var fremlagt et lokalplanforslag for udnyttelse af de tidligere fabriksbygninger til boliger. Lokalplanen blev imidlertid aldrig endelig vedtaget.

Videbæk Kommune overtog den 30. april 1992 ejendommen og Byrådet har siden vurderet mulighederne for ejendommens anvendelse. I efteråret 1995

blev det besluttet at nedrive de udtjente bygninger for at åbne mulighed for et nyt boligbyggeri herunder bofællesskab på ejendommen.

Denne lokalplan udgør derfor plangrundlaget for opførelsen af nye boliger i form af almennyttige boliger, bofællesskab eller traditionelle parcelhuse, hvis arealet ikke anvendes til tæt lav boligbebyggelse.

For at hæve bosætningskvaliteten på den ryddede grund blev det besluttet at frilægge Sandbækken i forbindelse med nedrivningen af de tidligere fabriksbygninger.

## **VURDERING AF MILJØFORHOLDENE.**

Med nedrivningen af de nedslidte bygninger fra den tidligere tekstilfabrik CRI-MO og frilægningen af Sandbækken giver ejendommen nu mulighed for at skabe et nyt attraktivt boligområde med nær tilknytning til offentlige og private servicefaciliteter.

Området er velafgrænset og indbyder til planlægning af et byggeri, hvori der lægges vægt på bæredygtighedsprincipper som energi- og vandbesparelse.

Også affaldshåndteringen kunne gives opmærksomhed i det nye byggeri.

Med frilægningen af Sandbækken er der givet gode forudsætninger for at anlægge et spændende og varieret parkmiljø omkring de nye boliger.

## **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 byrådet dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Denne dispensationsmulighed betyder, at byrådet 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 MIDLERTIDIGE 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.**

De ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, er beliggende i byzone.

### **Kommuneplanforhold.**

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende indenfor VIDE-BÆK BOLIGOMRÅDE 8 (VB8).

For område VB8 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, bebyggelse til offentlige formål samt andre erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25.
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.
- d) at der skabes trafiksikre forbindelser i området.

### **Vejforhold.**

Vejdagangen til lokalplanområdet skal ske fra Enghavevej eller Sandbækalle.

### **Spildevandsforhold.**

Lokalplan nr. 61 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

### **Varmeplanforhold.**

I Videbæk Kommunes varmeplan er lokalplanområdet udlagt til fjernvarmeforsyning.

# **LOKALPLANTEKSTEN.**

## **VIDEBÆK KOMMUNE.**

Lokalplan nr. 61 for et nyt boligområde mellem Enghavevej og Sandbækalle i Videbæk.

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 388 af 6 juni 1995 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

### **§1 LOKALPLANENS FORMÅL.**

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål
  - at fastlægge placeringen af områdets overordnede stier.
  - at vise en retningsgivende bebyggelsesplan for området.
  - at angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS.**

- 2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:500 og afgrænses som vist med kraftig streg.
- 2.2 Området omfatter matr. nr. 1kk, 8bm, 8em, 8en, 8eo, 8ep og 8eq alle af Videbæk by, Videbæk.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **§3 OMRÅDETS ANVENDELSE.**

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål.  
Boligbebyggelsen kan opføres som tæt lave lejeboliger (almennyttige boliger), bofællesskab eller traditionelle ejerboliger (parcelhuse).  
Til illustration af områdets udnyttelse til boligbebyggelse er der på kortbilag nr. 2 vist en retningsgivende bebyggelsesplan.

### **§4 Udstykning.**

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

## **§5 VEJ- OG STIFORHOLD.**

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Enghavevej eller Sandbækalle.
- 5.2 Indenfor lokalplanområdet udlægges de på kortbilag nr. 1 viste stiforbindelser.
- 5.3 Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

## **§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet kan opføres i 1 etage.

## **§7 BEBYGGELSENS OPVARMNING.**

- 7.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet må ikke uden Videbæk Byråds tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet i Videbæk by, (jævnfør Videbæk Kommunes varmeplan).

## **§8 UBEBYGGEDE AREALER.**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.

Således vedtaget af Videbæk Byråd

Videbæk, den 14. maj 1996.

  
John Kristiansen  
Borgmester

  
Keld Jørgensen  
Kommunaldirektør



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 61  
FOR ET NYT BOLIGOMRÅDE MELLEM  
ENGHAVEVEJ OG SANDBÆKALLE I  
VIDEBÆK.

LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR.  
1kk, 8bm, 8em, 8en, 8eo, 8ep OG 8eq  
ALLE AF VIDEBAEK BY, VIDEBAEK.

BYRÅDSSEKRETARIATET  
VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBAEK  
DATO: JANUAR 1996  
TEGN: T.N.  
MÅL: 1:500

0 10 20 m

SIGNATURFORKLARING

— OMRÅDEGRÆNSE

- - - BYGGELINIE



SØNDERGADE

ENGHAVEVEJ

NORD

1hs

1iq

8az

8aæ

8p

8k

8l

8aø

8ba

SANDBÆKALLE

BOFÆLLESSKAB

1. ETAPE

BOFÆLLESSKAB

2. ETAPE

SANDBÆKKEN

SANDBÆKPARKEN

P. PLADS

1km

1læ

1kn

1ko

1kq

1kp

1lx

1kr

1qf

1lv

ØSTERALLE

VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN 61  
FOR ET NYT BOLIGOMRÅDE MELLEM  
ENGHAVEVEJ OG SANDBÆKALLE I  
VIDEBÆK.

BYRÅDSSEKRETARIATET  
VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBAEK  
DATO: JANUAR 1996.  
TEGN: T.N.  
MÅL: 1:500 0 10 20 m

SIGNATURFORKLARING:  
—— OMRÅDEGRÆNSE