

Videbæk i januar 2000  
Revideret i juli 2000

J. Nr. 27-11-81

# **Lokalplan nr. 81**

## **For overførsel af arealer til byzone i Vorgod-Barde**

Videbæk Kommune  
Lokalplan nr. 81 for overførsel af arealer til byzone i  
Vorgod-Barde.

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Zoneforhold	5
Regionplanforhold	6
Kommuneplanforhold	6
Aftale om forbedring af beskyttelsen af Vorgod Kirke	6
Forsyningsforhold	7
Vejforhold	7
Planlægning til butiksformål	7
Ophævelse af landbrugspligt	7
Frigørelsesafgift	7
Lokalplanteksten	9
Lokalplankortbilag	

## Hvad er en lokalplan?

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd kan 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 borgernes indsigts 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.**

Denne lokalplan gælder for Vorgod-Barde og omfatter de områder i byerne, der ikke allerede ved lokalplanlægning er overført til byzone (se kortbilag nr. 1). Dette område omfatter begge byers ældre bydele med boliger, ældrecenter, kirke, butiksfunktioner og erhvervsområder.

I Videbæk Kommunes Kommuneplan 1997 er Vorgod-Barde udpeget som lokalcenter for den østlige del af Kommunen.

I Kommuneplanen er Byrådets mål og ønsker for Vorgod-Barde, at eksisterende virksomheder bevares og gerne udbygges. Det er også et ønske, at flere bosætter sig i lokalcentret.

For at opfylde disse mål vil Byrådet sørge for et tilstrækkeligt udbud af byggegrunde i de 2 byer.

Et lokalcenter skal ifølge Regionplan 1997 for Ringkjøbing Amt overføres fra landzone til byzone. Udpegningen af de arealer, der i Vorgod og Barde skal overføres til byzone, er allerede foretaget i Kommuneplan 1997. Overførslen af arealer fra landzone til byzone kan imidlertid kun ske ved udarbejdelse af en lokalplan, så derfor er det denne lokalplans hovedformål, at overføre arealerne i Vorgod-Barde fra landzone til byzone.

Overførslen har den administrative betydning, at byggetilladelser m.v. kan gives uden forudgående landzonetilladelse og offentlig høring. Fremtidige byggetilladelser gives med baggrund i lokalplanens bestemmelser.

Kort beskrivelse af byerne.

Vorgod har ca. 525 indbyggere og Barde ca. 475. Byerne har en god beliggenhed i forhold til Herning og har attraktive bosætningsmuligheder for tilflyttere.

Der findes dagligvarebutikker, daginstitution, grundskole, ældreboliger, ældrecenter, forsamlingshus og idrætshal.

Vorgod-Barde er begunstiget af gode naturområder omkring Vorgod å, hvor der er anlagt stier, grønne områder og primitiv lejrplads.

## **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 i øvrigt 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.**

Med denne lokalplans vedtagelse overføres de områder der er vist på kortbilag nr. 1 fra landzone til byzone. Områderne omfatter Vorgod-Barde Erhvervsområde 10, Vorgod-Barde Centerområde 5, Vorgod-Barde Offentligområde 7 og dele af Vorgod-Barde Boligområde 1,2 og 3.

### **Regionplanforhold.**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 97's retningslinier for bymønster og byudvikling, specielt bestemmelserne for lokalcentre. Vorgod-Barde opfylder kriterierne for at opnå og fastholde lokalcenterstatus.

### **Kommuneplanforhold.**

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturen og rammedelen i Kommuneplan 1997 og bekræfter Kommuneplanens udlægning af byzonearealer i Vorgod-Barde.

### **Aftale om forbedring af beskyttelsen af Vorgod Kirke.**

Den eksisterende kirkefredning, der blev gennemført i 1951, omfatter arealer vest, nord og øst for kirken. Mod vest en bræmme på 35 m bredde mod nord en bræmme på ca. 10 m og mod øst en trekant på hver side af den offentlige vej.

I fredningsbestemmelserne, der blev gennemført som frivillige overenskomster uden erstatninger, hedder det blandt andet: "Arealerne må ikke bebygges eller beplantes, midlertidig eller vedvarende, ligesom der heller ikke på arealerne må graves grus eller anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster og lignende, derpå ej opsættes skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande."

#### Ændringer i omgivelserne siden fredningen:

Mod vest er kirkegården udvidet, det fredede areal er inddraget. Mod nord er forsamlingshuset udvidet med en tilbygning og mod øst er den østligste del af det fredede areal bebygget. Der er foretaget nogle ændringer i forbindelse med vejudbygninger og den almindelige bymæssige udvikling.

#### Aftale om forbedring af beskyttelsen af kirkens omgivelser.

Vorgod Kirke er en gammel sognekirke, som er beliggende i en landsby i kraftig udvikling. Kirken ligger markant på en bakke i byens midte. Den ligger forholdsvis frit i det nære miljø fra vest, nord og øst og glimtvis synlig på lang afstand. Kun fra vest er kirken ikke synlig. Skal miljøet omkring kirken bevares og kirkens landskabelige virkning fastholdes, bør man:

(se kortet bilag d)

i zone I tilstræbe, at der ikke foretages bebyggelse, beplantning, opsætning af master og skure, henkastning af affald, eller andre former for ændringer i terrænet. Planer om udvendige ændringer af og eventuelt tilbygning til eksisterende bebyggelse bør drøftes med de kirkelige myndigheder og eventuelt amtsrådet.

i zone II, tilstræbe, at ny bebyggelse sker med størst mulig hensyntagen til kirken og ikke højere end almindelige beboelseshuse (8,5 m). Opførelse af en ny bebyggelse, der ikke ligger i tilknytning til eksiste-

rende huse, bør drøftes med de kirkelige myndigheder og eventuelt amtsrådet.

i zone III, tilstræbe, at undgå bebyggelse over 12,5 meters højde (f.eks. siloer, møller og lignende).

Bevaringen og beskyttelsen af kirkens omgivelser kan ske på flere måder. Kommuner og amtsråd skal i henhold til kommunelov, zone-lov, råstoflov, miljølov m.v. give tilladelse til visse bygge- og anlægs-arbejder. Gennem administrationen af disse love har man mulighed for at beskytte kirkens omgivelser i ret vidt omfang.

### **Forsyningsforhold.**

Vorgod-Barde forsynes med el fra Herning Kommunale Værker.

Vorgod-Barde forsynes med vand fra private vandværker i henholds-vis Vorgod og Barde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan. Spildevandet ledes til rensningsanlægget i Vorgod.

Vorgod-Barde er udlagt til individuel forsyning med naturgas fra Na-turgas Midt Nord og der er el varmekorbud i hele lokalplanområdet.

### **Vejforhold.**

De 2 byers forsyning med veje og stier fremgår af kortbilag nr. 1. Der foretages ikke nyudlæg med lokalplanen.

### **Planlægning til butiksformål.**

Indenfor Vorgod-Barde Centerområde 5 kan der sammenlagt opføres nyt butiksareal svarende til 1000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butiksarealet skal anvendes til daglig- og udvalgsvarer.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer må højest være 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og for udvalgsvarer højest 200 m<sup>2</sup>.

En udbygning i den størrelse, der er opgivet ovenfor, vil ikke ændre afgørende på bymiljøet i Vorgod.

### **Ophævelse af landbrugspligten.**

Inden for lokalplanområdet er der arealer med landbrugspligt på føl-gende ejendomme:

Matr. nr.

Del af 8ay, del af 9l Barde by, Vorgod og

del af 1d, del af 1e, del af 3a, del af 6a Vorgod by, Vorgod

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter at landbrugspligten på del af matr. nr.3a og del af matr. nr. 6a Vorgod by, Vorgod ophæves efter bestemmelserne i landbrugsloven.

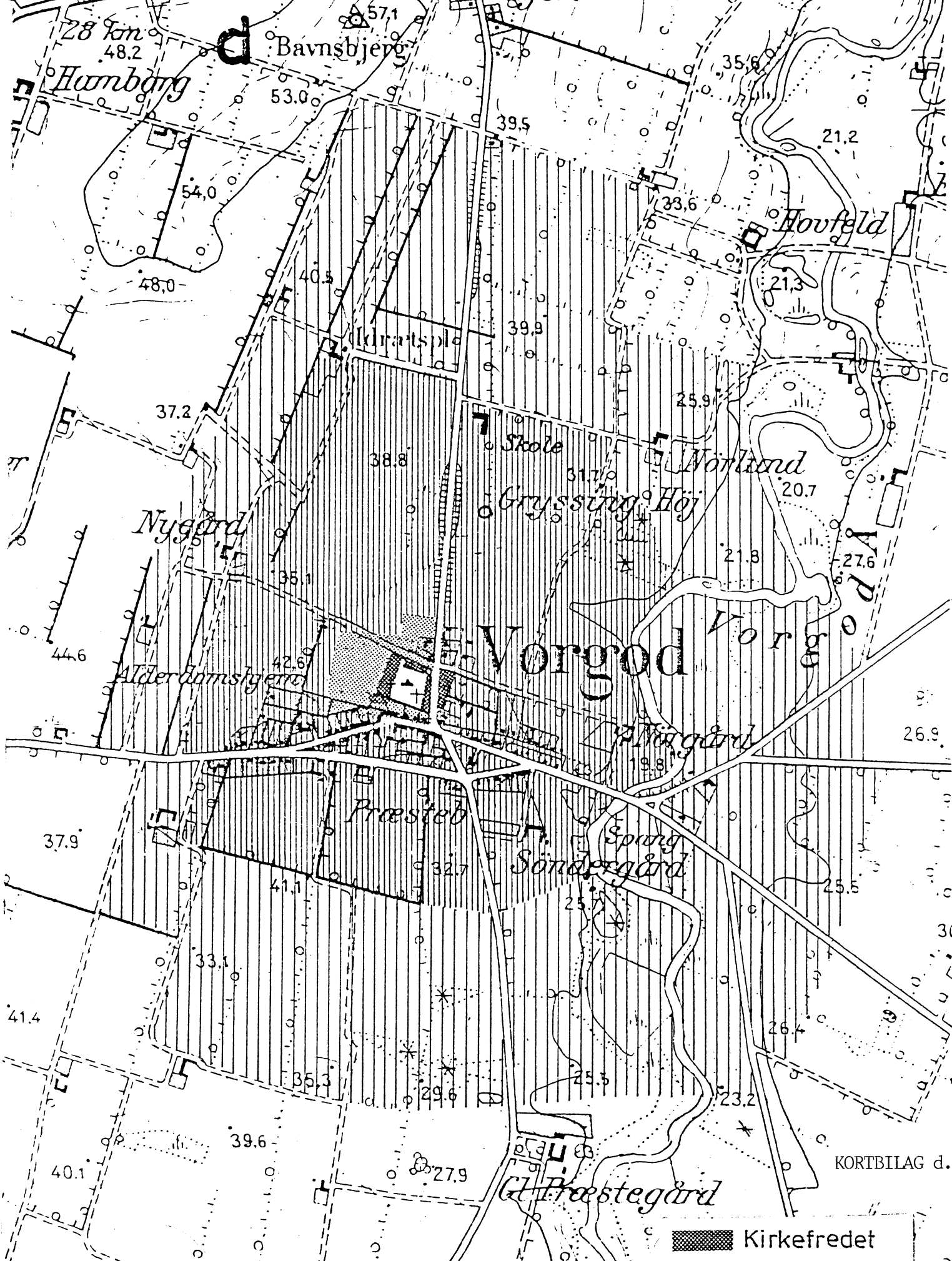
Ophævelsen kræver jordbrugskommissionens tilladelse.

### **Frigørelsesafgift.**

Frigørelsesafgift er en afgift, der skal betales af den værdistigning, der sker, når en landbrugsejendom overføres til byzone. Afgiften pålægges ejendommen umiddelbart efter endelig vedtagelse af lokalplanen, men

betalingen kan udskydes i op til 12 år, (hvor de 4 første år er rentefrie). Ejeren kan inden 4 år efter afgiftspligtens indtræden forlange byzonearealet overtaget af kommunen til byzonevurderingen. Ved henvendelse til skatteforvaltningen kan foretages en foreløbig beregning af afgiften på den enkelte ejendom.





KORTBILAG d.

Rettet efter møde mellem kommune,  
provstiudvalg, menighedsråd og amtsråd.

1:10 000

0 500 1000m

-  Kirkefredet
-  Zone I
-  Zone II
-  Zone III

## **Lokalplanteksten.**

Lokalplan nr. 81 for overførsel af arealer til byzone i Vorgod-Barde.

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

### **§1 Lokalplanens formål.**

- 1.1 Lokalplanens formål er:  
at overføre lokalplanområdet Vorgod-Barde fra landzone til byzone  
at bekræfte anvendelsesbestemmelserne i Kommuneplan 1997

### **§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.**

- 2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:6000 og afgrænses som vist med kraftig streg.
- 2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr.: 2x, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 3x, 3y, 3æ, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bo, 3bp, 5u, 6an, 6ao, 6ay, 6az, 6aø, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bg, 6bh, 6bi, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6by, 6bz, 6bæ, 6bø, 6ca, 6cb, 6cc, 6cd, 6ce, 6cf, 6cg, 6ch, 6ci, 6ck, 6cl, 6cm, 6cn, 6co, 6cp, 6cq, 6cr, 6cs, 6ct, 6cu, 6cv, 6cx, 6cy, 6cz, 6cæ, 6cø, 6da, 6db, 6dc, 6dd, 6de, 6df, 6dg, 6dh, 6di, 7u, 7ab, 7ai, 7al, 7am, 7an, 7ar, 7at, 7au, 7av, 7ay, 7aæ, 7aø, 7bc, 8o, 8q, 8u, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, del af 8ay, 9ad, 9ae, 9af, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, del af 9l Barde by, Vorgod.  
1æ, 1ø, del af 1d, del af 1e, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ak, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 2b, 2d, 2e, 3g, 3h, 3i, 3m, 3n, 3o, 3s, 3t, 3y, 3æ, 3ø, del af 3a, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ai, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3br, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 5f, 5i, 5m, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5z, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6v, 6x, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 6ab, 6ac, 6bm, del af 6a, 9f, 9i, 9p, 9q, 9r, 9s, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13n, 13o, 13r, 13t, 25f, 25g, 25k, 25l, 25m, 25n, 25p, 25q, 25u, 25v, 25y, 25z, 25aa, 25ad, 25ae, 25ah, 25ai,

25ak, 25an, 25ao, 25ap, 25aq, 25ar, 25as, 25at, 25au, 25av, 25ax, 25aæ, 25aø, 25bb, 25bc, 25be, 25bf, 27 Vorgod by, Vorgod. Parceller, der efter planens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet, omfattes også af planen. Hovedlandeveysarealet er ikke omfattet af lokalplanen.

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men med Videbæk Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres det på kortbilag nr. 1 viste areal fra landzone til byzone.

### **§3 Områdets anvendelse.**

#### **3.1 Vorgod-Barde Erhvervsområde 10**

Området skal anvendes til erhvervsformål. Der kan opføres bebyggelse til industri, lager, værksteder og boliger. Bygningshøjden må maksimalt være 10 m, dog kan Byrådet tillade, at bygningsdele får en større højde end 10 m. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.

#### **3.2 Vorgod- Barde Boligområde 1 og 3.**

Området skal anvendes til boligformål og nærmere angivne erhverv. Der kan opføres bebyggelse til bolig, service og erhvervsformål. Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 m høj og opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten for områderne må ikke overstige 25.

#### **3.3 Vorgod-Barde Boligområde 2.**

Området skal anvendes til boligformål og nærmere angivne erhverv. Der kan opføres bebyggelse til bolig, institutioner og liberale erhverv. Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 m høj og opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

#### **3.4 Vorgod-Barde Centerområde 5.**

Området skal anvendes til center- og boligformål. Der kan opføres bebyggelse til butikker, liberale erhverv, mindre erhverv og bolig. Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 m høj og opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.

Indenfor Vorgod-Barde Centerområde 5 kan der sammenlagt opføres nyt butiksareal svarende til 1000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butiksarealet skal anvendes til daglig- og udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer må højst være 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og for udvalgsvarer højst 200 m<sup>2</sup>.

### 3.5 **Vorgod-Barde Offentlig område 7.**

Området skal anvendes til offentlige formål. Der kan opføres bebyggelse til kirke, forsamlingshus og institutioner for børn og ældre.

Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 m høj og opføres i op til 2 etager.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.

## **§4 Udstykning.**

- 4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Videbæk Byråd.

## **§5 Vej- og stiforhold.**

### 5.1 Vejforhold.

Der påtænkes ikke udlagt areal til nye offentlige veje eller stier i områderne.

### 5.2 Byggelinier.

Der skal generelt accepteres en byggelinie i forhold til vejskel på 5m.

Der kan i specielle tilfælde opnås dispensation til en mindre afstand til byggelinien.

Langs hovedvejen gennem Barde er der tinglyst vejbyggelinier på 17,5 og 25 meter målt fra vejmidte mod henholdsvis syd og nord, med et tillæg på 2,0 gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1,0 meter til passage.

### 5.3 Parkeringsforhold.

Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer skal der til hver bolig inden for området skabes mulighed for etablering af 2 p-pladser. P-plads areal til bebyggelse til andre formål end bolig vurderes i hvert enkelt tilfælde.

## **§6 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

### 6.1 Bebyggelsens udseende

Ny bebyggelse, renovering, om- og tilbygning bør tilpasses helheden i bygadens karakter.

Ved nybyggeri, renovering, om- og tilbygning bør bygningens arkitektoniske udtryk tilpasses den oprindelige byggetradition, hvad angår bygningens hovedform, materialevalg og bygningsdetaljer.

Ved renovering bør vinduer og døre placeres og dimensioneres, så bygningens oprindelige udseende fastholdes eller tilpasses bygningens proportioner.

6.2 Skiltning.

Skiltning og reklamering må kun finde sted ved Videbæk Byråds tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.3 Råd og vejledning

Bygningsafdelingen står til rådighed med råd og vejledning i forbindelse med renoveringsprojekter.

## **§7 Bebyggelsens opvarmning.**

7.1 Lokalplanområdet er udlagt til forsyning med individuel naturgas.

Nye boligenheder, der opføres indenfor lokalplanområdet, må ikke uden Videbæk Byråds tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet.

## **§8 Ubebyggede arealer**

8.1 Niveauforskelle.

Eventuelle højdeforskelle mellem grundene og tilgrænsende veje skal udlignes på grundene.

Eventuelle niveauforskelle imellem to nabogrunde skal ske på egen grund.

8.2 Hegn.

Hegn mod naboskel og grønne områder udføres i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser.

8.2 Ubebyggede arealer.

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

## **§9 Åbeskyttelseslinie langs Vorgod Å.**

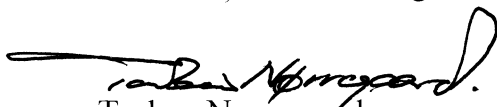
9.1 Ny bebyggelse på ejendommene matr. nr. 3av, 5f, 5m, 5q og 6m Vorgod by, Vorgod kræver dispensation fra åbeskyttelses-

linien langs Vorgod å. Dispensation meddeles af Videbæk Byråd.

### **§10 Tilladelser fra andre myndigheder.**

- 10.1 Vejdirektoratet er påtaleberettiget vedrørende byggeliniebestemmelserne langs hovedlandevejen og skal i givet fald meddele dispensation.

Således vedtaget af Videbæk Byråd  
Videbæk, den 8. august 2000.

  
Torben Nørregaard  
Borgmester

  
Keld Jørgensen  
Kommunaldirektør



