

**Lokalplan nr. 87 for et område til erhverv, håndværks-
virksomhed, detailhandel, bolig og offentlige formål ved
Nygade, Håndværkervej og Solsøhedevej i Videbæk.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 87 for et område til erhverv, håndværksvirksomhed, detailhandel, bolig og offentlige formål ved Nygade, Håndværkervej og Solsøhedevej i Videbæk.

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 9 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanredegørelse	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	5
2. Baggrund for lokalplanen	5
3. Lokalplanens formål og indhold	5
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Zoneforhold	6
• Kommuneplanforhold	6
• Planlægning til butiksformål	6
• Spildevandsforhold	6
• Forurenet jord	6
• Vejforhold	7
• Varmeforsyningsforhold	7
Lokalplanteksten – Bestemmelserne	9
Lokalplankort	

Tillæg nr. 9 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Formål.

Tillæg nr. 9 til Videbæk Kommuneplan 1997 skal sammenlægge den sydligste del af Videbæk Boligområde 13 (VB13) med Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12). Området er vist på kortbilag nr. 1, og det overføres med vedtagelse af lokalplan nr. 87 fra landzone til byzone.

For at kunne opføre et nyt menighedshus som nabo til Børnehaven Solstrålen og boliger som nabo til Brandstationen er det også nødvendigt at ændre lokalplanrammerne for dette område. Inden for VE12 udlægges derfor et område til bolig- og offentlige formål. Området er identisk med delområde 1 og 2 i lokalplan nr. 87. Området tildeles lokalplanrammer, der er identiske med Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1).

Rammebestemmelser for Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1).

For VB7.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40%
- at bebyggelsen opføres i maksimalt 8,5 m højde og 2 etager
- at bebyggelsen fjernvameforsynes



Kortbilag nr. 1

mål 1:5000

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 i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgernes 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.

Lokalplanredegørelse.

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Videbæk, øst og vest for Nygade.

Inden for området ligger Videbæk Maskinfabrik, Videbæk Højtalerfabrik (VIFA), PBN og Videbæk Energiforsynings kraftvarmeværk. Området er også karakteriseret af flere håndværksvirksomheder, maskinhandel og auto-reparation. Endelig ligger Kommunens genbrugsplads, Falckstation og Børnehaven Solstrålen inden for området.

Området har indtil dato været omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 19 (vedtaget 21.3.1977) og lokalplan nr. 23 for Videbæk Energiforsynings tidligere forbrændingsanlæg (vedtaget 11.12.1979). Med vedtagelsen af lokalplan nr. 87 ophæves disse 2 planer.

2. Baggrund for lokalplanen.

Siden den partielle byplanvedtægt blev vedtaget i 1977 er erhvervsområdet blevet udbygget med nye virksomheder. I 1980 opføres Videbæk Forbrændingsanlæg efter gennemførelse af lokalplan nr. 23. Videbæk Kommunes genbrugsplads etableres inden for området i 1990.

I juli 1993 ødelægges Videbæk Forbrændingsanlæg af en eksplosionsbrand og ombygges i 1994 til et kraftvarmeværk baseret på naturgas.

I løbet af år 2000 vurderer Videbæk Højtalerfabrik, at fabrikken ikke fremover vil få brug for de reservearealer, der er udlagt til udvidelse af virksomheden. Videbæk Højtalerfabrik accepterer derfor at sælge en del af reservearealet til Videbæk Kommune.

Med dette areal på ca. 13.000 m² får Videbæk Kommune nu mulighed for at imødekomme ønsket om en grund til et nyt menighedshus, ligesom der bliver mulighed for at udlægge et areal til bl.a. detailhandel langs Nygade.

Endelig ønsker Videbæk Kommune den tomme grund syd for Falckstationen udlagt til boligbyggeri.

3. Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er herefter at opdele området i 5 delområder.

Et område til boliger (område 1). Et offentlig område til Falckstation, børnehaven og menighedshus (område 2). Et område til håndværksvirksomheder med evt. tilhørende bolig (område 3). Et område til større virksomheder uden beboelse, der ikke medfører særlige støj eller miljøgener (område 4).

Inden for område 3 og 4 kan der endvidere placeres butiksareal til særlig pladskrævende varegrupper og salg af egen produktion fra virksomheden, arealer kan udlægges med op til henholdsvis 5000 m² og 500 m². Et område til detailhandelsforretninger med dagligvarebutik op til 3000 m² eller udvalgsvarebutik op til 1000 m², inden for dette område kan der også placeres udstilling, salg og servicevirksomheder med tilhørende lagre og værksteder (område 5).

Ved lokalplanens nordligste begrænsning udlægges en 6 meter bred sti, der forbinder stisystemet ved Bøgelundsvej med boligområdet ved Skovvænget, Brogårdsparken, Pilevænget, Birkevænget, Granvænget, Gyvelvænget og Hybenvænget. Der er herefter mulighed for at benytte et gennemgående

stisystem fra det nordøstligste boligområde til bl.a. Videbæk Idræts- og Fritidscenter.

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone bortset fra de dele af matr. nr. 2es og 2cæ Videbæk by, Videbæk, der udlægges til sti eller sammenlægges med Videbæk Erhvervsområde 12 til anvendelse til erhvervsformål. Dette område overføres med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 87 fra landzone til byzone.

Der er landbrugspligt på matr. nr. 2es og 2cæ Videbæk by, Videbæk. Landbrugspligten ophæves i henhold til landbrugslovens §4. Tilladelse hertil meddeles af Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt.

Kommuneplanforhold.

For at kunne gennemføre lokalplan nr. 87 er det nødvendigt at fastlægge nye lokalplanrammer for lokalplanens delområde 1 og 2. Disse rammer er indeholdt i tillæg nr. 9 til Videbæk Kommuneplan 1997 og er indsat foran i denne lokalplan.

Lokalplanens delområde 3, 4 og 5 er beliggende inden for Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12).

For VE12 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) At anvendelsen fastlægges til erhvervsformål herunder detailhandel
- b) At bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 50%, dog højst 40% af den enkelte grunds areal må bebygges, samt maksimalt 3 m³ pr. m² grundareal
- c) At bebyggelsen ikke opføres i større højde end 8,5 meter. Byrådet kan tillade, at bygningsdele får en større højde
- d) At bebyggelsen forsynes med fjernvarme. Punktindustrier kan efter forhandling med Naturgas Midt/Nord eventuelt naturgasforsynes.

Planlægning til butiksformål.

Inden for Videbæk Centerområde 22 og delområde 5 i lokalplan nr. 87 kan der sammenlagt opføres nyt butiksareal svarende til 5000 m²

Butiksarealet skal anvendes til daglig- og udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer må højst være 3000 m² bruttoetageareal og for udvalgsvarer højst 1000 m².

En udbygning med detailhandel i delområde 5 i lokalplan nr. 87 vil styrke centermiljøet i Videbæk.

I delområde 3 og 4 i lokalplan nr. 87 kan der indrettes butiksareal til særlig pladskrævende varegrupper og salg af egen produktion fra virksomheden med op til henholdsvis 5000 m² for pladskrævende varegrupper og 500 m² for egen produktion.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 87 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

Forurennet jord.

Ejendommene matr. nr. 3eo (Nygade 21), 3fk (Håndværkervej 12), 1rd

(Chr. Hansensvej 1) og 4ac (Stationsvej 5), alle Videbæk by, Videbæk, er kortlagt som potentielt forurenede på vidensniveau 1.
Opmærksomheden henledes derfor på §8 i Lov om forurenede jord.

§8 stk. 1:

Når en ejer har modtaget underretning om kortlægning, jf. §12, stk. 1, skal ejer eller bruger ansøge amtsrådet om tilladelse, før den pågældende ændrer anvendelse af det kortlagte areal til et af de i §6, stk. 2 nævnte formål.

§8 stk. 2:

Hvis det kortlagte areal er fastlagt af amtsrådet som indsatsområde, jf. §6, stk. 1 eller hvis det kortlagte areal anvendes til et af de formål, der er nævnt i §6 stk. 2, skal ejer eller bruger ansøge amtsrådet om tilladelse før påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet.

§71 stk. 1:

Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

Bemærkning:

§6 stk. 1:

- 1). Kan have skadelig virkning på grundvandet inden for et område med særlige drikkevandsinteresser,
- 2). Kan have skadelig virkning på grundvandet i et indvindingsopland for et alment vandforsyningsanlæg
- 3). Kan have skadelig virkning på mennesker på et areal med bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

§6 stk. 2 formål er bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.

Vej- og stiforhold.

Der planlægges ikke nye veje inden for området. Langs lokalplanens nordligste begrænsning udlægges areal til en ny 6 meter bred forbindelsessti. Vejadgangen til lokalplanens delområde 1 og 2 skal ske fra Solsøhedevej. Vejadgangen til lokalplanens delområde 3 skal ske fra Nygade, Tværvej eller Håndværkervej.

Vejadgangen til lokalplanens østlige delområde 4 (VIFA) skal ske fra Stationsvej, N.C. Madsensvej, Granvænget og fra Solsøhedevej over parkeringsplads.

Vejadgangen til lokalplanens vestlige delområde 4 skal ske fra Håndværkervej, Højvangsvej og Chr. Hansensvej.

Vejadgang til delområde 5 skal ske fra Nygade.

Ved Granvængets og Solsøhedevejs udmunding i Nygade etableres fortovs-gennemføring for at forbedre de bløde trafikanters vilkår og samtidig formindske trafikbelastningen på Granvænget og Solsøhedevej.

Varmeforsyningsforhold.

Nye boliger og bygninger til offentlige formål herunder menighedshus forsynes med fjernvarme fra Videbæk Energiforsyning.

Punktindustrier kan efter forhandling med Naturgas Midt/Nord eventuelt naturgasforsynes.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 87 for et område til erhverv, håndværksvirksomhed, detailhandel, bolig og offentlige formål ved Nygade, Håndværkervej og Solsøhedevej i Videbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §2.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er:

At sikre udbygning af erhvervs- og håndværksvirksomheder

At åbne for opførelse af detailhandel langs Nygade

At give mulighed for opførelse af et menighedshus ved Solsøhedevej

At skabe et nyt boligområde syd for Falckstationen

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 1rd, 2eh, 2er, 2eu, 2eø, 2fi, 3ct, 3cu, 3cv, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ez, 3eø, 3fk, 3fn, 3fo, 3fx, 3gp, 4ac samt en del af matr. nr. 2es og 2cæ alle af Videbæk by, Videbæk. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 9. november 2000 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er byzone bortset fra de dele af matr. nr. 2es og 2cæ Videbæk by, Videbæk, der er omfattet af lokalplan nr. 87. Med Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 9 til Videbæk Kommuneplan 1997 og lokalplan nr. 87 overføres en del af matr. nr. 2es og 2cæ Videbæk by, Videbæk fra landzone til byzone. Området er vist på kortbilag nr. 1 til tillæg nr. 9 til Videbæk Kommuneplan 1997.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i 5 delområder mærket 1, 2, 3, 4 og 5.

Område 1 – Boligområde.

Område 1 må kun anvendes til tæt lav boligbebyggelse.

Område 2 – Offentlig område.

Område 2 må kun anvendes til offentlige formål herunder daginstitution, Falckstation og menighedshus.

Område 3 – Værkstedsområde.

Område 3 må kun anvendes til lettere industri-, værksteds- og lager-virksomhed med mulighed for opførelse af bolig i tilknytning til virksomheden.

Område 4 – Industriområde.

Område 4 må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til: Industri, fremstillingsvirksomhed herunder kraftvarmeværk, lager- og værkstedsvirksomhed og Videbæk Kommunes genbrugsplads. Der må ikke opføres boliger inden for området.

Område 3 og 4 – Supplerende anvendelse.

Inden for område 3 og 4 kan der indrettes butiksareal til særlig pladskrævende varegrupper inden for bil-, traktor-, båd- og campingforhandlere, tømmerhandel og kombinerede byggemarked/tømmerhandler. Butiksarealet må ikke overstige 5000 m².

Der kan endvidere indrettes butiksareal til salg af egen produktion fra virksomheden, butiksarealet må ikke overstige 500 m².

Område 5 – Butiks- og serviceområde.

Område 5 skal anvendes til udstilling, salg og servicevirksomheder med dertil hørende lagre, værksteder og lignende.

Inden for området kan der opføres butikker til daglig- og udvalgsvarer. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer må højest være 3000 m² og for udvalgsvarer højest 1000 m².

Inden for Videbæk Centerområde 22 og delområde 5 i lokalplan nr. 87 kan der sammenlagt opføres nyt butiksareal svarende til 5000 m².

§ 4 Vej- og stiforhold.

4.1 Vejadgang

Ny bebyggelse inden for område 1 og 2 har vejadgang fra Solsøhedevej.

Område 3 har vejadgang fra Nygade, Tværvej og Håndværkervej.

Område 4 øst for Nygade har vejadgang fra Stationsvej, N. C. Madsensvej, Granvænget og via p-plads til Solsøhedevej.

Område 4 vest for Nygade har vejadgang fra Håndværkervej, Højvangsvej, Tværvej og Chr. Hansensvej.

Område 5 har vejadgang fra Nygade.

4.2 Stiforhold

Langs lokalplanens nordlige begrænsning udlægges der areal til hovedstien a-b i en bredde af 6 meter.

4.3 Byggelinier

Inden for lokalplanområdet pålægges der 5 meter byggelinie fra vejskel langs vejene:

Stationsvej, Solsøhedevej, Granvænget, Nygade, Tværvej, Højvangsvej, Ryesmindevej, Chr. Hansens vej, Nørreallesvej og Håndværkervej.

- 4.4 Oversigtsarealer
Inden for lokalplanområdet udlægges de på kortbilag nr. 2 viste oversigtsarealer. For oversigtsarealerne gælder følgende bestemmelser:
Oversigtsarealerne skal være udlagt som have, græsplæne eller med lave planter, og på arealet skal der være fri oversigt. Ingen planter eller genstande må få en højde på mere end 0,75 meter over de tilgrænsende kørebaner. Der tillades dog enkelte højtstammede træer med mindst 2,5 meter til kronens underside, placeret ikke nærmere end 10 meter fra afskårne hjørner ved vejtilslutningen.
- 4.5 Fortovsgennemføringer
Ved Solsøhedevejs og Granvængets udmunding i Nygade udføres fortovsgennemføring.
- 4.6 Parkering
Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer skal der i område 1 minimum etableres 1½ p-plads pr. boligenhed.
I område 2 skal der etableres parkeringspladser svarende til mindst 3 p-plads for hver 100 m² bruttoetageareal.
I område 3 og 5 skal der etableres parkeringspladser svarende til mindst 5 p-pladser for hver 100 m² butiksareal og 1 p-plads for hver 100 m² sekundær erhvervsareal.
I område 4 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.

§ 5 Bebyggelsens omfang, placering og udformning.

- 5.1 Bebyggelsesprocent
Område 1 og 2.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Område 3,4 og 5.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
Højest 40% af grundens areal må bebygges og bygningsvolumen må højest være 3 m³ pr. m² grundareal.
- 5.2 Etagehøjde
Område 1.
Bygninger må opføres i 1 etage

Område 2.
Bygninger må opføres i op til 2 etager og en maximal højde på 8,5 meter

Område 3,4 og 5.
Bygninger må opføres i op til 2 etager og en maximal højde på 8,5 meter.

Byrådet kan tillade, at enkelte bygningsdele får en større højde end 8,5 meter.

- 5.3 Skiltning
Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6 Bebyggelsens opvarmning.

- 6.1 Område 1 og 2.
Ny bebyggelse, der opføres inden for område 1 og 2, må ikke uden Videbæk Byråds tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Videbæk Energiforsynings fjernvarmenet.

Område 3.
Nye boliger, der opføres inden for område 3, må ikke uden Videbæk Byråds tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Videbæk Energiforsynings fjernvarmenet.

Område 3,4 og 5.
Punktindustrier inden for område 3 og 4 kan efter forhandling med Naturgas Midt/Nord eventuelt naturgasforsynes.

§ 7 Udformning og anvendelse med videre af ubebyggede arealer.

- 7.1 Højdeforskelle
Eventuelle højdeforskelle mellem grundene og tilgrænsende veje skal udlignes på grundene.
Eventuel udligning af niveauforskelle imellem to nabogrunde skal ske på egen grund.
- 7.2 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.
Udendørs oplag må kun ske mod behørig afskærmning efter Videbæk Byråds godkendelse.

§ 8 Ophævelse af partiel byplanvedtægt nr. 19 og lokalplan nr. 23.

- 8.1 Den af Videbæk Byråd og Planstyrelsen den 21. marts 1977 godkendte partielle byplanvedtægt nr. 19 ophæves.
- 8.2 Den af Videbæk Byråd den 11. december 1979 godkendte lokalplan nr. 23 ophæves.

§ 9 Lokalplanens retsvirkning.

- 9.1 Lokalplanens retsvirkninger.
Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, be-

bygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Videbæk Byråd 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.


Dispensation kan kun ske efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

§ 10 Påtegning om vedtagelse.

10.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

Tirsdag den 10. april 2001

På Videbæk Byråds vegne


Torben Nørregaard
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør

§ 11 Offentlig bekendtgørelse.

11.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort
Den 24. april 2001



Videbæk Kommune
Miljøafdelingen
Dyrsgade 9, 6920 Videbæk
Tlf. 96 94 94 94
Fax. 96 94 94 96

Målforhold: 1:2000

Lokalplan nr. 87
Kortbilag nr. 2

J.Nr.	Init.	Godk.
Dato	vs	
23.04.2001		