

Videbæk i juni 2003
Rettet 23.9.2003
Rettet 6.1.2004

D.nr. 40577

**Lokalplan nr. 94 for et område til let industri- og service-
virksomhed ved sydindkørslen til Spjald.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 94 med tilhørende tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997 for et område til let industri- og servicevirksomhed ved sydindkørslen til Spjald.

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanredegørelse	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	6
2. Baggrund for lokalplanen	6
3. Lokalplanens formål og indhold	6
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Zoneforhold	6
• Kommuneplanforhold	6
• Grøn byggemanual	6
• Spildevandsforhold	6
• Vejforhold	6
• Varmeforsyningsforhold	7
Lokalplanteksten – Bestemmelserne	8
Lokalplankort	

Tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Formål.

Videbæk Byråd vil med dette kommuneplantillæg imødekomme en bred opinion i Spjald om at byudvikle syd for Spjald. Den nye byudvikling mod syd skal give mulighed for at opføre lettere industri og servicevirksomheder med facade ud mod amtsvejen. Bag denne facadebebyggelse planlægges der for en udbygning med boliger. Udformningen af udstykningen ud mod amtsvejen skal samtidig medvirke til en forskønnelse af indkørslen til Spjald fra syd.

I forbindelse med den nye byudvikling vil Ringkjøbing Amt i samarbejde med Videbæk Kommune udføre et kanaliseringsanlæg, der har til primær opgave at nedsætte hastigheden ved sydindkørslen til Spjald by.

Det nye byudviklingsområde syd for Spjald er beliggende i landzone og er ikke omfattet af Videbæk Kommuneplan 1997. Det er derfor nødvendig at udarbejde et tillæg til Videbæk Kommuneplan 1997, der angiver rammerne for den efterfølgende lokalplanlægning.

Byudviklingsområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i 2 delområder. Et område til boligformål og et område til erhvervsformål.

De 2 boligområder (øst og vest for hovedvejen) sammenlægges med Spjald Boligområde 4 (SB4) og får dermed samme lokalplanrammer som SB4.

For de 2 erhvervsområder med beliggenhed op til hovedvejen udlægges et nyt erhvervsområde i Spjald med betegnelsen Spjald Erhvervsområde 18 (SE 18).

Tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997 omfatter matr. nr. 1er Brejning Hovedgård, Brejning og matr. nr. 21a og 24a begge af Den vestlige Del, Brejning.

Med lokalplan nr. 94 for et område til let industri- og servicevirksomheder ved sydindkørslen til Spjald igangsættes den nye byudvikling, og det er alene de dele af matr. nr. 21a og 24a Den vestlige Del, Brejning, der er omfattet af lokalplan nr. 94, som overføres til byzone. Det øvrige område forbliver i landzone.

Rammebestemmelser for Spjald Boligområde 4 (SB4)

For SB 4 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

Anvendelse

Fastlægges til boligformål, offentlige formål og nærmere angivne erhverv.

Bebyggelse

Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse, service- og forretningsvirksomheder.

Bebyggelsesprocent

Må ikke overstige 25% for åben/lav og 35% for tæt/lav bebyggelse.

Bygningshøjde

Max. 8,5 meter og 2 etager.

Friarealer

Min 10% anvendes til fælles friarealer.

Varmeplan

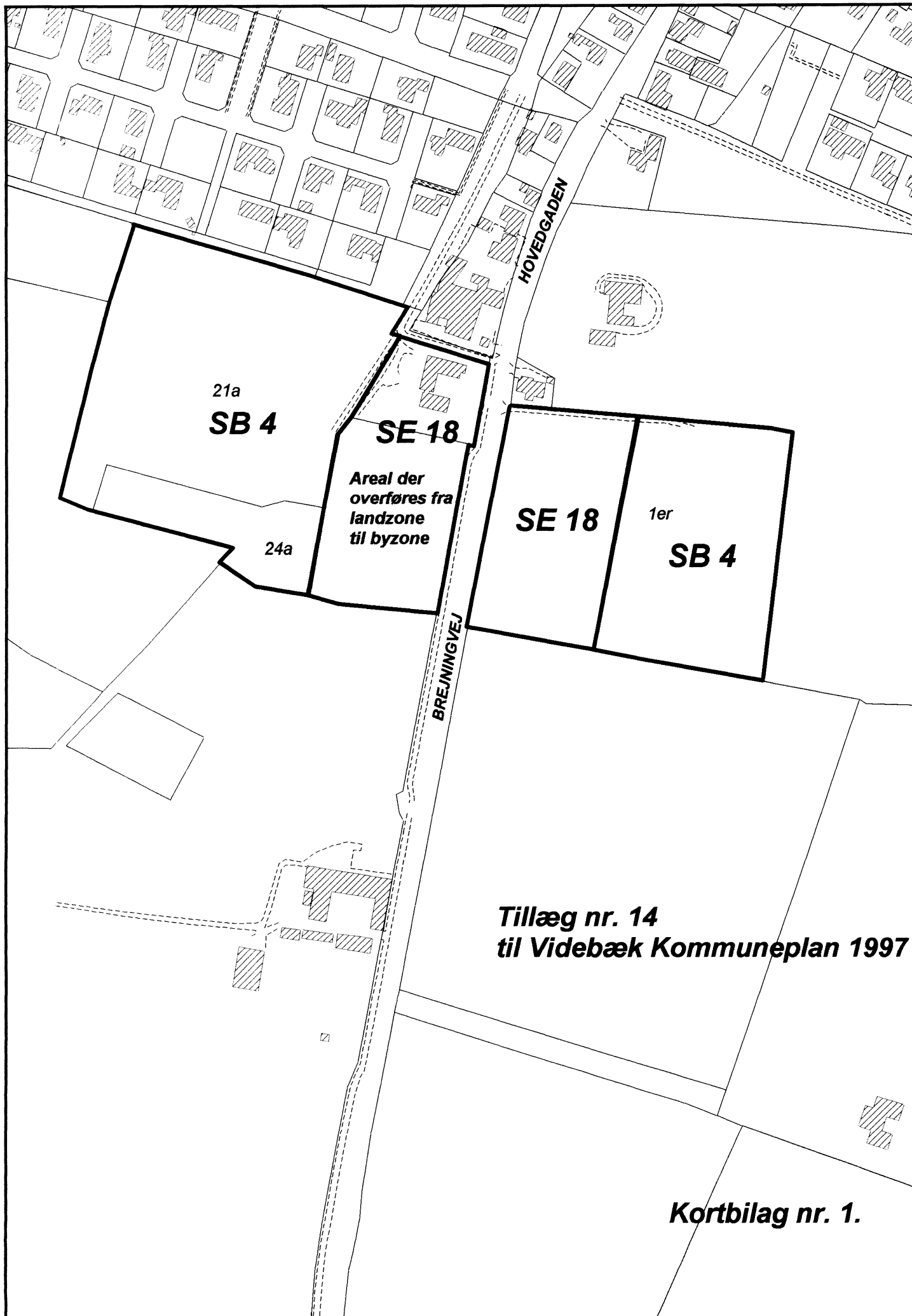
Bebyggelsen skal fjernvarmeforsynes.

Udstykning

Skal ske i henhold til planer og retningsgivende bestemmelser.

Rammebestemmelser for Spjald Erhvervsområde 18 (SE18).

For SE18 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.



21a

SB 4

SE 18

Areal der
overføres fra
landzone
til byzone

24a

SE 18

1er

SB 4

BREJNINGVEJ

**Tillæg nr. 14
til Videbæk Kommuneplan 1997**

Kortbilag nr. 1.

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

Anvendelse

Fastlægges til erhvervsformål.

Bebyggelsesart

Bygninger til lettere industri og servicevirksomhed. Der kan opføres bolig i tilknytning til virksomheden.

Bebyggelsesprocent og rumfangsudnyttelse.

Max. 50%, dog må højest 40% af den enkelte grunds areal bebygges. Der må max. opføres 3 m³ pr. m² grundareal.

Bygningshøjde/antal etager.

Max. 8,5 m. Videbæk Byråd kan tillade at bygningsdele får en større højde.

Varmeplan.

Bebyggelsen forsynes med fjernvarme

Udstykning.

Skal ske i henhold til planer og Byrådets retningslinier

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 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 ved sydindkørslen til Spjald.

2. Baggrund for lokalplanen.

For at gennemføre den nye byudvikling med lettere industri og servicevirksomheder ved sydindkørslen til Spjald er det nødvendigt at fastlægge de detaljerede bestemmelser i en lokalplan som også skal føre området fra landzone til byzone.

3. Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at inddrage en del af matr. nr. 21a og en del af matr. nr. 24a begge af Den vestlige Del, Brejning i byzone. Området er vist på kortbilag nr. 2. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.

Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til lettere industri og servicevirksomhed. Der kan opføres bolig i tilknytning til virksomheden.

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997 og lokalplan nr. 94 overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Der er landbrugspligt på de dele af matr. nr. 21a og 24a Den vestlige Del, Brejning, der er omfattet af lokalplanen. Landbrugspligten ophæves i henhold til landbrugslovens §4. Tilladelse hertil meddeles af Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt.

Kommuneplanforhold.

Forslag til lokalplan nr. 94 for et område til let industri- og servicevirksomhed ved sydindkørslen til Spjald er omfattet af tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997, der beskriver rammebestemmelserne for Spjald Boligområde 4 (SB4) og Spjald Erhvervsområde 18 (SE18). Disse rammebestemmelser er angivet foran i denne lokalplan.

Grøn byggemanual.

Videbæk Kommune har i et samarbejde med Kommunerne i Green City Denmark udarbejdet en grøn byggemanual. Med Green City's byggemanual vil Kommunen forsøge at påvirke bygherrer og entreprenører. Byggemanualen er en vejledning i hvor og hvordan der kan sættes ind for at gøre byggeriet mere miljøvenligt. Den grønne byggemanual giver idéer til hvordan et byggeri før, under og efter opførelsen kan gøres så miljøvenligt som muligt. Byggemanualen fås i Ejendomsservice på Rådhuset.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 94 er ikke omfattet af Videbæk Kommunes spildevandsplan, men vil blive medtaget ved den kommende revision af spildevandsplanen.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Brejningvej.

Varmeforsyningsforhold.

Nye bygninger inden for lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme fra Spjald Fjernvarme- og vandværk.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 94 for et let industri- og erhvervsområde ved sydindkørslen til Spjald

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes her- ved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §2.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er:

At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone

At gennemføre planlægning for et nyt let industri- og serviceområde ved sydindkørslen til Spjald

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål med mulighed for en tilknyttet bolig.

At angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter en del af matr. nr. 21a og en del af matr. nr. 24a begge af Den vestlige Del, Brejning. Lokalplanen omfatter desuden alle parcel- ler, der efter 12. august 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er i landzone.

Med Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 14 til Videbæk Kommuneplan 1997 og lokalplan nr. 94 for et område til let industri- og servirksomheder ved sydindkørslen til Spjald overføres en del af matr. nr. 21a og en del af matr. nr. 24a begge af Den vestlige Del, Brejning fra landzone til byzone. Området er vist på kortbilag nr. 2.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål. Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til let industri- og servicevirksomhed.

3.2 Der må opføres bolig i tilknytning til virksomheden.

§ 4 Udstykning.

4.1 Nye udstykninger inden for lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Videbæk Byråd.

§5 Vej- og oversigtsforhold.

5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Brejningvej.

- 5.2 Inden for lokalplanområdet udlægges vej A-B i en bredde af 10 meter og vej C-D i en bredde af 12 meter.
- 5.3 Byggelinier.
Inden for lokalplanområdet pålægges der byggelinier på 5 meter fra vejskel til vejene A-B og C-D.
- 5.4 Grønt bælte langs Brejningvej.
Langs Brejningvej udlægges et 20 meter bredt grønt område med græs. Området må ikke anvendes til nogen form for reklame, bebyggelse eller lignende.
- 5.5 Parkering
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 Bebyggelsens omfang, placering og udformning.

- 6.1 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50%. Højest 40 % af den enkelte grund må bebygges.
- 6.2 Rumfang
Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdig terræn, herunder eventuelle kviste, frem-spring, skorstene m.m.)
- 6.3 Bebyggelsens højde
Bebyggelsen må maksimalt opføres i 8,5 meters højde over det omgivende terræn. Byrådet kan tillade større højder på enkelte bygningsdele.
- 6.4 Skiltning
Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§7 Varmeforsyning

- 7.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmenettet i Spjald.
- 7.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres el-varme.

§8 Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer.

- 8.1 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.

§9 Lokalplanens retsvirkning.

9.1 Forslagets midlertidige retsvirkning.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Videbæk Byråd, må ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 12. august 2003 indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 12. august 2004.

9.2 Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges 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.

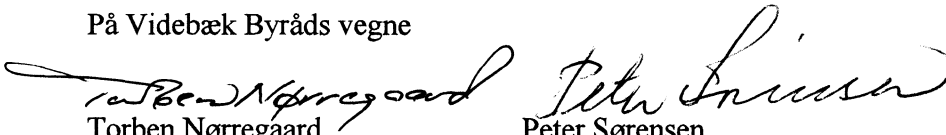
Dispensation kan kun ske efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

§10 Påtegning om vedtagelse.

10.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

Tirsdag den 13. januar 2004

På Videbæk Byråds vegne

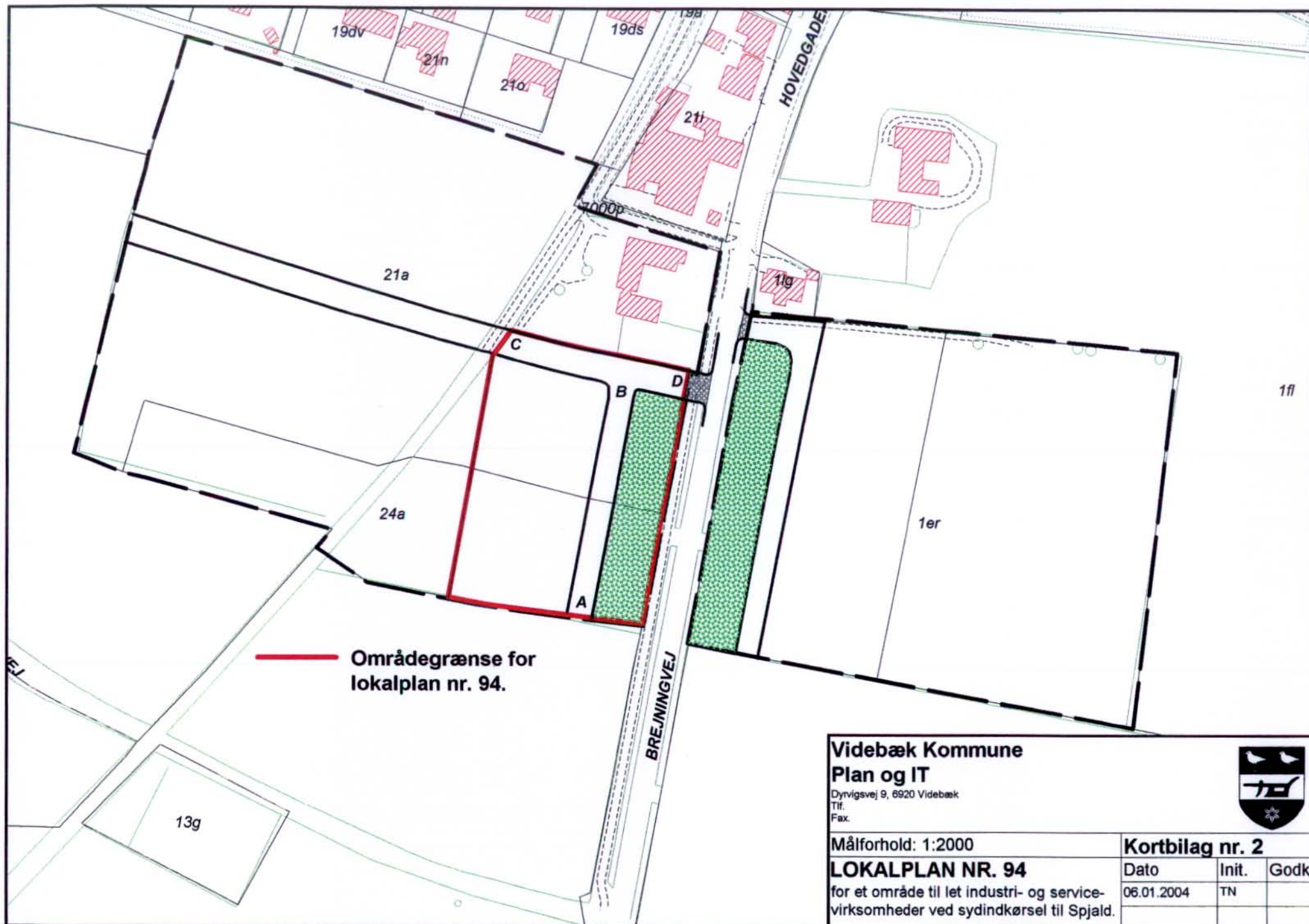


Torben Nørregaard
Borgmester

Peter Sørensen
Kommunaldirektør

§11 Offentlig bekendtgørelse.

11.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 27. januar 2004



Videbæk Kommune
Plan og IT

Dyravigsvej 9, 6920 Videbæk
 Tlf.
 Fax.



Målforskel: 1:2000

Kortbilag nr. 2

LOKALPLAN NR. 94

for et område til let industri- og service-
 virksomheder ved sydindkørsel til Spjald.

Dato	Init.	Godk.
06.01.2004	TN	

