

# Lokalplan nr. 101 for et institutionsområde til udvidelse af Bakkehuset i Videbæk.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 101 med tilhørende tillæg nr. 20 til Videbæk Kommuneplan 1997 for et institutionsområde til udvidelse af Bakkehuset i Videbæk.

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Tillæg nr. 20 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
Hvad er en lokalplan?	4
<b>Lokalplanredegørelse</b>	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	5
2. Baggrund for lokalplanen	5
3. Lokalplanens formål og indhold	5
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Zoneforhold	5
• Kommuneplanforhold	5
• Grøn byggemanual	
• Spildevandsforhold	5
• Vejforhold	6
• Varmeforsyningsforhold	6
• Lov om miljøvurdering af planer og programmer	6
<b>Lokalplanteksten – Bestemmelserne</b>	7
<b>Lokalplankort</b>	

## Tillæg nr. 20 til Videbæk Kommuneplan 1997.

### Baggrund.

I forbindelse med at amtsinstitutionen Bakkehuset for fysisk-psykisk handicappede står over for en udvidelse som følge af påkrævet ændring i størrelsen af beboernes lejligheder til tidssvarende enheder, har Ringkjøbing Amt ønsket, at udvidelsen sker på nabogrunden til Bakkehuset. Dette område er i lokalplan nr. 59.1 udlagt til erhvervsformål med henblik på opførelse af bebyggelse til udstilling, salg og servicevirksomheder med dertil hørende lagre og lignende.

For at området kan anvendes til det ønskede formål skal anvendelsen ændres til offentlige formål.

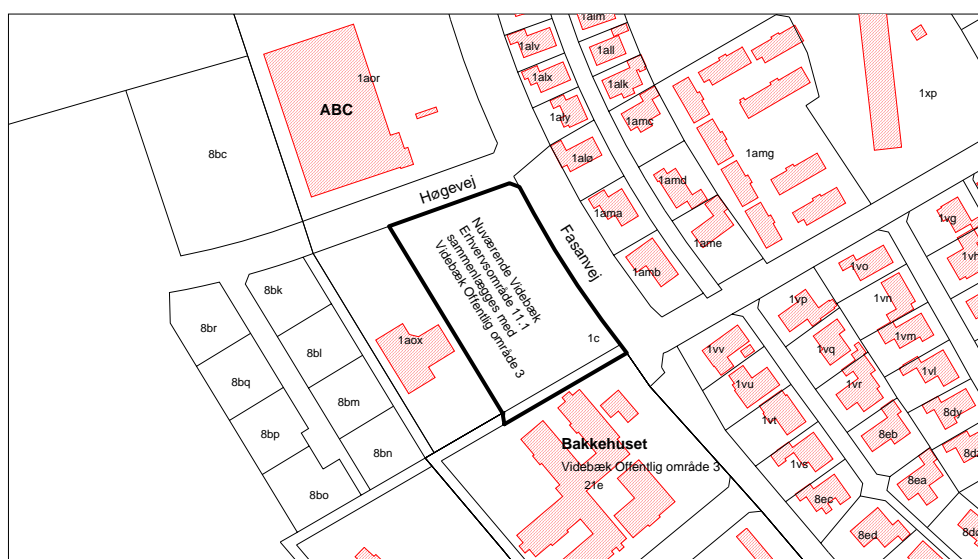
Planlægningsmæssigt foretages ændringen ved at lægge området ind under Videbæk Offentlig område 3 (VO3).

## Rammebestemmelser for Videbæk Offentlig område 3 (VO 3).

For VO 3 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

- at områdets anvendelse fastlægges offentlige formål
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40%
- at bebyggelsen ikke opføres i større højde end 8,5 meter og 2 etager.
- at bebyggelsen forsynes med fjernvarme.



## Kortbilag nr. 1

## 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 imellem ABC og Bakkehuset, mod øst afgrænses området af Fasanvej og mod vest af Luthersk Missions missionshus.

### **2. Baggrund for lokalplanen.**

Ringkjøbing Amts specialhjem Bakkehuset skal ombygges, og beboernes lejligheder skal gøres tidssvarende. Bygningsarealet skal udvides, og den bedste sammenhæng med Bakkehusets øvrige bygninger opnås ved at udnytte nabogrunden mod nordvest.

Den eneste forhindring for at opnå fuld sammenhæng er den offentlige sti imellem de 2 ejendomme. Denne sti nedlægges derfor, men det forringer ikke områdets stisystem væsentlig, idet der er udlagt stier langs Ternevej og Høgevej.

### **3. Lokalplanens formål og indhold.**

Lokalplanområdet er i lokalplan nr. 59.1 udlagt som et let erhvervsområde til udstilling-, salg- og servicevirksomheder.

Der skal derfor gennemføres en anvendelsesændring, så området kan anvendes til offentlige formål til institutionsbyggeri. Denne ændring gennemføres med udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 20 til Videbæk Kommuneplan 1997, som kan ses foran i denne lokalplan.

### **4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.**

#### **Zoneforhold.**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### **Kommuneplanforhold.**

Forslag til lokalplan nr. 101 for et institutionsområde til udvidelse af Bakkehuset i Videbæk er omfattet af tillæg nr. 20 til Videbæk Kommuneplan 1997, der beskriver rammebestemmelserne for Videbæk Offentlig område 3 (VO 3).

Disse rammebestemmelser er angivet foran i denne lokalplan.

#### **Grøn byggemanual.**

Videbæk Kommune har i et samarbejde med Kommunerne i Green City Danmark 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. 101 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

**Vejforhold og stiforhold.**

Lokalplanområdet vejforsynes fra Høgevej alternativt fra Ternevej over ejendommen Bakkehuset.

Den offentlige sti imellem Bakkehuset og ejendommen matr. nr. 1c Videbæk By, Videbæk sløjfes og stiarealet sammenlægges med de omkringliggende ejendomme.

**Varmeforsyningsforhold.**

Bygninger inden for lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Videbæk Energiforsyning.

**Lov om miljøvurdering af planer og programmer.**

Lokalplanen er ikke omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

## **Lokalplanteksten – Bestemmelser.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 101 for et institutionsområde til udvidelse af Bakkehuset i Videbæk.

Med hjemmel i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18 august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §2.

### **§ 1 Lokalplanens formål.**

#### **1.1 Lokalplanens formål er:**

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til offentlige formål til bebyggelse med institutionsbyggeri.

At sløjfe stien imellem Bakkehuset og ejendommen matr. nr. 1c Videbæk By, Videbæk

At angive bebyggelsesregulerende bestemmelser

### **§ 2 Område og zonestatus.**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter følgende ejendomme: matr. nr. 1 c og 7000 bq Videbæk By, Videbæk. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter 14. juni 2005 udstykkes fra disse ejendomme.  
Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **§3 Områdets anvendelse.**

- 3.1 Området skal anvendes til offentlige formål. Inden for området må der opføres institutionsbyggeri – herunder bygninger til specialhjem for fysisk – psykisk handicappede..

### **§ 4 Udstykning**

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

### **§ 5 Vej- og oversigtsforhold**

- 5.1 Vejadgang  
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Høgevej. Alternativt kan vejadgangen ske fra Ternevej over Bakkehusets ejendom.
- 5.2 Byggelinier  
Inden for lokalplanområdet pålægges der byggelinier som angivet på kortbilag nr. 2.  
Fra vejskel mod Fasanvej 15 meter  
Fra vejskel mod Høgevej 5 meter

Fra skel mod naboejendom 2,5 meter.

### 5.3 Parkering

Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer, skal der sikres mulighed for, at der på de enkelte ejendommen kan etableres det til institutionen nødvendige antal parkeringspladser til køretøjer for beboere, personale og gæster.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

### 6.2 Bygningshøjde

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

## § 7 Udformning og anvendelse med videre af ubebyggede arealer.

### 7.1 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.

## § 8 Bebyggelsens opvarmning.

### 8.1 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes via tilslutning til fjernvarmenettet i Videbæk.

### 8.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres el-varme.

## § 9 Delvis ophævelse af lokalplan nr. 59.1

### 9.1 Den af Videbæk Byråd den 7. oktober 1997 vedtagne lokalplan nr.59.1 for et institutions- og let erhvervsområde ved Fasanvej i Videbæk ophæves for ejendommen matr. nr.1 c Videbæk By, Videbæk.

## § 10 Lokalplanens retsvirkning.

### 10.1 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).

#### **§ 11 Påtegning om vedtagelse.**

11.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd den 13. september 2005

På Videbæk Byråds vegne

Torben Nørregaard  
Borgmester

Peter Sørensen  
Kommunaldirektør

#### **§ 12 Offentlig bekendtgørelse.**

12.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 20. september 2005

