

November 1995
Ændret i marts 1996

J.nr. 27-11-68

**Lokalplan nr. 68 for
erhvervsområdet ved
Fabriksvej i Videbæk**

Indholdsfortegnelse.	Side
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Vurdering af miljøforholdene	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
Dispensationsmuligheder	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Zoneforhold	5
Kommuneplanforhold	5
Vejforhold	5
Spildevandsforhold	5
Varmeplanforhold	6
Lokalplanteksten	7
Kortbilag:	
Nr. 1 Oversigtskort	
Nr. 2 Matrikelkort	

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.

Partiel byplanvedtægt nr. 3 for erhvervsområdet ved Fabriksvej åbner i anvendelsesbestemmelserne mulighed for opførelse af indehaver, bestyrer eller partnerbolig i forbindelse med de virksomheder, der opføres inden for området. Denne bestemmelse har vist sig at være uhensigtsmæssig, når virksomhedernes miljøgodkendelse skal udstedes. Bestemmelsen betyder urealistisk høje støjkrav, som specielt virksomheder med døgnproduktion har svært ved at efterleve.

Ændringen medfører at erhvervsområdet ved Fabriksvej bliver et rent industriområde, hvormed der er skabt bedre muligheder for udvikling af eksisterende og opførelse af nye virksomheder indenfor området.

VURDERING AF MILJØFORHOLDENE.

Videbæk Kommunes medlemskab af Green City Denmark betyder bl.a., at Kommunen har en forpligtelse til at planlægge et bæredygtigt bymiljø, hvor byens industrivirksomheder kan leve i harmoni med hinanden og omgivelserne i øvrigt.

Med denne lokalplan fastlægges en zonerings med et rent industriområde omkring Fabriksvej og et blandet bolig og erhvervsområde langs Midtgårdsvej. Opdelingen betyder, at eksisterende og nye virksomheder gives forudsætninger for gennemførelse af byggeri og tilrettelæggelse af en produktion, der miljø-mæssig harmonerer med omgivelserne.

Forhold vedrørende affaldsdepotloven.

Idet der i lokalplanområdet er foregået aktiviteter, som kan have medført forurening, der falder ind under affaldsdepotlovens område, henledes opmærksomheden på §19 og §20 i Lov om affaldsdepoter:

§19. Enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom.

-stk. 2. Arbejdet kan genoptages, når området frigives efter §17.

§20. Såfremt der under bygge- eller jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde. §19 finder tilsvarende anvendelse, dog skal kommunalbestyrelsen tillige underrette den stedlige arbejdstilsynsmyndighed.

-stk. 2. Arbejdet kan genoptages, når området frigives efter §17.

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.

Bortset fra ejendommen matr. nr. 4d Videbæk by, Videbæk, der er beliggende i landzone, er alle ejendomme inden for lokalplanområdet beliggende i byzone. Landbrugspligten på ejendommen matr. nr. 4d Videbæk by, Videbæk blev ophevet den 8. marts 1993, og med denne lokalplans vedtagelse overføres ejendommen fra landzone til byzone.

Kommuneplanforhold.

Lokalplanen er beliggende inden for Videbæk erhvervsområde 16 (VE 16).

For VE 16 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed. Til disse virksomheder kan der opføres administration, men der må ikke inden for området opføres særskilte bygninger til kontor og lignende.
- b) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 50, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50.
- c) at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges.
- d) at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m^3 pr. m^2 grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af byg-

ningen, der er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.).

- e) at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres med større højde end 15 meter over det omgivende terræn. Over dette højdegrænseplan kan Byrådet tillade opførelse af specielle bygningsdele, som f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, antenneanlæg eller lign. såfremt hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør det.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Fabriksvej.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 68 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

Varmeplanforhold.

I Videbæk Kommunes varmeplan er lokalplanområdet udlagt til naturgasforsyning.

LOKALPLANTEKSTEN.

VIDEBÆK KOMMUNE

Lokalplan nr. 68 for erhvervsområdet ved Fabriksvej 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 overføre matr. nr. 4d Videbæk by, Videbæk fra landzone til byzone

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål uden boligbebyggelse

at sikre de eksisterende virksomheder inden for området mulighed for videre udvikling

at angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:1500 og afgrænses som vist med kraftig streg.

2.2 Området omfatter matr. nr. 4ck, 4cl, 4cm, 4cs, 4ct, 4cu, 4d, 4da, 4dd, 4dy, 4eg, 5z, 5an, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5bb, 5bc, 5bf, 5bg, 5bh, 5bl, og en del af matr. nr. 4a, alle af Videbæk by, Videbæk.

2.3 Med Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 68 for Videbæk Kommune overføres matr. nr. 4d Videbæk by, Videbæk fra landzone til byzone, og dermed er hele lokalplanområdet i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål. Indenfor området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med tilhørende laboratorier og administrationsfaciliteter, samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

3.2 Lokalplanområdet må ikke anvendes til restaurations- eller detailhandelsvirksomhed.

3.3 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

§4 Udstykning

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

§5 VEJ- OG OVERSIGTSFORHOLD

5.1 Vejdagangen til lokalplanområdet skal ske fra Fabriksvej.

5.2 Inden for lokalplanområdet udlægges der veje og vendepladser som angivet på kortbilag nr. 1.

5.3 Inden for lokalplanområdet pålægges der byggelinier som angivet på kortbilag nr. 1

Langs hovedlandevej 404 (Ringkøbing-Herning) er byggelinien beliggende 25 m fra hovedlandevejens midte. Ved Midtgårdsvejs tilslutning til hovedlandevej 404 og ved landevej 525's (Skjern-Videbæk) tilslutning til hovedlandevej 404 er der endvidere en skrå byggelinie på 40X200 m. Byggelinierne suppleres af højdetillæg på 2 gange eventuel højdeforskel mellem vejenes midtlinie og terræn plus 1 meter.

Langs landevej 525 er byggelinien beliggende 17,5 m fra landevejens midte. Ved hovedlandevej 404's tilslutning til landevej 525 er der endvidere en skrå byggelinie på 40x200 m.

Byggelinierne suppleres af højdetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem vejens midtlinie og terræn.

5.4 Inden for lokalplanområdet udlægges de på kortbilag nr. 1 viste oversigtsarealer. For oversigtsarealerne gælder følgende bestemmelser:

Oversigtsarealerne skal være udlagt som have med græsplæne eller med lave planter, og på arealet skal der være fri oversigt. Ingen planter eller faste genstande må få en højde på mere end 3/4 m over fladen gennem de tilgrænsende vejes kørebanemidter. Der tillades dog enkelte højtstammede træer med mindst 2,5 m til kronens underside, placeret ikke nærmere end 10 m på afskårne hjørner ved vejtilslutningen.

5.5 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 VARMEPLANFORHOLD

6.1 Ny og eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan tilsluttes naturgasnettet.

6.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres elvarme.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50.
- 7.2 Højest 33% af grundens areal må bebygges.
- 7.3 Det samlede rumfang af bygninger på hver ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle fremspring, skorstene m.m.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres med større højde end 15 m over det omgivende terræn.
Byrådet kan tillade, at dele af en bygning opføres med større højde end 15 m, såfremt hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden og afskærmning ved udendørs oplagring skal overholdes.

§10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT NR. 3 FOR INDUSTRIOMRÅDET "BROGÅRD" I VIDEBÆK

- 10.1 Den under 8. november 1972 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for Industriområde "Brogård" i Videbæk ophæves.

Således vedtaget af Videbæk Byråd
Videbæk, den 12. marts 1996.


John Kristiansen
Borgmester


Kjeld Jørgensen
Kommunaldirektør

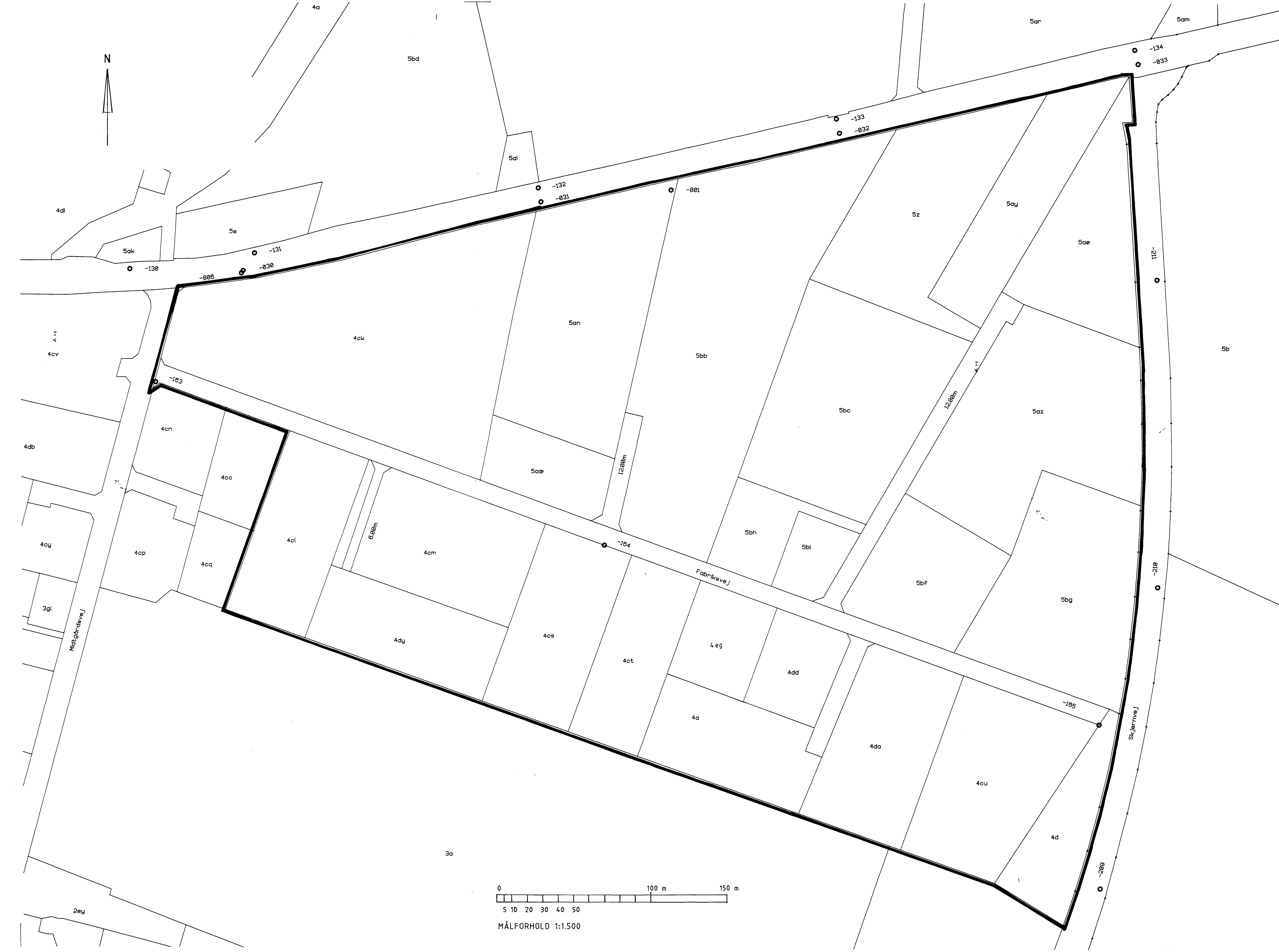


VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 68
 FOR ERHVERVSOMRÅDET VED
 FABRIKSVEJ I VIDEBÆK.

BYRÅDSSEKRETARIATET
 VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK
 DATO: NOVEMBER 1995 Rev. Marts 1996
 TEGN.: T.N.
 MÅL: 1 : 1.500

- SIGNATURFORKLARING:
- Områdegrens
 - Byggelinie
 - Oversigtsareal



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 68
FOR ERHVERVSOMRÅDET VED
FABRIKSVEJ I VIDEBÆK.

LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR.
4^{ck}, 4^{cl}, 4^{cm}, 4^{cs}, 4^{ct}, 4^{cu}, 4^d, 4^{da},
4^{dd}, 4^{dy}, 4^{eg}, 5^z, 5^{an}, 5^{ay}, 5^{az}, 5^{aa},
5^{ab}, 5^{bb}, 5^{bc}, 5^{bf}, 5^{bg}, 5^{bh}, 5^{bi} OG
EN DEL AF MATR. NR. 4^a, ALLE AF
VIDEBÆK BY, VIDEBÆK.

BYRÅDSSEKRETARIATET
VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK
DATO: NOVEMBER 1995
TEGN.: T.N.
MÅL: 1 : 1.500

SIGNATURFORKLARING:

— Områdegrænse