

Videbæk i marts 2000
Revideret i maj 2000.
Revideret i Juni 2000

J. Nr. 27-11-85

**Lokalplan nr. 85
for et erhvervsområde
ved Industrivej i
Troldhede**

Videbæk Kommune
Tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997
Lokalplan nr. 85 for et erhvervsområde ved Industrivej i Troldhede.

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997	3
Kortbilag nr. 1 til Kommuneplantillæg nr. 7	4
Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Zoneforhold	7
Kommuneplanforhold	7
Spildevandsforhold	8
Vejforhold	8
Varmeforsyningsforhold	8
Frigørelsesafgift	8
Lokalplanteksten	9
Lokalplankortbilag nr. 2	

Tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Formål.

Tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997 skal ændre rammerne for et delområde af Troldhede Erhvervsområde 9 således, at området kan anvendes til erhvervsformål uden mulighed for opførelse af boliger. Et delområde af Troldhede Offentlig område 1 skal overføres til det nye erhvervsområde og endelig skal den del af matr. nr. 1 ab Viumkrog, Nr. Vium, der har landzonestatus, overføres til byzone. Lokalplanrammerne for det nye erhvervsområde, der får betegnelsen Troldhede Erhvervsområde 16 (TE16), skal også give mulighed for anvendelse til miljøforanstaltninger for rensning af spildevand.

Tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997 omfatter matr. nr. 1 ab, 1lh, 1 qb, 1 qc, 1 sd, 1 sf, 1 sk og 1 sn alle af Viumkrog, Nr. Vium. Matr. nr. 1 lh Viumkrog, Nr. Vium overføres fra TO1 til TE16. Delområdet af matr. nr. 1 ab Viumkrog, Nr. Vium, der på kortbilag nr. 1 er vist med skråskravering, overføres fra landzone til byzone og omfattes af TE16.

Rammebestemmelser for Troldhede Erhvervsområde 16 (TE16).

For TE 16 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

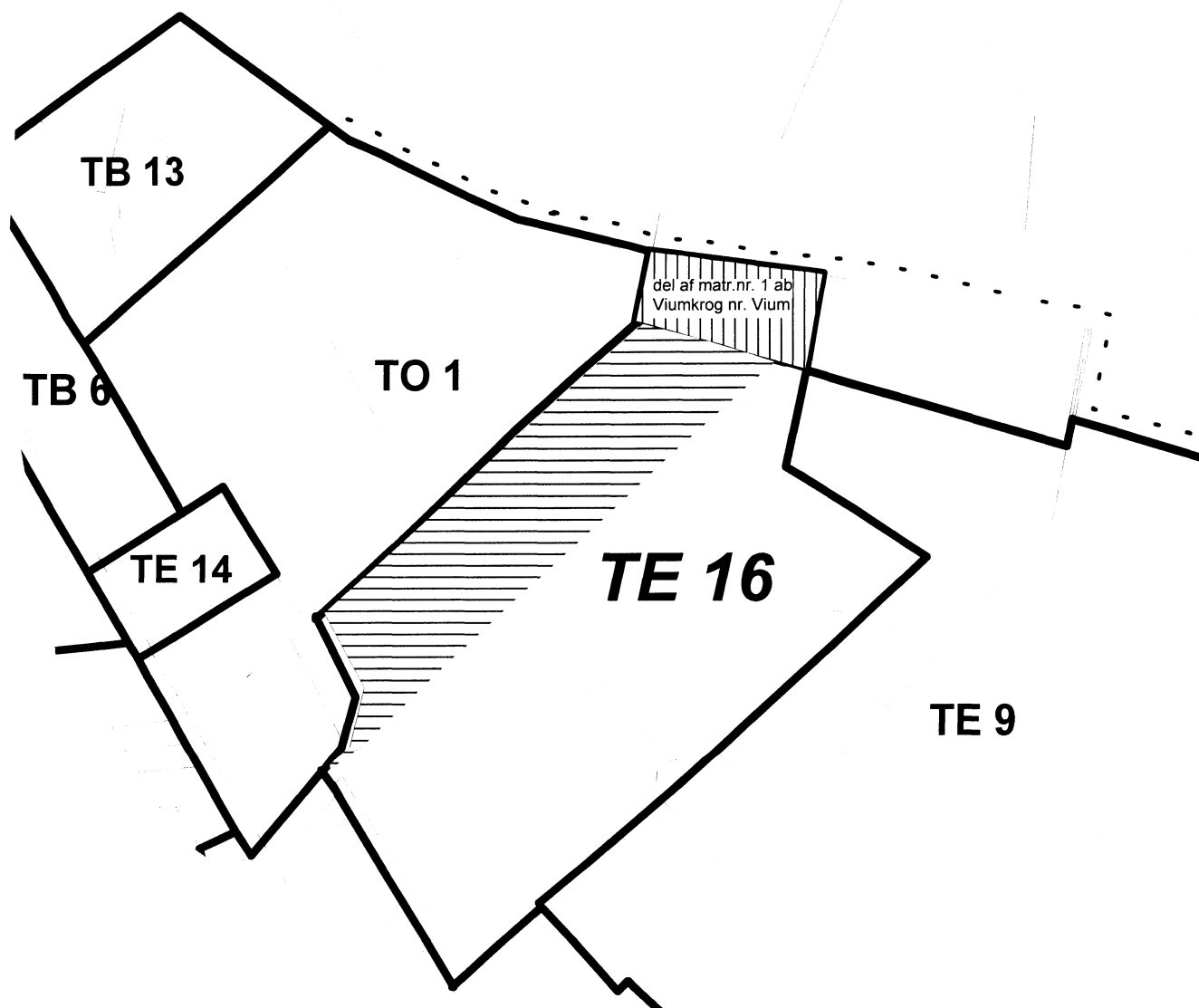
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder servicevirksomhed. Indenfor området kan der endvidere placeres miljøforanstaltninger for rensning af spildevand.
- b) at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 50
- c) at højst 40% af den enkelte grunds areal bebygges
- d) at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn herunder eventuelle kviste fremspring skorstene m.v.)
- e) at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag får en større højde end 15 meter over det omgivende terræn, Byrådet kan dog tillade, at dele af en bygning opføres med en større højde, såfremt virksomhedens drift nødvendiggør det.
- f) at bebyggelsen naturgasforsynes

. Byzonegrænse

 Areal som i lokalplan skal overføres til byzone.

 Areal som overføres fra TO 1 til TE 16.



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.

Lokalplanens formål.

MD FOODS, Troldhede Mejeri står over for en udvidelse af produktionen.

Af produktionstekniske årsager skal denne udvidelse ske mod nord i forhold til det nuværende virksomhedskompleks. Dette område er i Videbæk Kommuneplan 1997 udlagt til offentlige formål i Troldhede Offentlig område 1.

Med tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997 ændres områdets status imidlertid fra offentlig område til erhvervsområde.

Med mejeriets udbygning bliver der behov for at opføre særskilt renselanlæg til mejeriet. Derfor udlægges der areal ved Paarup bæk til miljøforanstaltninger for rensning af spildevand. Dette område indeholder allerede Kommunens renselanlæg for Troldhede by.

Lokalplanen udlægger et delområde omkring Troldhede skole til offentlig formål, og endelig udlægges et afgrænsende grønt område mod boligerne langs Dalgasgade.

Med lokalplanen fastlægges der bestemmelser for udbygning af et industriområde uden boliger ved Industrivej.

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.

Området, der omfattes af lokalplan nr. 85, er beliggende i byzone bortset fra en del af matr. nr. 1ab Viumkrog, Nr. Vium. Dette område, der er en del af delområde 2 i lokalplanen, overføres med lokalplanens vedtagelse fra landzone til byzone.

Kommuneplanforhold.

For at kunne gennemføre lokalplanen er det nødvendigt at fastlægge nye lokalplanrammer for lokalplanens delområde 1,2 og 4. Disse nye rammer er indeholdt i tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997 og er indsat foran i denne lokalplan.

Lokalplanens delområde 3 er beliggende inden for Troldhede Offentlig område 1 (TO1).

For TO1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at bebyggelsen opføres i maksimalt 8,5 meters højde og 2 etager
- b) at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40
- c) at bebyggelsen inden for området fjernvarmeforsynes

d) at minimum 20% af arealet inden for området anvendes til større fælles friarealer.

Spildevandsforhold.

Videbæk Kommunes spildevandsplan skal tilrettes således, at Arla Foods, Troldhede Mejeri kan etablere eget renselanlæg med særskilt udledning.

Vejforhold.

Vejadgang til lokalplanens delområde 1 og 4 skal ske fra Industrivej. Vejadgangen til lokalplanens delområde 2 og 3 skal ske fra Idrætsalle.

Varmeforsyningsforhold.

Lokalplanens delområde 3 udlægges til forsyning med fjernvarme. Lokalplanens delområde 1 og 2 udlægges til forsyning med naturgas.

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.

Lokalplanteksten.

Lokalplan nr. 85 for et erhvervsområde ved Industrivej i Troldhede.

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 en del af matr. nr. 1 ab Viumkrog, Nr. Vium fra landzone til byzone

at fastlægge områdets anvendelse og opdeling i enheder til offentlige formål, erhvervsformål, miljøforanstaltninger og grønt område

at angive nogle generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser

§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 i mål 1:2000 og afgrænses som vist med kraftig streg.

2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr.: 1ab, 1cg, 1lh, 1qb, 1qc, 1sd, 1sf, 1sk og 1sn alle af Vimukrog, Nr. Vium.

2.3 Med Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997 og lokalplan nr. 85 for et erhvervsområde ved Industrivej i Troldhede overføres en del af matr. nr. 1ab Viumkrog, Nr. Vium fra landzone til byzone. Området er vist på kortbilag nr. 1 til tillæg nr. 7 til Videbæk Kommuneplan 1997.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder mærket 1,2,3 og 4.

Område 1.

Område 1 må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til:

Industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med tilhørende laboratorier og administrationsfaciliteter. Der må ikke opføres boliger inden for området.

Område 2.

Område 2 skal anvendes til miljøforanstaltninger som renselanlæg, udligningsbassiner, slamreservoir, slammineraliseringsanlæg, slamafvandingsbede og laguner.

Inden for området må der opføres bygninger, beholdere m.v., der er nødvendige for driften af miljøforanstaltningerne.

Område 3.

Område 3 skal anvendes til offentlige formål (børneinstitution, skole-, kultur-, fritids- og idrætsformål).

Område 4.

Område 4 skal anvendes til afskærmende beplantningsbælte uden bebyggelse.

§4 Udstykning.

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

§5 Vej- og stiforhold.

5.1 Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanens delområde 1 og 4 skal ske fra Industrivej. Vejadgangen til lokalplanens delområde 2 og 3 skal ske fra Idrætsalle.

5.2 Byggelinier.

Inden for lokalplanområdet pålægges der byggelinier som angivet på kortbilag nr. 2.

5.3 Parkeringsforhold.

Område 1 og 3.

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, personale- og gæsteparkering.

§6 Bebyggelsens omfang og placering.

6.1 Bebyggelsesprocent.

Område 1 og 2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Højst 40% af grundens areal må bebygges, og bygningsvolumen må højst være 2 m³ pr. m² grundareal.

Område 3.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

6.2 Etagehøjde.

Område 1 og 2.

Bygninger må opføres i maksimalt 15 m højde. Byrådet kan tillade, at bygningsdele får en større højde end 15 m.

Område 3.

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

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1 Udseende.

Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

7.2 Skiltning.

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

§8 Bebyggelsens opvarmning.

8.1 Område 1 og 2

Ny bebyggelse inden for områderne skal naturgasforsynes.

8.2 Område 3

Ny bebyggelse inden for området skal fjernvarmeforsynes.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Højdeforskelle

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

Eventuelle niveauforskelle imellem to nabogrunde skal ske på egen grund.

9.2 Hegn

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


9.3 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.

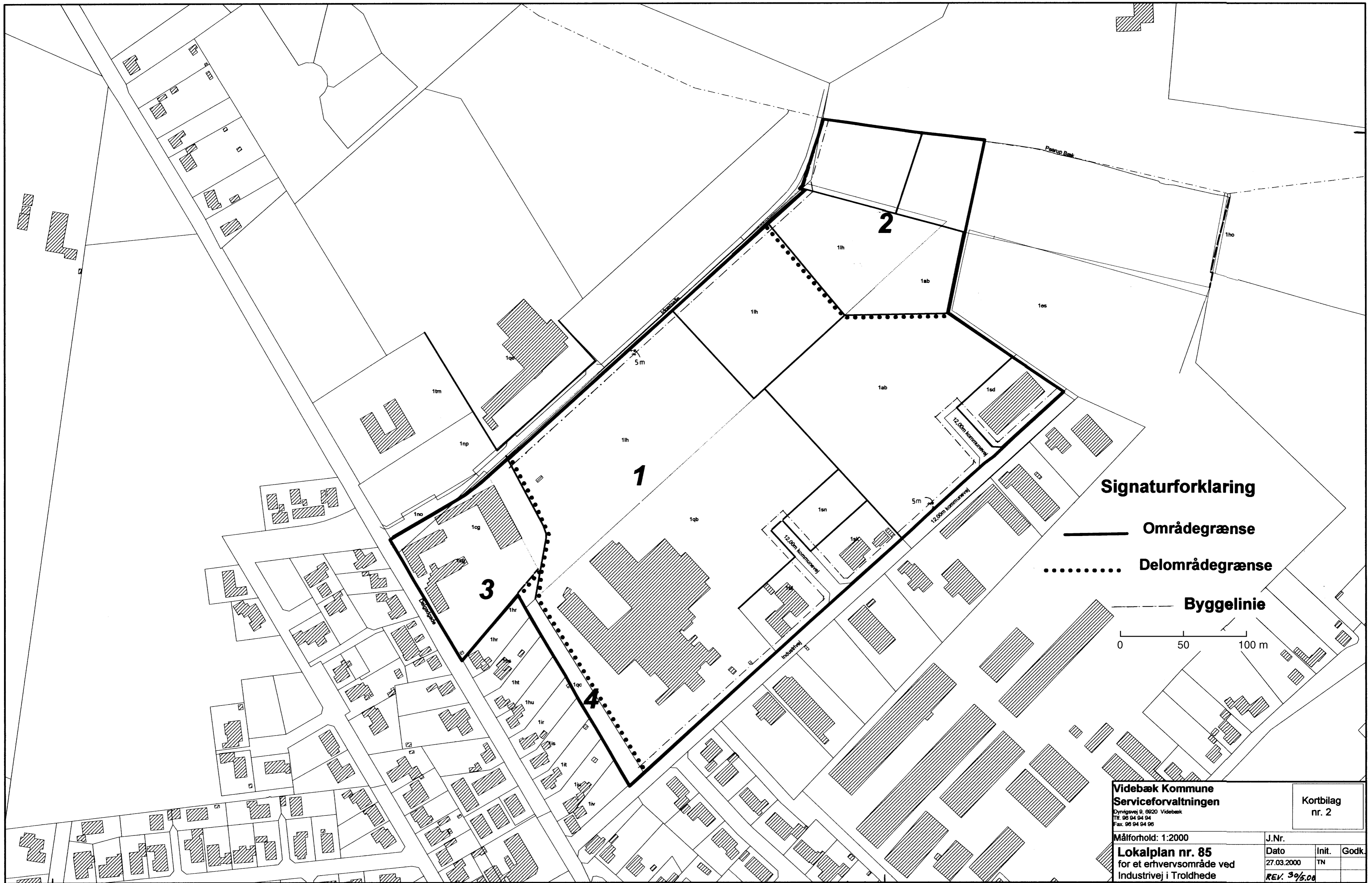
Udendørs oplag må kun ske mod behørig afskærmning efter Videbæk Byråds godkendelse.

Således vedtaget af Videbæk Byråd

Videbæk, den 13. juni 2000

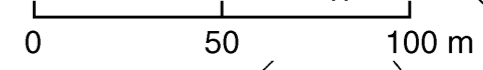

Jørgen Andersen
Viceborgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

- Områdegrænse
-** Delområdegrænse
- - - - -** Byggelinie



Videbæk Kommune Serviceforvaltningen Dyrnåvej 9, 6920 Videbæk Tlf. 96 94 94 94 Fax. 96 94 94 96		Kortbilag nr. 2	
Målforshold: 1:2000		J.Nr.	
Lokalplan nr. 85 for et erhvervsområde ved Industrivej i Troldehede		Dato 27.03.2000	Godk. TN
		REV: 30/5.00	