



**Lokalplan nr. 92 for et boligområde ved Bakkevej -
Birkmosevej i Videbæk.**

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

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 syd for det fredede område ved Herborg bakker. Bakkevej deler området i 2 enheder. Mod vest er området afgrænset af Birkmosevej.

De to nye veje Tranebærvej og Enebærvej tilsluttes Bakkevej via en rundkørsel.

2. Baggrund for lokalplanen.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 80 med storparceludstykningsplan ved Højgårdsvej blev det aftalt med ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Strukturdirektoratet at der inden for en kortere årrække skulle gennemføres lokalplanlægning af området imellem Højgårdsvej og Sortbærvej således at bebyggelsen ved Højgårdsvej kommer til at hænge sammen med den øvrige bymæssige bebyggelse i Videbæk. Denne lokalplan er således opfyldelsen af denne aftale, ligesom den skal sikre mulighed for at vælge en boliggrund med naturudsigt i det sydlige boligområde i Videbæk.

Netop udsigten over ådalen og den smukke natur har været af afgørende betydning for bebyggelsesplanens udseende. De to hovedforudsætninger er tilgodeset ved at udføre bebyggelsen som landskabsvillaer i det åbne land. For at bevare udsigten fra de enkelte landskabsvillaer er det af afgørende betydning, at nyplantninger og hegning i området minimeres og tilrettelægges så de hverken på kort eller lang sigt kan hindre udsigten fra boligerne. For at sikre dette hovedprincip indeholder lokalplanen detailbestemmelser, der betyder, at generende beplantning kan kræves fjernet eller beskåret. De grønne fælles friarealer nord og syd for Bakkevej er fælles for den samlede bebyggelse.

Bebyggelsen er delt i to områder henholdsvis nord og syd for Bakkevej.

Bebyggelsen nord for Bakkevej



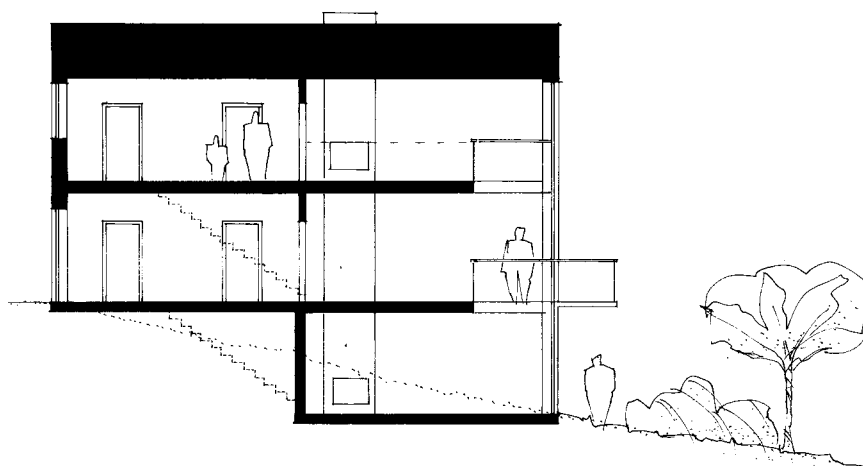
Bebyggelsen nord for Bakkevej får vejadgang enten direkte fra Birkmosevej eller fra Tranebærvej der er tilsluttet Bakkevej i en rundkørsel. Den fremtidige sti langs Birkmosevej forbindes dels med den eksisterende sti nord for bebyggelsen og dels med en sti langs den nye boligvej med videre forbindelse til Herborg Bakker og bebyggelsen syd for Bakkevej.

Bebyggelsen udformes som gavlhuse med en række fælles træk – primært taghældning og materialevalg.

For at sikre udsigten fra landskabsvillaerne nord for den nye boligvej fastlås bebyggelsen syd for den nye boligvej ved hjælp af byggefelter med en maximal bredde på 10 meter på udvalgte grunde.

Boligerne opføres som udgangspunkt i en etage med eller uden udnyttet tagetage.

Det relativt kraftigt skrånende terræn kan udnyttes til at skabe spændende boliger. Der er således mulighed for at opføre den enkelte bygning med op til 8,5 meter over terræn målt fra bygningens skæring med den højst beliggende kote. I bygningens modsatte ende vil højden derfor være en del højere, og det kan udnyttes til en ekstra parterreetage eller forskudte planer.



Eksemplet viser længdesnit i en bygning i een etage med udnyttet tagetage og en ekstra parterreetage, som det skrånende terræn muliggør

Bebyggelsen syd for Bakkevej



Til området syd for Bakkevej er der vejadgang ad Enebærvej fra rundkørslen på Bakkevej. Fra den nye boligvej er der stiforbindelse til det eksisterende boligområde umiddelbart nord for. Der etableres en hævet vejflade ved boligvejens krydsning med Bakkevej.

For bebyggelsens udformning og sikring af udsigten fra boligerne gælder der de samme hovedprincipper som for bebyggelsen nord for Bakkevej.

3. Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at inddrage matr. nr. 36 og en del af matr. nr. 5z og 8a alle af Herborg by, Herborg i byzone.

Lokalplanen skal fastlægge retningslinierne for områdets anvendelse til boligformål og bebyggelse med landskabsvillaer.

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Matr. nr. 36 Herborg by, Herborg er beliggende i landzone, men der er ikke landbrugspligt på matriklen. Der er landbrugspligt på de dele af matr. nr. 5z og 8a Herborg by, Herborg der er omfattet af lokalplanen. Landbrugspligten ophæves i henhold til landbrugslovens §4. Tilladelse hertil meddeles af Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt.

Kommuneplanforhold.

Forslag til lokalplan nr. 92 for et boligområde ved Bakkevej - Birkmosevej i Videbæk er beliggende indenfor Videbæk Boligområde 29 (VB 29).

For VB 29 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse

Fastlægges til boligformål.

Bebyggelsesart

Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent

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

Bygningshøjde

Maximalt 8,5 meter og 2 etager.

Varmeplan

Bebyggelsen skal fjernvarmeforsynes

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 Bygningsafdelingen på Rådhuset.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 92 er ikke omfattet af Videbæk Kommunes spildevandsplan, men vil blive medtaget ved den kommende revision af spildevandsplanen.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bakkevej eller Birkmosevej.

Varmeforsyningsforhold.

Boligerne inden for lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 92 for et boligområde ved Bakkevej - Birkmosevej i Videbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved 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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål

At fastlægge placeringen af stamveje, vendepladser, grønne fællesarealer og stier

At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter matr. nr. 8bu og en del af matr. nr. 36 og 8bt alle af Herborg by, Herborg. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 14. september 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er i landzone.
Med Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 92 for et boligområde ved Bakkevej - Birkmosevej i Videbæk overføres matr. nr. 36 og en del af matr. nr. 5z og 8a alle af Herborg by, Herborg fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2. Område 1 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

Område 2 udlægges som fælles friareal og grønne områder. Område 2 må ikke bebygges.

3.2 Byrådet kan tillade at der på ejendomme inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, herunder

ved skiltning eller lignende og områdets karakter af boligområde ikke brydes

at virksomheden ikke medfører ulempe for de øvrige beboere

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§4 Udstykning.

- 4.1 Indenfor lokalplanområdet må der kun foretages udstykning efter den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag nr. 2.

§ 5 Vejforhold.

- 5.1 **Vejadgang**
Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Bakkevej og Birkmosevej.
Der udlægges areal til veje og stier som angivet på kortbilag nr. 1 og 2..
- 5.2 **Oversigtsarealer.**
Ved Birkmosevejs udmunding i Bakkevej udlægges oversigtsarealer på 10x60 meter.
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.
- 5.3 **Byggefelter**
Inden for lokalplanområdet pålægges der byggefelter som angivet på kortbilag nr. 2.
Ingen del af tag eller tagkonstruktion må bygges ud over skelbræmmen eller byggefeltet med mere end 0,5 meter.
- 5.4 **Parkering**
Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer skal der på parcellerne skabes mulighed for etablering af 2 p-pladser.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og udformning.

- 6.1 **Bebyggelsesprocent**
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet må ikke overstige 25%.
- 6.2 **Bebyggelsens højde**
Bygninger indenfor lokalplanområdet må opføres i én etage eller én etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter. Hvor terrænet åbner mulighed for det kan bygningen endvidere forsynes med parterreetage
Bygningerne forsynes med et 40° saddetag.

- 6.3 Placering på grunden
Alle bygninger skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste bygge-
felter og med deres hovedretning vinkelret på boligvejen, der betje-
ner den pågældende parcel.
- 6.4 Bebyggelsens ydre fremtræden
Til udvendige bygningssider skal der anvendes teglsten i røde nuan-
cer.
Til tagdækning skal der anvendes teglsten, tagsten eller tagpap.
- 6.5 Skiltning
Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i
hvert enkelt tilfælde

§ 7 Udformning og anvendelse med videre af ubebyggede arealer.

- 7.1 Ubebyggede arealer.
Ubebyggede arealer skal anlægges med græs, lav beplantning maxi-
malt 1,20 meter høj eller flisebefæstelse. De ubebyggede arealer skal
gives et ordentlig udseende, og ejeren skal sikre, at disse arealer ved-
ligeholdes på passende måde.
Der må ikke etableres udendørs oplag.
- 7.2 Levende hegn.
Hovedprincippet i bebyggelsesplanen er en åben bebyggelse uden
afgrænsende hegn.
Ønsker en lodsejer imidlertid at etablere et hegn, skal det etableres
som levende hegn og må maksimalt opnå en højde på 1,20 meter
- 7.3 Træer og buske.
For at sikre udsigt for alle er det et krav, at der ikke må etableres be-
plantning, der kan hindre udsigt fra eksisterende såvel som kom-
mende boliger. Generende beplantning kan kræves fjernet eller be-
skåret.

§ 8 Bebyggelsens opvarmning.

- 8.1 Ny bebyggelse, der opføres inden for lokalplanområdet må ikke
uden Byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet
fjernvarmenettet i Videbæk.

§9 Grundejerforening.

- 9.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige
ejere af ejendommene inden for lokalplanens område.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes snarest, og når 50% af ejendom-
mene er bygget, eller når Byrådet kræver det.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse
af fællesarealerne, der omfatter delområde 2, boligvejene og stierne.

9.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 10 Lokalplanens retsvirkning.

10.1 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 14. september 2004 indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 14. september 2005.

10.2 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).

§ 11 Påtegning om vedtagelse.

11.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

Torsdag den 10. februar 2005

På Videbæk Byråds vegne

Torben Nørregaard
Borgmester

Peter Sørensen
Kommunaldirektør

§ 12 Offentlig bekendtgørelse.

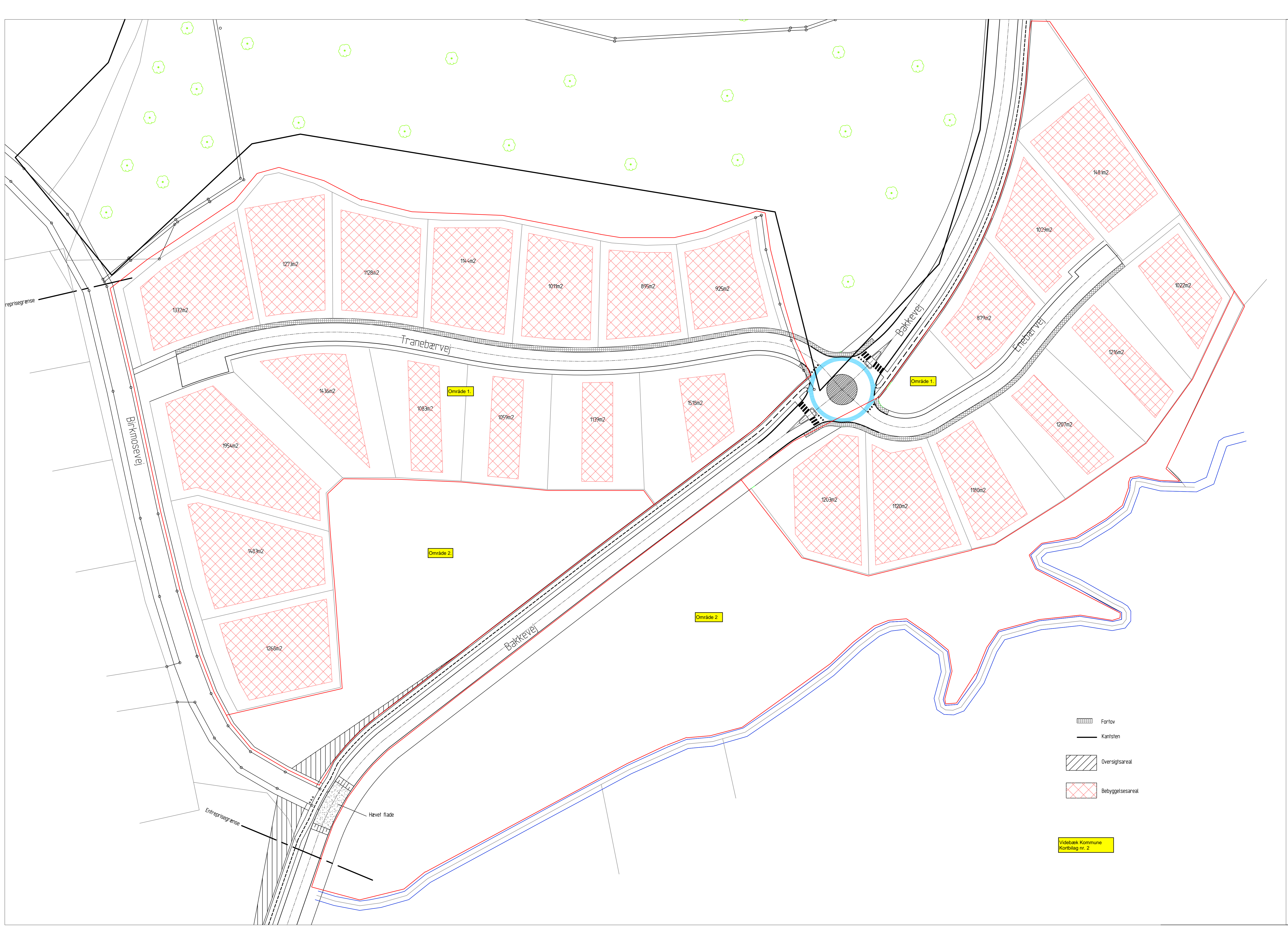
12.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 22. februar 2005

NORD



Videbæk Kommune
Kortbilag nr. 1

BEBYGGELSESPAN
BOLIGER VED HERBORG BAKKER
MÅL 1:1.000
NIRAS KONSULENTERNE, FEBRUAR 2005



reprisegrænse

Birkmosevej

Tranebærvej

Bakkevej

Ertebærvej

Område 1

Område 1



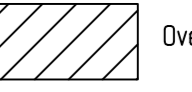
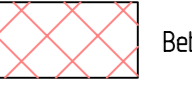
Område 2

Område 2

Bakkevej

Entreprisegrænse

Hævel flade

-  Fortov
-  Kantsten
-  Oversigtsareal
-  Bebyggelsesareal

Videbæk Kommune
Kortblag nr. 2

1332m²

1273m²

1128m²

1144m²

1011m²

895m²

925m²

148 m²

1029m²

1022m²

879m²

1216m²

1436m²

1083m²

1059m²

1139m²

1518m²

1954m²

1483m²

1207m²

1203m²

1120m²

1180m²

1268m²