

Videbæk i juni 2003
Rettet i november 2003

J.nr. D41756

**Lokalplan nr. 95 for et erhvervsområde ved Kongevejen
i Videbæk.**

Videbæk Kommune
Lokalplan nr. 95 for et erhvervsområde ved Kongevejen 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 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 nord for Kongevejen og vest for Skjernvej.

2. Baggrund for lokalplanen.

De egentlige industriområder i Videbæk ved Fabriksvej og Brogårdsvej er tæt ved at være udbygget og derfor ønsker Videbæk Kommune nu at detailplanlægge området nord for Kongevejen.

Området er tidligere udlagt i lokalplan nr. 26 af 8. oktober 1985, men som angivet i lokalplanens §4 stk. 3 skal der i en ny lokalplan laves detaljerede anvendelsesbestemmelser for området.

3. Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at inddrage matr. nr. 2f, 3f, 7e, 2ff og en del af matr. nr. 3a alle af Videbæk by, Videbæk i byzone. Området er vist på kortbilag nr. 1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.

Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed. Til disse virksomheder kan der opføres administration.

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 95 overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Der er landbrugspligt på matr. nr. 2f, 3f, 2ff Videbæk by, Videbæk og de dele af matr. nr. 3a Videbæk by, Videbæk, der er omfattet af lokalplanen. Landbrugspligten ophæves i henhold til landbrugslovens §4. Tilladelse hertil meddeles af Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt.

Kommuneplanforhold.

Lokalplanen er beliggende inden for Videbæk Erhvervsområde 26 (VE 26).

For VE 26 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

Anvendelse

Fastlægges til erhvervsformål.

Bebyggelsesart

Bebyggelse til industri, fremstillingsvirksomheder med lager og værksteder samt service- og forretninger.

Bebyggelsesprocent

Må ikke overstige 50%, højst 40% af den enkelte grund må bebygges og det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grund.

Bygningshøjde/antal etager

Max. 15 meter. Byrådet kan dog tillade større højde for bygningsdele.

Varmeplan

Bebyggelse inden for området naturgasforsynes.

Udstykning

Skal ske i overensstemmelse med planer og Byrådets retningslinier.

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. 95 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Fabriksvej, Kongevejen og Midtgårdsvej.

Der kan gives tilladelse til direkte indkørsel fra Kongevejen til bygninger der placeres med facade mod Kongevejen.

Varmeforsyningsforhold.

Nye bygninger inden for lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 95 for et erhvervsområde ved Kongevejen i Videbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) 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 gennemføre planlægning for et nyt erhvervsområde ved Kongevejen

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål uden boligbebyggelse

At angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 2f, 3f, 7e, 2ff og en del af matr. nr. 3a alle af Videbæk by, Videbæk. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter 12. august 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er i landzone.

Med Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 95 for et erhvervsområde ved Kongevejen i Videbæk overføres matr. nr. 2f, 3f, 7e, 2ff og en del af matr. nr. 3a alle af Videbæk by, Videbæk fra landzone til byzone. Området er vist på kortbilag nr. 1.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål. Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med tilhørende 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 Videbæk Byråd.

- 4.2 Udstykning ud til Skjernvej (Ldv. 525, Skjern – Videbæk) kræver Amtets tilladelse efter Vejloven.

§5 Vej- og oversigtsforhold.

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Fabriksvej, Midtgårdsvej eller Kongevejen. Der kan gives tilladelse til direkte indkørsel fra Kongevejen til bygninger der placeres med facade mod Kongevejen. Etableres en direkte indkørsel fra Kongevejen i en afstand mindre end 100 meter fra Skjernvej (Ldv. 525, Skjern – Videbæk) kræves Amtets tilladelse efter Vejloven.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet udlægges vej A-B i en bredde af 12 meter.
- 5.3 Byggelinier.
Inden for lokalplanområdet pålægges følgende byggelinier:
Langs landevej 525 er byggelinien beliggende 17,5 meter fra landevejens midte. Byggelinien suppleres af højdetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem vejens midtlinie og terræn. Langs vej A-B pålægges en byggelinie på 5 meter fra vejskel. Langs Kongevejen pålægges en byggelinie på 20 meter fra vejskel.
- 5.4 Grønt bælte langs Kongevejen og Skjernvej.
Langs Skjernvej og Kongevejen udlægges et 20 meter bredt grønt område med græs. Området må ikke anvendes til nogen form for reklame, bebyggelse eller lignende.
- 5.5 Oversigtsaraler
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 $\frac{3}{4}$ meter over fladen gennem de tilgrænsende vejes kørebanemidter. Der tillades dog enkelte højtstammede træer med mindst 2,5 meter til kronens underside, placeret ikke nærmere end 10 meter på afskårne hjørner ved vejtilslutningen.
- 5.6 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, fremspring, skorstene m.m.)

- 6.3 Bebyggelsens højde
Bebyggelsen må maksimalt opføres i 15 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 naturgasnettet.
- 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 og 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 11. november 2003

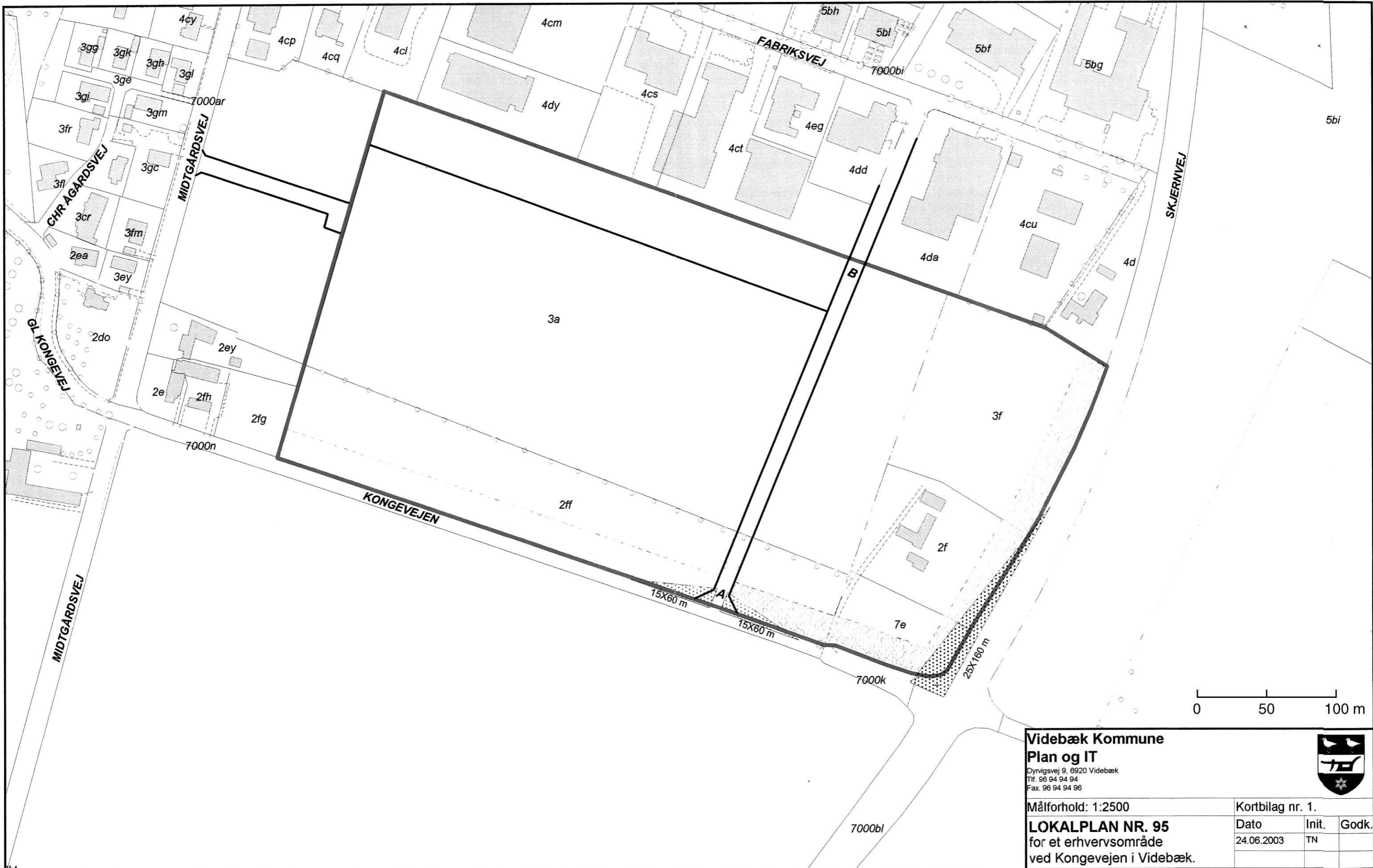
På Videbæk Byråds vegne


Torben Nørregaard
Borgmester


Peter Sørensen
Kommunaldirektør

§11 Offentlig bekendtgørelse.

11.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 18. november 2003



**Videbæk Kommune
Plan og IT**

Dyrnigsvej 9, 6920 Videbæk
Tlf. 96 94 94 94
Fax. 96 94 94 96



Målforshold: 1:2500

Kortbilag nr. 1.

LOKALPLAN NR. 95
for et erhvervsområde
ved Kongevejen i Videbæk.

Dato	Init.	Godk.
24.06.2003	TN	