

## **Lokalplan nr. 100 for et erhvervsområde ved Nygade – Lyngvej i Videbæk.**

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Tillæg nr. 19 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	6
• Vejforhold	6
• Varmeforsyningsforhold	6
• Lov om miljøvurdering af planer og programmer	6
<b>Lokalplanteksten – Bestemmelserne</b>	7
<b>Lokalplankort</b>	

## Tillæg nr. 19 til Videbæk Kommuneplan 1997.

### Baggrund og formål.

Af ”Strategier for Kommuneplanlægning og lokal Agenda 21” fremgår det, at det foreslås, at anvendelsesstatus for området, der er omfattet af tillæg nr. 19, ændres fra bolig- til erhvervsformål. Med ændringen bliver det muligt at opføre facadevirksomheder ud mod Lyngvej.

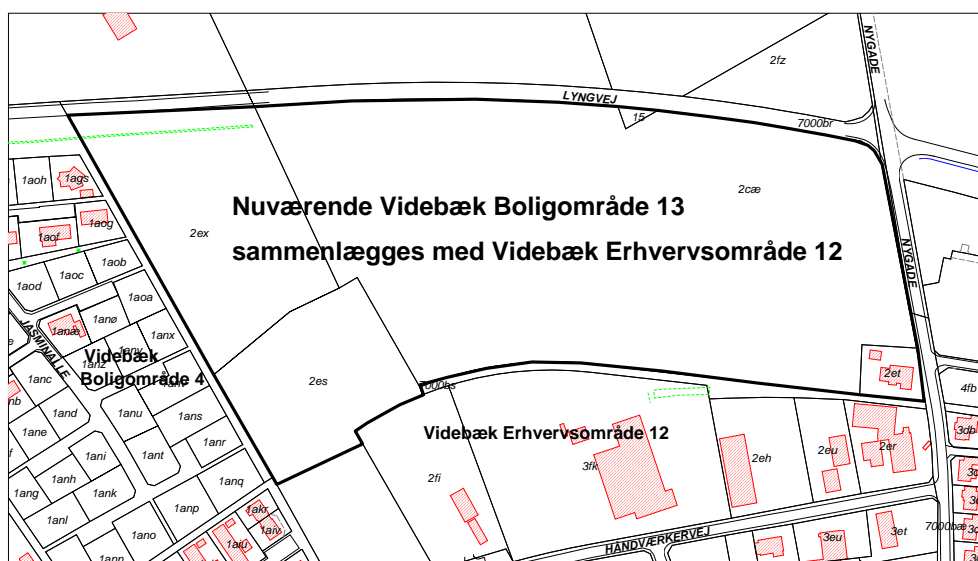
Planlægningsmæssigt foretages ændringen ved at lægge området ind under Videbæk Erhvervsområde 12 – VE 12.

### Rammebestemmelser for Videbæk Erhvervsområde 12 (VE 12).

For VE 12 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

- at områdets anvendelse fastlægges erhvervsformål
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 50%, dog må højst 40% af den enkelte grunds areal bebygges. Bygningsvolumen må højst være 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.
- at bebyggelsen ikke opføres i større højde end 8,5 meter. Byrådet kan tillade, at bygningsdele får en større højde.
- at bebyggelsen forsynes med fjernvarme. Punktindustrier kan efter forhandling med Naturgas Midt/nord eventuelt naturgasforsynes.



### 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 mod syd afgrænset af industriområdet ved Håndværkervej, mod øst af Nygade, mod nord af Lyngvej og mod vest af sti langs boligområdet ved Jasminallé.

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

I forbindelse med udarbejdelse af ”Strategi for Kommuneplanlægning og lokal Agenda 21” var der bred politisk opbakning til at ændre anvendelsen af det sidste større udbygningsareal langs Lyngvejen fra at være et område til boligudbygning til i stedet at åbne for erhvervsudbygning med mulighed for facade mod Lyngvejen. En lignende mulighed har der været pæn efterspørgsel på i andre bysamfund, så det er helt naturligt også at kunne give den i Videbæk.

Aktuelt står PBN kleinsmedje A/S over for en udbygning og derfor ønskes lokalplanen fremmet nu.

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

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. Område 1 til udbygning med erhverv uden tilknyttet bolig og område 2 til bynær grøn bevoksning og støjvoldsanlæg.

Til vejforsyning af området anlægges en 12 meter bred vej med adgang til Nygade.

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

#### **Zoneforhold.**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Der er landbrugspligt på matr. nr. 2cæ, 2ex, 15 og en del af 2es alle af Videbæk by, Videbæk. Landbrugspligten ophæves i henhold til landbrugslovens § 4. Tilladelse hertil meddeles af Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt.

#### **Kommuneplanforhold.**

Forslag til lokalplan 100 for et erhvervsområde ved Nygade – Lyngvej i Videbæk er omfattet af tillæg nr. 19 til Videbæk Kommuneplan 1997, der beskriver rammebestemmelserne for Videbæk Erhvervsområde 12 (VE 12). 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. 100 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

**Vejforhold.**

Lokalplanområdet vejforsynes fra Nygade via den 12 meter brede udlagte vej A-B.

**Varmeforsyningsforhold.**

Lokalplanområdet fjernvarmeforsynes.

**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. 100 for et erhvervsområde ved Nygade - Lyngvej 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 overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål uden boligbebyggelse

At give mulighed for facadeindustrier mod Lyngvej

At angive bebyggelsesregulerende bestemmelser

## § 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 2 cæ, 2ex, 15 og en del af matr. nr. 2 es alle af Videbæk by, Videbæk. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 8. marts 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 100 med tilhørende tillæg nr. 19 til Videbæk Kommuneplan 1997 overføres matr. nr. 2 cæ, 2 ex, 15 og en del af matr. nr. 2 es alle af Videbæk by, Videbæk fra landzone til byzone.

## §3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i 2 delområder mærket 1 og 2.

### Område 1 – Erhvervsområde.

Området skal anvendes til erhvervsformål. Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelser til: Industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed.

Der må ikke opføres boliger inden for området.

### Område 2 – Bynær bevoksning og støjvold.

Området skal anvendes til bynær grøn bevoksning og støjvoldsanlæg.

## **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Der fastlægges ikke detaljerede udstykningsbestemmelser for området, men Byrådet godkender i de enkelte tilfælde hensigtsmæssigheden.

## **§ 5 Vej- og oversigtsforhold**

- 5.1 **Vejadgang**  
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nygade via den 12 meter brede udlagte vej A-B.
- 5.2 **Byggelinier**  
Inden for lokalplanområdet pålægges der byggelinier som angivet på kortbilag nr. 2.  
Langs Lyngvej fastlægges en vejbyggelinie 25 meter fra Lyngvejens midte.  
Langs Nygade og vej A-B pålægges en byggelinie i en afstand af 5 meter fra vejskel.
- 5.3 **Oversigtsareal**  
Inden for lokalplanområdet udlægges de på kortbilag nr. 2 viste oversigtsarealer. For oversigtsarealerne gælder følgende bestemmelser:  
Oversigtsarealerne skal være udlagt som have med græsplæne eller lave panter, 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 enkelt højtstammede træer med mindst 2,5 meter til kronens underside og placeret ikke nærmere end 10 meter på afskårne hjørner ved vejtilslutningen.
- 5.4 **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 og placering**

- 6.1 **Bebyggelsesprocent og bygningsvolumen**  
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50, dog må højst 40% af grundens areal bebygges.  
Bygningsvolumen må højst være 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.
- 6.2 **Bygningshøjde**  
Bygningshøjden fastsættes til max. 8,5 meter. Byrådet kan dog tillade at dele af en bygning opføres med en større højde såfremt hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.



- n6.3 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 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.

## **§ 8 Bebyggelsens opvarmning.**

- 8.1 Nye bygninger indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Videbæk Energiforsynings fjernvarmenet til forsyning af rumopvarmning og varmt brugsvand.

## **§ 9 Lokalplanens retsvirkning.**

- 9.1 Lokalplanens retsvirkninger.  
Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges 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 13 september 2005

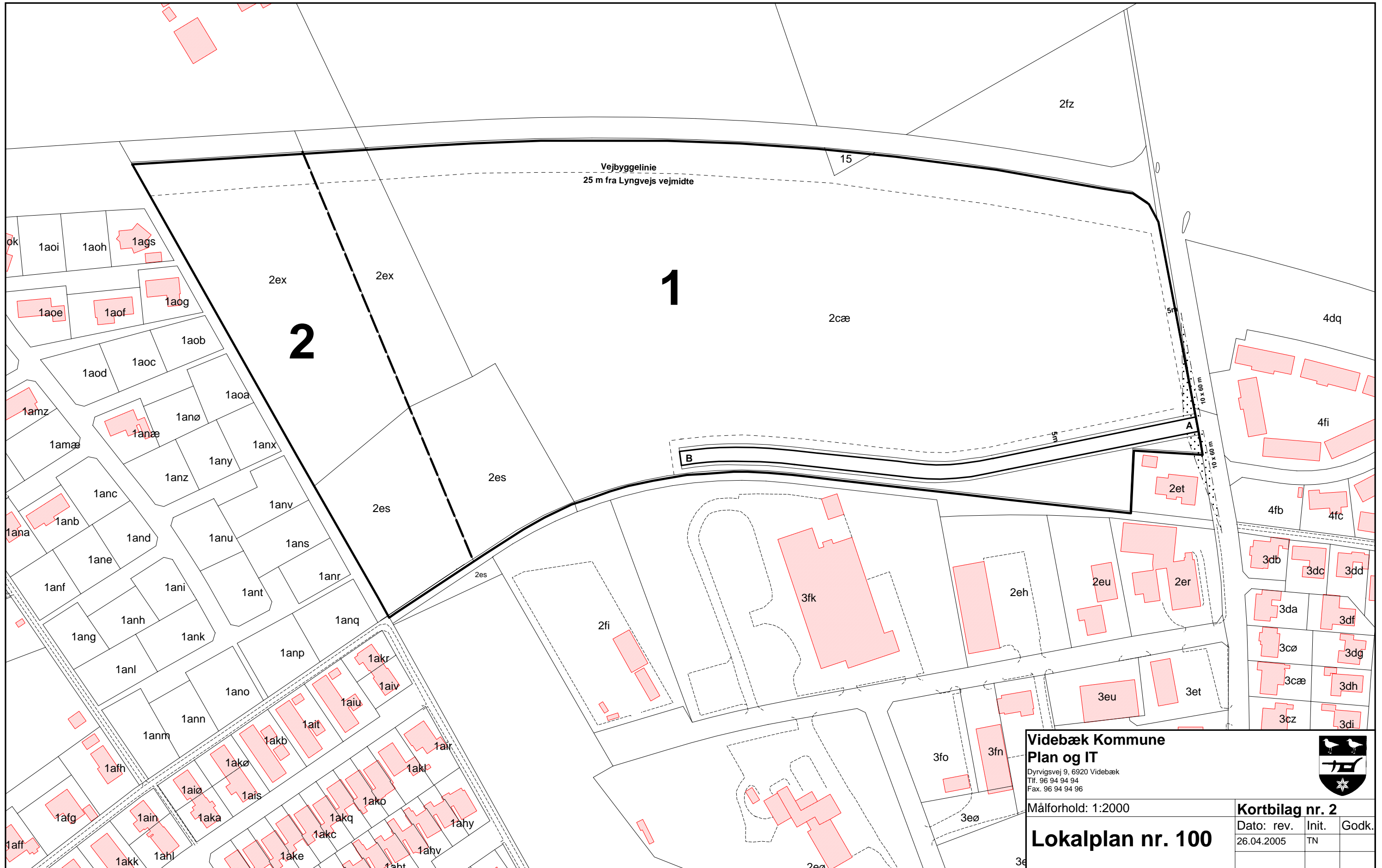
På Videbæk Byråds vegne

Torben Nørregaard  
Borgmester


Peter Sørensen  
Kommunaldirektør

## **§ 11 Offentlig bekendtgørelse.**

- 11.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort 20.9.2005



**Videbæk Kommune**  
**Plan og IT**  
 Dyrnigsvej 9, 6920 Videbæk  
 Tlf. 96 94 94 94  
 Fax: 96 94 94 96



Målforhold: 1:2000

**Lokalplan nr. 100**

**Kortbilag nr. 2**

Dato:	rev.	Init.	Godk.
26.04.2005		TN	