

NR. 15

**FOR ET OMRÅDE VED
SORTBÆRVEJ I VIDEBÆK**



TEKNISK FORVALTNING

Videbæk kommune

Tlf. 07 - 17 15 66

Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning.

=====

1. Planen har til hensigt at overføre arealerne fra landzone til byzone.
2. Planen er i princippet udformet i overensstemmelse med kommunens dispositionsplanoplæg fra 1972. Området der nu inddrages, var i 1972 tænkt bevaret i landzone til 1983, men ønskes nu i byzone.
3. I kommunens § 15-rammer er området ikke inddraget, men søges nu udlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg i forbindelse med udvidelse af rammerne ved forslag til tillæg nr. 2 til Videbæk kommunes § 15-rammer.
4. Lokalplan nr. 15 er i overensstemmelse med kommunens udarbejdede § 21-kloakplan.
5. Lokalplan nr. 15 søges i modsætning til tidligere planlægning for området, at opdele arealet i delområder til tæt-lav boligbebyggelse og til offentlig formål.
6. Desuden er planen i overensstemmelse med den øvrige overordnede planlægning, når tillæg nr. 2 til § 15-rammerne er godkendt.
7. For arealerne til nye boligområder gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for tæt-lav området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentraler og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at antallet af boliger indenfor området ikke overstiger 50 eller bliver mindre end 30,
- c. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 30,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,
- e. at mindst 20 % af arealerne indenfor området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området,
- f. at bebyggelsen af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at mindste afstanden til den på kortbilaget viste fordelingsvej, Bakkevej, mindst udgør 12,5 m til vejmidte,
- g. at der indenfor området fastlægges et diffenretieret vej- og stisystem efter principperne omtalt i kommunens dispositionsplanforslag af 1972.

VIDEBÆK KOMMUNE.

Lokalplan nr. 15.

For et område i Videbæk, beliggende Sortbærvej, Videbæk.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1 - Områdets afgrænsning.

- Stk.1. Området er vist på vedhæftede kortbilag og afgrænses som vist med kraftig streg.
- Stk.2. Området omfatter pr. 01.06.1979 arealer af matr.nr. 6 d, 7 ac og 21 a, Herborg by, Herborg. Endvidere de parceller, der efter den 01.06.1979 udskilles fra de nævnte ejendomme.
- Stk.3. Området er inddelt i 2 delområder, som vist på vedhæftede kortbilag.

§ 2 - Lokalplanens formål.

Stk.1. Lokalplanen har til formål:

- at overføre området fra landzone til byzone
- at fastlægge opdeling af området i enheder til boligformål med tæt lav bebyggelse, samt til friarealer.
- at fastlægge placeringen af overordnede veje, stier og forsyningsanlæg.
- at angive nogle generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser med detaljerede bestemmelser for de enkelte områder.

§ 3 - Områdets status.

- Stk.1. Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, overføres det under § 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 4 - Områdets anvendelse.

- Stk.1. Område 1 må med nedennævnte undtagelser, kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt og lav bebyggelse i område 1.

- Stk.2. Indenfor område 1 må der på hver af de på kortbilaget viste 7 byggefelter indrettes i sammenhængende rækkehus-, klyngehus- eller kædehusbebyggelse.
- Stk.3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsejendom.
- Stk.4. Område 2 udlægges til grønt område. Området må ikke indtages til bebyggelse.

Indenfor området må dog udføres bygninger til områdets forsyning, med opførelse af f.eks. transformatorstation, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 5 - Udstykning.

- Stk.1. Udstykning må uden byrådets godkendelse kun foretages i henhold til den på vedhæftede kortbilag nr. 2 retningsgivende udstykningsplan.
- Stk.2. Området opdeles i delområder, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- Stk.3. Grunde i område 1 må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 350 m² og med en bredde, der er mindre end 12 m.

§ 6 - Vej- og stiforhold.

- Stk.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- Hovedfordelingsvejen Sortbærvej udlægges i en bredde af 10 m.
- Stikvejene A og B udlægges i en bredde af 8 m.

Stierne med betegnelsen c-d og e udlægges i en bredde af 3 m.

Stien med betegnelsen a-b udlægges i en bredde af 4,5 m.
Stien med betegnelsen b-c udlægges i en bredde af 4,0 m.

Vejene A og B afsluttes med vendeplads med en bredde af 11 m og en længde af 16 m således som vist på vedhæftede kortbilag.

Stk.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag.

Stk.3. Til hovedfordelingsvejen Sortbærvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk.4. Til stierne må kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Stk.5. Byggelinier.

Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande.

Fra vejskel ved stamvejen Sortbærvej, stikvejene A og B i en bredde af 5 m.

Langs stien a-b i en bredde af 5 m og langs stien b-c i en bredde af 2,5 m.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Stk.6. Parkeringsforhold.

Af hensyn til vejens friholdelse for langtidsparkerede køretøjer, skal der ved ejendommene i område 1 skabes mulighed for opførelse af 1 garage, evt. 1 carport samt for etablering af 1 holdeplads.

Stk.7. Parkeringspladser til lastbiler må ikke indrettes mellem vejskel og byggelinien.

§ 7 - Ledningsanlæg.

Stk.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftsledninger, men må kun udføres som jordkabler.

Stk.2. Transformatorstationer skal placeres i område 2.

§ 8 - Bebyggelsens omfang og placering.

- Stk.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må i område 1 ikke overstige 30 %.
- Stk.2. Inden for delområde 1 må bygninger kun udføres med en etage.
- En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn.
- Stk.3. Bygningshøjden må ikke overstige 3,8 m målt fra niveau-plan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30° indenfor delområde 1.
- Stk.4. Indenfor delområde 1 skal alle bygninger placeres med deres hovedretning parallelt med eller vinkelret på den boligvej eller vendeplads, der betjener den pågældende parcel eller iøvrigt i henhold til de på kortbilag nr. 2 viste retningslinier.
- Stk.5. Bebyggelser inden for delområde 1 må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste byggefeltter.

§ 9 - Bebyggelsens ydre fremtræden.

- Stk.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted ved byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- Stk.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- Stk.3. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materiale som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- Stk.4. Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farverne dannet af hvidt, sort eller jordbundsfarve, eller disse farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder eller lignende mindre bygningsdele, kan dog også andre farver anvendes.

§ 10 - Ubebyggede arealer.

- Stk.1. Indenfor delområde 2 må ikke udstykkes til bebyggelse.
- Stk.2. Ubebyggede arealer indenfor delområde 1 må kun anvendes som gårdsplads og have.

Stk.3. Hegn.

Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

Stk.4. Belysning.

Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisning.

§ 11 - Eksisterende bebyggelse.

- Stk.1. Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom.
Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagning til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

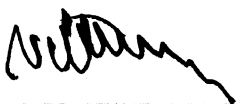
§ 12 - Grundejerforeninger.

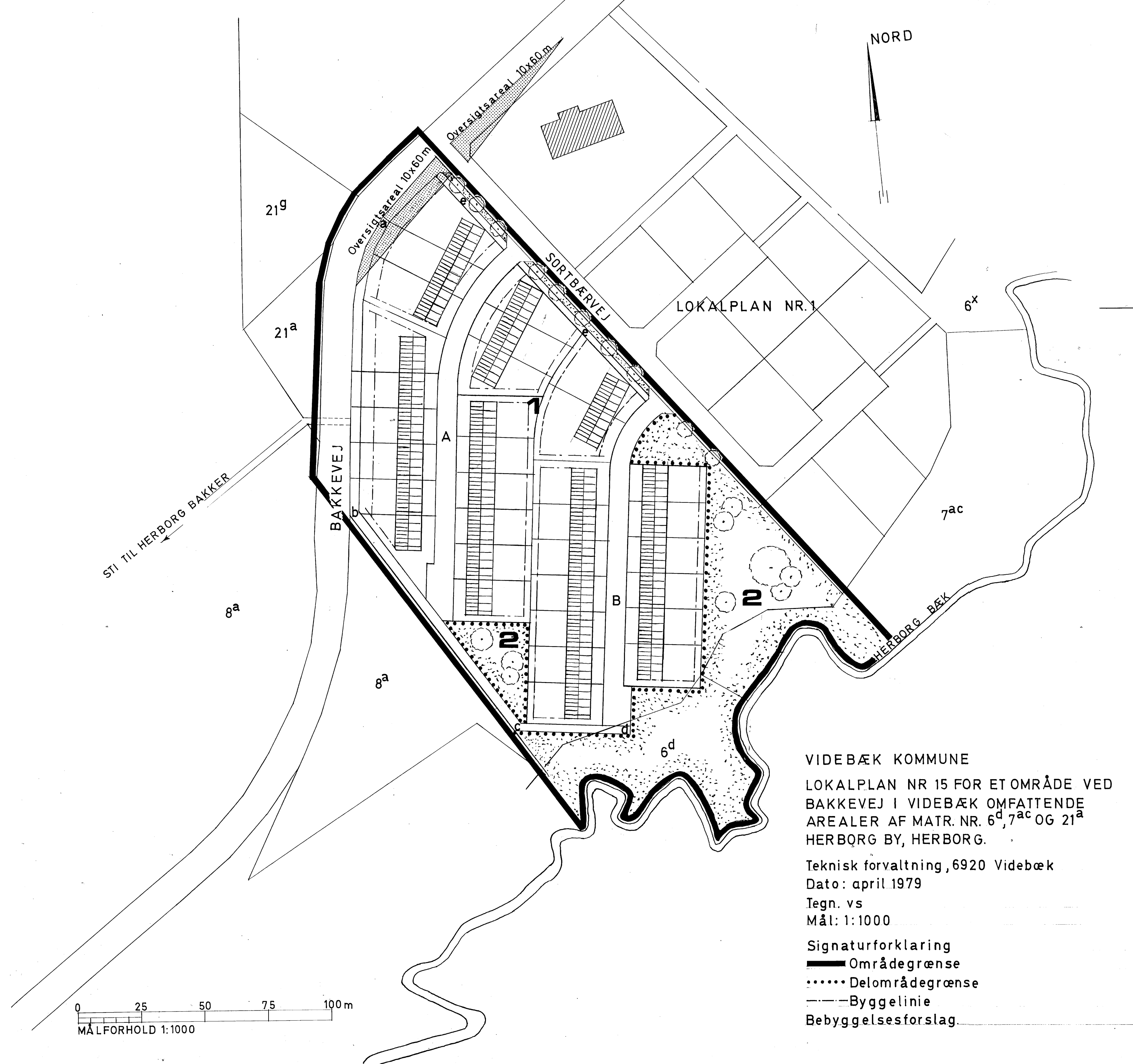
- Stk.1. Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- Stk.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af de nyudstykkede grunde er solgt, og når byrådet kræver det.
- Stk.3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, der omfatter område 2.
- Stk.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Således vedtaget af byrådet.

Videbæk, den 9-lo-1979 .


John Kristiansen
borgmester


Verner Hansen
kæmner



VIDEBÆK KOMMUNE
LOKALPLAN NR 15 FOR ET OMRÅDE VED
BAKKEVEJ I VIDEBÆK OMFATTENDE
AREALER AF MATR. NR. 6^d, 7^{ac} OG 21^a
HERBORG BY, HERBORG.

Teknisk forvaltning, 6920 Videbæk
Dato: april 1979
Tegn. vs
Mål: 1:1000

Signaturforklaring
— Områdegrense
..... Delområdegrense
--- Byggelinie
Bebyggelsesforslag.