

Videbæk i oktober 2000

J. Nr. 27-11- 48.1

Lokalplan nr. 48.1
For et boligområde ved
Nylandsvej i Grønbjerg.

Videbæk Kommune

Tillæg nr. 8 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Lokalplan nr. 48.1 for et boligområde ved Nylandsvej i Grønbjerg.

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 8 til Videbæk Kommuneplan 1997 Kortbilag til tillæg nr 8	3
Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Zoneforhold	6
Kommuneplanforhold	6
Grøn byggemanual	6
Spildevandsforhold	6
Vejforhold	6
Varmeforsyning	6
Lokalplanteksten	7
Lokalplankortbilag	

Tillæg nr. 8 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Formål.

Tillæg nr. 8 til Videbæk Kommuneplan 1997 udarbejdes for at udvide landsbyafgrænsningen i Grønbjerg, således at der kan udstykkes to boliggrunde i tilknytning til et nyt boligområde langs Nylandsvej. Boligområdet indeholder i alt 6 grunde og omfattes af lokalplan nr. 48.1. Teksten til lokalplan nr. 48.1 følger efter dette kommuneplantillæg.

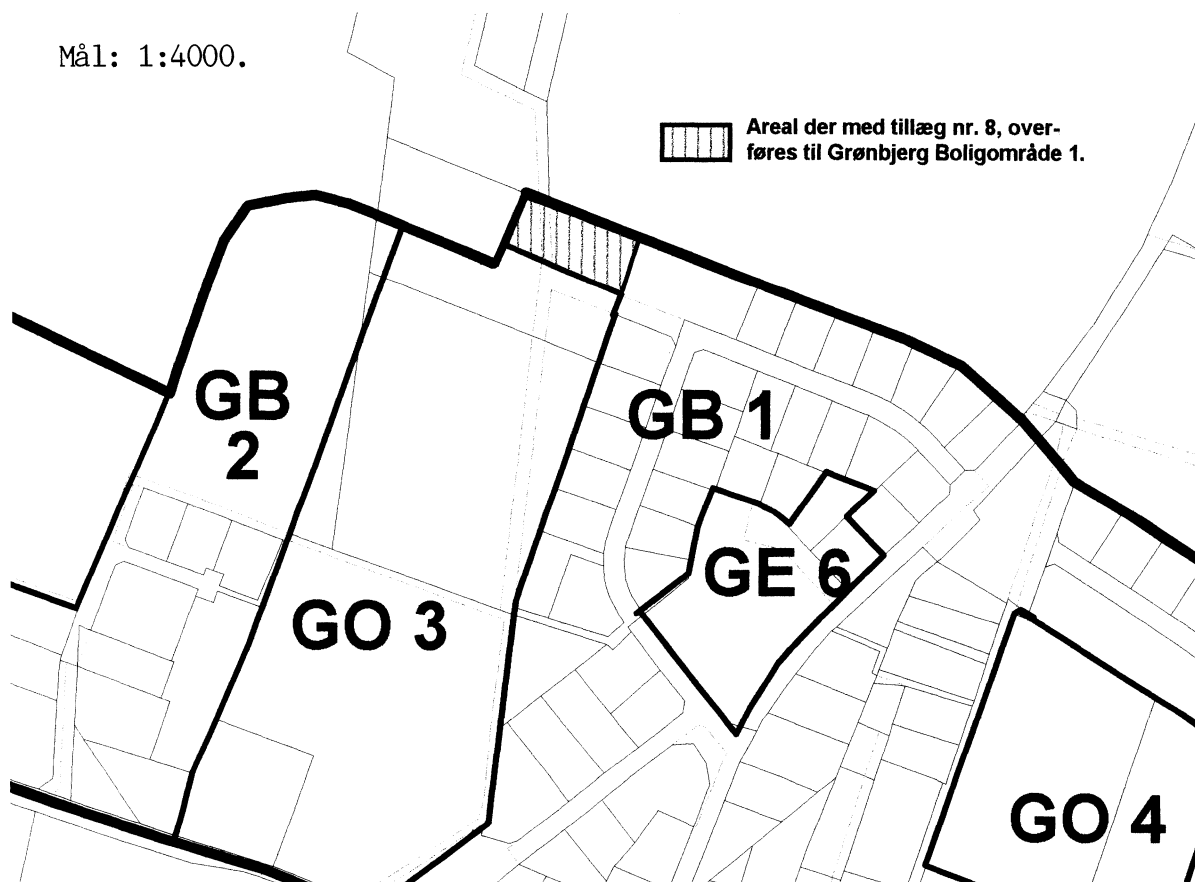
Tillæg nr. 8 til Videbæk Kommuneplan 1997 omfatter en del af matr. nr.13b Hovedejerlavet, Nr. Omme. Området sammenlægges med Grønbjerg Boligområde 1 (GB1).

Rammebestemmelser for Grønbjerg Boligområde 1 – GB1.

For GB1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen. En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Inden for området kan der opføres bygninger til bolig, offentlige formål og nærmere angivne erhvervstyper.
- at bebyggelsesprocenten for åben/lav ikke overstiger 25 og for tæt/lav ikke overstiger 35.
- at bebyggelsen opføres i max. 2 etager og max. 8,5 meters højde
- at ny bebyggelse fjernvarmeforsynes

Mål: 1:4000.



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.

Lokalplanens baggrund og formål.

Boligudbygningen i Grønbjerg er nu så langt fremme, at der kun kan tilbydes enkelte private grunde i byen. Byrådet har derfor besluttet at gennemføre en byggemodning af 6 boliggrunde langs Nylandsvej.

Denne lokalplan skal derfor fastlægge områdets anvendelse til boligformål og angive de detaljerede bebyggelsesmæssige bestemmelser for området.

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.

Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i landzone og forbliver i landzone ved Videbæk Byråds endelige vedtagelse af planen.

Videbæk Kommune overtager efter vedtagelsen zonelovskompetencen.

Kommuneplanforhold.

For at kunne medtage de to vestligste grunde i denne lokalplan er det nødvendigt at udvide landsbyafgrænsningen for Grønbjerg med de to grunde og sammenlægge dem med Grønbjerg Boligområde 1.

Udvidelsen er beskrevet i tillæg nr. 8 til Videbæk Kommuneplan 1997, der er vedhæftet foran i lokalplanen.

I dette kommuneplantillæg er rammebestemmelserne for Grønbjerg Boligområde 1 angivet.

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 private 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, Videbæk Kommune.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 48.1 for et boligområde ved Nylandsvej er omfattet af Kommunens spildevandsplan.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nylandsvej.

Inden for lokalplanområdet udlægges en 12 meter bred privat vej.

Varmeforsyning.

I Kommuneplanens rammedel er det fastlagt, at det nye boligområde skal forsynes med fjernvarme fra Ørnhøj-Grønbjerg kraftvarmeværk a.m.b.a.

Lokalplanteksten.

Lokalplan nr. 48.1 for et boligområde ved Nylandsvej i Grønbjerg.

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 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål

at angive nogle generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser

at delvis ophæve lokalplan nr. 48.

§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og afgrænses som vist med kraftig streg.

2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr. 13ag, 13ah, 13ai og en del af 13b Hovedejervet, Nr. Omme.
Parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes inden for området, omfattes også af planen.

2.3 Med Videbæk Byråds vedtagelse af lokalplan nr. 48.1 forbliver det under §2.2 nævnte område i landzone. Videbæk Kommune overtager efter vedtagelsen zonetilstandsloven.

2.4 Udstykning og bebyggelse af lokalplanområdet med boliger efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens §35 stk. 1 (landzonetilladelse).

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet må med de nedenfor nævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

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 beboelsesejendom 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 Inden for lokalplanområdet må der kun foretages udstykning efter den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan.

§5 Vejforhold.

- 5.1 Vejforhold.
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Nylandsvej.
Inden for lokalplanområdet udlægges der en 12 meter bred privat vej, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Byggelinier.
Langs Nylandsvej pålægges der en byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.
Langs den 12 meter brede private vej pålægges der en byggelinie i en afstand af 2,5 m fra vejskel.
Ingen del af tag eller tagkonstruktion må bygges ud over skelbræmmen eller byggelinien med mere end 0,5 meter.
- 5.3 Parkeringsforhold.
Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer skal der på parcellerne skabes mulighed for etablering af 2 p-pladser.

§6 Bebyggelsens omfang.

- 6.1 Bebyggelsesprocent.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet må ikke overstige 25.
- 6.2 Etagehøjde og taghældning.
Bygninger inden for lokalplanområdet må opføres i een etage eller een etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn.
- 6.3 Placering på grunden.

Alle bygninger skal placeres med deres hovedretning parallel med eller vinkelret på Nylandsvej.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.
Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted ved Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§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 Grønbjerg.


§9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Eventuelle højdeforskelle mellem grundene og tilgrænsende veje skal udlignes på grundene.
Eventuel udligning af niveauforskelle imellem to nabogrunde skal ske på egen grund.
- 9.2 Hegn mod naboskel og grønne områder udføres i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.

§10 Delvis ophævelse af lokalplan nr. 48

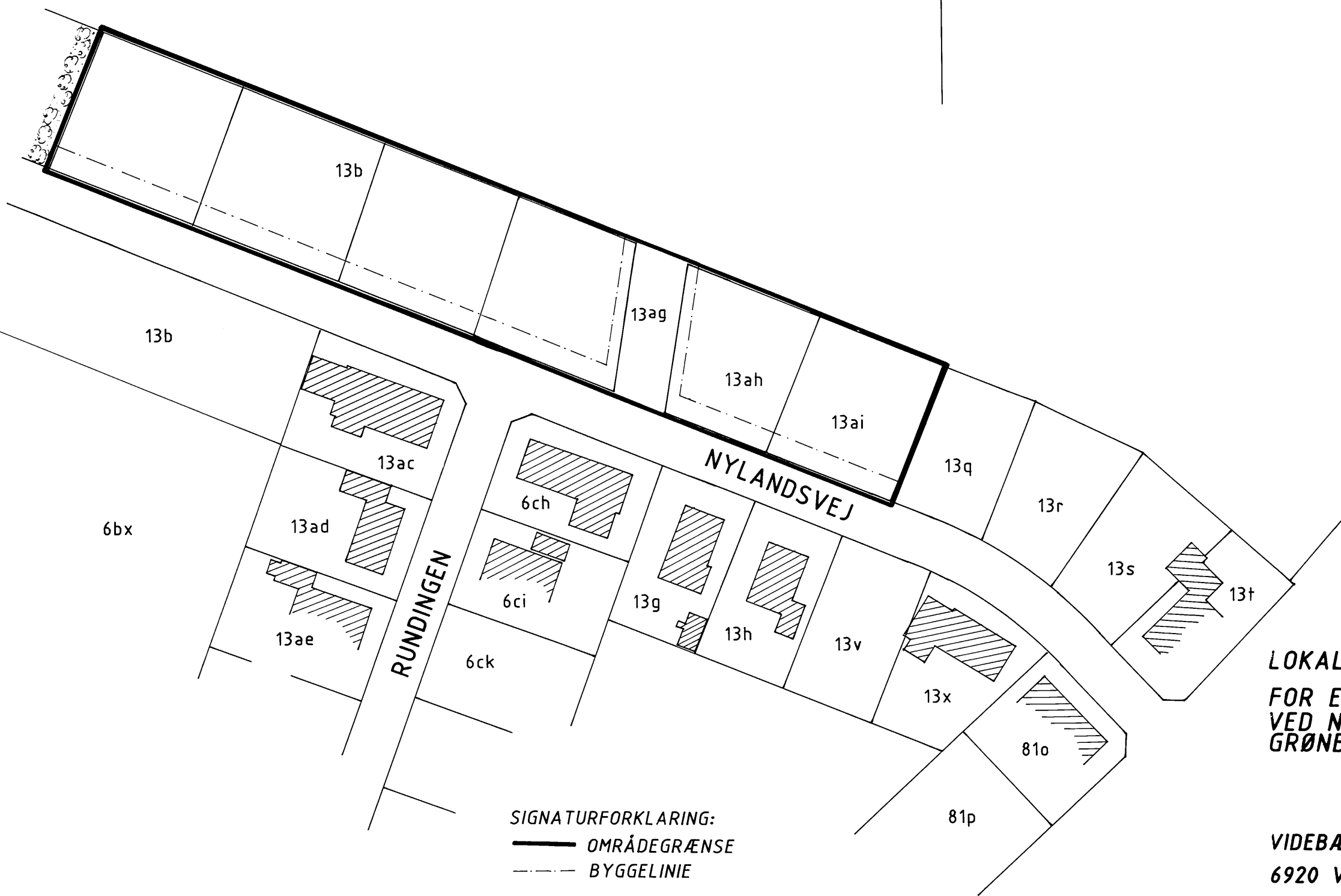
- 10.1 Den af Videbæk Byråd den 9. februar 1988 vedtagne lokalplan nr. 48 for et bolig- og erhvervsområde ved Grønnegade, Skolevænget, Rundingen og Nylandsvej i Grønbjerg ophæves for den del der er omfattet af lokalplan nr. 48.1 for et boligområde ved Nylandsvej i Grønbjerg.

Således vedtaget af Videbæk Byråd
Videbæk, den 6. februar 2001.


Torben Nørregaard
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør

N



SIGNATURFORKLARING:
—— OMRÅDEGRÆNSE
---- BYGGELINIE

LOKALPLAN NR. 48.1
FOR ET BOLIGOMRÅDE
VED NYLANDSVEJ I
GRØNBJERG.

VIDEBÆK KOMMUNE
6920 VIDEBAEK
DATO: SEPTEMBER 2000.
MÅL: 1:1.000.

0 25 50 m