

Videbæk i maj 1998

J. Nr. 27-11-55.2

**Lokalplan nr. 55.2
For et boligområde ved
Tværvej i Videbæk.**

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 1 til Videbæk Kommuneplan 1997	3
Kortbilag nr. 1 til Kommuneplantillæg 1 (97)	
Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Zoneforhold	6
Kommuneplanforhold	6
Spildevandsforhold	6
Vejforhold	6
Varmeforsyningsforhold	6
Lokalplanteksten	7
Lokalplankortbilag	

Tillæg nr. 1 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Formål.

Formålet med tillæg nr. 1 til Videbæk Kommuneplan 1997 er følgende:

At overføre et delområde af Videbæk Erhvervsområde 12 (**VE12**) til Videbæk boligområde 7.1 (**VB7.1**), så det bliver muligt at opføre tæt/lav boligbebyggelse på en del af matr. nr. 3cp og 3ct Videbæk by, Videbæk.

Området betegnes Videbæk Boligområde 7.2 og er identisk med områdeafgrænsningen for lokalplan nr. 55.2 for et tæt/lav boligområde ved Tværvej i Videbæk.

Rammebestemmelser for Videbæk Boligområde 7.2 (VB7.2).

For VB7.2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

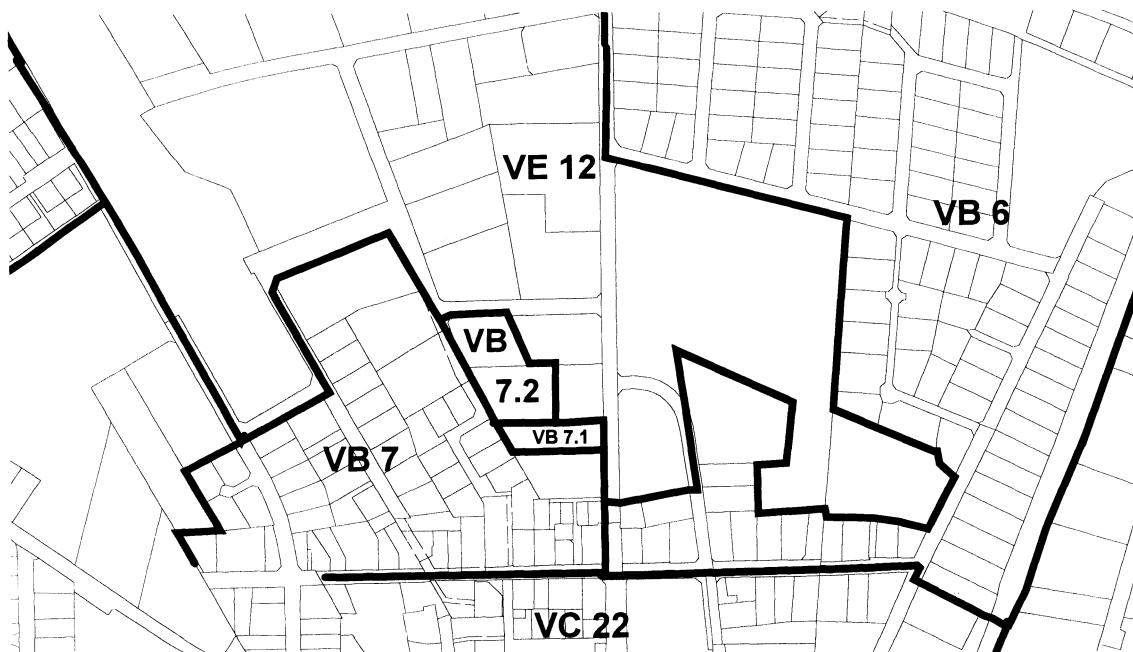
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål

at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40

at bebyggelsen opføres i maksimalt 8,5 m og 2 etager

at bebyggelsen fjernvarmeforsynes.



Kortbilag nr. 1 - Tillæg nr. 1 til Videbæk Kommuneplan 1997

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.

Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål at ændre anvendelsesbestemmelserne for den vestligste del af matr. nr. 3cp og 3ct Videbæk by, Videbæk fra et blandet bolig og industriområde til at være et egentlig boligområde til tæt/lav boligbyggeri med et fælles grønt område.

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 byzone.

Kommuneplanforhold.

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 1 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Tillæg nr. 1 beskriver rammerne for Videbæk Boligområde 7.2 (VB 7.2).

Lokalplanrammerne for Videbæk Boligområde 7.2 er angivet foran.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 55.2 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Tværvej.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den afgrænsning af Videbæk by, der i Videbæk Kommunes varmeplan er udlagt til fjernvarmeforsyning.

Lokalplanteksten.

Lokalplan nr. 55.2 for et boligområde ved Tværvej i Videbæk.

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 og opdeling i enheder til boligformål (tæt og lav) og grønt område.

at fastlægge placeringen og størrelse af sidevej og vendeplads med p-pladser.

at angive nogle generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 i mål 1:1000 og afgrænses som vist med kraftig streg.

2.2 Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 3ct og 3cp Videbæk by, Videbæk.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder mærket I og II.

Område I.

Område I må kun anvendes til boligformål af typen tæt/lav bebyggelse

Område II.

Område II skal anvendes til grønt område. Området må ikke bebygges.

§4 Udstykning.

4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Videbæk Byråd.

§5 Vejforhold.

5.1 Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Tværvej. Udkørsel fra sidevejen A til Tværvej sker via overkørsel.

Vej A udlægges i en bredde af 6 m og afsluttes som vist på kortbilag nr. 2 med vende- og p-plads.

Byggelinier.

Indenfor lokalplanområdet pålægges der byggelinier som angivet på kortbilag nr. 2.

Parkeringsforhold.

Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer skal der til hver bolig indenfor lokalplanområdet skabes mulighed for etablering af 1,5 p-plads (garage eller carport tæller som 1 p-plads).

§6 Bebyggelsens omfang og placering.

6.1 Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocenten for område I må ikke overstige 30.

Bygningsplacering.

Bebyggelsen indenfor område I skal placeres i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Etagehøjde.

Indenfor område I må bygninger opføres i 1 etage.

Tagvinkel.

Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35°. En eventu- el kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn.

Afgrænsning mod naboejendommen.

Område I og II afskærmes i østskellet mod nabobebyggelsen med hegnsmur af mursten, beton eller trykimprægneret træ i en højde af 1,5 - 1,8 m. Afskærmningen bekostes af ejeren af område I og II.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

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 Videbæk.

§9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Eventuelle højdeforskelle mellem grundene og tilgrænsende veje skal udlignes på grundene.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.


§10 Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes snarest, og når 50% af ejendommene er bygget, eller når Byrådet kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealerne, der omfatter delområde II og den private vej med tilhørende vendeplads og p-pladser.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§11 Delvis ophævelse af Partiel Byplanvedtægt nr. 19.

- 11.1 Den af Videbæk Byråd den 14. december 1976 vedtagne partielle byplanvedtægt nr. 19 for et erhvervsområde i Videbæk by **ophæves** for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 55.2.

Således vedtaget af Videbæk Byråd
Videbæk, den 8. september 1998.


Torben Nørregaard
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør

3^{es}

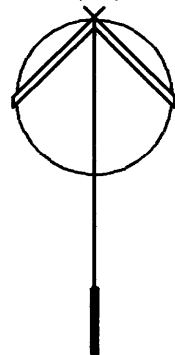
3^{er}

3^{cu}

TVÆRVEJ

NORD

3^{cv}



VIDEBÆK KOMMUNE

Lokalplan 55.2
For et tæt/lav boligområde
ved Tværvej i Videbæk

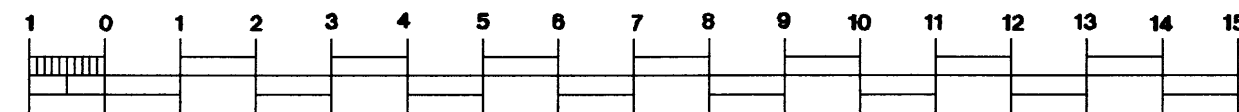
Lokalplanen omfatter en del
af matr. nr. 3 cp og 3 ct
Videbæk by, Videbæk

Areal af 3 cp: 2339 kvm.
Areal af 3 ct: 917 kvm.
Samlet areal: 3256 kvm.

Dato: 17. februar 1998
Tegn: Tegnestuen – Skjern

Signaturforklaring:

- Områdegrense
- Delområdegrense
- - - - - Byggelinie



Mål: 1:1000