Videbæk i januar 1990.

J.NR. 27-11-56.

NR. 56
FOR ET ERHVERVS- OG BOLIGOMRÅDE I FJELSTERVANG.

Teknisk forvaltning
Videbæk kommune
6920 Videbæk.
TLF. 07 17 15 66.

VIDEBÆK KOMMUNE

Lokalplan nr. 56 for et erhvervs- og boligområde i Fjelstervang.

Indholdsfortegnelse **Side:**

Redegørelse for lokalplanens formål og forhold til anden planlægning	3 - 4
Lokalplanens retsvirkninger	5
Dispensationsmuligheder	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Lokalplanteksten	6 - 10
Kortbilag nr. 1 i mål 1:1000	11

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål, at sikre Fjelstervang Farveri's bestånen indenfor virksomhedens eksisterende bygningspark. Herudover skal lokalplanen udlægge areal til udvidelse af virksomheden i tilknytning til den eksisterende bygningspark.

Lokalplanen skal endvidere fastlægge afgrænsningen til de tilgrænsende boligområder og udlægge areal til begrænsende beplantningsbælter.

KOMMUNEPLAN-RAMMEFORHOLD

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende indenfor arealerne betegnet Fjelstervang erhvervsområde 4 (FE4) og Fjelstervang boligområde 1 (FB1).

For område FE4 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed og at der ud over den til den enkelte virksomhed hørende administration m.v. ikke placeres bebyggelse til kontor og lignende.

b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal, åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 50, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 50.

c) at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges.

d) at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m^3 pr. m^2 grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.)

e) at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 10 m over det omgivende terræn. Byrådet kan tillade, at dele af en bygning opføres med en større højde end 10 m, såfremt hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør det.

For område FB1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for det pågældende område under et overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.

c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

ZONEFORHOLD

Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i landzone.

Med Miljøministeriets, Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 56 forbliver området omfattet af lokalplanforslaget i landzone.

SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplan nr. 56 er i overensstemmelse med kommunens udarbejdede § 21-spildevandsplan.

VEJADGANG TIL LOKALPLANOMRÅDET

Vejadgangen til erhvervsområdet (delområde 2) skal ske fra Kibækvej eller Farvergade.

Til boligområderne (område 1) skal vejadgangen ske fra Farvergade, Bjerrevej eller Peter Bangsvej.

VARMEPLANFORHOLD

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNING

Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelse heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

DISPENSATION

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre betydelige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke benyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget. Forbudet gælder god højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

VIDEBÆK KOMMUNE

Lokalplan nr. 56 for et erhvervs- og boligområde i Fjelstervang.

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

§ 1 - OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

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

Stk. 2 Området omfatter pr. 9. maj 1989 matr. nr. 2 an, 2 ao, 2 ap, 2 aø, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx, 2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 4 p, 4 q, 4 y, 4 æ, 4 aa, 4 ab, 4 ad, 8 c, 8 d, 8 e, 8 f og 8 h af St. Fjelstervangs nordlige del, Vorgod og 4 m, 5 s, 5 u, 5 v, og 5 x af St. Fjelstervangs sydlige del, Vorgod.

Parceller, der efter nævnte dato udstykkes inden for lokalplanområdet, omfattes også af planen.

§ 2 - LOKALPLANENS FORMÅL.

Stk. 1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge opdeling af området i enheder til blandet bolig og erhvervsbebyggelse , industri og begrænsende beplantningsbælter.
at angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 3 - OMRÅDETS ZONESTATUS.

Stk. 1 Med Miljøministeriets, Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 56 forbliver det under § 1 nævnte område i landzone.Videbæk Kommune overtager efter den endelige vedtagelse af lokalplanen zonelovskompetencen.

§ 4 - OMRÅDETS ANVENDELSE.

Stk. 1 **Område 1 - Blandet bolig og erhvervsbebyggelse.**

Område 1 må kun anvendes til blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Byrådet kan tillade, at der på ejendomme indenfor område 1 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 boligområde ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Stk. 2 **Udendørs støjniveau i område 1**

Det udendørs støjniveau indenfor område 1 må ikke overstige følgende værdier:

Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 og lørdage kl. 07.00-14.00 : 55 dB (A).

Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 og lørdage kl. 14.00-22.00 og søn- og helligdage kl. 07.00-22.00: 45 dB (A).

Alle dage kl. 22.00-07.00:40 dB (A).

Stk. 3 **Område 2 - Industriområde**

Området må kun anvendes til erhvervsformål som industri, fremstillingsvirksomhed herunder farverivirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed.

I tilknytning til de nævnte anvendelseskategorier kan der etableres administrations- og kontorfaciliteter.

Stk. 4 **Område 3 - Grønt område.**

Området må kun anvendes til grønt område, legeplads og begrænsende beplantningsbælte. Området må ikke anvendes til oplag/bebyggelse bortset fra mindre bygninger (max. bebygget areal 30 m^2 og max. bygningshøjde 3 m) til områdets forsyning f.eks. transformatorstation.

§ 5 - UDSTYKNING.

Stk. 1 Yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

§ 6 - VEJFORHOLD.

Stk. 1 **Vejudlæg.**

Indenfor lokalplanområdet udlægges Peter Bangsvej i en bredde af 10 m. Vejen afsluttes med den på kortbilag nr. 1 viste vendeplads.

Stk. 2 **Vejadgang til lokalplanområdet.**

Til boligområderne (delområde 1) skal vejadgangen ske fra Farvergade, Bjerrevej eller Peter Bangsvej.

Vejadgangen til erhvervsområdet (delområde 2) skal ske fra Kibækvej eller Farvergade.

Stk. 3 **Oversigtsarealer.**

Indenfor lokalplanområdet udlægges de på kortbilag nr. 1 med priksignatur angivne oversigtsarealer.

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 0,75 m over fladen gennem de tilgrænsende vejes kørebanemidter. Der tillades dog enkelte højstammede træer med mindst 2,5 m til kronens underside, placeret ikke nærmere end 5 m på afskårne hjørner ved vejtilslutningen, alt efter kommunalrådets nærmere bestemmelser. Endvidere er der ikke fra de parceller, hvorpå oversigtsareal er udlagt, adgang til gående eller kørende færdsel over parcellernes skel ud for oversigtsarealet. Kommunalbestyrelsen kan pålægge ejerne at anbringe et tæt og uigennemtrængeligt hegn i vejskellet udfor oversigtsarealet.

Videbæk Kommune tillader endvidere, at hvor det naturlige terræn på oversigtsarealet er højere end fladen gennem de tilgrænsende vejes kørebanemidter, må det naturlige terræn bibeholdes uændret og det tillades, at der forefindes bevoksning på oversigtsarealet i en højde på maksimal 0,75 m over terrænet.

Stk. 4 **Byggelinier.**

Indenfor lokalplanområdet pålægges der byggelinier, som angivet på kortbilag nr. 1. Byggelinierne er fastlagt i en afstand af 5 m fra vejskel langs vejene Kibækvej, Farvergade, Bjerrevej og Peter Bangsvej.

Stk. 5 **Parkeringsforhold.**
Område 1

Indenfor område 1 skal der etableres 2 p-pladser pr. ejendom (garage eller carport tæller som 1 p-plads).

Område 2

Indenfor område 2 skal der sikres mulighed for, at der på ejendommen kan etableres det til virksomheden nødvendige antal parkeringspladser til parkering af virksomhedens egne køretøjer, personaleparkering og gæsteparkering.

§ 7 - BEBYGGELSENS OMFANG.

Stk. 1 **Bebyggelsesprocent.**
Område 1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor område 1 fastsættes til 25.

Område 2.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor område 2 fastsættes til 50.

Stk. 2 **Bebyggelsens rumfang pr. m^2 grundareal.**
Område 2.

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom indenfor område 2 må ikke overstige 2 m^3 pr. m^2 grundareal.

Stk. 3 **Bebyggelsens omfang pr. m^2 grundareal.**
Område 2.

Indenfor område 2 må højst 33% af den enkelte ejendoms areal bebygges.

Stk. 4 **Bebyggelsens højde.**
Område 1.

Indenfor område 1 må bygninger opføres i op til 1 1/2 etage.

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 meter over terræn.

Område 2.

Indenfor område 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres med en større højde end 10 m over det omgivende terræn.

Over dette højdegrænseplan kan kommunalbestyrelsen tillade opførelse af specielle bygningsdele som f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, antenneanlæg eller lignende, såfremt hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør det.

§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Stk. 1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Stk. 2 Skiltning og reklamering må kun finde sted ved kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 - UBEBYGGEDE AREALER.

Stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden og afskærmning ved udendørs oplagring skal overholdes.

Således vedtaget af Byrådet.

Videbæk, den 7. august 1990.

John Kristiansen
Borgmester

Keld Jørgensen
Kommunaldirektør

VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 56
FOR ET ERHVERVS- OG BOLIGOMRÅDE I FJELSTERVANG.
LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR. 2^{an}, 2^{ao}, 2^{ap}, $2^{aø}$, 2^{bs}, 2^{bt}, 2^{bu}, 2^{bv}, 2^{bx}, 2^{by}, 2^{bz}, $2^{bæ}$, $2^{bø}$, 2^{ca}, 2^{cb}, 2^{cc}, 4^{p}, 4^{q}, 4^{y}, $4^{æ}$, 4^{aa}, 4^{ab}, 4^{ad}, 8^{c}, 8^{d}, 8^{e}, 8^{f}, OG 8^{h} AF ST. FJELSTERVANGS NORDL. DEL, VORGOD OG 4^{m}, 5^{s}, 5^{u}, 5^{v} OG 5^{x} ST. FJELSTERVANGS SYDL. DEL, VORGOD.

Teknisk forvaltning, 6920 Videbæk
Dato: Marts 1989 REV: Januar 1990.
Tegn: T. N.
Mål: 1 : 1000 0 25 50 m

Signaturforklaring.

- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- Ejerlavsgrænse
- Byggelinie
- Oversigtsareal

KORTBILAG NR. 1.