

September 1997

J. nr. 27-11-71

**Lokalplan nr. 71 for et
erhvervsområde ved
Mælkevejen i Videbæk**

Videbæk Kommune
Tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan
Lokalplan nr. 71 for et erhvervsområde ved Mælkevejen i Videbæk

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan	3
Kortbilag nr. 1 til kommuneplantillæg nr. 21	
Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger.	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	
Zoneforhold	7
Kommuneplanforhold	7
Fredningsforhold	8
Vandløbsforhold	8
Spildevandsforhold	8
Vejforhold	8
Varmeforsyningsforhold	8
Lokalplanteksten	9
Lokalplankortbilag	

TILLÆG NR. 21 TIL VIDEBÆK KOMMUNEPLAN

Formål.

Formålet med tillæg nr. 21 til lokalplanrammerne i Videbæk Kommunes kommuneplan er følgende:

1. At ændre områdeafgrænsningen imellem Videbæk Erhvervsområde 18 (VE18) og Videbæk Boligområde 23 (VB 23) således, at Søndergade udgør grænsen imellem de 2 områder (se kortbilag nr. 1).
2. At udvide VE18 med områderne 2,3 og 5 (se kortbilag nr. 2). Den samlede udvidelse af VE 18 består herefter af områderne 1,2,3,4 og 5. Dette område er identisk med området omfattet af lokalplan nr. 71.
Med lokalplan nr. 71 endelige vedtagelse overføres område 2 og 3 til byzone. Område 5 forbliver i landzone indtil området detailplanlægges.
3. At ændre rammebestemmelserne for VE 18 således, at der kan udføres produktionsbygninger op til en højde af 45 meter over terræn. Endvidere skal området kunne anvendes til miljøforanstaltninger for rensning af spildevand.

Rammebestemmelser for Videbæk Erhvervsområde 18 (VE 18).

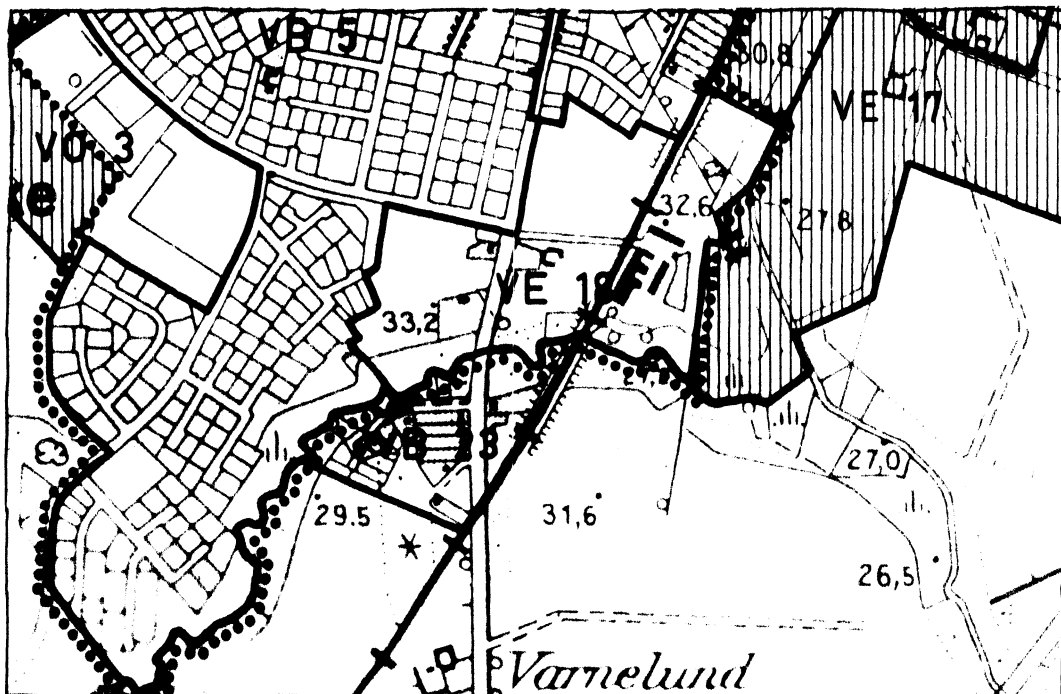
For VE 18 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

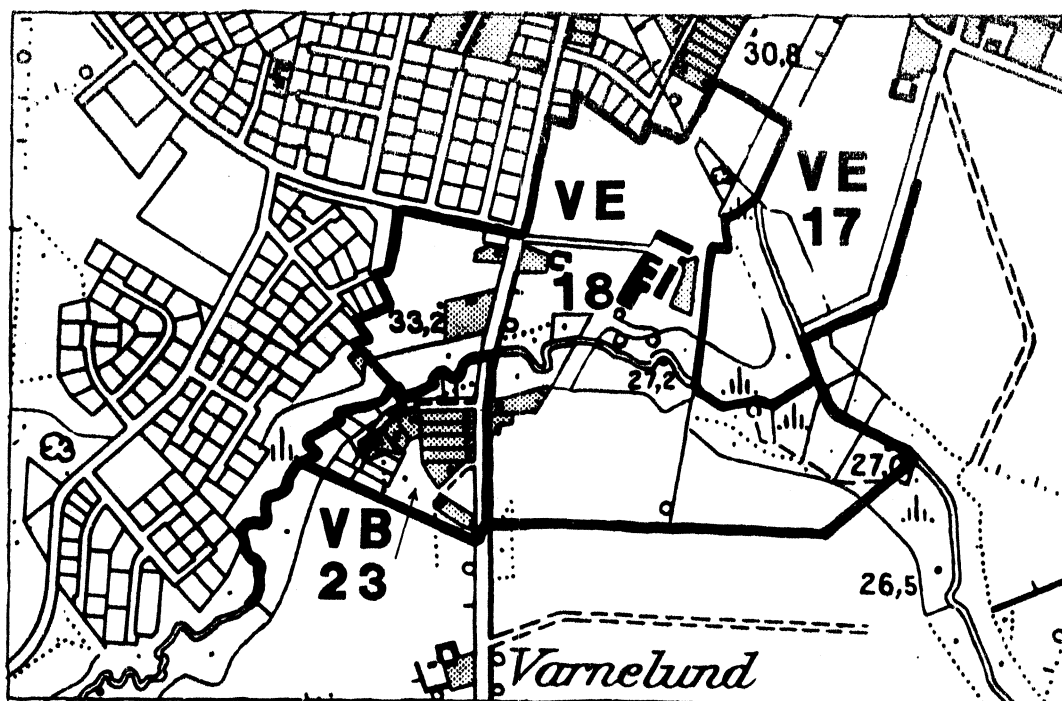
- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed. Inden for området kan der endvidere placeres miljøforanstaltninger for rensning af spildevand.
- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke 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 2m^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 har en større højde end 45 m over det omgivende terræn. Byrådet kan dog tillade, at dele af en bygning opføres med en større højde, såfremt virksomhedens drift nødvendiggør det.

TILLÆG NR. 21 TIL VIDEBÆK KOMMUNEPLAN



Nuværende områdeafgrænsning imellem VB 23 og VE18.



Udvidelse af VE18 og ny områdeafgrænsning imellem VB23 og VE18, fastlagt med tillæg nr 21 til Videbæk Kommuneplan.

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 igang. 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.

Kondenseringsfabrikken Kløvermælk Arinco i Kløvermælk koncernen står over for en ikke uvæsentlig udvidelse af produktionen.

Af produktionstekniske årsager skal denne udvidelse ske mod syd i forhold til det nuværende virksomhedskompleks. Derfor er det nødvendig med et arealudlæg, der kan tilgodese det nuværende og fremtidige behov for udvidelse.

Længere mod øst er der endvidere behov for udvidelsesmuligheder til Videbæk Kommunes Renseanlæg.

Lokalplanen har endvidere til formål at udlægge et grønt bælte langs med Søndergade. Inden for dette bælte ønskes anlagt en offentlig sti, der skal forbinde stisystemet fra Videbæk by til det nærrekreative område Herborg bakker og Herborg by.

Med lokalplanen fastlægges der bestemmelser for et rent industriområde, hvor virksomheder/anlæg inden for området ikke må medføre særlige gener i form af forurening. Inden for området må der ikke opføres bygninger til boligformål.

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, hvori- mod 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 iøvrigt 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 højest et år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zoneforhold. (se kortbilag nr. 2.)

Lokalplanområdet indeholder både arealer i byzone og landzone.

Byzonearealerne er de ejendomme, der er beliggende inden for lokalplanens delområde 1 og 4. Dog er matr. nr. 41b og 6as Herborg by, Herborg beliggende i landzone.

De øvrige ejendomme inden for lokalplanens delområde 2,3 og 5 er beliggende i landzone.

Med Landbrugsministeriets, Miljø- og Energiministeriets, Ringkjøbing Amt og Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan og lokalplan nr. 71 overføres landzonearealerne inden for område 1,2,3 og 4 til byzone. Område 5 forbliver i landzone, indtil der gennemføres en detailplanlægning for området.

Der er landbrugspligt på de dele af matr. nr. 4z Videbæk by, Videbæk og matr.nr. 6a Herborg by, Herborg, der er omfattet af lokalplanen.

Landbrugspligten ophæves i.h.t. landbrugslovens §4. Tilladelse hertil meddeles af Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt.

Kommuneplanrammeforhold.

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan. Tillæg nr. 21 beskriver rammerne for Videbæk Erhvervsområde 18 (VE18).

Lokalplanrammerne for Videbæk Erhvervsområde 18 er angivet foran.

Fredningsforhold.

Med henvisning til Lov om naturbeskyttelse må de såkaldte §3 områder inden for lokalplanens delområde 1,2 og 3 ikke udstykkes eller bebygges ud over de på kortbilag nr. 2 med stregsignatur viste arealer til udbygning med industri/areal til udvidelse af Videbæk Renseanlæg.

Andre ændringer inden for lokalplanens §3 områder kræver i hvert enkelt tilfælde Ringkjøbing Amts godkendelse.

Vandløbsforhold.

For at kunne anvende de inden for område 1,2 og 3 viste arealer til virksomhedsudvidelse/udvidelse af Videbæk Renseanlæg er det nødvendigt, at omlægge Herborg Bæk som vist på kortbilag nr. 2.

Denne omlægning udføres efter gennemførelse af en vandløbssag.

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 71 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

Vejforhold.

Vejadgang til område 1,2 og 3 skal ske fra Mælkevejen eller Midtgårdsvej. Ejendomme inden for område 1 der har vejadgang til Søndergade oprettholder denne vejadgang.

Vejadgang til udbygningsområdet 5 fastlægges i forbindelse med detailplanlægningen af området.

Varmeforsyningsforhold.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Videbæk Kommunes varmeplan, men området grænser op til den bydel i Videbæk, der er udlagt til naturgasforsyning og Naturgas Midt Nords måler og regulatorstation er beliggende inden for området. Det er derfor helt naturligt at udlægge lokalplanområdet til naturgasforsyning.

Lokalplanteksten.

Lokalplan nr. 71 for et erhvervsområde ved Mælkevejen 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 overføre matr. nr. 41b, 6as Herborg by, Herborg, område 2 og område 3 fra landzone til byzone.

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til industriformål og miljøforanstaltninger uden boligbebyggelse.

at sikre virksomheder inden for området mulighed for videre udvikling.

at danne grundlag for en supplerende lokalplanlægning for delområde 5 i forbindelse med udvidelsen af Videbæk by's industriområde mod syd.

at angive nogle 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 matr. nr. 4f, 4z og 5o Videbæk by, Videbæk og matr. nr. 6p, 6q, 41a, 41b, 6as og en del af matr. nr. 6a alle af Herborg by, Herborg.

2.3 Med Landbrugsministeriet, Miljø- og Energiministeriet, Ringkjøbing Amtsråd og Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 71 overføres matr. nr. 41b, 6as Videbæk by, Videbæk og lokalplanens delområde 2 og 3 fra landzone til byzone. Delområde 5 forbliver i landzone indtil en supplerende lokalplan for området overfører det til byzone.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet opdeles i fem delområder mærket 1,2,3,4 og 5.

3.2 Område 1 og 2 - Erhvervsområde.

Område 1 og 2 skal anvendes til erhvervsformål. Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

industri, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med tilhørende laboratorier og administrationsfaciliteter samt handelsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

Område 3 - Område til miljøforanstaltninger.

Område 3 skal anvendes til etablering af miljøforanstaltninger (renseanlæg, rodzoneanlæg, udligningsbassiner, slamreservoir, slamafvandingsbede, laguner m.v.) til Videbæk by.

Område 4 - Grønt område med sti.

Område 4 skal anvendes til grønt område uden bebyggelse. Inden for området kan der anlægges offentlig stiforbindelse.

Område 5 - Udbygningsområde for industri.

Området skal anvendes til erhvervsformål. Detaljerede bestemmelser for området fastlægges i et tillæg til denne lokalplan.

3.3 Lokalplanområdet må ikke anvendes til restaurations- eller detailhandelsvirksomhed.

3.4 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

§4 Udstykning.

4.1 Nye udstykninger inden for lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Videbæk Byråd.

§5 Vejforhold.

5.1 Vejadgangen til lokalplanens delområde 1 og 2 kan ske fra Mælkevejen og Midtgårdsvej. Ejendomme inden for delområde 1, der har vejadgang til Søndergade opretholder denne vejadgang.

Vejadgangen til delområde 3 skal ske fra Midtgårdsvej.

Vejadgangen til delområde 5 fastlægges i et tillæg til denne lokalplan.

5.2 Byggelinier.

Langs Søndergade pålægges der byggelinie i en afstand af 17,5 m fra vejmidte i Søndergade.

5.3 Byggefelter.

Inden for området afgrænset af Herborg Bæks eksisterende løb og angivne nye løb skal virksomhedsudvidelser og udvidelse af Videbæk Renseanlæg ske inden for de på kortbilag nr. 2 viste skraverede byggefelter.

Andre udbygninger inden for dette område skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Ringkjøbing Amtsråd.

5.4 Parkeringsforhold.

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, personale- og gæsteparkering.

§6 Varmeforsyningsforhold.

6.1 Ny og eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan tilsluttes naturgasnettet.

6.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres elvarme.

§7 Bebyggelsens omfang.

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50.

7.2 Højest 33% af grundens areal må bebygges.

7.3 Det samlede rumfang af bygninger på hver ejendom må ikke overstige 2m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle fremspring, skorstene m.m.

- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må opføres med en større højde end 45 m over det omgivende terræn.
Byrådet kan tillade, at dele af en bygning opføres med større højde end 45 m, såfremt hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

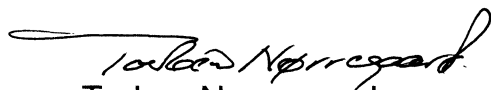
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hver enkelt tilfælde.

§9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden og afskærmning ved udendørs oplagring skal overholdes.

Således vedtaget af Videbæk Byråd
Videbæk, den 9. juni 1998


Torben Nørregaard
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 71
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED MÆLKEVEJEN
I VIDEBÆK.
LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR. 4f, 4z OG
5o VIDEBÆK BY, VIDEBÆK OG 6p, 6q, 41a,
41b, 6as OG EN DEL AF 6a HERBORG BY, HER-
BORG.

UDVIKLINGSSEKRETARIATET
VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK
DATO: SEPTEMBER 1997
TEGN: T.N.
MÅL: 1:1000

0 25 50 m

SIGNATURFORKLARING:

- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- NUVÆRENDE BYZONEAREAL