

NR. 73

**For et centerområde ved
SuperBrugsen og Westergaards
Hotel i Videbæk**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 73 for et centerområde ved SuperBrugsen og Westergaards Hotel i Videbæk.

Indholdsfortegnelse:	Side:
Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger	4
Lokalplanteksten	5 - 8
Kortbilag nr. 1 i mål 1:1000	9

Lokalplanen er udarbejdet af Videbæk Kommune.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Formål: Lokalplan nr. 73 omfatter et område til centerformål og boligbebyggelse ved Brugsen og Westergaards Hotel i Videbæk.

Zone-forhold Området, der lokalplanlægges for er i byzone og er i Videbæk Kommuneplan omfattet af kommuneplanens centerområde VC 22.

Ramme-forhold En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.
- b) at bebyggelsesprocenten for delområde VC 22 ikke overstiger 50.
- c) at der tilvejebringes et opholdsareal, svarende til 25% af bolig- og erhvervsarealerne, og at der tilvejebringes en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- d) at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Spildevands-forhold Lokalplan nr. 73 er i overensstemmelse med Videbæk Kommunes § 21 - spildevandsplan.

Vurdering af miljøforholdene Videbæk Kommunes medlemskab af Green City Denmark betyder bl.a., at Kommunen har en forpligtelse til at planlægge et bæredygtigt bymiljø, hvor byens erhvervsvirksomheder kan leve i harmoni med hinanden og omgivelserne iøvrigt.

Forhold vedrørende affaldsdepotloven

Idet der i lokalplanområdet er foregået aktiviteter, som kan have medført forurening, der falder ind under affaldsdepotlovens område, henledes opmærksomheden på § 19 og § 20 i Lov om affaldsdepoter.

§ 19. Enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette Kommunalbestyrelsen herom.

-stk. 2. Arbejdet kan genoptages, når området frigives efter § 17.

§ 20. Såfremt der under bygge- eller jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde. § 19 finder tilsvarende anvendelse, dog skal Kommunalbestyrelsen tillige underrette den stedlige arbejdstilsynsmyndighed.

-stk. 2. Arbejdet kan genoptages, når området frigives efter § 17.

RETSVIRKNINGER, DISPENSATION OG MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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.

Dispensation

Efter planlovens § 19 stk. 1 kan Kommunalbestyrelsen 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 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 højst et år efter forslagets offentliggørelse.

LOKALPLANTEKSTEN

Lokalplan nr. 73 for et centerområde ved SuperBrugsen og Westergaards Hotel i Videbæk.

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, med lovændringer senest ved lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

- stk. 1 Lokalplanen har til formål:
- at skabe rammerne for en samordnet udvikling af området omkring Super Brugsen og Westergaards Hotel i Videbæk,
 - at udviklingen skal fremme områdets tilgængelighed for forbrugerne,
 - at forbedre de trafikale forhold for fodgængere, cyklister og bilister (både bløde og hårde trafikanter)
 - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, idet disse gælder for fremtidige ny-, til- og ombygninger på nyudstykkede og eksisterende ejendomme,
- Endelig skal planen sikre næringslivet den bedst mulige udviklingsmulighed i området.

§ 2 - LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

- stk. 1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:1000 og afgrænses som vist med kraftig streg.
- stk. 2 Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder mærket 1 og 2.
- stk. 3 Området omfatter pr. 1. december 1996 ejendommene matr. nr. 2 r, 2 el, 3 ag, 3 bx, 3 ca, 3 ch, 3 fq, 3 z og 3 ø, alle af Videbæk by, Videbæk. Endvidere de parceller, der efter 1. december 1996 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3 - OMRÅDETS ZONESTATUS

- stk. 1 Området er beliggende i byzone og indenfor område VC 22 i Kommuneplanen for Videbæk Kommune.

§ 4 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- Område 1
- Stk. 1 Området skal anvendes til centerformål. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må

der kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende erhverv: Butikker, kontorer, klinikker, hoteller, restaurationer, offentlige formål samt lignende formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til området.

Stk. 2 Der må ikke udøves fremstillingsvirksomhed i området. Med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde kan det dog tillades at indrette fremstillingsvirksomhed i naturlig tilknytning til detailvirksomheden på matr. nr. 2 el, Videbæk by, Videbæk, som f.eks. bager-, slagter-, delikatessevirksomhed og lignende.

Stk. 3 Der kan fortsat drives hotel og restaurationsvirksomhed på matr. nr. 2 r, Videbæk by, Videbæk. Med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde kan det desuden tillades, at der indrettes kontorer, klinikker og lignende.

Stk. 4 Område 2
Området skal primært anvendes til boligformål. Området kan dog også anvendes til centerformål som butikker, kontorer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Anvendelsen af området til centerformål (butikker, kontorer, klinikker og offentlige formål) kræver i hvert enkelt tilfælde Byrådets godkendelse, herunder placering på grunden, etablering af P-pladser, Byrådets accept skal også indhentes ved etablering af fremstillingsvirksomhed i området.

Stk. 5 Der må ikke indenfor område 1 og 2 udøves virksomhed, som efter Byrådets skøn medfører gener i form af støj, luftforurening og lugt.

§ 5 - Udstykning

stk. 1 Udstykninger må kun finde sted på en sådan måde, at de efter Byrådets skøn fremmer lokalplanens formål.

Stk. 2 Byrådet kan bestemme, at nye udstykninger i lokalplanområdet skal ske i henhold til nærmere bestemmelser herom i et tillæg til denne lokalplan.

§ 6 - VEJ/TRAFIKALE FORHOLD

Vejudlæg

Stk. 1 Nygade og Nørregade udlægges i min. bredde af 10 m med 7 m kørebane.

Solsøhedevej udlægges i en min. bredde af 6,5 m med følgende tværsnitprofil:
5 m kørebane incl. 1 m cykelstribе
1,5 m fortov

P-forhold

Stk. 2 Ved nybygning, om- eller tilbygning eller ved ibrugtagning til anden anvendelse, skal der anlægges parkeringspladser for hele ejendommens bruttoetageareal svarende til:

for boliger: 1 P-plads pr. påbegyndt 100 m²

for primære
erhvervsarealer: 1 P-plads pr. påbegyndt 33 1/3 m²

for sekundære
erhvervsarealer: 1 P-plads pr. påbegyndt 50 m²

Byrådet kan bestemme, at der til boliger bestemt for enlige, kun anlægges 1 P-plads pr. bolig.

Ved sekundære erhvervsarealer forstås: lagerarealer, udstillingsarealer, teknikrum, rum bestemt til personaleformål, toiletter, garderober og lignende. Alle andre erhvervsarealer er primære erhvervsarealer.

Byggelinier

Stk. 4 Langs Bredgade er der inden for lokalplanområdet tinglyst byggelinier, der er beliggende 12 m fra hovedvej 404 Ringkøbing - Silkeborgs midterlinie.

Indenfor område 2 må ingen bebyggelse opføres nærmere vejene Bredgade, Solsøhedevej og Nørregade end de allerede eksisterende facadelinier på de enkelte ejendomme.

§ 7 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 50.
- I område 1 må bebyggelsesprocenten for parcellerne ikke overstige 75.
- Stk. 2 Bebyggeshøjden indenfor lokalplanområdet må ikke uden Byrådets særlige tilladelse overstige 8,5 m.
- Stk. 3 I område 1 og 2 skal der tilvejebringes opholdsareal for områdets beboere og de i virksomhederne ansatte personer, svarende til 25% af bruttoetagearealet.

§ 8 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- stk. 1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- stk. 2 Skiltning og reklamering må kun finde sted ved Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 - UBEBYGGEDE AREALER

- stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- stk. 2 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Kun i særlige tilfælde og kun med en passende orden og nødvendig afskærmning kan det ske med Byrådets tilladelse.

§ 10 - OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR. 20 FOR ET OMRÅDE VED SUPERBRUGSEN OG WESTERGAARDS HOTEL I VIDEBÆK

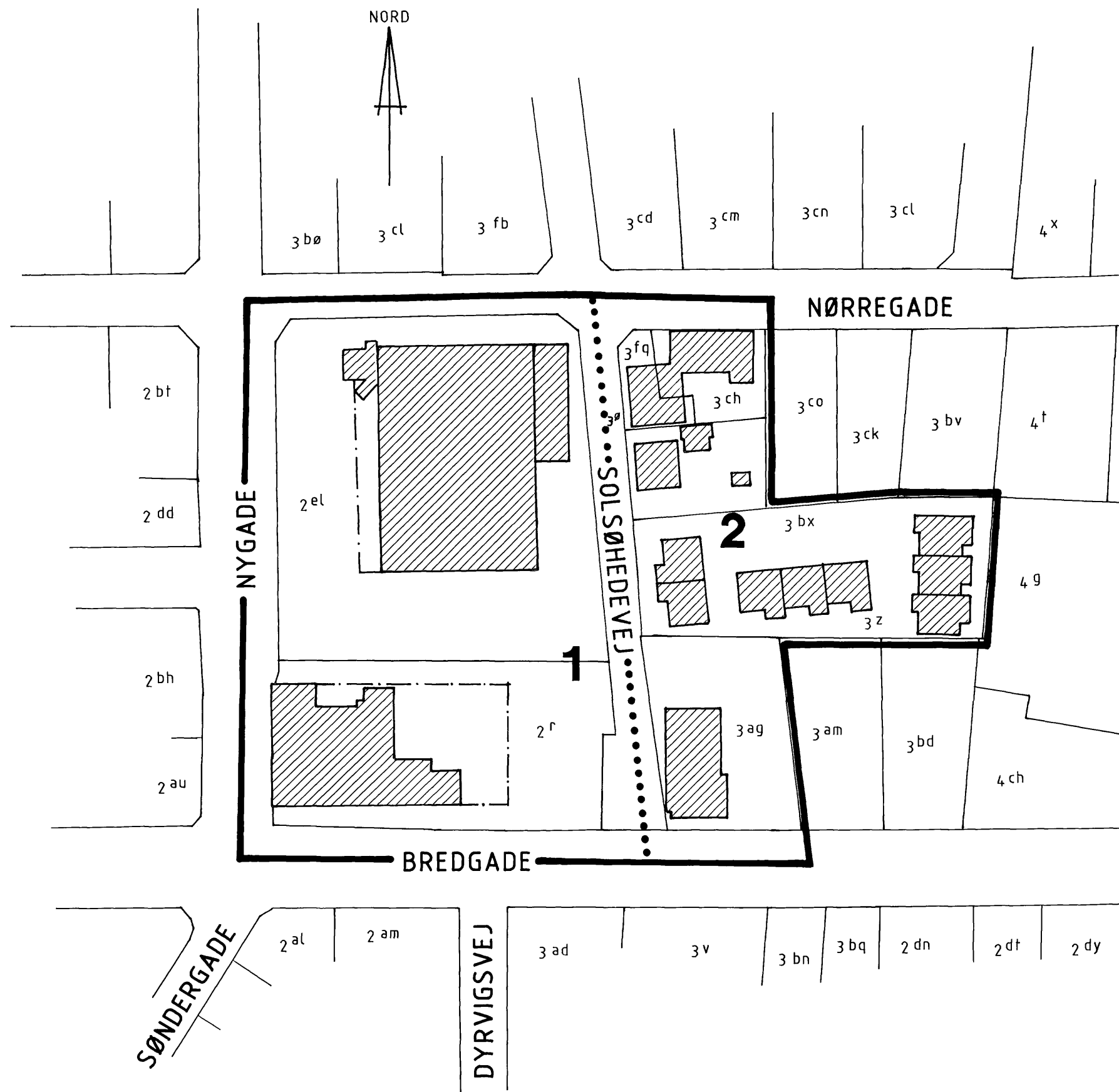
- stk. 1 Lokalplan nr. 20, vedtaget af Videbæk Byråd den 12.2.1985, ophæves.

Således vedtaget af Videbæk Byråd

Videbæk, den 7/10 1997.


John Kristiansen
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 73
FOR ET CENTEROMRÅDE VED BRUGSEN
OG WESTERGAARDS HOTEL I VIDEBÆK.
LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR.
2r, 2el, 3ag, 3bx, 3ca, 3ch, 3fq, 3z OG
3ø ALLE AF VIDEBÆK BY, VIDEBÆK.

VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK
DATO: NOV. 1996 REV: SEPTEMBER 1997
TEGN: T.N.
MÅL: 1:1000 0 25 50 m

SIGNATURFORKLARING:

——— OMRÅDEGRÆNSE
..... DELOMRÅDEGRÆNSE
- - - - - BYGGELINIE