

Videbæk i november 2003

D.nr. 47964

**Lokalplan nr. 96 for et område ved Jyllands Park Zoo
Haunstrupvej.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 96 med tilhørende tillæg nr. 15 til Videbæk Kommuneplan 1997 for et område til forlystelsespark og zoologisk have ved Jyllands Park Zoo.

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 15 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanredegørelse	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	5
2. Baggrund for lokalplanen	5
3. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Kommuneplanforhold	5
• Zoneforhold	5
• Spildevandsforhold	5
• Fredningsforhold	5
• Vejforhold	5
• Varmeforsyningsforhold	6
Lokalplanteksten – Bestemmelserne	7 - 9
Lokalplankort	

Tillæg nr. 15 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Formål.

Videbæk Byråd vil med dette kommuneplantillæg imødekomme et ønske om udvikling og udvidelse af Jyllands Park Zoo. Den nye udvikling skal give mulighed for at udvide parken med nye aktiviteter. (Desuden inddrages eksisterende renseanlæg om kommende lokalplan).

Det nye udviklingsområde nord og syd for den eksisterende forlystelsespark er beliggende i landzone og er ikke omfattet af Videbæk Kommuneplan 1997. Det er derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg til Videbæk Kommuneplan 1997, der angiver rammerne for den efterfølgende lokalplanlægning.

Udviklingsområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i 3 delområder. Et område til forlystelsespark og zoologisk have, et område til parkeringsformål samt et område til spildevandsrensning.

Tillæg nr. 15 til Videbæk Kommuneplan 1997 omfatter matr. nr. 1 h, 2 g og 2 y samt dele af matr. nr. 1 m og 1 p, St. Fjølsterangs nordlige del, Vorgod.

Den nuværende Jyllands Park Zoo er beliggende i kommuneplanens Fjølsterang Landområde FL2.

Udvidelsen af forlystelsesparken vil kunne indpasses i de samme rammer, som er gældende for den eksisterende park.

Rammebestemmelser for Fjølsterang område FL2

For FL2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

Anvendelse

Fastlægges til zoo og forlystelsespark.

Bebyggelse

Bygninger til dyr, stalde, kiosker, cafeteria, toiletter og udstillingsbygninger.

Bebyggelsesprocent

Må ikke overstige 10%.

Bygningshøjde

Max. 8,5 meter.

Friarealer

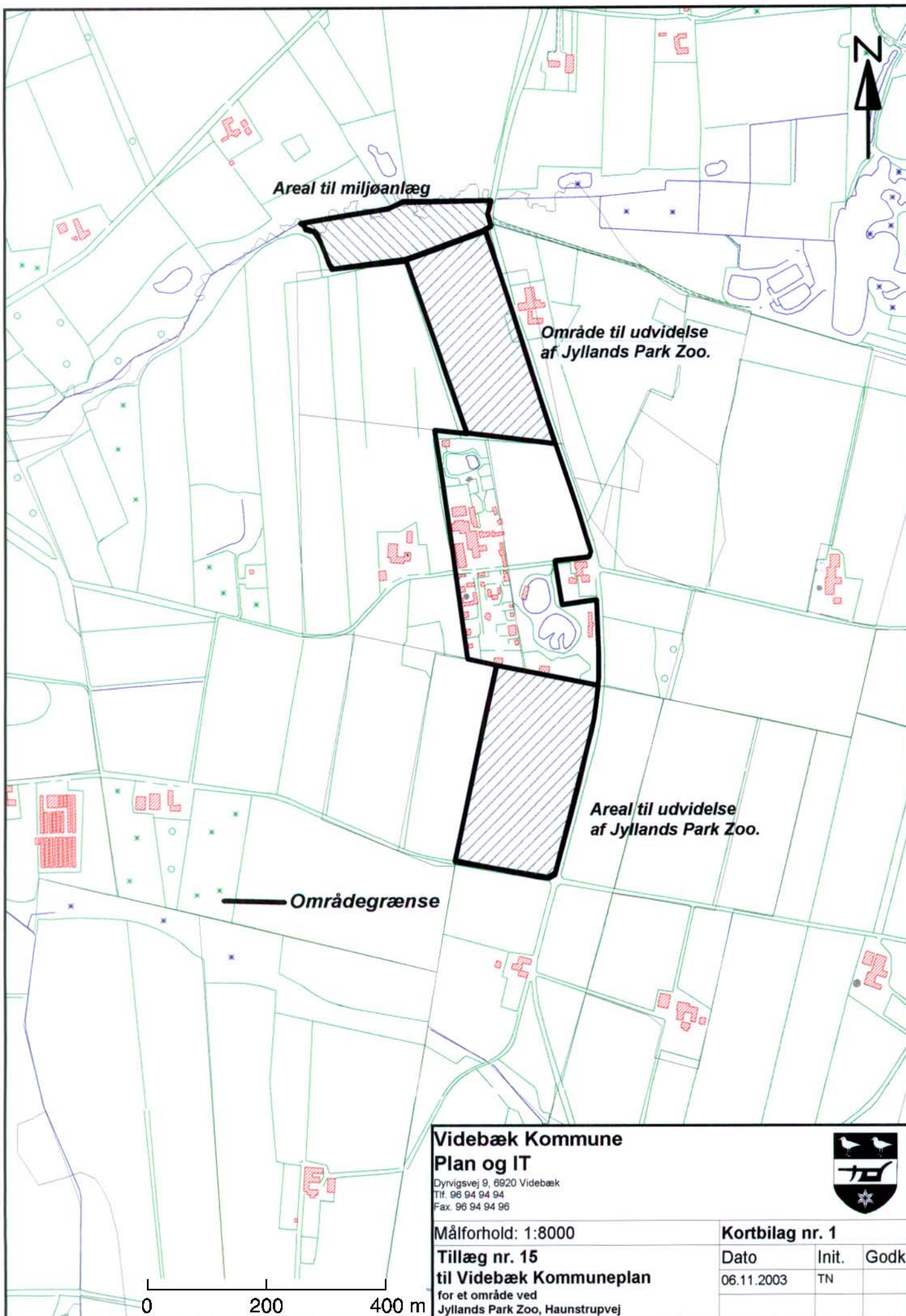
Ingen særlige krav.

Varmeplan

Ingen særlige krav.

Udstykning

Skal ske efter Byrådets retningslinier.



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.

Lokalplanredegørelse.

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Haunstrupvej fra Granlyvej i syd til Haunstrup bæk i nord.

2. Baggrund for lokalplanen.

Jyllands Park Zoo er inde i en gunstig udvikling, der kræver mere plads til eksisterende og nye aktiviteter. Derfor har parkejeren erhvervet areal til inddragelse i og udvidelse af eksisterende forlystelsespark.

Området, hvor den eksisterende forlystelsespark er beliggende, har i Kommuneplanen 1997 betegnelsen Fjeltstervang landområde 2 (FL 2). De nye arealer indpasses i rammerne for den eksisterende park. Området er beliggende i landzone og forbliver ved planens vedtagelse i landzone.

3. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Området er omfattet af tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1997.

Kommuneplanforhold.

I Kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende inden for Fjeltstervangs landområde FL2.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1 h, 2 g og 2 y, samt dele af matr. nr. 1 m og 1 p, St. Fjeltstervangs nordlige del, Vorgod. Denne ejendom er beliggende i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.

Spildevandsanlæg.

På nuværende tidspunkt er der inden for lokalplanens område 1, 3 mindre spildevandsanlæg bestående af følgende:

Ved cafeteria 50 personer trix tank . Ved toiletbygning 20 personers trix tank. Ved beboelse/kontor septiktank.

Der er etableret hovedkloak for hele lokalplanområdet og spildevandet føres til en stor tank ved Haunstrup bæk. Tanken indgår i et pilerensningsanlæg.

På ejendommens matr. nr. 2 y, er der etableret et pilerensningsanlæg til behandling af ejendommens spildevand. Spildevandet fordeles til piletræerne via et drypslangesystem. Anlægget er efter en 6 årig driftsforsøgsperiode permanent driftsforsøg godkendt i 1998 af Ringkjøbing Amt.

Ved etablering af nye sanitære installationer, skal disse tilsluttes spildevandsanlægget på ejendommen.

Fredningsforhold.

Langs Haunstrup bæk er ikke udlagt et § 3 område, medens de nærliggende kullejer er udlagt som naturområde.

Vejforhold.

Lokalplanområdet forsynes vejsmæssigt fra tilslutning og overkørslen til Haunstrupvej.

Varmeforsyningsforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land i energidistrikt 11 i Videbæk Kommunes varmeplan.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 96 for et område ved Jyllands Park Zoo, Haunstrupvej, Fjølstervang.

I henhold til lov om planlægning lov nr. 388 af 6. juni 1995 med senere lovændringer fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Videbæk Kommune.

§ 1 Lokalplanens områdefrænsning.

- 1.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag 2 i mål 1:2500 og afgrænses som vist med kraftig streg.
- 1.2. Området omfatter pr. 1. november 2003 matr. nr. 1 h, 2 g, og 2 y, samt en del af matr. nr. 1 g og 1 m, St. Fjølstervangs nordlige del, Vorgod samt parcellerne der efter nævnte dato udstykkes indenfor lokalplanens gyldighedsområde.

§ 2. Lokalplanens formål.

Stk. 1. Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge de enkelte delområders anvendelsesområde
- at åbne mulighed for at den zoologiske have med forlystelses anlæg fortsat kan udvides og ændres inden for område 1.
- at alene mulighed for parkeringsforhold kan forbedres inden for område 2.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser
- at fastlægge bestemmelser for de ubebyggede arealer
- at inddrage arealer til spildevandsrensning for parken

§ 3. Områdets status.

Stk. 1. Med Miljøministeriets, Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Kommunes Byråds godkendelse af nærværende lokalplan med tilhørende tillæg nr. 15 til kommuneplanen for Videbæk Kommune bibeholdes det under § 1 nævnte område i landzone.

§ 4. Områdets anvendelse.

Stk. 1 Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder benævnte 1, 2 og 3.

Stk. 2 Indenfor område 1 kan der opføres bygninger til beboelse og kontor for indehaveren og personer, der er knyttet til driften af anlægget.
Der kan opføres bygninger til cafeteria, undervisning, dyr og maskiner m.v., opstilles dyreindhegninger- og anlæg, indrettes forlystelsespark med tilhørende faciliteter i overensstemmelse med formålet for området.

Stk. 3 Område 2 udlægges til P-pladsformål for anlægget i område 1.

Stk. 4 Område 3 udlægges til miljøanlæg herunder et pilerensningsanlæg for parkens spildevand

§ 5. Udstykning.

Stk. 1 Udstykning inden for lokalplanens område kan kun ske med Byrådets specielle godkendelse.

§ 6. Vejforhold.

Stk. 1 Vejludlæg.

Der udlægges areal til den på kortbilag 2 viste 5,00 m brede offentlige og private fællesvej.

Stk. 2 Ud/indkørselsforhold.

Til betjening af det kortbilag 2 i område 2 vist p-plads areal benyttes de angivne ud-/indkørsler fra Haunstrupvej.

Stk. 3 Oversigtslinie.

I område 2 planlægges oversigtslinie 10 m fra vejmidte Haunstrupvej.

Arealet mellem oversigtslinien og vejbanekanten skal sikres således, at der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,75 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Der tillades dog enkelte højtstammede træer med mindst 2,50 m til kronens underside.

Stk. 4 Byggelinie.

I område 1 pålægges byggelinie 10 m fra vejmidte Haunstrupvej.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for område 1 må ikke overstige 10.

Stk. 2 Intet punkt på bygningers ydervægge eller tag, bortset fra særlige bygninger eller bygningsdele, må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

Stk. 3 Ændringer og nyetableringer inden for lokalplanområdet anmeldes til Videbæk Kommune, som herefter udsteder den nødvendige tilladelse.

§ 8. Ubebyggede arealer.

Stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 9. Lokalplanens retsvirkning.

9.1 Forslagets midlertidige retsvirkning.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Videbæk Byråd, må ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16. december 2003 indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 16. december 2004.

9.2 Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Videbæk Byråd kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

§10 Påtegning om vedtagelse.

10.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

Tirsdag den 9. marts 2004

På Videbæk Byråds vegne



Torben Nørregaard
Borgmester



Peter Sørensen
Kommunaldirektør

§11 Offentlig bekendtgørelse.

11.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 16.marts 2004



——— Områdegrænse
- - - - - Delområdegrænse

Videbæk Kommune
Plan og IT

Dyravigsvej 9, 6920 Videbæk
Tlf. 96 94 94 94
Fax 96 94 94 96



Lokalplan nr. 96
for et område ved
Jyllands Park Zoo, Haunstrupvej

Kortbilag nr. 2

Dato	Init.	Godk.
10.11.2003	TN	