

**Lokalplan nr. 98 for et område til boliger  
syd for Granvænget i Videbæk.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 98 med tilhørende tillæg nr. 18 til Videbæk Kommuneplan 1997 for et område til boliger syd for Granvænget i Videbæk.

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Tillæg nr. 18 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag	3
Hvad er en lokalplan?	4
<b>Lokalplanredegørelse</b>	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	5
2. Baggrund for lokalplanen	5
3. Lokalplanens formål og indhold	6
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Zoneforhold	7
• Kommuneplanforhold	7
• Spildevandsforhold	7
• Forurennet jord	7
• Vej- og stiforhold	7
• Støj fra virksomheder	7
• Støj fra veje	7
• Servitutter	8
<b>Lokalplanteksten – Bestemmelserne</b>	9
<b>Lokalplankort</b>	

## Tillæg nr. 18 til Videbæk Kommuneplan 1997.

### Formål.

Tillæg nr.18 til Videbæk Kommuneplan 1997 skal overføre en del af Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12) til Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1), således at det overførte område kan anvendes til boligbebyggelse.

De nye områdegrænser for Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12) til Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1) er vist på kortbilag nr. 1.

Rammebestemmelserne for de 2 områder er uændrede:

### Rammebestemmelser for Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12).

For VE12 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

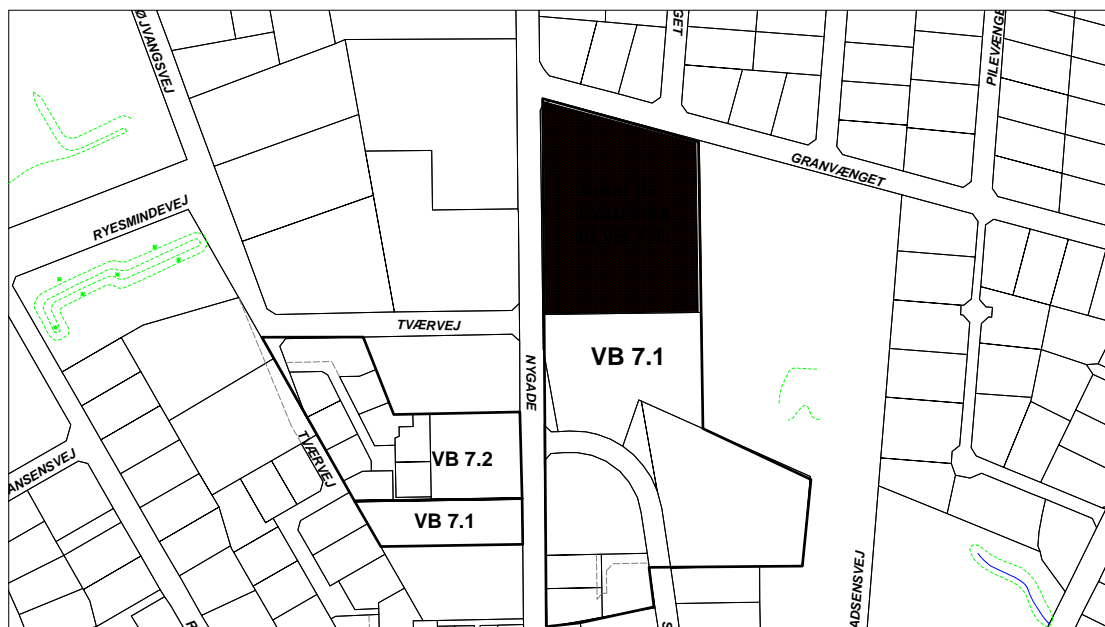
- At anvendelsen fastlægges til erhvervsformål herunder detailhandel
- At bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 50%, dog højst 40% af den enkelte grunds areal må bebygges, samt maksimalt 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal
- At bebyggelsen ikke opføres i større højde end 8,5 meter. Byrådet kan tillade, at bygningsdele får en større højde
- At bebyggelsen forsynes med fjernvarme. Punktindustrier kan efter forhandling med Naturgas Midt/Nord eventuelt naturgasforsynes.

### Rammebestemmelser for Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1).

For VB7.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40%
- at bebyggelsen opføres i maksimalt 8,5 m højde og 2 etager
- at bebyggelsen fjernvarmeforsynes



Kortbilag nr. 1

## 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 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 i den nordlige del af Videbæk, øst for Nygade og syd for Granvænget.

Området er på ca. 8000 m<sup>2</sup> og bort set fra en transformatorstation er området ubebygget.

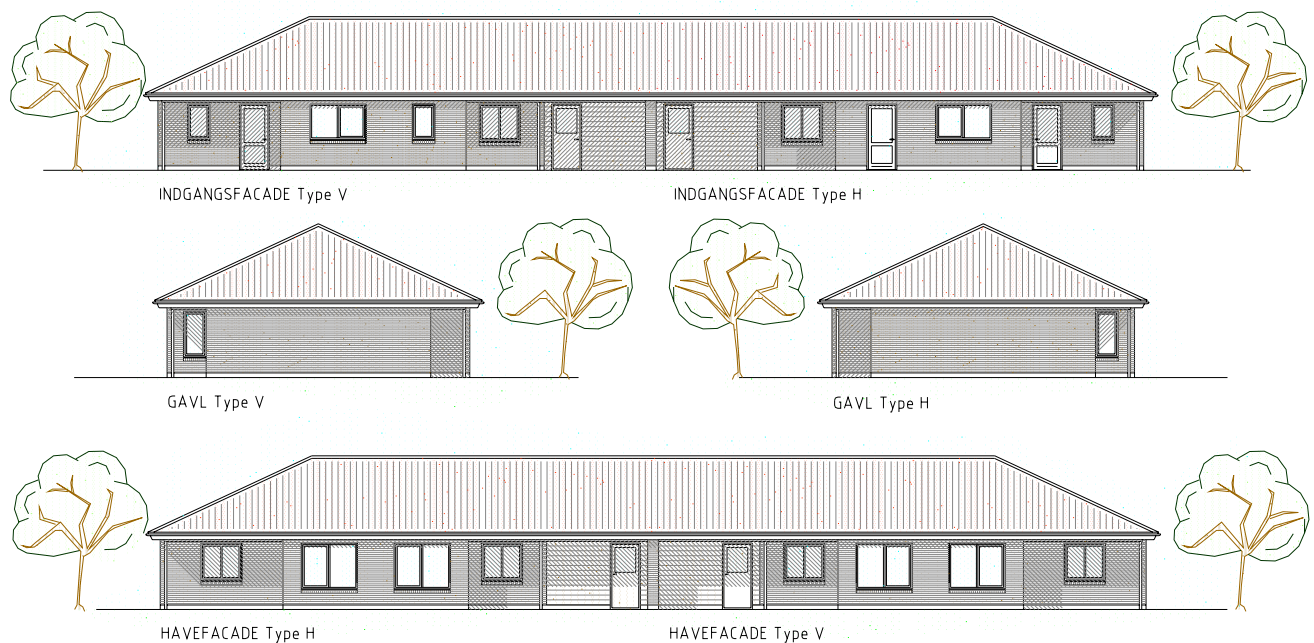
Området har indtil dato været omfattet af lokalplan nr. 87 (vedtaget 10.4.2001).

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 98 ophæves lokalplan nr. 87 for det nye lokalplanområde.

## 2. Baggrund for lokalplanen.

Lokalplanområdet har hidtil været udlagt til erhvervsformål, hvilket området også er solgt til. Køberen ønsker at benytte området til boligbebyggelse, hvorfor plangrundlaget skal ændres.

Firmaet har tidligere opført dobbelthuse med følgende udseende



og agter at forsøge med et lignende byggeri i dette lokalplanområde.

Byggeriet er tænkt placeret således:



Det skal bemærkes, at hverken facadetegningerne eller situationsplanen er bindende. Det er alene bestemmelserne i selve lokalplanen, der fastlægger grænserne for fremtidig byggeri i området.

### **3. Lokalplanens formål og indhold.**

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligbebyggelse. Der fastlægges rammer for boligernes placering og udformning.

Lokalplanen fastlægger vejforløbet i området og fastlægger at der skal udlægges et fælles friareal centralt beliggende i området og minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Med lokalplanen sikres også oversigtsmuligheden ved vejkrydset Granvænget – Nygade.

## **4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.**

### **Zoneforhold.**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **Kommuneplanforhold.**

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12).

For at kunne gennemføre lokalplan nr. 98 er det nødvendigt at lokalplanområdet overføres til et rammeområde for boligbebyggelse.

Dette gøres ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen samtidig med udarbejdelsen af denne lokalplan. I tillægget ændres grænsen mellem rammeområde Videbæk Erhvervsområde 12 (VE12) og Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1) således at lokalplanområdet kommer til at ligge i Videbæk Boligområde 7.1 (VB7.1)

For VB7.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

- e) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål
- f) at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40%
- g) at bebyggelsen opføres i maksimalt 8,5 m højde og 2 etager
- h) at bebyggelsen fjernvarmeforsynes

### **Spildevandsforhold.**

Lokalplan nr. 98 er i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

### **Forurennet jord.**

Såfremt der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder i området konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses, og kommunes miljøafdeling skal underrettes herom.

### **Vej- og stiforhold.**

Vejadgangen til området skal ske fra Granvænget og der sikres mulighed for en stiforbindelse til Nygade.

### **Varmeforsyningsforhold.**

Nye boliger skal forsynes med fjernvarme.

### **Støj fra virksomheder.**

Øst for lokalplanområdet findes en virksomhed, der er etableret i tillid til, at lokalplanområdet skal anvendes til erhverv. For ikke at påføre denne virksomhed omkostninger ved en øget støjafskærmning på grund af lokalplanområdets anvendelse til beboelse, bliver det pålagt bygherren i lokalplanområdet, at sikre den fornødne støjdæmpning i forhold til virksomheden øst for lokalplanområdet.

Det er således ejeren af lokalplanområdet (ved udstykning er det grundejerforeningen), der har pligt til at sørge for at de gældende støjgrænser for boligområdet er overholdt i forhold til støj fra virksomheden på ejendommen umiddelbart øst for lokalplanområdet.

### **Støj fra veje**

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger i områder, der er belastet af et støjniveau over 55 dB(A) fra veje.

For at sikre at støjkravene overholdes, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at nye boliger ikke må tages i brug, før målinger eller beregninger har godtgjort, at de til enhver tid gældende grænser for støj fra veje kan opfyldes. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet på primære opholdsarealer og min. en facade pr. bolig ikke overstige 55 dB(A), og det indendørs støjniveau i sove- og opholdsarealer må ikke overstige 30 dB(A). (Jvf. Vejledning nr. 3, 19984, Trafikstøj i boligområder).

### **Servitutter.**

For lokalplanområdet gælder følgende servitutter:

1): Oversigt og beplantningsbælte, tinglyst den 10/3 1972. Påtaleberettiget: Videbæk kommune og Ringkøbing amt.

Denne servitut er til hinder for realiseringen af det boligbyggeri, som lokalplanen giver mulighed for. Deklarationen skal søges afløst for lokalplanområdet ved kvittering af de påtaleberettigede.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om et oversigtsareal til erstatning for oversigtsarealet angivet i denne deklaration.

2): Områdets anvendelse, tinglyst den 2/6 1972. Påtaleberettiget: Videbæk kommune.

Denne servitut er til hinder for realiseringen af det boligbyggeri, som lokalplanen giver mulighed for.

Deklarationen skal søges afløst for lokalplanområdet ved kvittering af den påtaleberettigede.

3): Transformatorstation, tinglyst den 23/4 1974. Påtaleberettiget: Videbæk Elværk.

Transformatorstationen på området skal respekteres ved bebyggelse af området.

Deklarationen er ikke til hinder for realiseringen af det boligbyggeri, som lokalplanen giver mulighed for.

4): Lokalplan nr. 87, tinglyst den 17/8 2001.

Lokalplan nr. 87 ophæves for det nye lokalplanområde ved bestemmelse i lokalplanens § 12.

På baggrund af denne bestemmelse kan lokalplan nr. 87 afløses fra det område, der er omfattet af lokalplan nr. 98, når lokalplan nr. 98 er endelig vedtaget.



# Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 98 for et område til boliger syd for Granvænget i Videbæk.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §2.

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse
- at sikre arealudlæg til veje, stier, fælles friareal og parkering.
- at bebyggelsen placeres ud fra en samlet plan
- at fastlægge bestemmelser om støjgrænser
- at sikre oversigten i vejkrydset Granvænget - Nygade

## § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter hele matr. nr. 3 gr Videbæk By, Videbæk, samt alle parceller, der efter den 1. september 2004 udstykkes i området.
2. Området ligger i byzone.

## § 3 ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til boligbyggeri i form af tæt-lav bebyggelse uden udnyttelse af tagetagen.
2. Fra boligerne må der kun drives erhverv, hvis det kan ske uden en forøget trafik til området og i øvrigt ikke er til gene for områdets øvrige beboere.
3. I området må der opføres enkelte mindre bygninger til brug for oplagring af fælles redskaber og lignende samt til fælles indsamling af visse typer affald.
4. Inden for lokalplanområdet kan der etableres energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v., når placering og udformning efter byrådets skøn er tilpasset den omliggende bebyggelse.
5. Der må kun opføres boliger, såfremt de gældende krav til det maksimale støjniveau kan opfyldes.

## § 4 UDSYKKNING

1. Udstykning i området må kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet udstykningsplan.

## § 5 VEJ OG STIFORHOLD

1. Vejadgang til området skal ske fra kommunevejen Granvænget.

2. Der skal udlægges arealer til adgangs- og boligveje med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag nr. 2.
3. Vejene skal udlægges med en bredde på mindst 6 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m..
4. Der skal anlægges almindelig befæstet kørevej i en bredde af min. 2,8 m til en afstand af max. 40 m fra enhver indgangsdør i bebyggelsen. Vejen skal kunne anvendes til fremføring af automobilsprøjte.
5. Boligvejene skal indrettes som opholds- og legegade.
6. Der skal udlægges arealer til parkeringsformål, svarende til mindst 1,5 bilplads pr. bolig. Til parkeringsarealet må medregnes pladser i carporte og garager.
7. Der udlægges areal til en stiforbindelse til kommunevejen Nygade med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag nr. 2
8. Stien skal udlægges med en bredde på mindst 3 m og anlægges med fast belægning i en bredde på mindst 1,5 m.
9. Alle veje og stier i lokalplanområdet udlægges som private eller private fællesveje / -stier.

## **§ 6   TEKNISK FORSYNING**

1. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes den offentlige forsyning med fjernvarme, el, vand og kloak i området.
2. Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som ledninger nedgravet i jorden.
3. Veje og stiarealer samt eventuelle fælles parkeringsarealer oplyses med parkarmatur.

## **§ 7   BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

1. Bebyggelsen skal placeres min. 5 m fra skel mod offentlig vej og min. 2,5 m fra lokalplanens områdegrænse mod øst og syd.
2. Bebyggelsesprocenten for området i sin helhed må ikke overstige 30.
3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 7 m.
4. Opføres der flere beboelsesbygninger på samme grund, kan bebyggelsen opføres med en indbyrdes afstand mellem bygningerne på min. 5,00 m. Dette gælder uanset bestemmelserne i Bygningsreglementets afsnit 3A (bebyggelsens højde og afstand) og Bygningsreglement for småhuse fra 1998 afsnit 2.8 (om bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej, naboskel og sti) og afsnit 9.3 (om supplerende bestemmelser til afsnit 2.8), og uanset om de modstående ydervægge har vinduer til beboelsesrum eller køkken.
5. Bebyggelsen må opføres som dobbelthuse, når de brandmæssige krav er overholdt.
6. Der må kun opføres boliger, såfremt de gældende krav til støjniveauet fra trafikstøj kan opfyldes.

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

1. Det samlede udendørs opholdsareal skal min. udgøre 100% af bebyggelsens samlede etageareal.
2. Der skal indrettes et fælles opholds- og friareal på min. 400 m<sup>2</sup> med en placering som vist i princippet på kortbilag nr. 2.
3. På det fælles opholds- og friareal kan der opføres bebyggelse og overdækkede arealer til fælles brug.
4. På det på kortbilag 2 viste oversigtsareal må der ikke, hverken varigt eller midlertidigt, anbringes planter eller genstande, der overstiger et niveau på 0,75 m over de tilgrænsende vejes midterlinier.
5. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde, rekreative områder og lignende skal anlægges og vedligeholdes som haveareal.
6. Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og henstilling af last- og varebiler over 3.500 kg, uindregistrerede biler, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

## **§ 9 HEGN OG BEPLANTNING.**

1. Internt i lokalplanområdet må der kun plantes levende hegn.
2. Hække skal plantes min. 0,30 m fra udlagte veje og skel mod offentlige veje.
3. Mellem på den ene side lokalplanområdets boliger og opholdsarealer og på den anden side virksomheden på matr. nr. 3 cv skal der etableres støjdæmpende hegn, jordvold eller lignende, der sikrer, at støjen, der stammer fra virksomheden, i lokalplanområdet ikke overskrider de til enhver tid gældende grænser herfor.
4. De til enhver tid værende ejere af lokalplanområdet er pligtige til at vedligeholde og eventuelt udbygge de i punkt 9.3 nævnte anlæg.
5. Mod kommunevejene må der etableres fast hegn i det omfang, der er behov for det, til dæmpning af støj.

## **§ 10 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG UDSEENDE**

1. Bebyggelsen skal opføres med et fælles præg ud fra en samlet bebyggelsesplan..
2. Der må ikke på bebyggelsen opsættes individuelle udendørs antenner, paraboler eller lign. til TV- og radiomodtagning. Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg indenfor området.
3. Ud over almindelig skiltning med husnummer og navne på boligernes beboere, må skiltning og reklamering kun foretages med tilladelse fra kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

1. Ved en udstykning af området har alle grundejere indenfor lokalplanens område pligt til at være medlem af den grundejerforening kommunalbestyrelsen kan forlange oprettet.
2. Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det og vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fælles friarealer og de indenfor området beliggende private fællesveje og stier.
4. Grundejerforeningen overtager den i afsnit 9.4 anførte pligt for ejerne til vedligeholdelse og eventuel udbygning af de i afsnit 9.3 nævnte anlæg.
5. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art, i forbindelse med ejendomme, der hører under foreningens område.
6. Grundejerforeningen er berettiget til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån af fremskaffede økonomiske midler, der er nødvendigt for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornødent sikkerhed herfor.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN**

1. Lokalplan nr. 87 ophæves for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **§ 13 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

1. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal være tilsluttet de i § 6 nævnte forsyninger i området
2. Veje, p-pladser og opholdsarealer for den pågældende bebyggelse er anlagt.
3. Nye boliger må ikke tages i brug, før målinger eller beregninger har godtgjort, at de gældende grænser for støj fra veje er opfyldt på mindst en af bygningens facader, på de udendørs opholdsarealer samt i sove- og opholdsrum.
3. Nye boliger må ikke tages i brug, før de i afsnit 9.3 nævnte støjdæmpende anlæg er etableret og målinger eller beregninger har godtgjort, at de gældende grænser for støj er overholdt.

## **§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

1. Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overenstemmelse 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).

#### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

Tirsdag den, 11. januar 2005

På Byrådets vegne

Torben Nørregaard  
Borgmester

Peter Sørensen  
Kommunaldirektør

#### **Offentlig bekendtgørelse.**

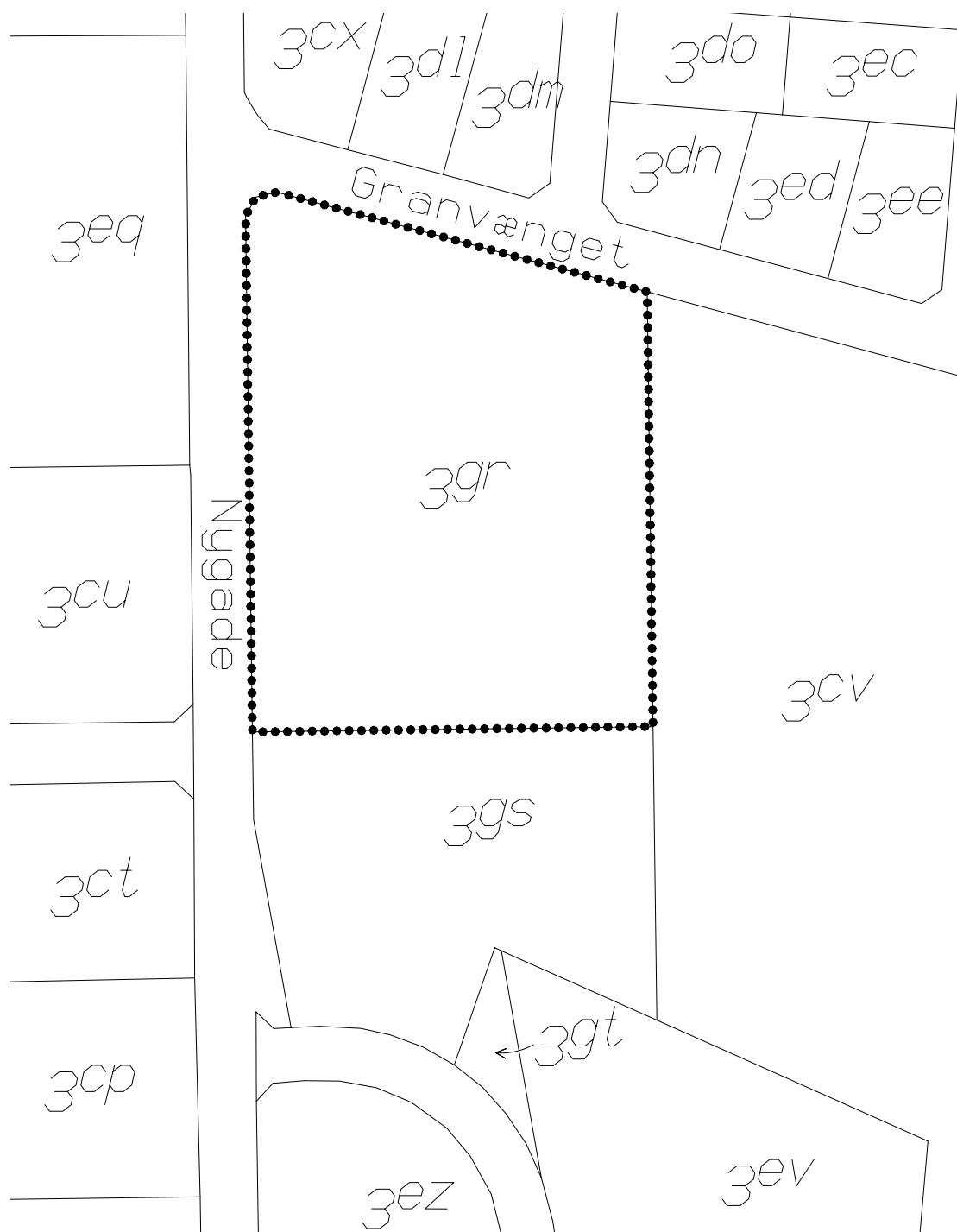
Den endelige vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort

Den: 18. januar 2005

**Videbæk kommune**  
**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 98**  
**Boligområde syd for Granvænget i Videbæk.**

**Kortbilag 1, lokalplangrænsen**

Målforhold 1 : 1000



**Videbæk kommune**  
**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 98**  
**Boligområde syd for Granvænget i Videbæk.**

**Kortbilag 2, byggefelter, veje og stier**      Målforhold 1 : 800

