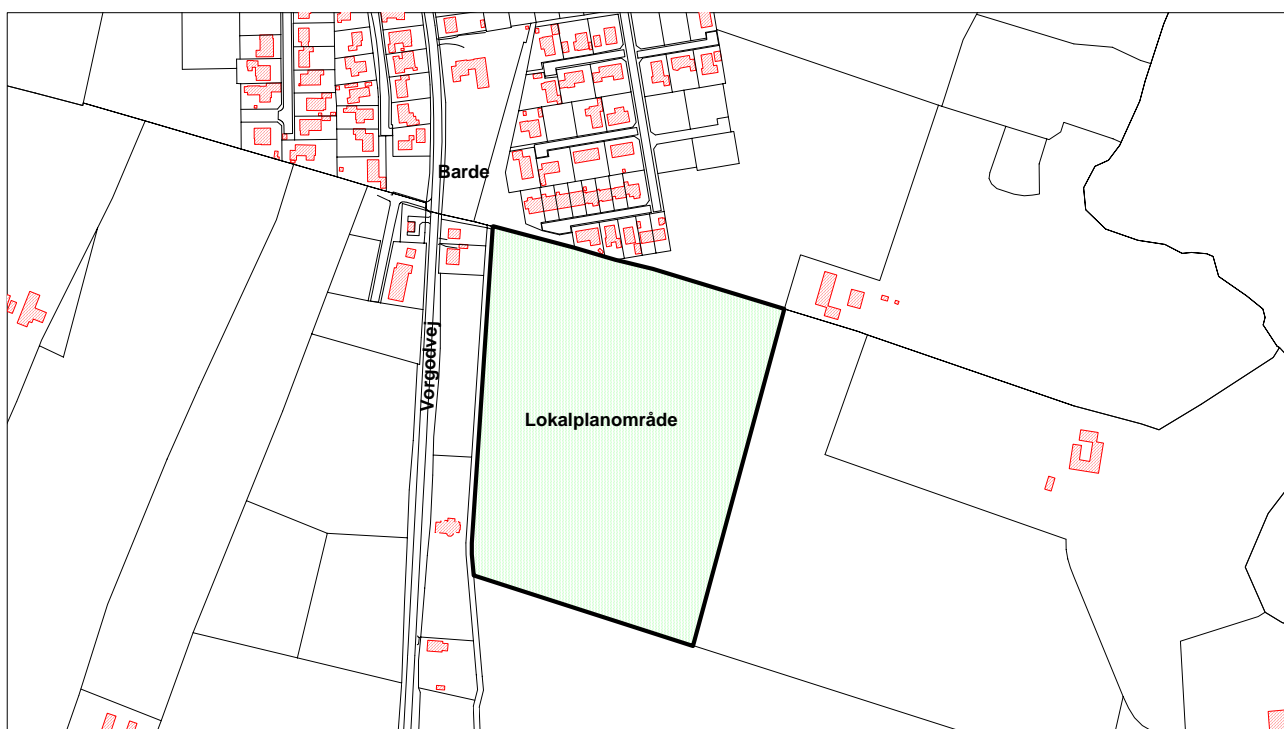


Videbæk i april 2006
Rettet i september 2006

Sag Nr. 105931



**Lokalplan nr. 106 for et område til jordbrugspareller ved
Vorgodvej i Barde.**

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 106 med tilhørende tillæg nr. 25 til Videbæk Kommuneplan 1997 for et område til jordbrugsparceller ved Vorgodvej i Barde

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 25 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanredegørelse	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	5
2. Baggrund og formål for lokalplanen	5
3. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Regionplanforhold	5
• Zoneforhold	5
• Kommuneplanforhold	6
• Grøn byggemanual	6
• Spildevandsforhold	6
• Vejforhold	6
• Varmeforsyningsforhold	6
• Tilladelser fra andre myndigheder	6
Lokalplanteksten – Bestemmelserne	7
Lokalplankort	

Tillæg nr. 25 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Baggrund og formål.

Da der ikke i Videbæk Kommuneplan 1997 er taget højde for udlæg af areal til jordbrugspareller ved Barde, gennemføres det med tillæg nr. 25 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Området, der udlægges til jordbrugspareller, er beliggende i Vorgod-Barde Landområde 1 (V-BL 1), som grænser op til Barde.

Med tillæg nr. 25 udlægges et nyt boligområde til jordbrugspareller ved Barde betegnet Vorgod-Barde Boligområde 13 (V-BB 13)

Rammebestemmelser for Vorgod-Barde Boligområde 13 (V-BB 13)

For V-BB 13 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

Anvendelse

Fastlægges til boligformål og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Bebyggelse

Boliger og bygninger til ikke-erhvervsmæssig dyrehold.

Bebyggelsesprocent

Må ikke overstige 10%.

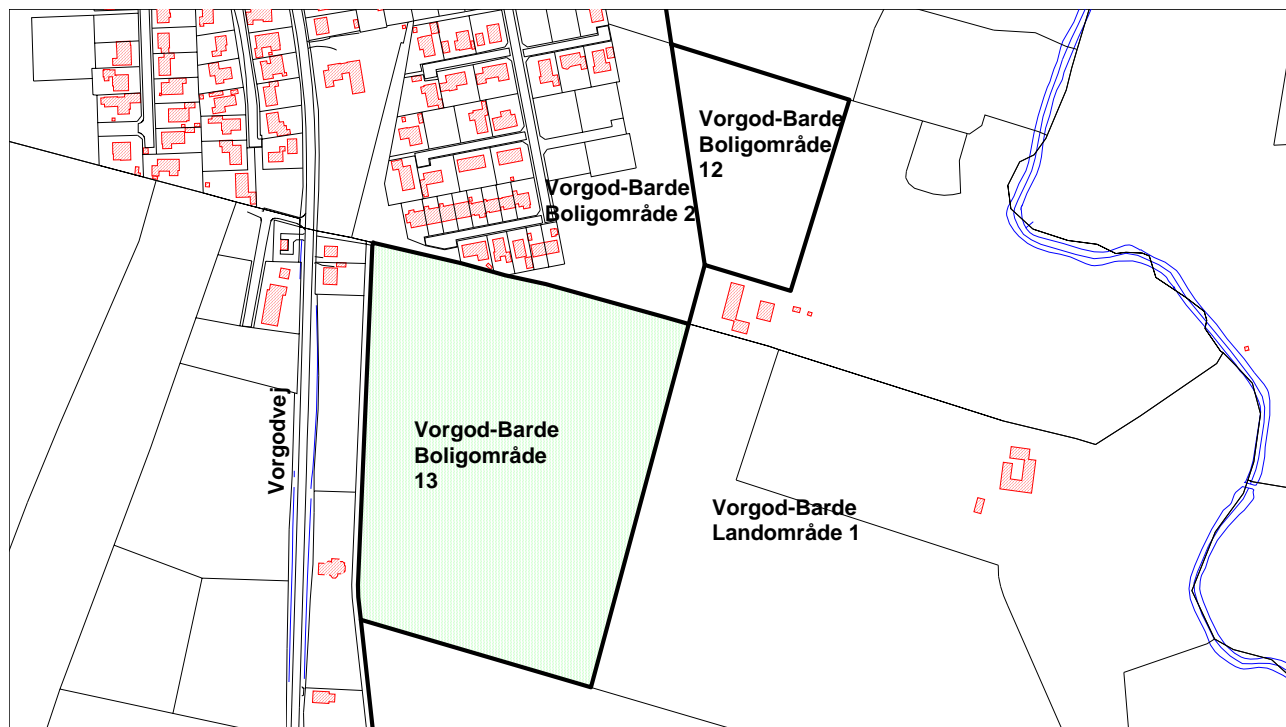
Bygningshøjde

Max. 8,5 meter og 2 etager.

Varmeplan

Bebyggelsen skal individuel varmforsynes.

Kortbilag nr. 1



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.

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 7 ha beliggende syd for Barde by mellem Herning og Videbæk. Området ligger umiddelbart øst for kommunevejen ”Vorgodvej”, der også bliver adgangsgivende vej for lokalplanområdet.

2. Baggrund og formål for lokalplanen.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etablering og indretning af området med jordbrugsparceller, der muliggør opførelse af ny boligbebyggelse på grunde med et mindre jordtilliggende til dyrkning af grøntsager og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Videbæk Byråd håber ved udstykning af jordbrugsparcellerne at give Barde, der ligger i et tyndt befolkede område, mulighed for at tiltrække nye beboere, der har ønske om en boligform med en særlig grøn profil herunder eksempelvis økologisk hobbylandbrug med ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

3. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplanforhold.

Som et led i amtets landdistriktspolitik giver regionplanen mulighed for at udlægge jordbrugsparceller i landsbyer i tyndt befolkede landområder. Regionplanen giver mulighed for at udarbejde landzonelokalplaner for mindre landbysamfund for at give mulighed for en vis udvikling i det pågældende lokalsamfund. Efter regionplanens retningslinier fremgår:

- at jordbrugsparceller kun kan etableres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bysamfund med mindre end 1.500 indbyggere,
- at den enkelte jordbrugsparcel højst må være på 1 ha., og
- at parcellernes bebyggelse skal placeres, så den falder naturligt ind i landsbyens eksisterende struktur for bebyggelse.

Herudover gælder at ved landsdelscenteret må der ikke placeres jordbrugsparceller inden for en afstand af 10 km fra byzonegrænsen af Herning, Holstebro, Ikast og Struer. Ved egnscentre med mere en 15.000 indbyggere må der ikke placeres jordbrugsparceller inden for en afstand af 5 km fra byzonegrænsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for jordbrugsparceller.

I forhold til de amtslige arealregistreringer er lokalplanområdet delvis omfattet af arealudlagt til skovrejsningsområde og kirkefredning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er i dag landzone og forbliver i landzone efter den endelige vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen erstatter landzonetilladelser, idet der i planen er indsat konkrete bestemmelser om udstykning, byggeri, anvendelse mv. – jf. planlovens §36.

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Kommuneplanforhold.

Forslag til lokalplan nr. 106 for et område til jordbrugspareller ved Vorgodvej i Barde er omfattet af tillæg nr. 25 til Videbæk Kommuneplan 1997, der beskriver rammebestemmelserne for Vorgod-Barde Boligområde 13 (V-BB 13). Disse rammebestemmelser er angivet foran i denne lokalplan.

Grøn byggemanual.

Videbæk Kommune har i et samarbejde med Kommunerne i Green City Denmark udarbejdet en grøn byggemanual. Med Green City's byggemanual vil Kommunen forsøge at påvirke bygherrer og entreprenører. Byggemanualen er en vejledning i hvor og hvordan der kan sættes ind for at gøre byggeriet mere miljøvenligt. Den grønne byggemanual giver idéer til hvordan et byggeri før, under og efter opførelsen kan gøres så miljøvenligt som muligt. Byggemanualen fås i Ejendomsservice på Rådhuset.

Spildevandsforhold.

Området omfattet af lokalplan nr. 106 er ikke medtaget i spildevandsplan 2005-2012. Spildevandsafledning fra lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet i Barde. Regnvand fra bygninger og befæstede arealer kan afledes på egen grund til godkendte faskiner.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Vorgodvej.

Varmeforsyningsforhold.

Nye bygninger inden for lokalplanområdet skal individuel varmforsynes.

Tilladelser fra andre myndigheder.

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens §2. Det er derfor en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt giver tilladelse til, at landbrugspligten ophæves.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 106 for et område til jordbrugspareller ved Vorgodvej i Barde.

Med hjemmel i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18 august 2004 med efterfølgende ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er:

At skabe et boligområde til jordbrugspareller – store grunde med mulighed for hobbylandbrug med ikke-erhvervsmæssig dyrehold – i tilknytning til Barde.

At fastlægge principper for udstykning af lokalplanområdet

At angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser

At sikre separering af regn- og spildevand.

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter en del af matr.nr. 12b Vorgod By, Vorgod samt alle pareller, der efter den 9. maj 2006 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er i landzone.

2.3 Udstykning og bebyggelse af lokalplanområdet efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens §35 (landzonetilladelse).

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse med mulighed for hobbylandbrug – ikke erhvervsmæssigt dyrehold (jf. bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold mv.). Dog må de 3 mindre grunde i udstykningens nordvesthjørne ikke anvendes til hobbylandbrug.

§ 4 Udstykning.

4.1 De enkelte pareller skal være mindst 2.000 m², og de største må højst være på 6.000 m². En retningsgivende udstykningsplan fremgår af kortbilag nr. 3.

§5 Vejforhold.

- 5.1 Vejadgangen til jordbrugsparcellerne skal ske fra kommunevejen Vorgodvej via 8 meter bred fordelingsvej. Adgangen til de enkelte parceller sikres ved udlæg af 8 meter bred adgangsvej (jf. kortbilag nr. 3)
- 5.2 Byggelinier.
Der pålægges en byggelinie på 5 meter fra skel.
- 5.3 Parkering
Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer, skal der inden for området sikres mulighed for, at der på de enkelte ejendomme kan etableres 2 p-pladser.

§6 Bebyggelsens omfang, placering og udformning.

- 6.1 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 10%.
- 6.2 Bebyggelsens højde
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.

§7 Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer.

- 7.1 Ubebyggede arealer.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.
- 7.2 Udendørs oplag
Udendørs oplagring af materialer, både, campingvogne, køretøjer og lignende må ikke finde sted.

§8 Ledningsanlæg.

- 8.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning skal føres som jordkabler.

§9 Tekniske anlæg inden for område 2.

- 9.1 Kloakforhold.
Der er tilslutningspligt til det kommunale spildevandssystem.
Aflledning af regnvand fra al bebyggelse, skal ske via regnvandsanlæg med nedsivning på arealet via faskiner eller lignende foranstaltning, placeret på den enkelte matrikel.
Regnvand fra vejareal, indkørsler og lignende afledes ligeledes til faskiner eller lignende foranstaltning.
- 9.2 Varmeforsyning
De enkelte matrikler varmforsynes individuelt. Varmeanlæggene installeres og udnyttes, så de ikke er til gene for de omkringboende.

9.3 Affaldshåndtering.

Samtlige ejendomme er forpligtet til at være tilsluttet den gældende kommunale affaldsordning efter de til enhver tid gældende bestemmelser.

Adgangsforhold skal udføres i overensstemmelse med gældende regulativer og arbejdsmiljøregler.

§10 Grundejerforening.

10.1 Der skal oprettes grundejerforening for området til varetagelse af fælles interesser og kollektive forpligtigelser inden for området, herunder vedligeholdelse af adkomstvej, fællesarealer og fælles kloaksystem for regnvand. Alle grundejere har pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen.

10.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§11 Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.

11.1 Matrikelnummer 12b Vorgod By, Vorgod er omfattet af landbrugspligt. Udnyttelse til boligformål forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves i henhold til landbrugsloven.

§ 12 Lokalplanens retsvirkning.

12.1 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).

§ 13 Påtegning om vedtagelse.

13.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

På Videbæk Byråds vegne

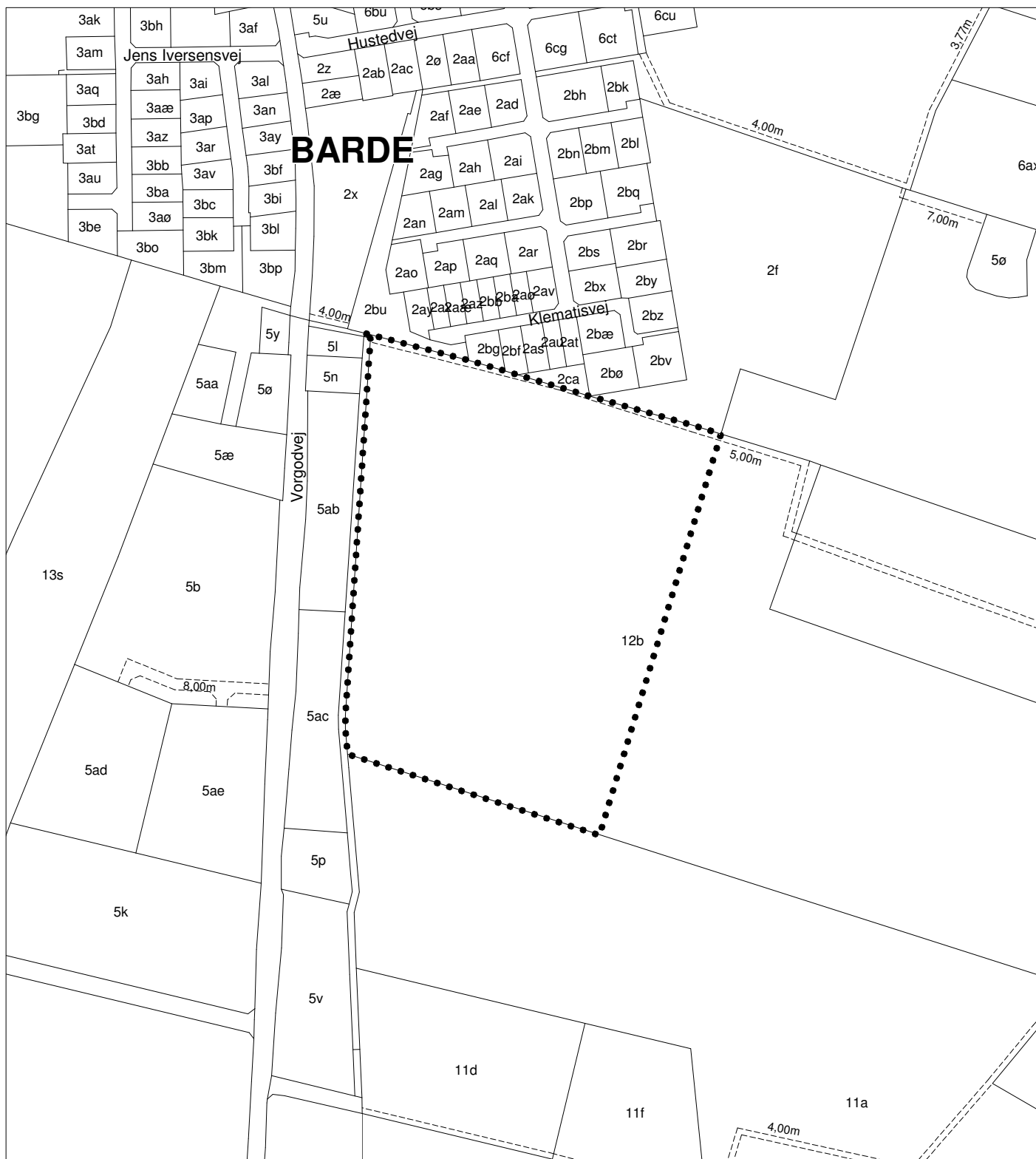
Torben Nørregaard
Borgmester

Peter Sørensen
Kommunaldirektør

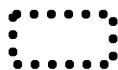
§ 14 Offentlig bekendtgørelse.

14.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 19. september 2006

NORD



Signaturforklaring

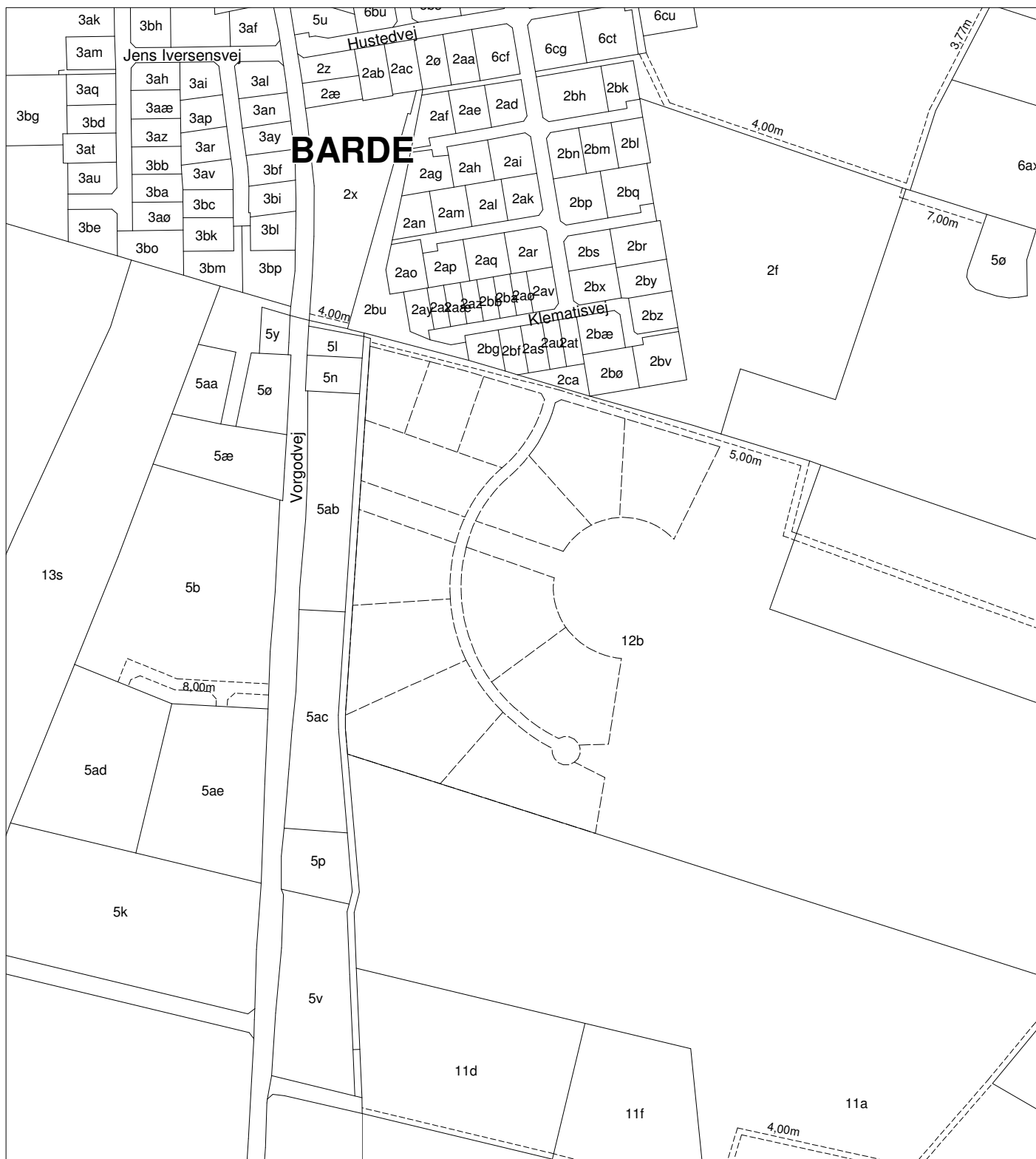


Lokalplanafgrænsning

Kortbilag nr. 2
Matrikelkort med lokalplan-
afgrænsning
Målforhold ca. 1:4.000

April 2006

NORD



Signaturforklaring

----- Retningsgivende udstykningsforslag

Kortbilag nr. 3
Retningsgivende udstyk-
ningsforslag
Målforhold ca. 1:4.000

April 2006