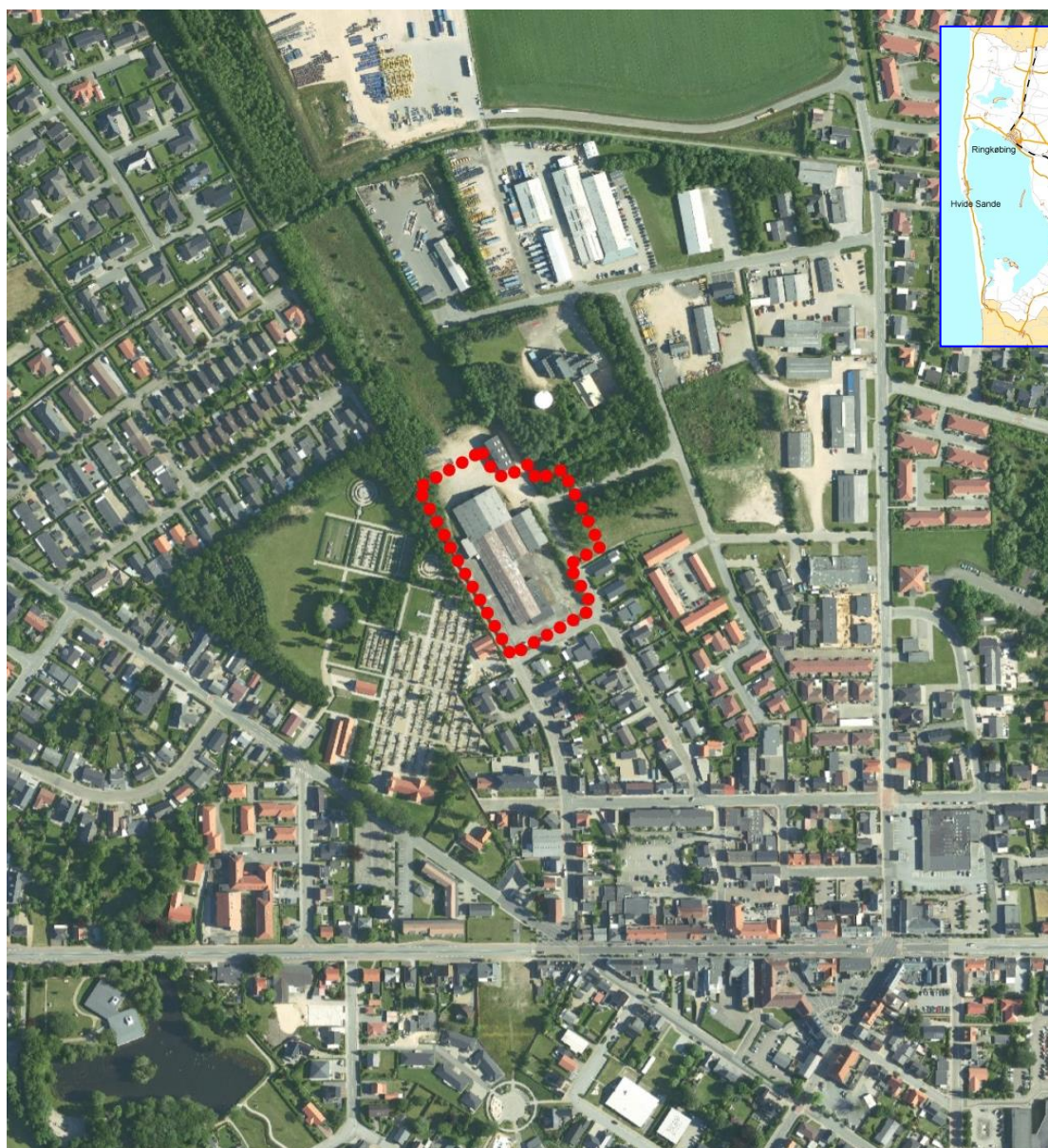


Forslag til

Lokalplan nr. 476

for et område til centerformål ved Chr. Hansensvej i Videbæk



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

10 maj 2022:



Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørcentret A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 476 er offentliggjort fra 23 maj til og med 18 juli 2022

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Michelle Papior Vægter, tlf. 99741539

Forsidebilledet viser lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr.

Arealanvendelse



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens redegørelse	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet.....	5
Lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	6
Miljøforhold	6
Miljøvurdering.....	7
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	8
Servitutter.....	8
Lokalplanens bestemmelser	10
1. Formål	10
2. Område og zonestatus	10
3. Arealanvendelse	11
4. Udstykning	12
5. Bebyggelsens placering og omfang	12
6. Bebyggelsens udseende	13
7. Ubebyggede arealer.....	15
8. Veje, stier og parkering	16
9. Tekniske anlæg	17
10. Grundejerforening.....	17
11. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug.....	18
12. Lokalplan og byplanvedtægt.....	19
13. Servitutter	19
14. Retsvirkninger.....	19
Vedtagelsespåtegning	21
Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse.....	Bilag 3
Eksempel på fremtidig arealanvendelse – tæt/lav bebyggelse	Bilag 4A
Eksempel på fremtidig arealanvendelse – åben/lav bebyggelse	Bilag 4B

Øvrige dokumenter

Tillæg nr. 18, Ringkøbing-Skjern 2021 - 2033
Screening efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Kortbilag, der består af:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Illustrationsskitser, 4a og 4b, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag er kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstyknings- eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri.

Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endeligt vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Kommuneplantillæg nr. 18

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 476

Område til centerformål Chr. Hansensvej, Videbæk



Lokalplanområdets placering.

Redegørelse

Lokalplan nr. 476

Område til centerformål Chr. Hansensvej, Videbæk

Lokalplanens baggrund og formål

Planforslaget er udarbejdet for at give mulighed for at omdanne et tidligere erhvervsområde til et område til centerformål.

Videbæk Energiforsyning har for ca. 8 år siden erhvervet den tidligere erhvervsejendom på Chr. Hansensvej 1 i Videbæk, som har været benyttet til oplag mv. Hovedparten af bygningerne er nu nedrevet og området ønskes udlagt til centerformål.

Konkret ønskes der et centerområde uden mulighed for butikker, men med mulighed for boliger, kontor- og serviceerhverv, offentlig service, kultur- og fritidsinstitutioner, herunder for eksempel sports- og idræts anlæg samt ikke-generende industri og håndværk. Der kan eventuelt etableres en kiosk/café i tilknytning til andre faciliteter i området.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 27. april 2021, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til Centerformål.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet henligger i øjeblikke ubenyttet, idet der tidligere har været en erhvervsvirksomhed i området.

Lokalplanområdet ligger centralt i Videbæk. Området er udlagt til erhvervsformål og boligformål. Gennem lokalplanområdet løber Ryesmindevej.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses området af Videbæk fjernvarmeværk. Mod øst afgrænses området af henholdsvis et grønt område og boliger. Mod syd afgrænses området af Christian Hansensvej og boliger syd for vejen. Mod vest er området afgrænset af en offentlig sti, som adskiller området fra kirkegården umiddelbart mod vest. Ikke langt mod syd findes byens butiksstrøg med diverse udvalgsvarebutikker mm.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen opdeles i 2 delområder.

Område I kan benyttes til helårsbeboelse i form af tæt-lav eller åben-lav boliger.

Delområde II kan anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlig service, kulturelle

institutioner, fritidsaktiviteter, herunder for eksempel sports- og idræts anlæg samt ikke-generende industri og håndværk. Der kan etableres en kiosk/café eller lignende i tilknytning til andre faciliteter i området.

Anvendelse

Den sydlige del af området kan alene anvendes til boliger hvor der gives mulighed for opførelse af enten åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse eller tæt-lav bebyggelse.

I den nordlige del findes en nedlagt fabriksbygning, som agtes istandsat og anvendt til kultur/sportsformål i overensstemmelse med Helhedsplanen for Videbæk.

Bebyggelse

I delområde I gives mulighed for opførelse af enten 6 åben-lav boliger (parcelhuse) eller 14 tæt-lav boliger.

I delområde II fastlægges et byggefelt svarende til den eksisterende fabriksbygning, som agtes bevaret.

Trafik og adgangsforhold

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ryesmindevej via to vejadgange – henholdsvis en vejadgang til delområde I og en vejadgang til delområde II.

Lokalplanen fastlægger en afskærmende vold hvorved delområde I og II adskilles. Volden etableres således at Ryesmindevej tillige gennemskæres, hvorved der vil være 2 adgange til lokalplanområdet.

Delområde I trafikbetjenes fra syd af Ryesmindevej. Fremtidig vejadgang sker fra den sydlige del af Ryesmindevej.

Delområde II trafikbetjenes fra øst af Ryesmindevej. Fremtidig vejadgang sker ad den vej der forbinder området med Højvangsvej.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal der etableres en nord-sydgående sti mellem/gennem den planlagte afskærmende vold hvor Ryesmindevej i dag forløber.

Fra boligområdet skal der etableres en sti ud til den eksisterende sti ved kirkegården.

Landskab og beplantning

Der etableres en afskærmende vold med beplantning som adskiller delområderne og medvirker til et grønt præg omkring området.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Der er inden for området ikke registreret fredninger eller andre arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Der er ikke bevaringsværdige bygninger inden for området ligesom der ikke er kulturmiljøværdier i området.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 53er004 og 53bo011, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet rammebestemmelserne for område 53er004 alene omfatter erhvervsformål.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr.18 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Helhedsplan for Videbæk

Lokalplanområdet indgår i indsatsområdet *skovkilen* i helhedsplanen for Videbæk, der blev vedtaget af byrådet den 15. september 2020. Skovkilen omfatter boliger i den sydlige ende af Chr. Hansensvej 1, og lægger op til en ny anvendelse af én af de eksisterende haller på matriklen. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med ønskerne i helhedsplanen for Videbæk.

Bufferzone omkring naturgasledninger

En del af lokalplanområdet ligger indenfor en bufferzone omkring naturgasanlæg, hvor der ikke må ske aktiviteter, der kan true leveringssikkerheden for naturgas. De planlagte aktiviteter er ikke omfattet heraf.

Skatteforhold

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden

senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2022 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomsskatten i 2024.

Miljøforhold

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland til almen vandforsyning og delvist indenfor BNBO og hygiejnezoner til Videbæk vandværk.

Planlægningen for området vil ikke påvirke grundvandet, idet der sker afledning til kloak af såvel spildevand som regnvand.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 udlagt til separat kloakering. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Støj

Planområdet grænser op til varmeværket mod nordøst. De støjmæssige grænseværdier for støj i centerområder stemmer overens med miljøgodkendelsen for Videbæk Energiforsyning. Det vurderes derfor, at der ikke umiddelbart vil være støj-relaterede problemer i forbindelse med ændring af benyttelsen af lokalplan-området. Lokalplanen giver dog mulighed for etablering af en vold der kan reducere støj og kan afskærme boligerne i delområde I fysisk og visuelt mod øvrige funktioner i området.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er registreret med V2-kortlægning i henhold til Jordforureningsloven. Ejeren har igangsat oprensning af forureningen og forventer at denne er fjernet inden lokalplanens endelige vedtagelse, således at der ikke længere vil være registreret forurening på grunden.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 2, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 1 og 2,
 2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
 3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.
- Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 2.

Det er kommunens vurdering at planen alene har en positiv miljømæssig konsekvens, idet planen giver mulighed for at nedlægge eksisterende industrivirksomhed, som tidligere har medført forurening af jord på ejendommen. Desuden sker der adskillelse af trafik mellem boligområder og erhvervsområder. Endelig vurderes det at planen vil have en positiv indvirkning på kultur og fritidslivet. Planen har medført, at grundejer pt. har igangsat en oprensning af forurenede jord. Det forventes derfor, at planområdet fremadrettet vil være uden forurening. Hvis kortlægningen ikke ophæves, skal der ansøges om §8-tilladelse iht. Jordforureningsloven til ændret areal-anvendelse.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planen/planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen/planerne vurderes ikke at medføre væsentlig indvirkninger på miljøet.

Der træffes derfor med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planen efter lovens § 8, stk. 1.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Nedlæggelse af vej

I forbindelse med lokalplanens realisering vil det være nødvendigt at nedlægge en mindre del af Ryesmindesvej, hvorved vejen fra 2 sider gøres blind.

Nedlæggelse af vejen kræver tilladelse i henhold til Lov om Offentlige veje.

graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

Færdselssikkerhed

Udførelse af vejanlæg, der kan have en væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, kræver samtykke fra politiet jf. færdselslovens § 100 (Lovbekendtgørelse nr.1386 af 11/12/2013).

Forurening

De inden for området registrerede forureninger skal være oprenset og registreringen skal være slettet før planen kan realiseres.

Oprensning pågår samtidig med lokalplanprocessen og forventes afsluttet inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitutter

På de berørte ejendomme er der tinglyst flere servitutter. Alene 2 af disse servitutter berører lokalplanområdet:

6/4-1966 Deklaration om oversigt
10/9-1982 Deklaration om trådhegn og beplantningsbælte.

Begge deklARATIONER vil være uaktuelle med lokalplanens gennemførelse og kan slettes med kommunens tiltrædelse (påtaleberettiget).

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Specielt i forbindelse med nedlægning af en del af kommunevejen vil der være ledningsejere der berøres.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med

Planbestemmelser

Lokalplan 476

Område til centerformål Chr. Hansensvej, Videbæk



Lokalplanområdets afgrænsning

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (BEK nr. 1157 af 1. juli 2020), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er:

1.1

at området kan anvendes til blandede centerformål, herunder helårsboliger

1.2

At muliggøre realisering af nogle af Helhedsplan Videbæks indsatser vedrørende *Skovkilen*.

1.3

at der etableres en afskærmende vold mod boligerne i delområde I.

1.4

at sikre stiforbindelser i området, der forbinder området til det øvrige Videbæk

1.5

At muliggøre en lukning af biltrafik på Ryesmindevej, således at erhvervsområdet adskilles fra boligområderne ved Chr. Hansensvej og Ryesmindevej m.fl.

1.6

At der etableres maksimum én vejadgang til hvert delområde med en placering som vist på bilag 3.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Del af matr. nr. 1rd , del af matr. nr. 2eq og del af matr. nr. 7000i Videbæk By, Videbæk, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

Delområde I

3.1.

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Boligerne må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig. Udover boliger må der etableres fælles opholdsarealer og en afskærmende vold i den nordlige del af området som anført i punkt 7.

Såfremt der opføres åben-lav bebyggelse skal hele området være denne type. Tilsvarende gør sig gældende ved tæt-lav bebyggelse.

3.2.

Der må drives virksomhed til liberale erhverv, som f. eks. advokater, revisorer, konsulenter, rådgivere og frisører i en begrænset del af en bolig, når det samtidigt ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

Kommunens retningslinjer for Erhverv i egen bolig skal følges

Delområde II

3.3.

Delområde II må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlig service, kulturelle institutioner, fritidsaktiviteter, herunder for eksempel sports- og idræts anlæg samt ikke-generende industri og håndværk. Der kan etableres en kiosk/café eller lignende i tilknytning til andre faciliteter i området. Udendørs opholdsarealer kan anvendes til aktiviteter, der knytter sig til anvendelse af bebyggelsen.

Kiosk/café eller lignende kan alene etableres som støttefunktion til den primære funktion, for eksempel kultur institution mv.

3.4. Delområde I og II

Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg til områdets egen forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation og lignende.

4. Udstykning

4.1. Delområde I

Ejendomme må ikke ved udstykning eller arealoverførsel få en mindre grundstørrelse end 700 m² ved åben-lav bebyggelse og 300 m² ved tæt-lav bebyggelse. Fælles opholdsarealer, vold med videre kan udstykkes selvstændigt.

På bilag 4a og 4b er vist eksempel på mulig udstykning/bebyggelse til hhv. tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

4.1. Delområde II

Der kan maksimalt udstykkes to selvstændige ejendomme. Ingen ejendomme må ved udstykning eller arealoverførsel få en mindre grundstørrelse end 1500m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I

5.1. Bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Ny bebyggelse må opføres i op til 8,5 meters højde. Skorstene og antenner kan dog have en større højde.

5.2. Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse maks. 40 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 for den enkelte ejendom.

5.3 Mindre, sekundære bygninger

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel/stiskel end 2,5 m, når længden i naboskel/stiskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må være 2,5 m.

Inden for fælles opholdsarealer, kan der opføres overdækning, bålhytte eller lignende mindre bygning på maks. 30 m².

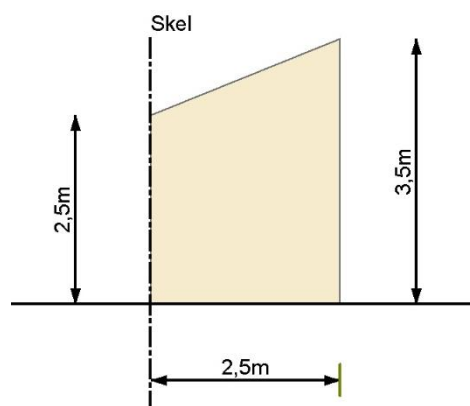
5.4 Kælder

Der må ikke etableres kælder

Delområde II

5.5. bebyggelsens placering

Der må alene etableres bebyggelse i det på bilag 3 angivne byggefelt. Dog må der etableres sekundære bygninger i form af redskabsskure,



cykelskure, miljøstationer, madpakkehus, overdækninger og lignende uden for byggefeltet. Disse skal dog placeres inden for friarealer eller opholdsarealer.

5.6 sekundære bygninger

Sekundære bygninger i form af redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, madpakkehus, overdækninger og lignende må maksimalt have et samlet areal på 250 m², for hele delområde II. Hver enkelt sekundære bygning må have en størrelse på maksimalt 75 m².

5.7. Bebyggelsens omfang

Det samlede bebyggede areal for den primære bebyggelse må maksimalt være 1500 m².

Med bestemmelsen kan der foretages en mindre tilbygning til den eksisterende hal. Alternativt kan der etableres ny bebyggelse i stedet for hallen.

5.8. Bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres i 2 etager. Ny bebyggelse må opføres i op til 12.0 meters højde.

Såfremt ny bebyggelse opføres i to etager, skal det sikres, at højden på nederste etage ikke forårsager indbliksgener for naboer.

I den eksisterende hal kan der etableres en mezzanin/ny etage inde i hallen, således at der opnås flere m² i hallen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hvert af delområderne fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

6.2. Delområde I

6.2.1. Facadematerialer

Facader på boligbebyggelse skal udføres som blank murværk i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede facader. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer som træ, metal og andet.

6.2.2 Facadefarver

Facader skal fremstå i materialernes naturlige farver. De delpartier, der tillades udført i andre materialer kan desuden fremstå i materialets naturlige farve, hvid, grå eller sort.

6.2.3. Tagform

Tage skal udføres som saddeltag, tag med ensidig taghældning eller som fladt tag.

Flade tage eller tage med lav taghældning kan etableres som grønne tage.

Sammenbyggede enheder, f.eks. dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse skal have samme tagform.

Tage må ikke udføres med valm.

6.2.4. Tagmaterialer

Tage skal udføres i sorte farver.

Tage skal udføres med tagpap, tegl, betontagsten, naturskifer eller som grønne tage. Tagmaterialer må ikke være reflekterende, undtaget tagvinduer og mindre partier af ovenlys. Sammenbyggede enheder, f.eks. dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse skal have samme tagmateriale.

Solceller med et blått skær accepteres

6.3. Delområde II

6.3.1. Facadematerialer

Facader på ny bebyggelse må opføres i træ, tegl, beton eller facadeplader i fibercement, metal og lignende.

6.3.2. Facadefarver

Facader skal fremstå i hvide, grå eller sorte farver, eller i materialernes naturlige farve.

6.3.3 Tagform

Tage skal udføres som saddeltag, tag med ensidig taghældning eller som fladt tag.

Flade tage eller tage med lav taghældning kan etableres som grønne tage.

6.4. Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted inden for delområde I.

I delområde II kan der opsættes skilte på facader. Skilte skal så vidt muligt udføres som enkeltbogstaver, påsat i træ eller påmalet som let typografi på facaden eller alternativt på plade. Skilte skal tilpasses bygningens lodrette og vandrette linjer. Der må ikke være skiltning over bygningens tagfod.

Lysskilte skal udføres som enkeltbogstaver belyst bagfra eller enkeltbogstaver belyst af enkelt spot forfra. Der må ikke opsættes lysarmaturkasser. Lysskilte må ikke være blændende, og lys må ikke blinke. Belysning af skilte skal overholde vejreglerne. Der må ikke anvendes projektør eller laserlys i forbindelse med skiltning eller reklamering.

6.5. Anlæg til udnyttelse af solenergi

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal indpasses i facade eller tagflade. Anlæggene skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk. Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbigående. Glanstal må være maks. 10.

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke opstilles på terræn.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt for delområde I og II

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og ryddeligt udseende. Udendørs oplag skal afskærmes mod indblik.

7.2. Delområde I

7.2.1 Fælles opholdsarealer til boliger

Ved 6 boliger eller mere skal der udlægges et fælles opholdsareal til boligerne svarende til minimum 20% af grundarealet. Opholdsarealet skal fremstå grønt, og der kan indrettes siddepladser, legeplads, bålhytte, fælles overdækkede arealer eller lignende.

7.2.2 Volde og beplantning

Der udlægges areal til en afskærmende vold i en bredde på 8 m, som vist på Bilag 3.

Volden skal etableres med en højde på maks. 2 m. Skråninger anlægges med hældningen 1:2 mod syd. Den kan eventuelt etableres med en større hældning mod nord.

Volden skal beplantes. Beplantningen skal udføres fortrinsvis af løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2.0 m.

Volden må etableres med 'indhug/lommer' til ophold mm og der bør tilstræbes et naturligt/organisk udtryk.

7.2.3. Private opholdsarealer

Der skal etableres private opholdsarealer til hver bolig på min. 100% af boligetagearealet i delområde I.

7.3. Delområde II

7.3.1. Opholdsarealer og friarealer

Der udlægges opholdsarealer som vist på bilag 3.

Opholdsarealer kan anvendes til aktiviteter, der knytter sig til de anvendelser, der finder sted i bygningen.

Friarealer kan anvendes til både opholdsareal eller parkeringsareal afhængig af behovet.

Inden for opholdsarealer og friarealer kan der endvidere etableres adgangsveje for beredskabet.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Adgang til Delområde I skal ske fra Ryesmindevej (syd), hvorfra der alene må etableres én vejadgang med en placering, som vist på Bilag 3.

Der skal søges en ny overkørselstilladelse ved kommunen. I tilladelsen vil der blive stillet krav til udformning. Tilladelsen skal foreligge, inden andre anlægsarbejder kan påbegyndes.

Adgang til Delområde II skal ske fra Ryesmindevej (nord) hvorfra der alene må etableres én vejadgang med en placering, som vist i princippet på Bilag 3.

8.2. Veje

Boligveje i delområde I skal etableres med en kørebanebredde på min. 5.5 m og min. 1.75 m rabat i hver side.

Rabatten skal sikre oversigtsarealer ved udkørsel fra den enkelte boliggrund.

I rabatten må der opføres vejbelysning og solitære, opstammede træer. Der må ikke placeres genstande i rabatten, med en højde der overstiger 80 cm.

Veje skal etableres med kørefast belægning.

8.3. Parkering

Der skal etableres følgende parkering:

- 1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav
- 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav
- 1,0 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal ved restauranter, teatre, biografer, forsamlingsbygninger o. lign.
- 1,0 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved institutioner, plejehjem, børnehaver, sportsanlæg m.v.
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal for lager over 1000 m²
- 1 p-plads pr. 60 m² etageareal for lager under 1000 m²
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for kontor, administration, industri og håndværk.

Parkering skal placeres på egen grund. Dog kan der ved tæt-lav boligbebyggelse etableres fælles parkering inden for delområde I.

Parkering i delområde II skal placeres inden for det på bilag 3 udpegede parkerings- og manøvreareal, eller inden for friarealet.

8.4. Vendepladser

Der skal etableres vendeplads for enden af boligvejen i delområde I og inden for parkerings- og manøvrearealet i delområde II.

Vendepladser kan etableres som en firkantet vendeplads på 15x15 meter eller som hammerhoved, asymmetrisk hammerhoved eller som rund vendeplads. Vendepladser skal dimensioneres efter vejreglerne og med en 12 meter lastbil som det dimensionsgivende køretøj.

8.5. Stier

Der udlægges areal til en 3,0 m bred sti a-a som vist i princippet på Bilag 3. Stien giver adgang til delområde II for gående fra Videbæks gågade og boligområder. Stien a-a anlægges med en stibelægning på mindst 2,0 m og rabat til hver side.

Der udlægges areal til en 3 meter bred sti, der forbinder delområde I med den eksisterende offentlige sti mod vest. Placeringen af stien afhænger af boligområdets udformning.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, data/fiber, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Kloakering, delområde I

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

10. Grundejerforening

10.1. Medlemspligt

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens delområde I.

10.2. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

10.3. Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

10.4. Skøde på fælles arealer og fælles grønt område

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på den i Kapitel 7 og 8 angivne beplantning/vold, udlagte vej og stier, samt fælles opholdsarealer inden for delområde I.

10.5. Opgaver

Grundejerforeningen skal inden for delområde I forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsvej, stier, belysning, fælles opholdsarealer og vold. Drift og vedligeholdelse af vej omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.6. Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

11. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

11.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem i overensstemmelse med lokalplanens punkt 9.2 og efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

11.2. Fælles opholdsarealer, vold og beplantning, delområde I

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den afskærmende vold med beplantning samt fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.2.1. og 7.2.2.

11.3. Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje og stier i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 8.2 og pkt. 8.5, samt bilag 3.

11.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 8.3.

12. Lokalplan og byplanvedtægt

12.1 Lokalplan 87, for et område til erhverv, håndværksvirksomhed, detailhandel, bolig og offentlige formål ved Nygade, Håndværkervej og Solsøhedevej i Videbæk.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 476 ophæves lokalplan 87 for et område til erhverv, håndværksvirksomhed, detailhandel, bolig og offentlige formål ved Nygade, Håndværkervej og Solsøhedevej i Videbæk, for det område, der er omfattet af lokalplan 476.

12.2 Lokalplan 55, for et tæt/lav boligområde ved Nygade i Videbæk

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 476 ophæves lokalplan 55, for et tæt/lav boligområde ved Nygade i Videbæk, for det område, der er omfattet af lokalplan 476.

13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

14. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de 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.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 476

Område til ved centerformål Chr. Hansensvej, Videbæk

retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensationsmuligheder

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 476

Område til centerformål Chr. Hansensvej, Videbæk

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 10. maj 2022.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2022.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

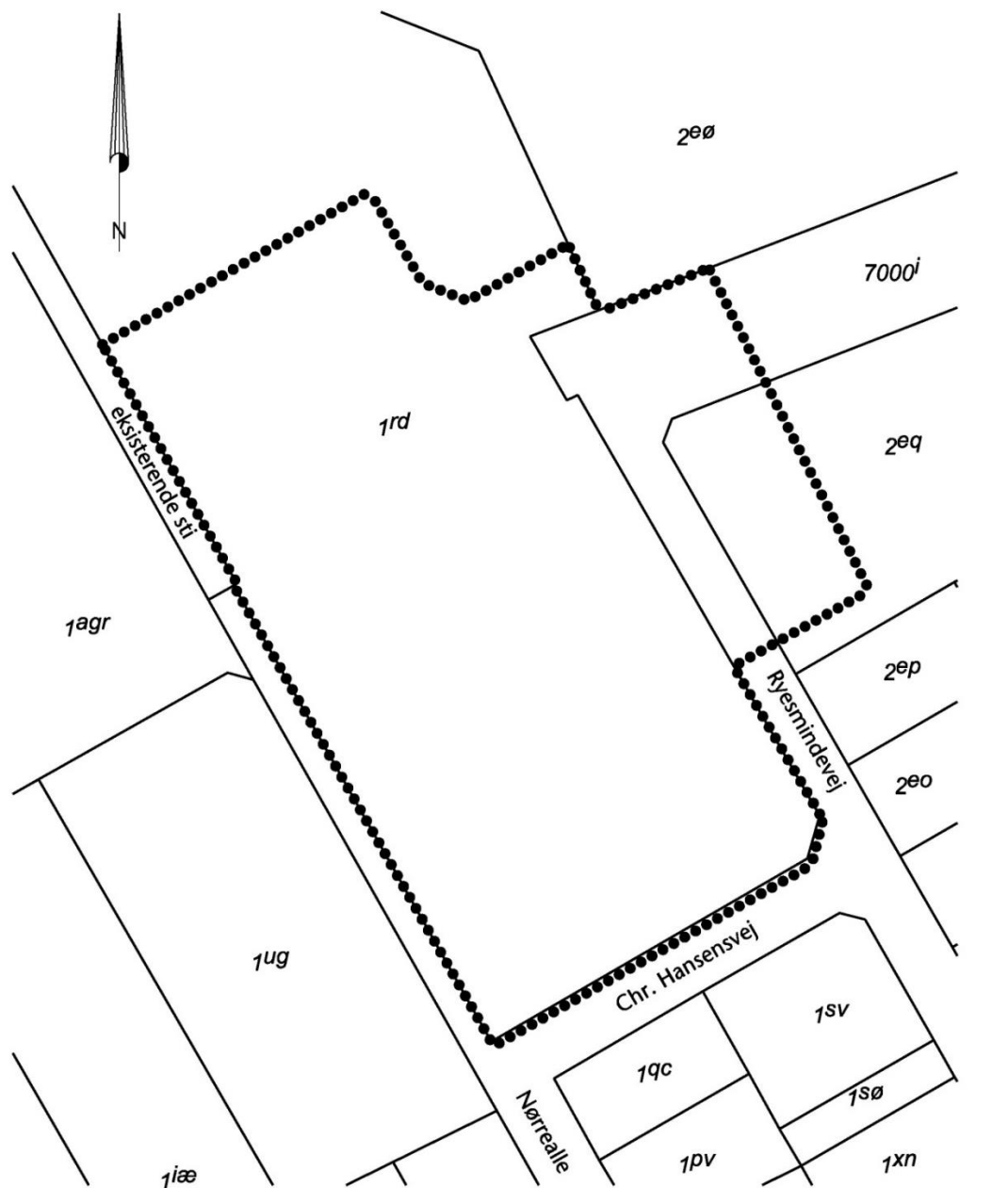
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2022.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.

Eksisterende forhold: Bilag 1

Lokalplan nr. 476

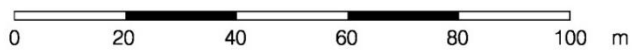
Område til centerformål ved Chr. Hansensvej, Videbæk



Signaturforklaring

 Lokalplanafgrænsning

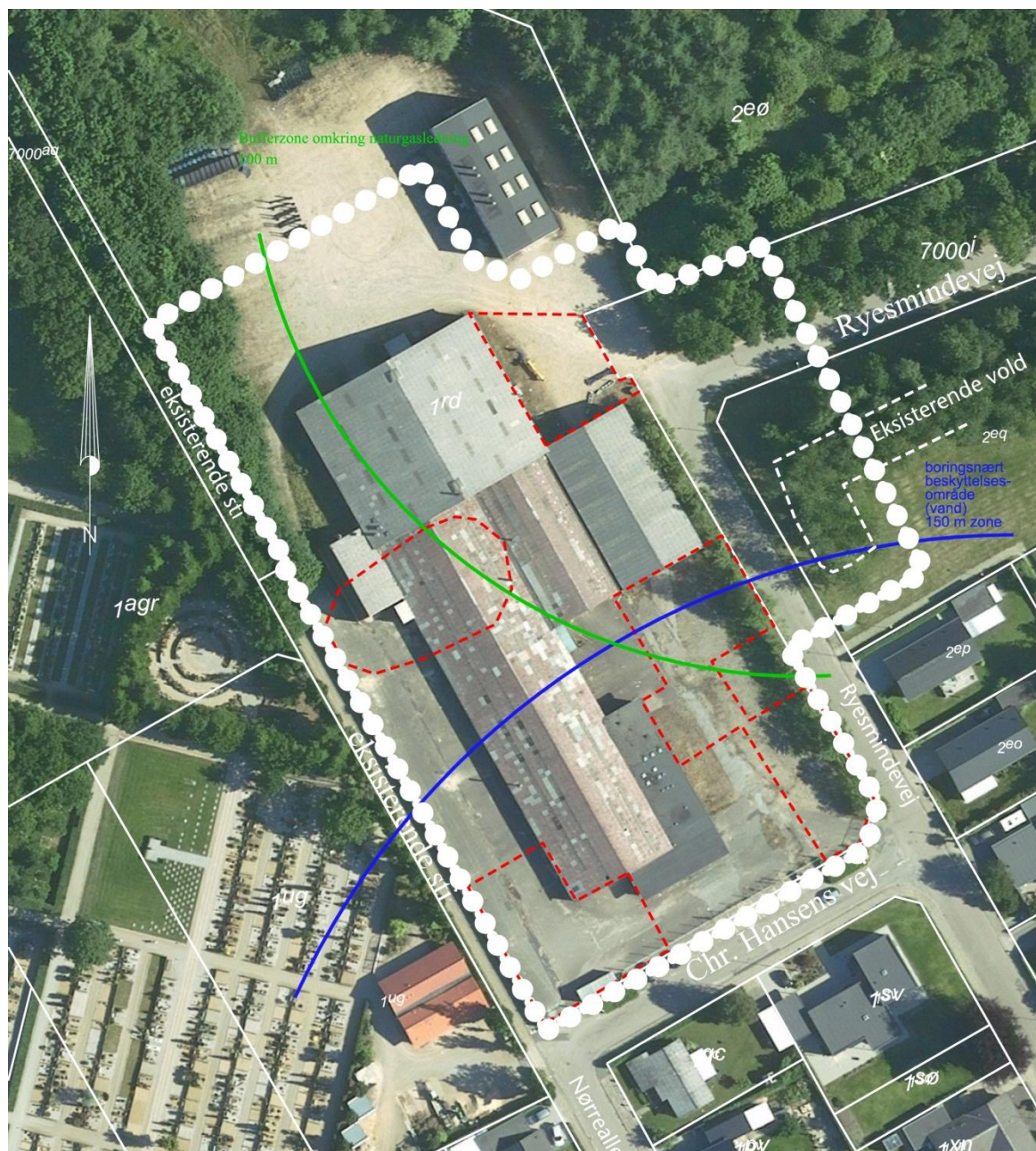
 Matrikel



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 476


Område til centerformål ved Chr. Hansensvej, Videbæk



Signaturforklaring

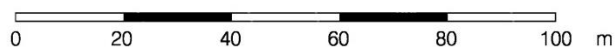
 Lokalplanafgrænsning

 Matrikel

 Boringsnært beskyttelsesområde

 Bufferzone naturgas

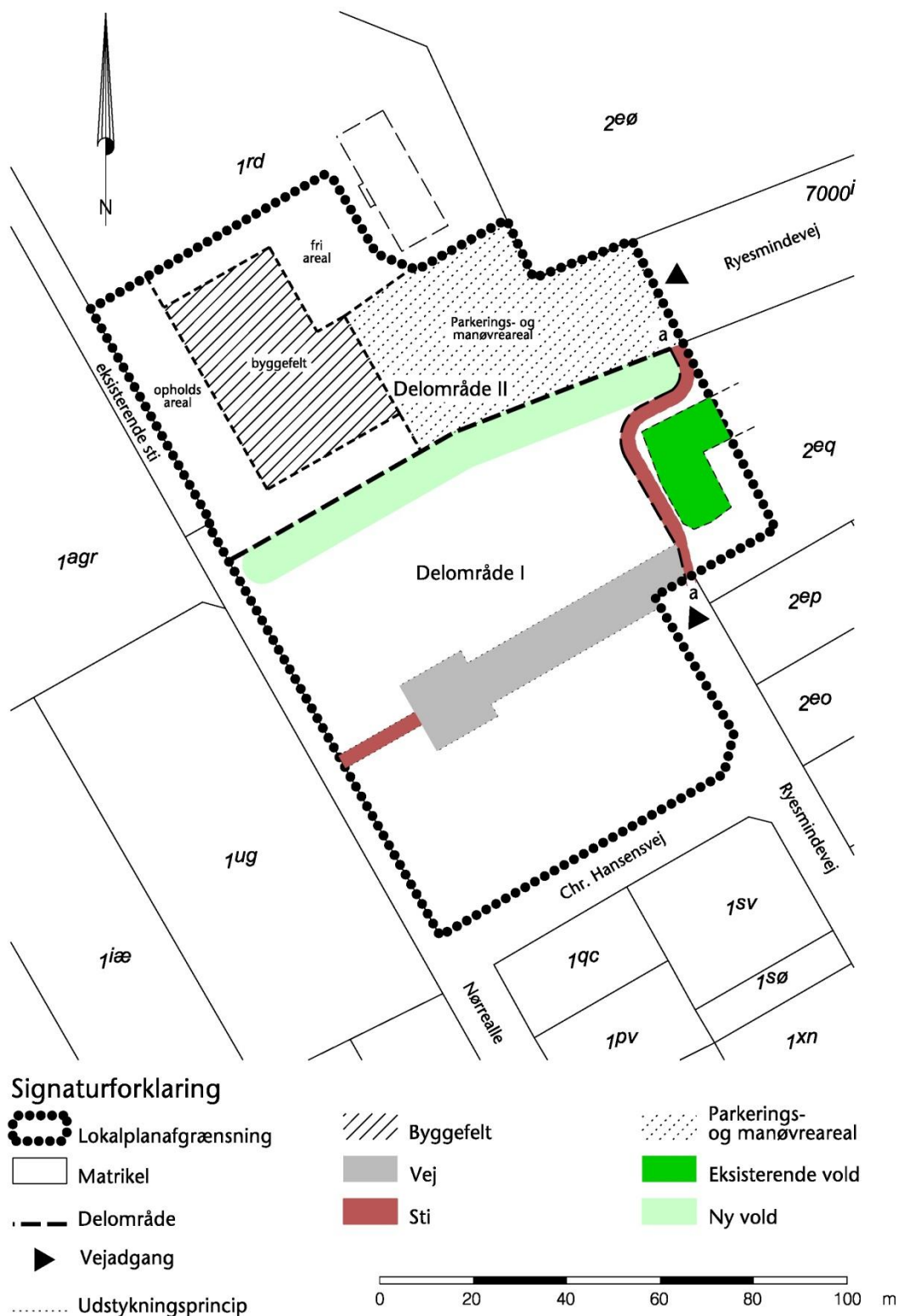
 V2 registreret forurening



Fremtidig anvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 476

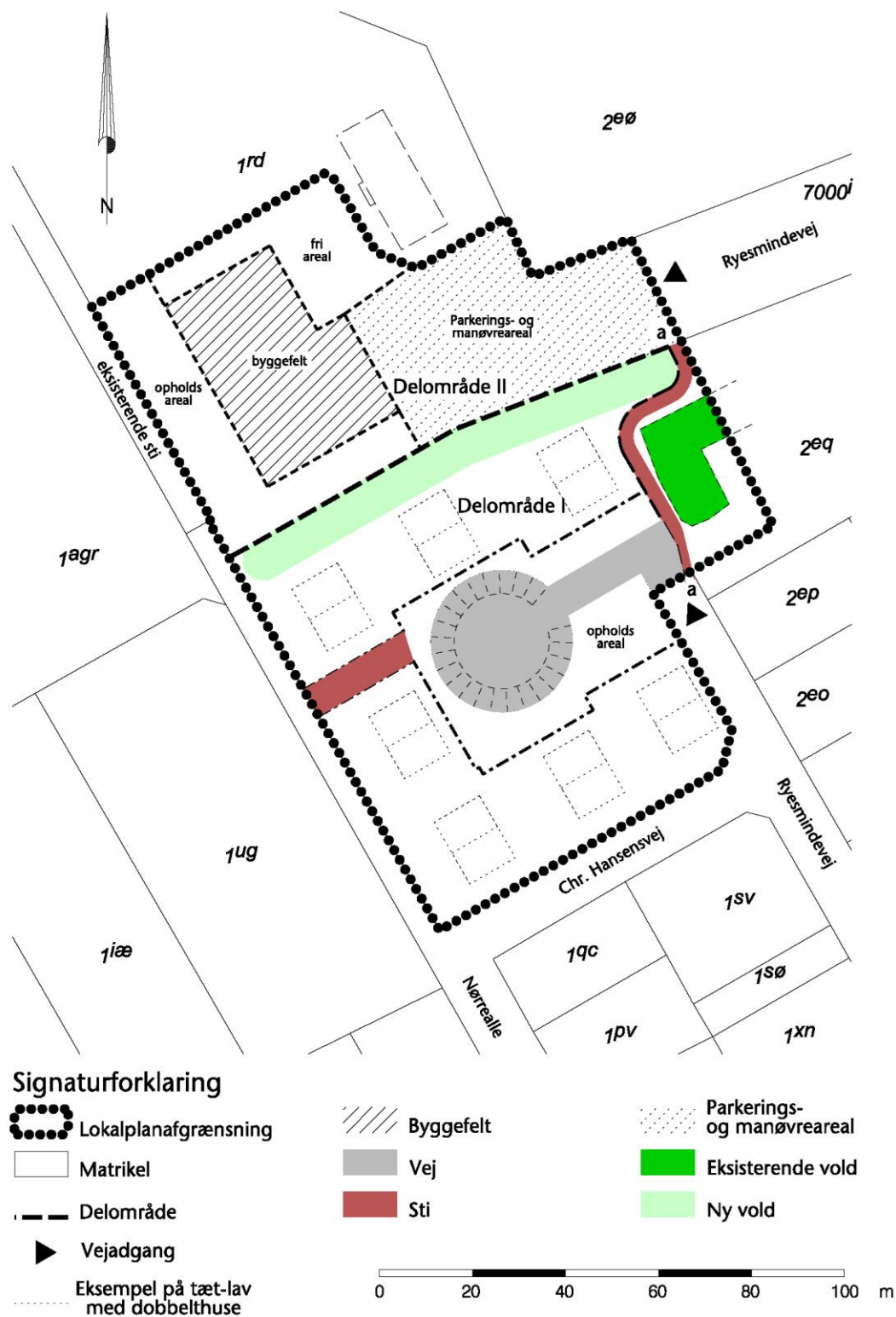
Område til centerformål ved Chr. Hansensvej, Videbæk



Eksempel på anvendelse tæt-lav: Bilag 4A

Lokalplan nr. 476

Område til centerformål ved Chr. Hansensvej, Videbæk



Eksempel på anvendelse åben-lav: Bilag 4B

Lokalplan nr. 476

Område til centerformål ved Chr. Hansensvej, Videbæk

