

Forslag til

# Tillæg nr. 18

til Kommuneplan 2021-2033,  
for et område til centerformål ved Chr. Hansensvej i  
Videbæk



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

10 mai 2022:



---

# Tillæg nr. 18

## Kommuneplan 2021-2033

---

### Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til centerformål ved Chr. Hansensvej i Videbæk

### Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

### Redegørelse

#### Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 476 efter et ønske om at omdanne et tidligere erhvervsområde til et område til centerformål, hvor der kan opføres ny bebyggelse i form af enten 6 åben-lav boliger eller 14 tæt-lav boliger samt mulighed for at anvende en eksisterende farbrækshal til centerformål.

Området er på ca. 13000 m<sup>2</sup>, og henligger i dag ubenyttet, som tidligere industrivirksomhed.

Det er ejeren af den tidligere industrivirksomhed, som ønsker at nedrive væsentlige dele af bygningsmassen og dermed oprydde og forskønne området.

Den nye planlægning er i overensstemmelse med tanker og ideer i helhedsplanen for Videbæk.

Helhedsplanen lægger således vægt på at der sker omdannelse af centrale erhvervsområder i det omfang dette bliver muligt.

Området er en del af indsatsområde 5, Skovkilen, som på sigt ønskes anvendt til bl.a. fritidsformål med fokus på unge og samtidig bevares som en grøn kile med stier og forbindelse mod nord til det åbne land.

#### Eksisterende forhold

Planområdet ligger primært inden for kommuneplanens rammeområde 53er004 til erhvervsformål og har tidligere været benyttet til industrivirksomhed men har i flere år stået tom eller kun været delvist benyttet. En mindre del ligger inden for rammeområde 53bo011 til boligformål. Dette areal er ubebygget og benyttes til en afskærmende jordvold.

Planområdet har en størrelse på ca. 13000 m<sup>2</sup>.

Området ligger i byzone.

#### Forholdet til kommuneplanens hovedstruktur

I kommuneplanen er det fastlagt at der skal skabes attraktive bymidter i centerbyerne.

Planområdet er ikke beliggende i den eksisterende bymidte, men er tæt på Videbæk Bymidte.

Tillægget er således i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner, idet det planlagte område med dels boliger og dels offentlig service, kultur- og fritidsinstitutioner placeres centralt i Videbæk.

Områdets ændring fra erhvervsområde til centerformål er tillige i overensstemmelse med kommuneplanen, idet udbygning af erhvervsområder skal ske mod øst i Videbæk.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med ønskerne i helhedsplanen for Videbæk.

#### EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge *bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter* (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i *Habitatdirektivet* (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) *bilag IV, litra a*) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i *habitatdirektivets bilag IV, litra b*) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

---

# Tillæg nr. 18

## Kommuneplan 2021-2033

---

### *Natura 2000-områder*

Afstanden til de nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder, herunder Natura 2000 Habitatområder, Natura 2000 Fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder er ca. 11,5 km. Området Skjern Å (Vorgod Å), der er udpeget som Natura 2000 Habitatområde ligger 11,5 km sydøst for Videbæk Det vurderes at planerne ikke vil påvirke nogle af de internationale natur-beskyttelsesområder på grund af den store afstand.

### *Bilag IV-planterarter*

Ringkøbing-Skjern Kommune har inden for planområdet ingen aktuelle registreringer af planterarter, der står på *Habitatdirektivets Bilag IV, litra b*). Området anvendes i dag til erhvervsformål og er tæt befæstet, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede planterarter på arealet.

### *Yngle- og rasteområder for bilag IV-dyrearterne*

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at hverken dyrearterne eller deres yngle- og rasteområder vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af planen, idet området i dag henligger bebygget og befæstet areal, og ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde for dyrearterne optaget i *Habitatdirektivets Bilag IV, litra a*).

### **Beskyttelse af grundvand og drikkevand**

Planområdet ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt inden for indvindingsoplandet og inden for hygiejnezoner for Videbæk Vandværk. Det vurderes at den planlagte anvendelse ikke vil have indflydelse på grundvandet.

### **Jordforurening**

Inden for planområdet er der registreret flere delområder med V2-kortlægning iht. Jordforureningsloven. Disse forureninger er i øjeblikket ved at blive oprenset, således at registreringen forventes fjernet inden den endelige vedtagelse af planen.

### **Miljøvurdering**

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med 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, således at planområdet fremadrettet vil være uden forurening.

Hvis kortlægningen ikke ophæves, skal der ansøges om §8-tilladelse iht. Jordforureningsloven til ændret arealanvendelse.

### **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.

---

# Tillæg nr. 18

## Kommuneplan 2021-2033

---

### Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (BEK nr. 1157 af 1. juli 2020) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2021-2033:

#### **Eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 53er004 (Se kortbilag 1)**

*Områdets anvendelse*  
Erhvervsområde

*Bebyggelsens art og anvendelse*  
Specifik anvendelse er erhvervsområde, butikker med særligt pladskrævende varer.

Erhvervsområde til formål som let industri, fremstillings-, håndværks-, lager-, transport og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration samt kraftvarmeværk og genbrugsplads. Butikker til særligt pladskrævende varer.

*Særlige bestemmelser*  
Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Mulighed for opførelse af facadevirksomheder ud mod Lyngvej.

*Bebyggelsesforhold*  
For hele rammeområdet gælder:  
Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.  
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).  
Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.  
Mindste grundstørrelse er 1500 m<sup>2</sup>.  
Det kan tillades en større bygningshøjde, hvis nødvendigt for virksomhedens drift.

*Opholdsarealer*  
Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

*Miljøklasser*  
Mindst tilladte miljøklasse er 1.  
Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.  
Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

*Zonestatus*

Fremtidig zonestatus er byzone

#### **Eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 53bo011 (Se kortbilag 1)**

*Områdets anvendelse*  
Boligområde

*Bebyggelsens art og anvendelse*  
Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse.

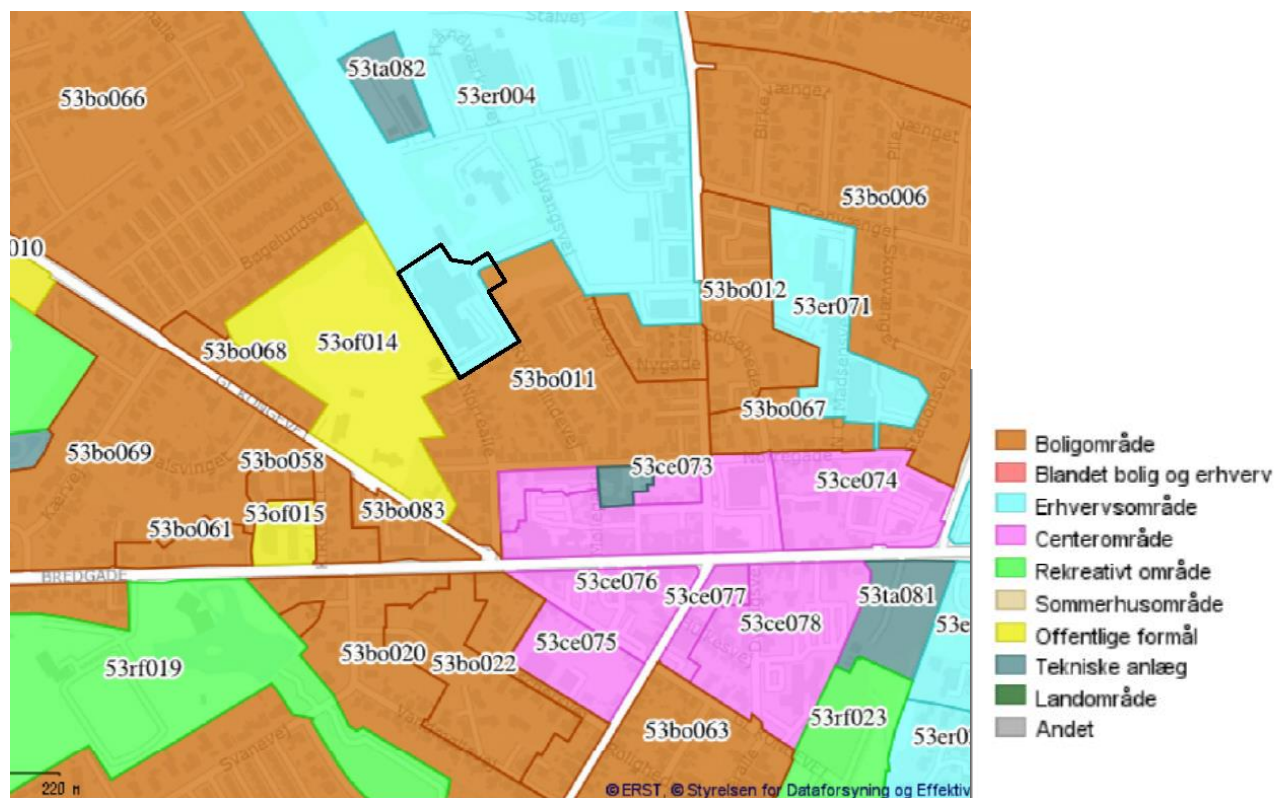
*Bebyggelsesforhold*  
Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.  
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).  
Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.  
Mindste grundstørrelse er 700 m<sup>2</sup>.

*Opholdsarealer*  
Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

*Zonestatus*  
Fremtidig zonestatus byzone

# Tillæg nr. 18

## Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 1

Gældende rammeområder i kommuneplanen, med nyt planområde vist med sort streg.

### Nye rammebestemmelser for rammeområderne 53er004 og 53bo011

Ingen ændringer i rammebestemmelserne. Der ændres alene i rammeområdernes geografi.

### Nye rammebestemmelser for rammeområde 53ce084 (Se kortbilag 2)

*Områdets anvendelse*  
Centerområde

#### *Bebyggelsens art og anvendelse*

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kulturelle institutioner, publikumsorienterede serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk.

Centerområde uden mulighed for butikker men med mulighed for boliger, offentlig service, kultur- og fritidsinstitutioner, ikke-generende industri og håndværk. Der kan etableres en kiosk/café og lignende i tilknytning til andre faciliteter i området.

#### *Særlige bestemmelser*

Der kan etableres en kiosk/café eller lignende i tilknytning til andre faciliteter i området, jf. retningslinje 1.3 i detailhandelsstrukturen.

#### *Bebyggelsesforhold*

For hele rammeområdet gælder:

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 12 m.

---

# Tillæg nr. 18

## Kommuneplan 2021-2033

---

### For åben-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.  
Mindste grundstørrelse er 700 m<sup>2</sup>.

### For tæt-lav boligbebyggelse gælder:

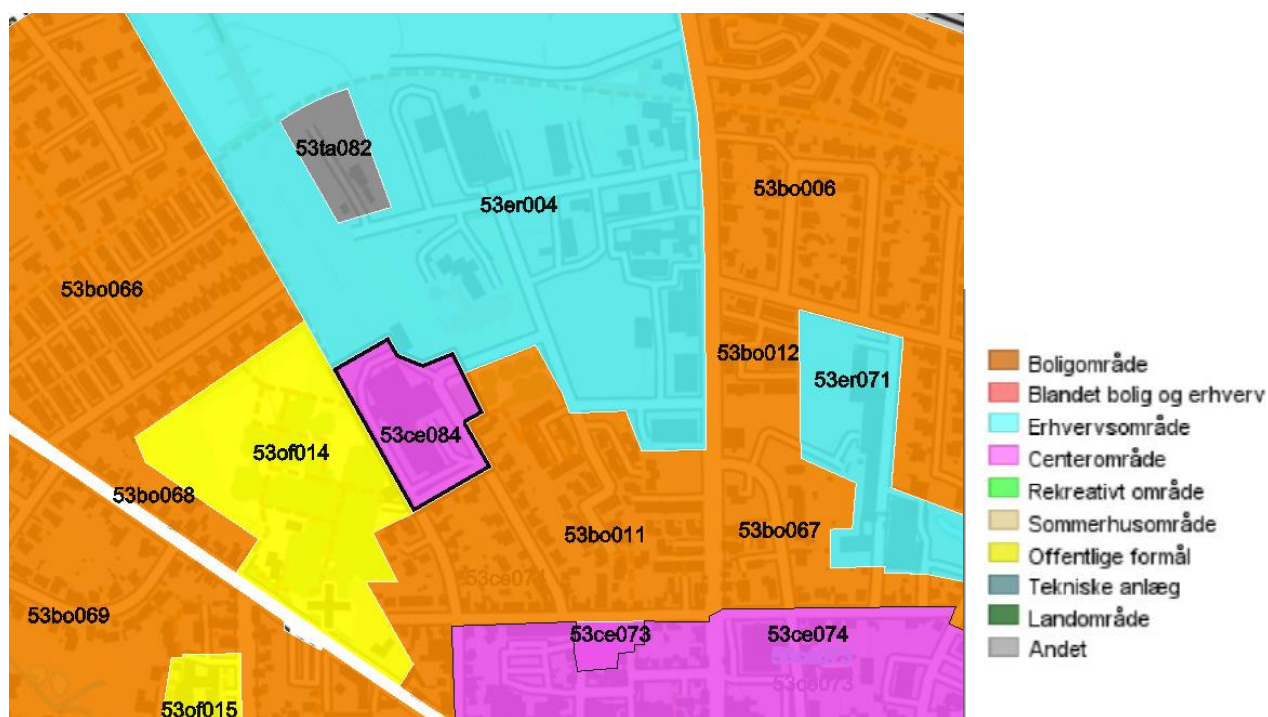
Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.  
Mindste grundstørrelse er 300 m<sup>2</sup>.

### *Opholdsarealer*

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

### *Zonestatus*

Fremtidig zonestatus er byzone



Kortbilag 2

Den nye rammeområder 53ce084 i kommuneplanen. Planområdet er vist med sort streg.

---

# Tillæg nr. 18

## Kommuneplan 2021-2033

---

### Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til stk. 2 kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til stk. 3 kan byrådet inde for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 476 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

### Vedtagelsespåtegning

#### Forslag til kommuneplantillægget

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 vedtagelse af kommuneplantillægget

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 kommuneplantillægget

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