

NR. 42
FOR ET BOLIGOMRÅDE VED
NØRREVÆNGET I FJELSTERVANG

TEKNISK FORVALTNING
VIDEBÆK KOMMUNE
TEL. (07) 17 16 66

VIDEBÆK KOMMUNE

Lokalplan nr. 42 for et boligområde ved Nørrevænget i Fjelstervang.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Dispensationsmuligheder	3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	3
Lokalplanteksten	4
Kortbilag nr. 1 i mål 1:1000	

ZONEFORHOLD

Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i landzone.

Der er landbrugspligt på den del af matr. nr. 4 a og 1 f, St. Fjeldstervangs nordlige del, Vorgod, der er omfattet af lokalplanforslaget. Det øvrige areal, der er omfattet af planforslaget, er ikke belagt med landbrugspligt.

Med Landbrugsministeriets, Miljøministeriets, Ringkøbing amtsråds og Videbæk byråds godkendelse af lokalplan nr. 42 forbliver arealet omfattet af lokalplanen i landzonen. Videbæk kommune overtager efter vedtagelsen zonestyrelseskompetencen.

**KOMMUNEPLAN-
RAMMEFORHOLD**

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende indenfor arealet betegnet Fjeldstervang boligområde 2 (FB 2).

For område FB 2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b) at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 25,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,
- d) at mindst 10% af arealet indenfor området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området,
- e) at der skabes trafiksikre forbindelser i området.

**SPILDEVANDS-
FORHOLD**

Lokalplan nr. 42 er i overensstemmelse med kommunens udarbejdede § 21-spildevandsplan.

**VEJADGANG TIL
LOKALPLANOMRÅDET**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal primært ske fra Nørrevænget. Til parcellerne langs Bjerrevej skal adgangen ske fra Bjerrevej. Til lokalplanens område 4 skal adgangen ske fra en forlængelse af Rolighedsstræde.

**LOKALPLANENS
RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelse heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

DISPENSATION

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre betydelige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

**LOKALPLANENS
MIDLERTIDIGE
RETSVIRKNINGER**

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke benyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget. Forbudet gælder dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplan nr. 42 for et boligområde ved Nørrevænget i Fjølstervang.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26 juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1 - Områdets afgrænsning.

Stk. 1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:1000 og afgrænses som vist med kraftig streg.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder mærket 1, 2, 3 og 4.

Stk. 2 Området omfatter pr. 11. marts 1986 matr. nr. 2 cf, 2 cg, 2 ch, 2 ci, 2 ck, 2 cl, 2 cm, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da, 2 db, 2 dc, 2 de, 2 df, 2 dg, 2 dh, 2 di, 2 dk, 2 dl og 2 dm samt en del af matr. nr. 2 ap, 1 f, og 4 a alle af St. Fjølstervangs nordlige del, Vorgod. Parceller, der efter nævnte dato udstykkes inden for lokalplanområdet, omfattes også af planen.

§ 2 - Lokalplanens formål.

Stk. 1 Lokalplanen har til formål:
at overføre området fra landzone til byzone,
at fastlægge opdeling af området i enheder til boligformål (åben og tæt lav) og friarealer,
at fastlægge placeringen af veje og stier,
at angive nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 3 - Områdets zonestatus

Stk. 1 Med Landbrugsministeriets, Miljøministeriets, Ringkøbing amtsråds og Videbæk byråds godkendelse af lokalplan nr. 42 forbliver det under § 1 nævnte område i landzone. Videbæk kommune overtager efter vedtagelsen zonelovskompetencen.

§ 4 - Områdets anvendelse

Stk. 1 Område 1

Område 1 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen inden for området må kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.

Område 2

Område 2 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen inden for området må kun bestå af tæt og lav bebyggelse.

Område 3

Område 3 skal anvendes til grønt område og beplantningsbælte.

Området må ikke inddrages til bebyggelse. Indenfor området må dog opføres bygninger til områdets forsyning, med opførelse af f.eks. transformatorstation, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Område 4

Område 4 må kun anvendes til boligformål.

Forinden bebyggelse af området påbegyndes skal Videbæk byråd godkende en samlet bebyggelsesplan for område 4.

Stk. 2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme indenfor område 1, 2, og 4 drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 5 - Udstykning

Stk. 1 Område 1 og 2

Udstykning indenfor område 1 og 2 må kun foretages efter den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Grunde indenfor område 1 må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

Grunde indenfor område 2 må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 350 m².

Område 3

Der må ikke foretages yderligere udstykning indenfor området.

Område 4

Udstykning af område 4 skal godkendes af Videbæk byråd.

§ 6 - Vej- og stiforhold

Stk. 1 Vejudlæg

Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.

Hovedfordelingsvejen Nørrevænget udlægges i en bredde af 15 m.

Sidevejene A-B, D-E, G-H og K-L udlægges i en bredde af 8 m. Sidevejen G-H afsluttes med den viste vendeplads.

Forlængelsen af Rolighedsstræde vej T-U udlægges i en bredde af 11 m.

Den private vej T-S udlægges i en bredde af 10 m.

Sidevejene/vendepladserne B-C, E-F, M-N og O-P udlægges i en bredde af 13 m.

Til hovedfordelingsvejen Nørrevænget må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 2 Stiudlæg

Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.

Stierne a-b, c-d og e-f i en bredde af 3 m.

Stien g-h i en bredde af ca. 5 m.

Stk. 3 Byggelinier

Indenfor lokalplanområdet pålægges der byggelinier, som angivet på kortbilag nr. 1. Byggelinierne er fastlagt i en afstand af 5 meter fra vejskel ved alle veje i området. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Stk. 4 Parkeringsforhold

Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer, skal der ved ejendomme indenfor området skabes mulighed for opførelse af 1 garage eller carport og for etablering af 1 holdeplads.

§ 7 - Ledningsanlæg

Stk. 1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 2 Eventuel transformatorstation skal placeres i område 3.

§ 8 - Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bebyggelsesprocent

Område 1 og 4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor område 1 og 4 må ikke overstige 25.

Område 2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor område 2 må ikke overstige 33.

Stk. 2 Etagehøjde

Område 1 og 4

Indenfor område 1 og 4 må bygninger opføres i en etage eller en etage med udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45° .

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 meter over terræn.

Område 2

Indenfor område 2 må bygninger opføres i en etage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45° .

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn.

Stk. 3 Bygningsplacering.

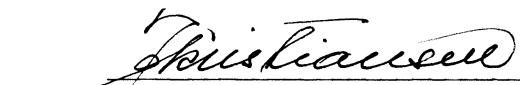
Indenfor området skal alle bygninger placeres med deres hovedretning parallelt med eller vinkelret på den boligvej eller vendeplads, der betjener den pågældende parcel.

§ 9 - Ubebyggede arealer.

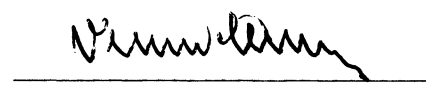
Stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.

Således vedtaget af byrådet

Videbæk, den 10. juni 1986.



John Kristiansen
Borgmester



Verner Hansen
Kommunaldirektør

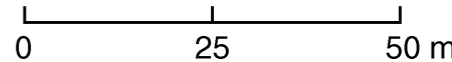


VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 42
 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED NØRREVÆNGET
 I FJELSTERVANG.

LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR. 2^{cf}, 2^{cg},
 2^{ch}, 2^{ci}, 2^{ck}, 2^{cl}, 2^{cm}, 2^{co}, 2^{cp}, 2^{cq}, 2^{cr}, 2^{cs},
 2^{ct}, 2^{cu}, 2^{cv}, 2^{cx}, 2^{cy}, 2^{cz}, 2^{ca}, 2^{cb},
 2^{cc}, 2^{cd}, 2^{ce}, 2^{cf}, 2^{cg}, 2^{ch}, 2^{ci}, 2^{ck}, 2^{cl} OG 2^{cm}
 SAMT EN DEL AF MATR. NR. 1^f, 2^{ap} OG 4^a ALLE
 AF ST. FJELSTERVANGS NORDLIGE DEL, VORGOD.

Teknisk forvaltning, 6920 Videbæk.
 Dato: Februar 1986.
 Tegn: T. N.
 Mål: 1:1000



Signaturforklaring.

- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- - - - - Byggelinie