

Videbæk i juli 1998  
Revideret i november 1998

J. Nr. 27-11-79

**Lokalplan nr. 79  
For et bolig- og børneinsti-  
tutionsområde ved Nørrevænget  
i Fjelstervang.**

Videbæk Kommune  
Tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan 1997  
Lokalplan nr. 79 for et bolig- og børneinstitutionsområde ved Nørrevænget i  
Fjølstervang.

| <b>Indholdsfortegnelse</b>   | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan 1997                                | 3           |
| Kortbilag nr. 1 til Kommuneplantillæg 2                                  |             |
| Hvad er en lokalplan?  | 4           |
| Lokalplanens formål  | 5           |
| Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger | 5           |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning                               | 6           |
| Zoneforhold  | 6           |
| Kommuneplanforhold   | 6           |
| Spildevandsforhold   | 6           |
| Vejforhold   | 6           |
| Varmeforsyningsforhold   | 6           |
| Lokalplanteksten   | 7           |
| Lokalplankortbilag   |             |

## Tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan 1997.

### Formål.

Formålet med tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan 1997 er at udlægge et delområde af Fjelsevang Boligområde 2 (FB2) til et offentlig område til bebyggelse med en børneinstitution.

Området betegnes Fjelsevang Offentlig område 5 (FO5) og er identisk med delområde nr. 2 i lokalplan nr. 79.

### Rammebestemmelser for Fjelsevang Offentlig område 5 (FO5).

For FO5 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

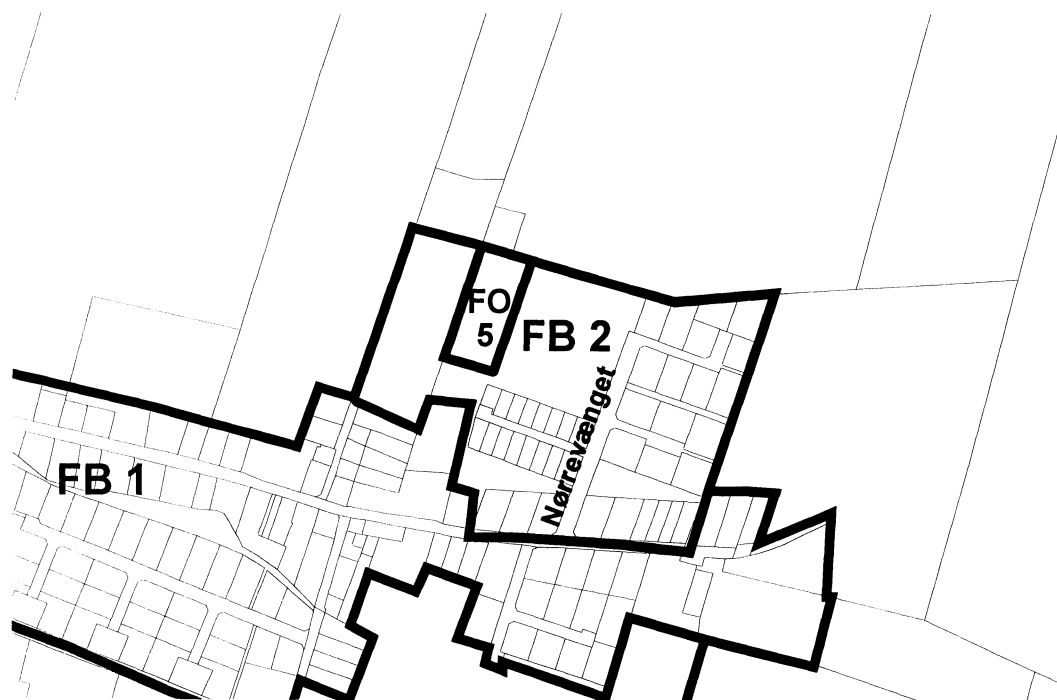
En lokalplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål til bebyggelse med en børneinstitution

at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40

at bebyggelsen opføres i maksimalt 8,5 m højde og 2 etager

at bebyggelsen naturgasforsynes



## 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.

## **Lokalplanens formål.**

Som følge af stigende behov for børnepasning og et ønske om et niveau på den kommunale dagpleje på 300 børn er det nødvendigt at opføre en ny børneinstitution.

Denne børneinstitution har Byrådet i Kommuneplan 1997 fastlagt til en placering i Fjølstervang.

Lokalplanens formål er herefter at give de planlægningsmæssige retningslinier for opførelsen af børneinstitutionen i Fjølstervang.

## **Lokalplanens retsvirkninger.**

Ifølge planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter planlovens §19.

## **Dispensationsmulighed.**

Efter planlovens §19 stk. 1 kan byrådet dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Denne dispensationsmulighed betyder, at byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

## **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.**

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort (normalt i en periode på 8 uger), må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort og højst et år efter forslaget's offentliggørelse.

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

### **Zoneforhold.**

Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i landzone og forbliver i landzone ved Videbæk Byråds endelige vedtagelse af planen.

Videbæk Kommune overtager efter vedtagelsen zonestyrelseskompetencen.

### **Kommuneplanforhold.**

Den del af lokalplanområdet, der skal anvendes til boligområde og grønt område med p-plads og stianlæg, er beliggende inden for Fjølstervang Boligområde 2 (FB2).

For FB2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

At områdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

At bebyggelsesprocenten for åben/lav boligbebyggelse ikke overstiger 25 og for tæt/lav boligbebyggelse ikke overstiger 35.

At bebyggelsen ikke opføres i en større højde end 8,5 m og 2 etager.

At mindst 10% af arealet inden for området anvendes til fælles friareal.

At området naturgasforsynes.

Den del af lokalplanområdet, der skal anvendes til børneinstitution er omfattet af tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan 1997. Tillæg nr. 2 beskriver rammerne for Fjølstervang Offentlig område 5 (FO5).

Lokalplanrammerne for Fjølstervang Offentlig område 5 er angivet foran.

### **Spildevandsforhold.**

Lokalplan nr. 79 for et bolig- og børneinstitutionsområde ved Nørrevænget i Fjølstervang er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

### **Vejforhold.**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra stamvejen Nørrevænget.

### **Varmeplanforhold.**

Lokalplanområdet er beliggende inden for den afgrænsning af Fjølstervang by, der i Videbæk Kommunes varmeplan er udlagt til naturgasforsyning.

## **Lokalplanteksten.**

Lokalplan nr. 79 for et bolig- og børneinstitutionsområde ved Nørrevænget i Fjilstervang.

I henhold til lov om planlægning lov nr. 388 af 6. juni 1995 med efterfølgende lovændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

### **§1 Lokalplanens formål.**

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse og opdeling i enheder til boligformål (åben og lav), børneinstitution og grønt område med p-plads og stianlæg.

at fastlægge placeringen og størrelse af sideveje, vendepladser og p-pladser.

at angive nogle generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### **§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.**

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 i mål 1:1000 og afgrænses som vist med kraftig streg.

2.2 Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 2 ap St. Fjilstervangs nordlige del, Vorgod. Parceller, der efter planens vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet, omfattes også af planen.

2.3 Med Videbæk Byråds vedtagelse af lokalplan nr. 79 forbliver det under §2.2 nævnte område i landzone. Videbæk Kommune overtager efter vedtagelsen zonelovskompetencen.

### **§3 Områdets anvendelse.**

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder mærket 1, 2 og 3.

#### Område 1.

Område 1 må kun anvendes til boligformål af typen åben og lav bebyggelse.

#### Område 2.

Område 2 skal anvendes til offentlig formål til bebyggelse med en børneinstitution.

### Område 3.

Område 3 skal anvendes til grønt område. Inden for området kan der anlægges p-pladser og stianlæg. Området må ikke bebygges.

- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for område 1 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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

## **§4 Udstykning.**

- 4.1 Udstykning inden for område 1 skal foretages i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan, der er vist på kortbilag nr. 2. Yderligere udstykning inden for lokalplanområdet skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Videbæk Byråd.

## **§5 Vejforhold.**

- 5.1 Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra stamvejen Nørrevænget.

Ved vej A-B's udmunding i stamvejen Nørrevænget etableres en fartdæmpende foranstaltning i form af et hævet plateau, som vist på kortbilag nr. 2.

Udkørsel fra sidevejen C-D til vej A-B sker via overkørsel.

Vejene A-B og C-D udlægges i en bredde af 8 m og afsluttes med ven-depladser som vist på kortbilag nr. 2.

- 5.2 Byggelinier.

Inden for lokalplanområdet pålægges der byggelinier, som angivet på kortbilag nr. 2.



- 5.3 Parkeringsforhold.  
Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer skal der til hver bolig inden for område 1 skabes mulighed for etablering af 2 p-pladser.
- 5.4 Stiudlæg.  
Inden for område 3 udlægges stien a-b i en belægningsbredde af 1,5m

## **§6 Bebyggelsens omfang og placering.**

- 6.1 Bebyggelsesprocent.  
Område 1.  
Bebyggelsesprocenten for område 1 må ikke overstige 25.
- Område 2.  
Bebyggelsesprocenten for område 2 må ikke overstige 35.
- 6.2 Bygningsplacering.  
Inden for lokalplanområdet skal bygninger placeres med deres hovedretning parallelt med eller vinkelret på den boligvej eller vendeplads, der betjener den pågældende parcel.
- 6.2 Etagehøjde.  
Inden for område 1 må bygninger opføres i en etage eller en etage med udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.  
Bygningshøjden inden for lokalplanområdet må ikke overstige 8,5 m.

## **§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

- 7.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted ved Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§8 Bebyggelsens opvarmning.**

- 8.1 Ny bebyggelse, der opføres inden for lokalplanområdet må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet.

## **§9 Ubebyggede arealer.**

- 9.1 Eventuelle højdeforskelle mellem grundene og tilgrænsende veje skal udlignes på grundene.

Eventuel udligning af niveauforskelle imellem to nabogrunde skal ske på egen grund.

- 9.2 Hegn mod naboskel og grønne områder udføres i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.

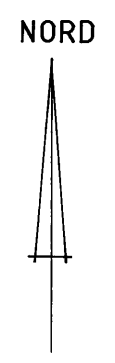
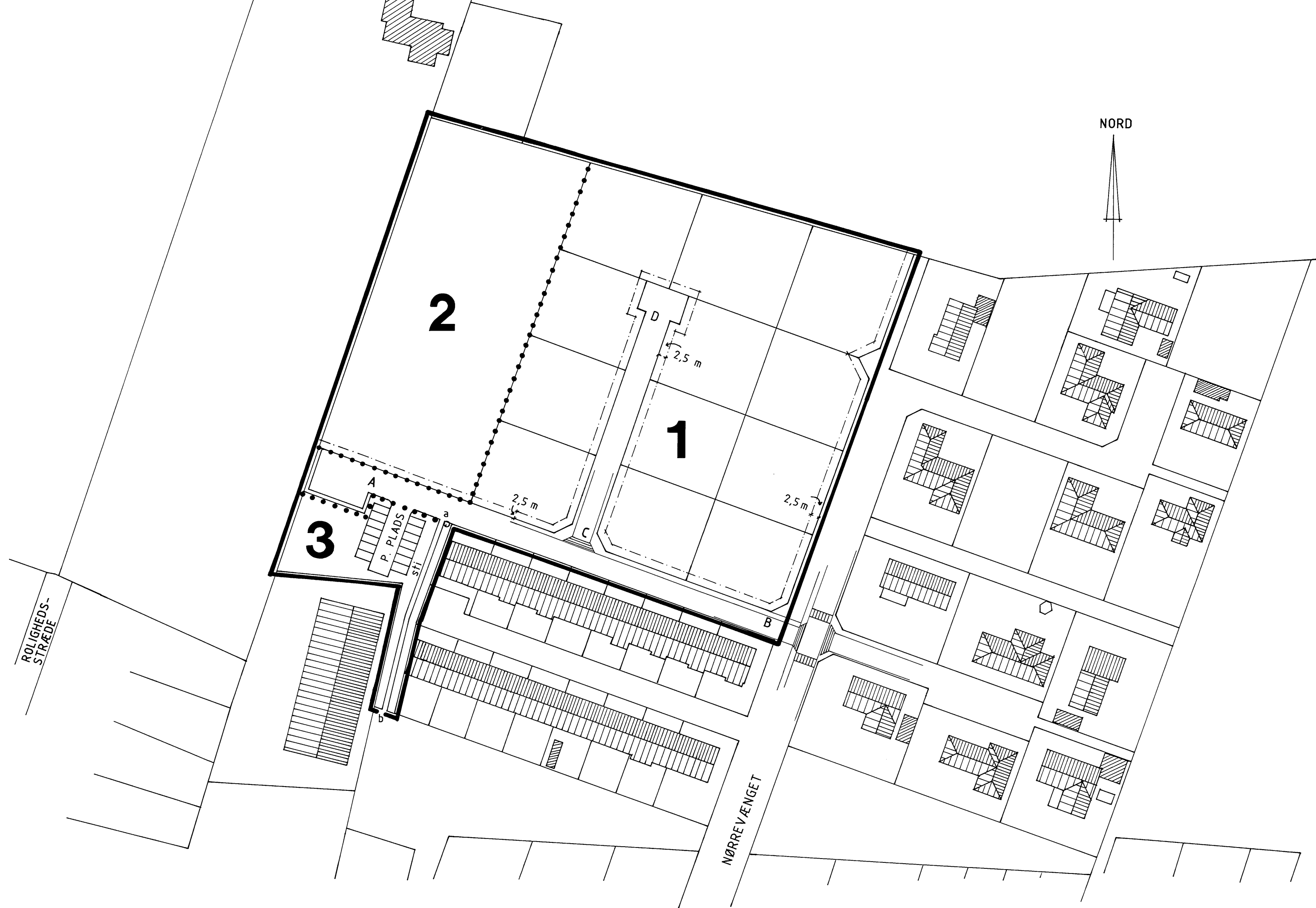
#### **§10 Delvis ophævelse af Lokalplan nr. 42.**

- 10.1 Den af Videbæk Byråd den 10. juni 1986 vedtagne lokalplan nr. 42 for et boligområde ved Nørrevænget i Fjelsevang ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 79.

Således vedtaget af Videbæk Byråd  
Videbæk, den 8. december 1998.

  
Torben Nørregaard  
Borgmester

  
Keld Jørgensen  
Kommunaldirektør



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 79  
 FOR ET BOLIG- OG BØRNEINSTITUTIONSOMRÅDE  
 VED NØRREVÆNGET I FJELSTERVANG.  
 LOKALPLANEN OMFATTER EN DEL AF MATR. NR.  
 2ap ST. FJELSTERVANG NØRDLIGE DEL, VORGOD.

VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK  
 DATO: JULI 1998      REV: NOV. 1998  
 TEGN: T.N.  
 MÅL: 1:1000      0      25      50 m

- SIGNATURFORKLARING:
- OMRÅDEGRÆNSE
  - .....** DELOMRÅDEGRÆNSE
  - - - -** BYGGELINIE