

Lokalplan nr. 102 for et nyt boligområde i Videbæks midtby med adgang fra Bredgade, Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej.

Videbæk Kommune
Lokalplan nr. 102 med tilhørende tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan
1997 for et nyt boligområde i Videbæks midtby med adgang fra Bredgade,
Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej.

Indholdsfortegnelse	Side
Tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanredegørelse	
1. Lokalplanområdets beliggenhed	5
2. Baggrund for lokalplanen – Idéskitse kortbilag nr. 2	5
3. Lokalplanens formål og indhold	7
4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
• Zoneforhold	7
• Kommuneplanforhold	7
• Grøn byggemanual	7
• Spildevandsforhold	8
• Vejforhold	8
• Varmeforsyningsforhold	8
• Lov om miljøvurdering af planer og programmer	8
Lokalplanteksten – Bestemmelserne	9
Lokalplankort	

Tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Baggrund og formål med tillægget.

Som det fremgår af ”Strategier for kommuneplanlægning og lokal Agenda 21” og den heri indeholdte masterplan for området ved Vandmøllevej skal den gamle skolegrund ikke længere anvendes til offentlige formål, men istedet til et varieret boligområde med bebyggelser bestående af punkthuse, dobbelthuse, facadebebyggelse mod Bredgade i 2½ etage og parcelhuse på små grunde.

Områdets vigtigste særpræg skal være det grønne element med en stor variationsgrad af træer, buske og blomster fra den danske og nordeuropæiske natur, så årstidernes skiften kommer helt ind på livet af beboerne.

Anvendelsesændringen gennemføres med tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan 1997, der udlægger området til boligformål.

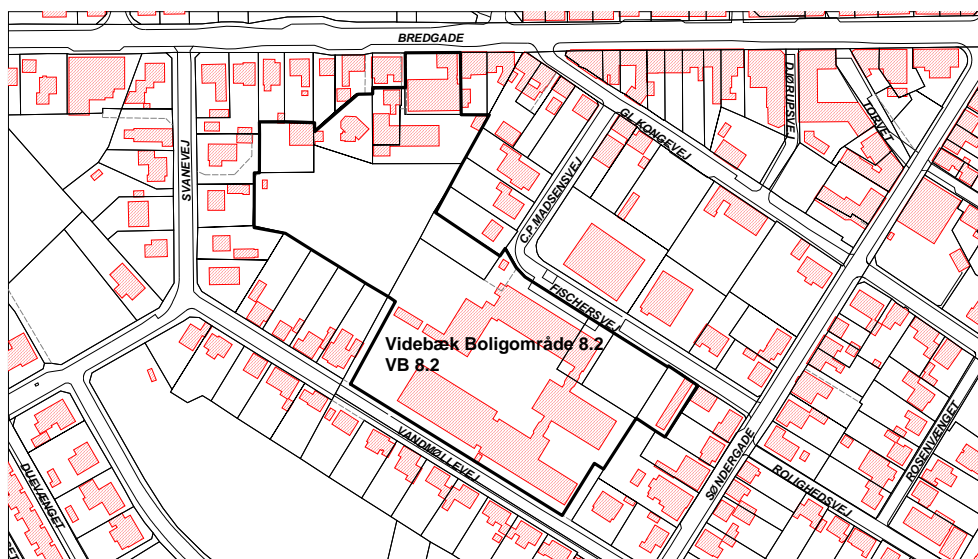
Planlægningsmæssigt foretages ændringen ved at give området nye rammebestemmelser. Det nye område betegnes Videbæk Boligområde 8.2 (VB 8.2).

Rammebestemmelser for Videbæk Boligområde 8.2 (VB 8.2).

For VB 8.2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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

- at områdets anvendelse fastlægges boligformål
- at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40%
- at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2½ etage.
- at bebyggelsen forsynes med fjernvarme.



Kortbilag nr. 1

Hvad er en lokalplan?

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd skal 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.

Lokalplanområdet med det nye boligområde er beliggende i Videbæks midtby og området vil blive vejforsynet fra Bredgade, Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej.

2. Baggrund for lokalplanen.

I efteråret 2000 blev der på Videbæk Skole på Vandmøllevej konstateret alvorlige indeklimaproblemer som følge af et angreb af skimmelsvamp. Problemerne blev forsøgt løst i første halvår 2001, men desværre uden det ønskede resultat.

Byrådet besluttede herefter at få udarbejdet en tilstandsrapport for derigenem at få vurderet Videbæk Skoles bygningsmæssige tilstand.

Rapporten forelå i efteråret 2001. Med baggrund i rapportens konklusioner og Videbæk Byråds vurderinger i øvrigt, blev det besluttet at bygge en ny skole.

Efterfølgende har Videbæk Byråd besluttet at nedbryde Videbæk Skoles bygninger i området ved Vandmøllevej.

Nedbrydningsarbejdet blev afsluttet i efteråret 2003. Tilbage står nu alene biblioteksfløjen og gymnastiksalsbygningen. Begge disse bygninger forventes at blive nedrevet i efteråret 2005, når biblioteket er flyttet i nye lokaler på Fischersvej.

I vinteren 2002/2003 tilbød arkitektfirmaet Torsten Riis Andersen, Holstebro at udarbejde en masterplan for området ved Vandmøllevej.

Videbæk Byråd sagde ja tak til tilbudet og fik forelagt planen i slutningen af marts 2003.

Masterplanen danner nu baggrund for udarbejdelsen af denne lokalplan, og idégrundlaget er vist på kortbilag nr. 2 efter denne redegørelse.

Masterplanens vision og målsætning for det nye boligområde i Videbæk midtby er en grøn strategi.

Videbæk midtby – en grøn strategi.

Med naturen inde på livet.

På grunden, hvor Videbæk Skole i mange år har ligget som et vigtigt omdrejningspunkt for byens liv, planlægges en række nye bebyggelser, som over en årrække kan vokse frem, og tilføje byen nye spændende kvaliteter.

Bebyggelserne tilrettelægges som parkbebyggelser, hvor de første omdannelser af området sker ved en gennemgribende forgrønning. I løbet af kort tid vil områdets identitet skifte markant, og et nyt rekreativt spillerum vil åbne sig for byens borgere.

Samtidigt vokser de nye bebyggelser gradvist frem.

Planens grønne element bliver dens vigtigste særpræg, og med træer, buske og blomster fra alle dele af den danske og nordeuropæiske natur kommer årstidernes skiften helt ind på livet af beboerne.

Ved at plante blomstrende frugttræer som mirabelle og blomme i et afsnit af bebyggelsen og pære og æble i et andet, vil der hver dag være elementer et sted i bebyggelsen som minder beboerne om årstidernes skiften.

En ny byplads.

Grunden falder fra Nord mod Syd, og hvor faldet tidligere blev ”skjult af bygningerne” lægges det i den nye plan ud i landskabet med nyt liv omkring en stor cirkulær byplads omkranset af to ringe af træer.

Pladsen er tilrettelagt således, at de omkringliggende bebyggelsers private tilgang til pladsen og de øvrige borgeres rekreative brug, kan foregå side om side; her kan der løbes på skøjter om vinteren, holdes møder grundlovsdag eller tændes bål til Sankt Hans.

Pladsen har også en størrelse og beliggenhed, som gør den velegnet som torveplads om lørdagen, og måske kan der afholdes koncerter.

Grundens naturlige fald gør det muligt at opbygge siddepladser i en amfi-form mod nord, og en scene mod syd, hvor der kan opføres friluftsspil om sommeren.

Som solstråler.

Fra pladsen løber en række akser, som fører ud til de nye bebyggelser.

Alle akserne beplantes med træer af vekslende sort, hvilket vil være med til at give hver bebyggelse sin helt egen duft og farve.

Områdets trafik tilrettelægges således at ingen veje krydser det grønne center, bebyggelserne forsynes via allerede eksisterende veje på hver side af grunden.

Boliger for alle aldre.

Det er en bærende tanke, at den nye bydel skal have sin egen specielle karakter, som tilfører Videbæk kvaliteter, som ikke findes i byen i dag.

Dette gælder ikke kun på det overordnede niveau, men også når vi kommer ud i de enkelte bebyggelser og ned mellem husene, her skal vi kunne finde hustyper som opfylder behov, krav og ønsker, som ikke kan opfyldes i Videbæk i dag.

Den nye bydel er af en betragtelig størrelse, og en bebyggelse med kun én type boliger har kun ringe mulighed for at blive en succes. Derfor planlægges den nye bebyggelse med mindst tre forskellige hustyper, inden for hvilke en række variationer i lejlighedsudbudet vil kunne indbygges.

Mod Vandmøllevej planlægges en bebyggelse med bungalows, som i størrelse og formsprog spiller sammen med de villaer som i mange år har været skolens nærmeste naboer.

De nye bungalows markerer den nuværende gadelinie, men trækker sig herfra tilbage i byparken, og giver de eksisterende villaer fornøjelsen af det grønne.

Husene planlægges at indeholde en blanding af ejer og andelsboliger, og kan opføres i én eller flere etaper – alt efter efterspørgselen.

Mod Fischersvej planlægges en bebyggelse med parcelhuse på små grunde. Grundene udstykkes, så de kan forskydes i forhold til hinanden og dermed giver god mulighed for udsigt og godt lysindfald. Den beskyttede beliggenhed gør, at parcelhusene passer fint ind i et af Videbæks mest centrale villa-kvarterer.

På begge sider af adgangsvejen fra Svanevej lægges der op til seniorboliger i dobbelthuse.

Mod Bredgade afsluttes det nye boligområde med en facadebebyggelse i 2½ etage til ejer- eller lejerboliger. Bebyggelsen gennemskæres af adgangsvejen fra Bredgade til bypladsen.

En gradvis udvikling.

Det er af afgørende betydning for en vellykket omformning af den gamle skolegrund, at den tilføres andre og flere kvaliteter end dem, som ligger i en traditionel boligbebyggelse; den skal ikke blot have noget ud af den centrale beliggenhed, den skal også give noget tilbage til byen: Noget som kan stå som et socialt og rekreativt element, der kan erstatte skolen som det lokale omdrejningspunkt.

3. Lokalplanens formål og indhold.

Den væsentligste del af lokalplanområdet er i lokalplan nr. 51 tillæg nr. 1 for Videbæk Skole udlagt til et offentlig område.

For at kunne anvende området til et nyt boligområde udarbejdes kommuneplantillæg nr. 21 og lokalplan nr. 102, der fastlægger anvendelsesændringen. Herefter kan lokalplan nr. 51 tillæg nr. 1 ophæves

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Kommuneplanforhold.

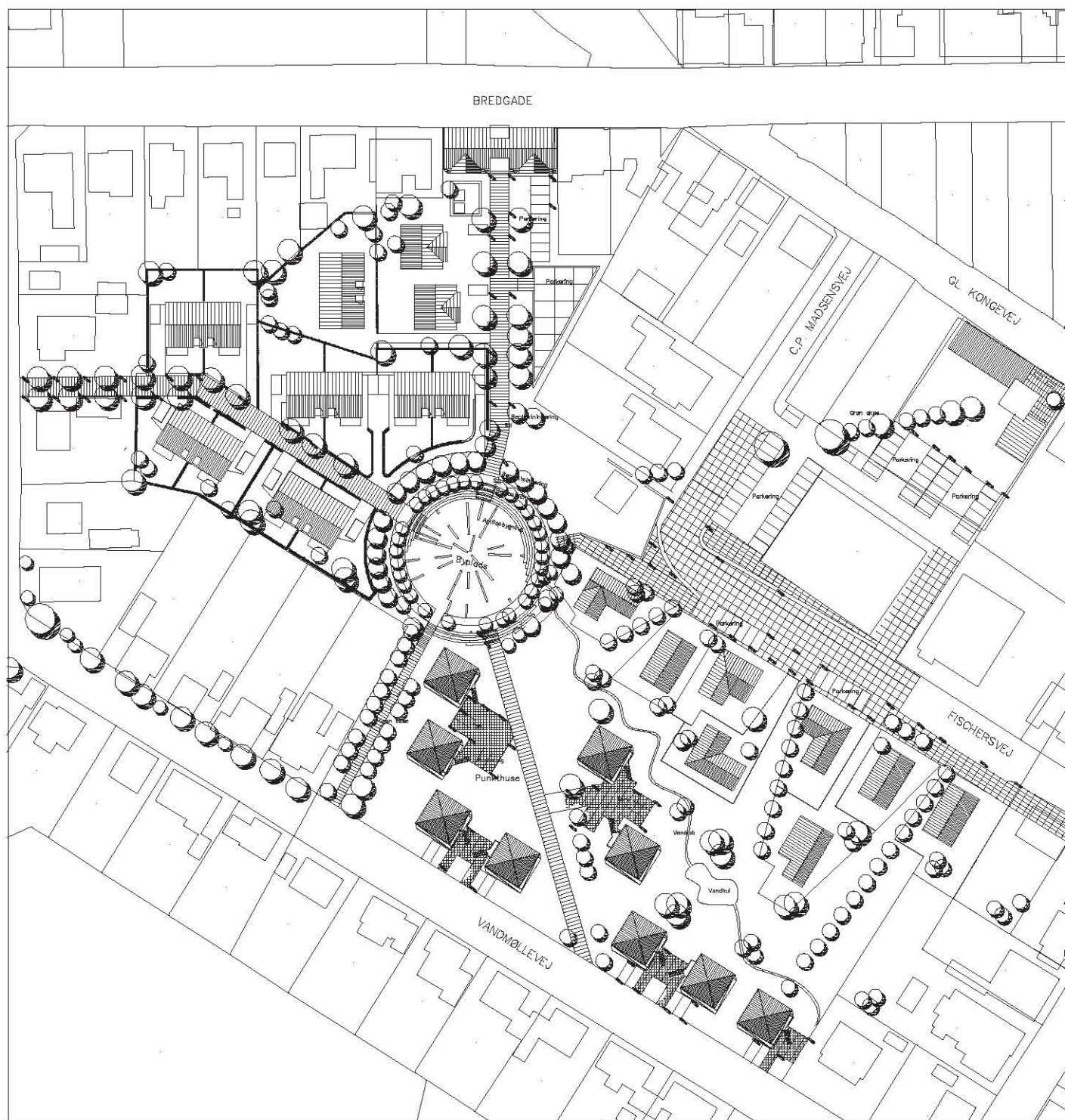
Forslag til lokalplan nr. 102 for et nyt boligområde i Videbæks midtby med adgang fra Bredgade, Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej er omfattet af tillæg nr. 21 til Videbæk Kommuneplan 1997, der beskriver rammebestemmelserne for Videbæk Boligområde 8.2 (VB 8.2).

Disse rammebestemmelser er angivet foran i denne lokalplan.

Grøn byggemanual.

Videbæk Kommune har i et samarbejde med Kommunerne i Green City Danmark 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.

MIDBYPLAN



1:1500

Kortbilag nr. 2 - Idéskitse

Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 102 er i overensstemmelse med Kommunens spildevandsplan.

Vejforhold og stiforhold.

Lokalplanområdet vejforsynes fra Bredgade, Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej.

Varmeforsyningsforhold.

Bygninger inden for lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra Videbæk Energiforsyning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanen er ikke omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 102 for et nyt boligområde i Videbæks midtby med adgang fra Bredgade, Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej.

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

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er:

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål og opdele området i delområder til forskellige boligtyper.

At fastlægge placeringen af bypladsen, adgangsveje og stier.

At angive bebyggelsesregulerende bestemmelser

§ 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 3 og opdeles i 5 delområder til forskellige boligtyper.

Området omfatter matr. nr. 1q, 1bu, 1cæ, 1lo, 1lr, 1lt, 1mø, 1nb, 1ne, 1sa og 1sy alle af Videbæk By, Videbæk. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter 9. august 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse.

3.1 Området opdeles i 5 delområder til forskellige boligtyper.

Generelt om bebyggelsesplanen for området.

Bebyggelsesplanen for de enkelte delområder skal udformes i overensstemmelse med idéskitsen på kortbilag nr. 2. Væsentlige afvigelser herfra skal godkendes af Byrådet eller det bemyndigede udvalg.

Delområde 1.

I dette område kan der opføres parcelhuse på små grunde. Husene må opføres i op til 1½ etage svarende til en etage med udnyttet tagetage.

Delområde 2 og 3.

I dette område kan der opføres punkthuse med ejer- og lejerboliger i op til 2 etager.

Området kan alternativt udstykkes i små grunde til parcelhuse i 1½ etage. Bebyggelsesplanen skal godkendes af Byrådet eller det bemyndigede udvalg.

Delområde 4.

I dette område kan der opføres dobbelthuse som ejer- eller lejerboliger i op til 1½ etage.

Delområde 5.

I dette område kan der opføres facadebebyggelse til ejer- eller lejerboliger i op til 2½ etage.

Øvrige boligbebyggelser i området kan opføres i op til 1½ etage.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Bebyggelsen af lokalplanområdet skal i princippet gennemføres i overensstemmelse med idéskitsen på kortbilag nr. 2. Afledte udstykninger skal godkendes af Byrådet eller det bemyndigede udvalg.

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 **Vejadgang**
Lokalplanområdet vejforsynes fra Bredgade, Svanevej, Vandmøllevej og Fischersvej.
- 5.2 **Udlæg til adgangsveje.**
Adgangsveje i lokalplanområdet udlægges i bredder fra 3 til 4 meter. Adgangsvejen fra Bredgade føres igennem facadebebyggelsen i delområde 5 i minimum 3 meters bredde.
- 5.3 **Udlæg til stier.**
Stier i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 2,5 meter.
- 5.4 **Byggelinier**
Ved facadebebyggelsen mod Bredgade i delområde 5 skal bygningen overholde en afstand til naboskel på mindst 2,5 meter.
- 5.5 **Parkering**
Af hensyn til vejenes friholdelse for langtidsparkerede køretøjer, skal der sikres parkeringspladser efter følgende retningslinier:
Parcelhuse 2 p-pladser.
Ejer- eller lejerboliger i punkthuse, enkelt-/doppelthuse eller facadebebyggelsen i delområde 5 minimum 1 p-plads pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og højde.

- 6.1 Bebyggelsesprocent.

Delområde 1 og 4.

Bebyggelsesprocenten for parcelhuse og dobbelthuse i op til 1½ etage må ikke overstige 33.

Delområde 2,3 og 5.

Bebyggelsesprocenten for punkthuse og facadebebyggelsen i delområde 2,3 og 5 må ikke overstige 40.

For 1½ etagers byggeri fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 33.

6.2 Bygningshøjde.

Delområde 1 og 4.

Parcelhuse og dobbelthuse må opføres i op til 1½ etage.

Delområde 2 og 3.

Punkthuse må opføres i op til 2 etager

Delområde 5.

Facadebebyggelsen mod Bredgade må opføres i op til 2½ etage.

Øvrige bebyggelse i delområdet må opføres i op til 1½ etage.

§ 7 Udformning og anvendelse med videre 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.

§ 8 Bebyggelsens opvarmning.

8.1 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes via tilslutning til fjernvarmenettet i Videbæk.

8.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres el-varme.

§ 9 Ophævelse af lokalplan nr. 51 tillæg nr. 1.

9.1 Den af Videbæk Byråd den 8. juni 1999 vedtagne lokalplan nr.51 tillæg nr. 1 for Videbæk Skole ophæves.

§ 10 Lokalplanens retsvirkning.

10.1 Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges 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).

§ 11 Påtegning om vedtagelse.

11.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd den 8. november 2005

På Videbæk Byråds vegne

Torben Nørregaard
Borgmester

Peter Sørensen
Kommunaldirektør

§ 12 Offentlig bekendtgørelse.

12.1 Den endelige vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 15. november 2005

