

**Videbæk i september 1996**

**J.nr. 27-11-70**

Rev. i januar 1997.

**NR. 70**  
**For et blandet område**  
**ved Nr. Viumvej i Troldhede**

## Videbæk Kommune

### Tillæg nr. 20 til Videbæk kommuneplan Lokalplan nr. 70 for et blandet område i Troldhede

<b>Indholdsfortegnelse:</b>	<b>Side:</b>
Tillæg nr. 20 til Videbæk kommuneplan	3
Kortbilag nr. 1 i mål 1:10.000	4
Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning	5 - 7
Lokalplanens retsvirkninger, dispensation og midlertidige retsvirkninger	8
Lokalplanteksten	9 - 10
Kortbilag nr. 2 i mål 1:2000	11

Tillæg til kommuneplan og lokalplan er udarbejdet af Troldhede Erhvervsudvikling i samarbejde med landinspektør Mogens Poulsen, Skjern og Videbæk Kommune.

## **TILLÆG NR. 20 TIL VIDEBÆK KOMMUNEPLAN**

---

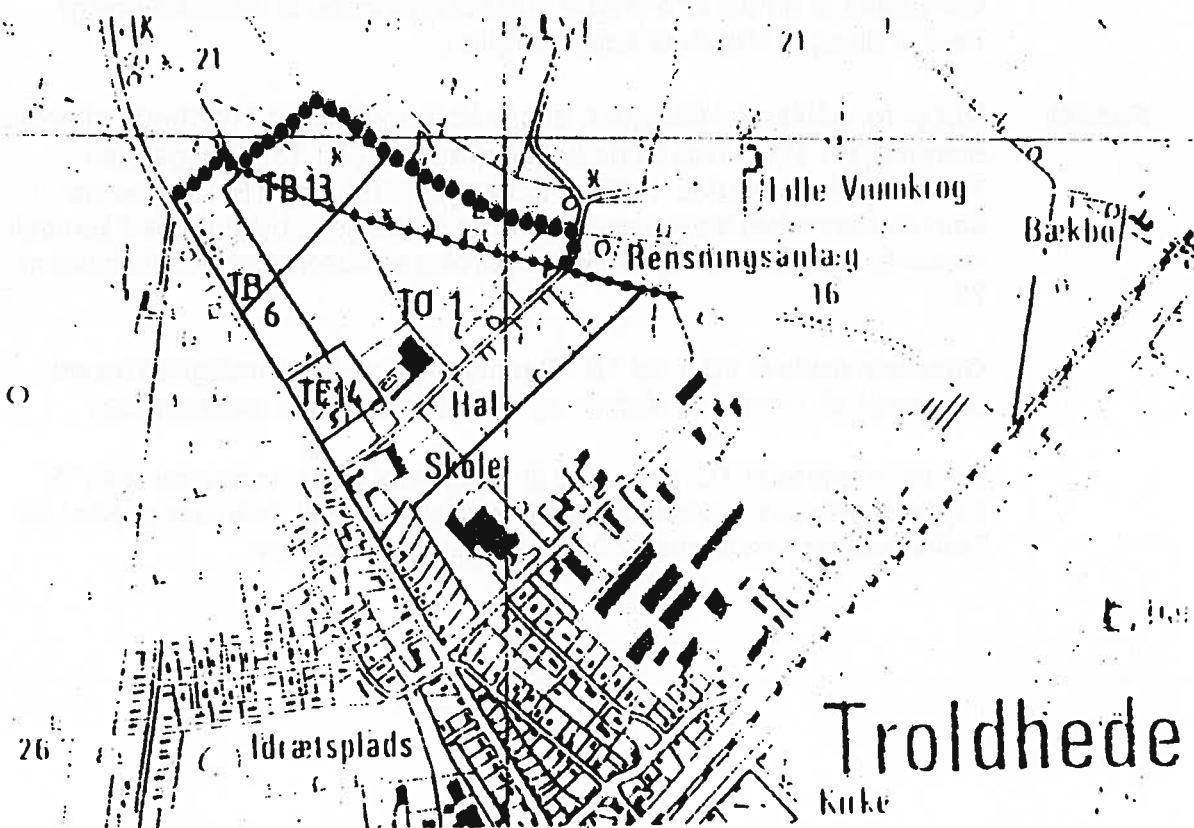
**Baggrund:** Da der ikke i Videbæk kommuneplan er indeholdt rammebestemmelser for etablering af et nyt område til fritidsformål i Troldhede, udarbejdes disse bestemmelser sammen med lokalplan nr. 70 i nærværende kommuneplantillæg. Området er i kommuneplanen beliggende delvis i landområdet TL 1, delvis i boligområdet TB 13 og da rammeplanen for Troldhede offentlig område 1 (TO 1) ikke åbner mulighed for en ønsket udnyttelse af en del af området til erhvervsformål, er det nødvendigt med et tillæg til Videbæk kommuneplan.

**Formål:** Det er formålet med tillægget, at området nordøst for Troldhede offentlig område (TO 1) og Troldhede boligområde 13 (TB 13) beliggende i Troldhede landområde 1 (TL 1) inddrages i TO 1 og TB 13, med de samme rammebestemmelser. Området inddrages i byzone med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. 70.

Grænsen mellem TO 1 og TB 13 ændres for at åbne mulighed for en udvidelse af Troldhede Kultur- og Idrætscenter samt idrætsanlæg.

En del af området TO 1 ændres til Troldhede erhvervsområde 14 (TE 14) og pålægges rammebestemmelser svarende til dem, der gælder for Troldhede erhvervsområde 9 (TE 9) i kommuneplanen.

# TILLÆG NR. 20 TIL VIDEBÆK KOMMUNEPLAN



Kort med de ændrede områdegrænser 1:10000

- ..... Eksisterende byzonegrænse
- Ny byzonegrænse

0 200 400 m

Kortbilag nr. 1

## **REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

<b>Lokalplanens formål</b>	<p>Det er lokalplanens hovedformål at fastlægge retningslinier for:</p> <p>Opdeling af området i enheder til erhverv, bolig og fritidsformål.</p>
<b>Zoneforhold</b>	<p>Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i dels byzone, dels landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af området, som er beliggende i landzone til byzone.</p>
<b>Kommuneplanrammeforhold</b>	<p>I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende indenfor Troldhede offentlig område 1 (TO 1), Troldhede boligområde 6 og 13, ( TB og TV 13) samt Troldhede landområde 1 (TL 1).</p> <p>Lokalplanområdet er derfor omfattet af tillæg nr. 20 til Videbæk kommuneplan. Herved overføres den del af området, som er beliggende i TL 1 til TB 12 og TO 1 og en del af området TO 1 (område A på kortbilaget) ændres til Troldhede erhvervsområde 14 (TE 14).</p> <p>For område TO 1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål,</li><li>b) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 35</li><li>c) at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager og at bygningshøjden ikke må overstige 10 m</li><li>d) at mindst 20% af området anvendes til større fælles friarealer</li><li>e) at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås</li></ul> <p>For område TB 6 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål- og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i forhold til omgivelserne,</li></ul>

b) at der ikke ved bebyggelsen af ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,

c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,

For område TB 13 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

b) at bebyggelsesprocenten for hvert område under et 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

For området TE 14 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed,

b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 50, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 50,

c) at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges,

d) at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt grund ikke overstiger 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.),

e) at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag opføres med en større højde end 10 meter over det omgivne terræn. Byrådet kan tillade, at dele af en bygning opføres med en større højde end 10 meter, såfremt hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør det,

f) at der ikke i området placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

**Varmeplanforhold** I Videbæk Kommunes varmeplan er lokalplanområdet beliggende indenfor en del af Trolldhede by, som dækkes af fjernvarme.

Der er indgået aftaler om anden varmforsyning i område T E 14.

**Spildevandsforhold** Lokalplan nr. 70 er i overensstemmelse med kommunens udarbejdede § 21-spildevandsplan.

**Vejadgang til lokalplanområdet** Vejadgang til lokalplanens område skal ske fra Nr. Viumvej.

**Fredningsforhold** § 3 -området indenfor boligområde B2 må ikke bebygges eller udstykkes. Hvis der skal ske ændringer inden for § 3 -området kræver det en dispensation fra Ringkjøbing Amt.

## **RETSVIRKNINGER, DISPENSATION OG MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

---

### **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.

### **Dispensation**

Efter planlovens § 19 stk. 1 kan Kommunalbestyrelsen 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 iøvrigt 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 forslagets offentliggørelse.



## LOKALPLANTEKSTEN

---

Lokalplan nr. 70 for et område til blandet bolig-, erhvervs- og fritidsformål i Troldehe-  
de.

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, med lovændringer se-  
nest ved lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende  
bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 - LOKALPLANENS FORMÅL

- stk. 1 Lokalplanen har til formål:
- at fastlægge opdeling af området i enheder til erhverv, bolig  
og fritidsformål

### § 2 - OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- stk. 1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 i mål 1:2000  
og afgrænses som vist med kraftig streg.
- Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder mærket A, B1,  
B2 og C.
- stk. 2 Området omfatter pr. 19. september 1996 matr. nre.  
1 hb, 1 me, 1 nm, 1 np og 1 ge Viumkrog, Nr. Vium. Parcel-  
ler, der efter nævnte dato udstykkes indenfor lokalplanom-  
rådet, omfattes også af planen.
- stk. 3 Lokalplanområdet er beliggende delvis i byzone, delvis i  
landzone.
- Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af  
den vedtagne lokalplan overføres området nord for den på  
kortbilag nr. 1 vist stiplede linie fra landzone til byzone.

### § 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE

- stk. 1 Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål.
- Delområde B1 må kun anvendes til tæt - lav boligbebyggel-  
se.
- Delområde B2 anvendes til boligformål - området udlægges  
til storparceller med mulighed for dyrehold.
- Delområde C må kun anvendes til fritidsformål.

#### **§ 4 - Udstykning**

stk. 1 Indenfor lokalplanområdet må der foretages de udstykninger, som er nødvendige for at fremme lokalplanens formål.

#### **§ 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold**

stk. 1 Område A får vejadgang ad 2 overkørsler til Nr. Viumvej.  
Område B1 og B2 får vejadgang ad 12 m bred privat vej a - b til Nr. Viumvej.  
Område C har adgang til Idrætsalle.

#### **§ 6 - Bebyggelses opvarmning**

stk. 1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområderne B1, B2 og C må ikke uden Videbæk Kommunes Byråds tilladelse tages i brug til beboelse, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet i Trolldhede by, (jfr. Videbæk Kommunes varmeplan).  
stk. 2 Område A er i h.t. aftale tilsluttet naturgasnettet.

#### **§ 7 - Bebyggelses omfang og placering**

stk. 1 Bebyggelsesprocent  
Bebyggelsesprocenten for hver af delområderne må ikke overstige 25.

#### **§ 8 - Ubebyggede arealer**

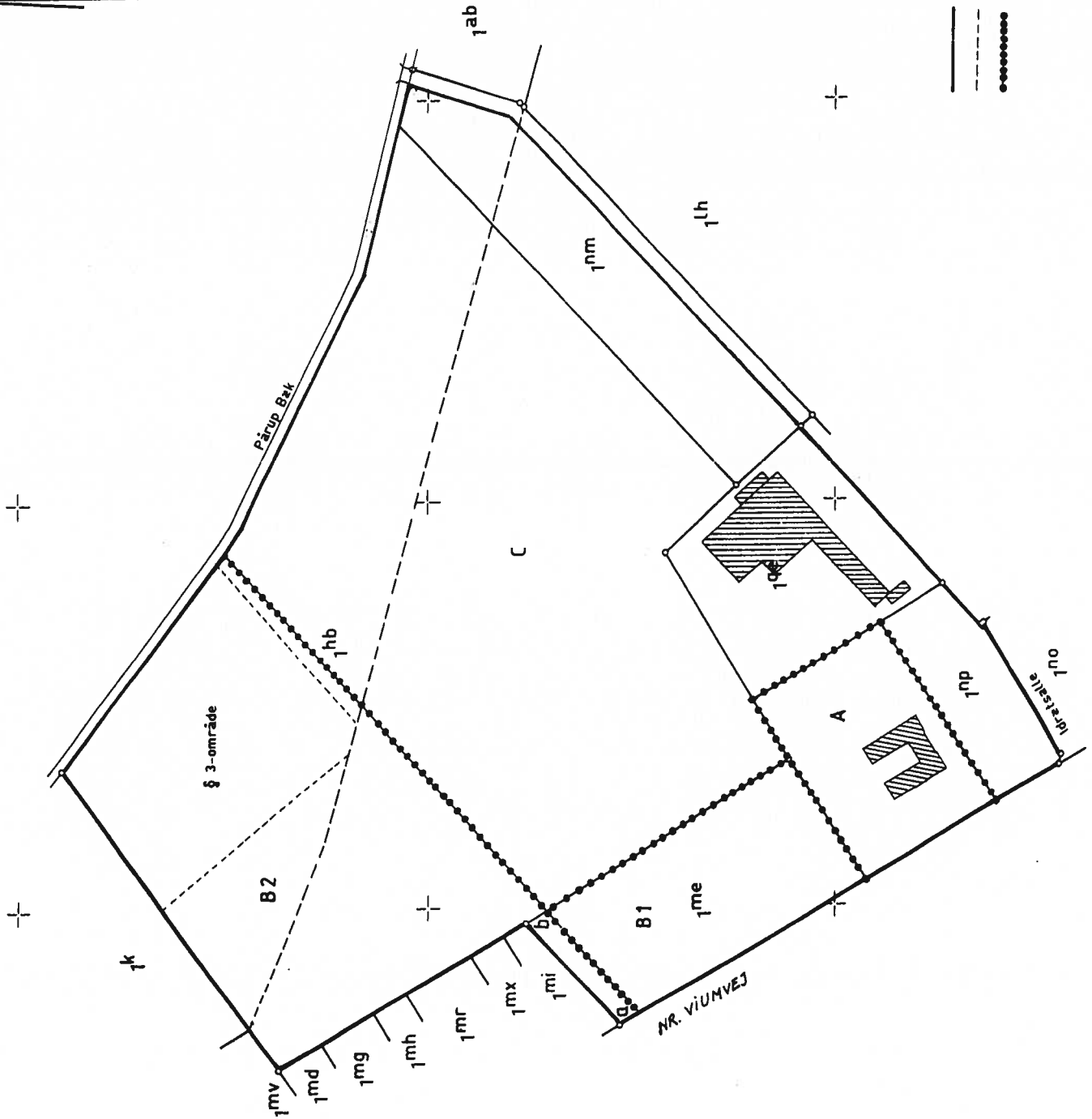
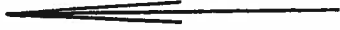
stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.

Således vedtaget af Videbæk Byråd

Videbæk, den 4/ 2 199 7

  
John Kristiansen  
Borgmester

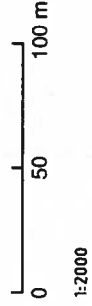
  
Keld Jørgensen  
Kommunaldirektør



LOKALPLAN NR. 70

KORTBILAG NR. 2  
omfattende

Matr. nre. 1hb, 1nm, 1qe, 1np, 1me  
Viumkrog, Nr. Vium



- Lokalplanområde
- - - Eksisterende byzonegrænse
- Områdeinddeling

