Lokalplan nr. 1106



Erhvervsområde ved Søndergård

Lokalplan nr. 1106 er ophævet den 18. december 2025, hvad angår den del der er omfattet af lokalplan nr. 1246.

HOLSTEBRO KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 4

- Lokalplanområdets beliggenhed*, s.* 4
- Baggrund og formål*, s.* 4
- Eksisterende forhold*, s.* 5
- Lokalplanens indhold*, s.* 6
- Forhold til anden planlægning*, s.* 10
- Lokalplanens forhold til miljøet, *s.* 13
- Tilladelser efter anden lovgivning*, s.* 14
- Behandling af indsigelser, *s.* 16
- Lokalplanens gennemførelse, *s.* 16

Lokalplan nr. 1106 18

§ 1. Formål 18
§ 2. Område 19
§ 3. Anvendelse 19
§ 4. Udstykning 20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 21
§ 7. Ubebyggede arealer 22
§ 8. Skiltning, belysning og flagning 24
§ 9. Terrænregulering 26
§ 10. Veje og stier 26
§ 11. Parkering 27
§ 12. Ophævelse af gældende planer 27
§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse 27
§ 14. Servitutter 28
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger 28
Vedtagelsespåtegning 28

- Matrikelkort - kortbilag 1, *s.* 30
- Lokalplankort - kortbilag 2, *s.* 31
- Vejprofiler - bilag 3, *s.* 31

Anvendte kortmaterialer (baggrundskort):

- Forsidekortet og luftfoto 10 indeholder data fra Orto 2015, copyright SDFE, marts 2016
- Kortbilag 1 og 2 indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkort, marts 2016, samt FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, marts 2016

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet Søndergård omfatter et ca. 180 ha stort areal i den nordøstlige del af Holstebro.

Det eksisterende erhvervsområde Søndergård udvides således, at lokalplanområdet afgrænses af Holstebromotorvejen mod nord, og af Ny Skivevej mod nordøst.

Områdets nuværende afgrænsning mod vest, syd og sydøst fastholdes, således at området henholdsvis afgrænses af jernbanen mod Struer, Ringvejen, Rasmus Færchs Vej og Ny Skivevej.



Lokalplanområdets beliggenhed nordøstlige del af i Holstebro.

Baggrund og formål

Motorvejsbyggeriet medvirker til udvikling af byens erhvervsområder, hvor der er en stor synlighed fra motorvejen og det eksisterede vejsystem, og hvor der ligeledes er en tæt kontakt til midtbyen. Derfor er formålet med lokalplanen, at udvide det eksisterende erhvervsområde ved Søndergård ud mod Holstebromotorvejen og etablere nye attraktive byggegrunde til erhvervsbyggeri.

For at kunne imødekomme behovet for attraktive erhvervsbyggegrunde i Holstebro, tages der fat på udvidelse og kvalitetsudvikling af kommunens mere traditionelle erhvervsområder - som erhvervsområdet ved Søndergård.

For at understøtte et godt hverdagsliv for områdets virksomheder og deres ansatte, tilføres erhvervsområdet grønne områder og elementer, der indpasses i eksisterende naturelementer. Ved udformning af bygninger og ubebyggede arealer, skal der anvendes arkitektonisk gennemarbejdede løsninger, der fremmer områdets identitet. Lokalplanområdet skal som helhed have et grønt præg og have multifunktionelle grønne områder, der rummer flere rekreative værdier, som regnvandsbassiner, mindre engområder, fælles opholdsarealer og begrønnede parkeringsarealer.

Eksisterende erhverv.



Eksisterende forhold

Det eksisterende erhvervsområde Søndergård er på ca. 110 ha, og ligger i byzone. Området er omfattet af lokalplan nr. 395 og tillægges et areal til fremtidig udvikling på ca 70 ha. De eksisterende virksomhedstyper i området er i miljøklasserne 1 til 5. Området er endnu ikke fuldt udbygget, hvorfor en mindre del af området mod vest og øst stadig i landbrugsmæssig drift.

Centralt i området er et ubebygget areal, der er omfattet af Lokalplan nr. 1054, et område til støjende fritidsaktiviteter "Oktanparken", Holstebro. Området er ikke omfattet af nærværende lokalplan, og er derfor fortsat gældende.

Erhvervsområdet udvides mod øst til Ny Skivevej og mod nord til Holstebromotorvejen. De områder, der tillægges, er beliggende i landzone og er i landbrugsmæssig drift.

I området er der ingen bevaringsværdige bygninger eller beplantning. Dog findes der flere vandhuller, der er beskyttede jf. Naturbeskyttelseslovens §3 som indeholder dyrearter, der findes på Habitatdirektivets Bilag IV. Disse skal bevares og integreres som en del af de planlagte grønne arealer.

Området syd for Sønderlundvej har en jordbundssammensætning, der stedvis er for blød til bebyggelse. Derfor vil det kunne udnyttes til at etablere vandhuller og grønne arealer.

Ud fra 1871-målebordskort er det tydeligt, at der har været en række naturlige småsøer, som i dag er bortdrænende. I disse områder det vil være naturligt, at der kan forekomme tørveaflejringer og/eller arealer, som må forventes, at være naturlige fugtige.

Der eksisterer flere drænledningssystemer på de nuværende landbrugsarealer i den nordlige del af lokalplanområdet, som afleder vand fra opstrømsliggende arealer herunder arealer nord for Holstebromotorvejen.

Eksisterende erhverv.



Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IIIa, IVa, IVb og IVc.

Lokalplanen fastlægger, at delområde I kun må anvendes til erhverv, der henvender sig med facaderne ud til Holstebromotorvejen og Ny Skivevej.

Delområde II og III må kun anvendes til erhverv.

Delområde IIIa er udlagt og anvendes til jernbaneformål.

Delområde IVa og IVc må kun anvendes til grønt område

Delområde IVb må kun anvendes til grønt område og etablering af regnvandsbassiner og stiforbindelser.

Gennem delområderne IVa og IVb er der tiltænkt etablering af en faunapassage langs Lægård Bæk.

I delområde IVb etableres en regnvandsledning til udløb i Lægård Bæk.

Miljøklasser for erhverv i lokalplanområdet

Lokalplanområdet skal fortrinsvis anvendes til transporttunge erhverv, der har behov for en placering nær det overordnede vejnet og med behov for udendørs oplag.

Der må i lokalplanområdet etableres virksomheder i miljøklasse 1 til 5, og som kan overholde vejledende støjgrænser: 60/60/60 dB(A) dag/aften/nat.

Klasse 1 - 0 meter afstand til boliger: forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 - 20 meter afstand til boliger: bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3 - 50 meter afstand til boliger: håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 - 100 meter afstand til boliger: levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

Klasse 5 - 150 meter afstand til boliger: maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Der må ikke etableres særligt miljøbelastende virksomheder i lokalplanområdet, der ligger i miljøklasse 6-7 herunder: asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier, medicinal- og pesticidproduktion, kraft- og stålvalseværker.

Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

Bebyggelse og udstykning

Med henblik på at fremme en god visuel helhedsvirkning fra indfaldsveje og motorvejen, skal alle bygninger mod Holstebromotorvejen og Ny Skivevej fremtræde med fladt tag. Bygningernes facade skal kunne opfattes som en arkitektonisk helhed med særligt bearbejdede facader, eksempelvis glaspartier, så bebyggelsen ikke fremtræder tillukket eller har bagsidekarakter.

For at sikre forareal mellem bebyggelsen og motorvejen, bebyggelsen og Ny Skivevej stiller lokalplanen krav til placering af bebyggelse langs facadebyggelinje ud mod motorvejen og Ny Skivevej.

Der må ikke etableres facadebelysning eller anden belysning, som kan blænde eller distrahere trafikanterne på de omkringliggende veje.

Planteklædte mure eller støjskærme kan anvendes som æstetisk afskærmning for virksomheder og oplag, der ellers vil forringe områdets fremtoning og karakter.

Bygningshøjden må med visse undtagelser ikke overstige 10 m, og det bebyggede areal må ikke overstige 60 % af grundarealet.

Herudover stiller lokalplanen krav til mindste grundstørrelse i hele lokalplanområdet.

Landskab, beplantning og grønne områder

Lokalplanområdet ligger i et let kuperet terræn af morænelandskab fra sidste istid. Området har en jordbundssammensætning, der stedvis er for blød til bebyggelse.

De spredt beliggende arealer, der ikke egner sig til bebyggelse, kan anvendes til grønne områder, hvor de oprindelige vandhuller kan reetableres. Ved disse områder vil der kunne skabes multifunktionelle grønne områder, med rekreative "åndehuller", regnvandsbassin eller lign. Der lægges vægt på at fremme det grønne præg ved vejforløb, samt ved at etablere grønne områder ved vandløb, mindre søer og engområder.

Som det fremgår af lokalplankortet på kortbilag 2, udlægges der som naturzone, en 50 meter bred bræmme omkring Lægård Bæk, hvor arealet friholdes til en fremtidig genslyngning af bækken.

Naturstier

I de grønne områder langs Lægård Bæk er der mulighed for at etablere rekreativ gangstiforbindelse, som kan skabe en naturlig sammenhæng mellem de grønne arealer i området.

Cykelforbindelsen gennem området sikres fra Ny Skivevej ad Rasmus Færchs Vej og Sønderlundvej til Hjermvej.







Eksempel på facadeerhverv

Herved tilføres større fleksibilitet mellem boligområder og erhvervsområderne.

Søer

Der er registreret 8 søer i lokalplanområdet, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3. Søerne ligger på matr. nr. 8s, 8v, 4a, 4g, 3a, 2a Sønderlund, Holstebro Jorder og matr. nr. 14bh, 14bæ Måbjerg, Holstebro Jorder.

Der er registeret stor vandsalamander samt butsnudet frø i flere søer i lokalplanområdet. Alle padder i Danmark er fredede, og stor vandsalamander er på Habitatdirektivets Bilag IV. Bilag IV-arternes yngle- og rasteområder er beskyttet mod beskadigelse og ødelæggelse. Derfor skal søerne bevares på deres oprindelige steder og integreres som en del af de grønne rekreative arealer.

Afstanden mellem søkant til de nærmest liggende bebyggelser og befæstede veje skal mindst være 10 meter.

I de grønne områder omkring søerne kan der evt. etableres mindre forhøjninger (højst 1 meter) med lette hældninger,



Eksisterende §3 søer.

§3 sø ved Ny Skivevej. Lokalplanområdet set fra Ny Skivevej mod syd.



samt udlægges sten. Disse forventes brugt af stor vandsalamander til overvintring.

Trafikale forhold og stiforbindelser

Vejadgang til området sker fra Ringvejen via Rasmus Færchs Vej, og fra Ny Skivevej via ny etableret rundkørsel med forbindelse til motorvejens tilslutningsanlæg. På sigt skal rundkørslen have en forbindelse til Østre Ringvej.

Rasmus Færchs Vej og Sønderlundvej skal fungere som hovedtrafikåren igennem området, og udlægges med en kørebanebredde på henholdsvis 6,5 og 7 meter med en trærække og en dobbeltrettet fælles cykel- og gangsti.

Når Holstebromotorvejen er etableret, og ny rundkørsel ved Ny Skivevej er etableret og tilsluttet til Sønderlundvej, skal det vestlige stykke af Sønderlundvej, som har forbindelse til viadukten over jernbanen lukkes for gennemgående trafik. Viadukten over jernbanen skal derefter kun benyttes af gående og cyklister. Adgang til Sønderlundvej skal ske via nyetableret rundkørsel.

For at sikre en stiforbindelse gennem området, etableres



Vejstruktur

der en dobbeltrettet fællessti på den del af Sønderlundvej, der ligger mellem ny rundkørsel ved Ny Skivevej og viadukten over jernbanen.

Med beplantning af træerne langs Sønderlundvej , vil området få et grønt karaktertræk, der vil være med til at give en positiv æstetisk oplevelse af området.

Parkeringsarealer

Parkering kan foregå på terræn, som er den mest arealforbrugende parkeringsløsning. Der er derfor tilføjet bestemmelser omkring parkeringsarealernes indretning med beplantning eller bede, så de store parkeringsflader ikke ligger hen som store asfaltflader.

Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads til biler pr. 50 m^2 bruttoetageareal, dog mindst 2 pladser pr. virksomhed. Der skal etableres minimum mindst 1 parkeringsplads til cykler pr. 100 m^2 bruttoetageareal op til 1000 m^2 bruttoetageareal.

Jernbane

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af jernbanen, der har forbindelse mod Struer. I Lokalplan nr. 395 var der givet mulighed for udvidelse af jernbanen med èt spor. Bestemmelserne og arealreservation for delområde IIIa, der omfatter jernbaneforbindelse, vil forblive uændret.

På den del af jernbanestrækningen, hvor der ikke er areal nok til en fremtidig udvidelse, er der udlagt et areal på 5 meters bredde, der skal friholdes for bebyggelse. Dette gælder for matr. nr. 9i, 9r, 10n og 31a, alle Måbjerg, Holstebro Jorder. Arealreservationen ligger i delområde IIIa, der omfatter jernbaneforbindelse.

Forhold til anden planlægning

Zoneforhold

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger i byzone. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, overføres den resterende del af lokalplanområdet til byzone.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområde er omfattet af kommuneplanramme nr. 02.E.08. Området er udlagt til erhvervsområde til tungere erhverv, hvor der ikke må etableres særligt miljøbelastende virksomheder.

Området kan benyttes af produktions-, værksteds-, lager- og transportvirksomhed samt anden virksomhed, som efter Byrådets skøn hører naturligt til i området. Der må ikke etableres boliger i området.

Eksisterende lokalplaner

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 395, vedtaget af Holstebro Byråd d. 29. juni 2006. Lokalplan nr. 395 aflyses med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Centralt i lokalplanområdet ligger der et Lokalplan nr. 1054 for et område til støjende fritidsaktiviteter, ”Oktanparken”,

Holstebro, wvedtaget af Holstebro Byråd d. 15. december 2009. Med vedtagelsen af Lokalplan nr. 1106 er Lokalplan nr. 1054 fortsat gældende.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af Holstebro Kommunes Spildevandsplan 2011-2016. Området er planlagt separatkloakeret, hvilket betyder, at der etableres stik til husspildevand og et stik til regnvand på hver enkel matrikel. Området spildevandsforsynes i henhold til vedtaget serviceniveau jf. Spildevandsplanen. Spildevandet afledes til eksisterende spildevandssystem i det eksisterende erhvervsområde.

Til håndtering af tag- og overfladevand reserveres der areal i delområde IVb til etablering af to nye regnvandsbassiner til modtagelse af regnvand fra lokalplanens henholdsvis nordøstlige og sydøstlige del. Etablering af de to regnvandsbassiner kræver omlægning af Lægård Bæks sydlige del, der ligger i delområde IVb. Bassinerne optages i spildevandsplanen.

De fremtidige dimensioner i Lægård Bæk skal være tilsvarende de nuværende, hvorfor en regulering ikke forventes at medføre ændringer i de afvandingsmæssige forhold. Vandløbet skal efter reguleringen have en afstand på minimum 8 meter til de fremtidige regnvandsbassiner, målt fra vandløbets øverste kant.

Det nordvestlige opland skal afvandes til eksisterende regnvandsbassin på Bertil Tinstøbersvej. Der afsættes plads til nødvendig udvidelse af bassinet. Dette bassin har afløb til Frøjk Bæk. Bassinet er registreret som et §3 vandhul, dvs. det er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens §3, samt indeholder dyrearter, der findes på Habitatdirektivets Bilag IV. Udvidelsen af bassinet kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven §3.

Anvendelse af arealerne til regnvandsbassiner går forud for anden anvendelse af arealerne. Regnvandsbassinerne skal særskilt VVM-screenes.

Jf. kommunens spildevandsplan kan der fra den enkelte matrikel beliggende i erhvervsopland afledes overfladevand svarende til 60% befæstelse. Befæstes matriklen yderligere skal overfladevandet fra det ekstra befæstede areal enten neddrosles til naturlig afstrømning, forinden afledning til regnvandsledningen. Alternativt skal det håndteres lokalt på egen grund.

Der skal af Holstebro Kommune meddeles tilladelse til eventuel håndtering af overfladevandet på den enkelte grund ligesom der skal meddeles tilslutningstilladelse ved afledning fra en ejendom ved mere end 60% befæstelse.

Regnvandsbassiner

Ved etableringen af regnvandsbassiner skal udformnin-

gen have et naturnært udseende således, at bassiner ikke fremstår som et teknisk anlæg med stramme linjer, men ændres til at understøtte områdets grønne islæt med en mere organisk og naturnær fremtoning.

Placeringen af bassinerne i delområde IVb skal ske efter endelig projektering. Afstandskrav til vandløb og krav til arbejdsareal rundt omkring bassinerne er stillet i lokalplanens bestemmelser.

Grundvand

Området er omfattet af Holstebro Kommunes vandforsyningsplan 2010-2021, og ligger indenfor forsyningsområde til Vestforsyning.

Herudover er området omfattet af Indsatsplan for Holstebro Vandværkets Kildeplads, hvilket bl.a. betyder, at der ikke må forekomme ændringer af arealanvendelsen til mere grundvandstrunde art. Derfor skal der være fokus på grundvandsbeskyttende tiltag.

Udvidelsen af erhvervsområde ved Søndergård er beliggende indenfor OSD - Område med Særlige Drikkevandsinteresser, indvindingsopland til Frøjk Vandværk og Nibsbjerg Vandcenter, samt delvist NFI-Nitratfølsomme Indvindingsområder. Dele af området er grundvandsdannende opland til Nibsbjerg Vandcenter**.**

Grundvandsdannelsen i lokalplanområdet betegnes som sårbar overfor miljøtruende aktiviteter. For at nedsætte risikoen for forurening, samt for at bevare grundvandsdannelsen i området, stilles der krav i lokalplanen til tæt belægning på køreareal og parkeringspladser, befæstelsesgraden i området og krav til håndtering og opbevaring af olie og kemikalier på virksomhedsarealer.

Varmeforsyning

Store dele af lokalplanområdet syd for Sønderlundvej er omfattet af varmeforsyningsplan og varmeprojekt for Holstebro Kommune. Resterende del af lokalplanområdet beliggende vest, nord og øst for Sønderlundvej er omfattet af et projekt for kollektiv varmeforsyning.

Der vil blive udarbejdet projektforslag for kollektiv varmeforsyning i den resterende del af lokalplanområdet. Der vil være tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning for ny bebyggelse i lokalplanområdet.

Klimatilpasningsplanen

Lokalplanområdet skal jf. kommunens klimatilpasningsplan vurderes i forhold til et klimakriterie. I kommunen er det besluttet, at anvende et klimakriterie/serviceniveau for håndtering af ekstrem regn fastsat ved, at der maksimalt må stå 10 cm vand på terræn (svarende til sokkelhøjde og vejkant) beregnet ved en 50 års hændelse fremskrevet til 2050.

Lokalplanområdet er som led i kommunens klimatilpasningsindsats vurderet i forhold til en 100 års hændelse for at få planlagt og etableret de nødvendige vandveje og øvrige sikkerhedsforanstaltninger således, at skadevoldende oversvømmelse af bygninger og andre sårbare elementer undgås. Derudover er lokalplanen vurderet for at fastlægge de oversvømmelsestruede områder med henblik på at udlægge dem til grønne områder, regnvandsbassiner, områder, der oversvømmes ved ekstrem regn m.v.

Klimasikringen af området sker ved, at ekstrem-regn-hændelser primært håndteres på vejarealer og tilstødende grønne arealer.

Fortidsminder

"Oldtidsvejen" går igennem den sydlige del af lokalplanområdet, og er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuldt kulturmiljø. Gøres der under jordarbejdet fund af fortidsminder i lokalplanområdet, skal den del af arbejdet som berører fundet, straks indstilles, og Holstebro Museum underrettes, jf. Museumsloven § 27 stk. 2.

Lokalplanens forhold til miljøet

Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000-område, samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Holstebro Kommunes vurdering, at projektet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Nærmeste Natura 2000-område ligger 12 km væk mod nord.

Habitatdirektivets Bilag IV-arter

Stor vandsalamander er registreret indenfor lokalplanområdet. Arten er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV. Vandhullerne, hvor der er registeret forekomst af stor vandsalamander, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Bilag IV arternes yngle- og rasteområder er generelt beskyttet mod beskadigelse og ødelæggelse.

Der er i lokalplanens bestemmelser stillet krav til afstanden fra vandhullernes kant til de nærmeste bygge-, vej- eller parkeringsanlæg. Afstanden sikrer uberørte, grønne arealer, der fungerer som yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

På baggrund af de afstandskrav, der er stillet i lokalplanens bestemmelser, er det vurderet, at det lokalplanlagte pro-

jektområde ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrear der fremgår af Habitatdirektivets Bilag-IV.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttet vandløb og søer

Lægård Bæk er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer af vandløbets fysiske skikkelse og udformning kræver tilladelse i henhold til Vandløbsloven og Lov om naturbeskyttelse.

Der sikres et 25 meter bredt projektbælte på begge sider af bækken, som skal sikre muligheden for at foretage en fremtidig vandløbsrestaurering af Lægård Bæk. Tiltag, der har til formål, at forbedre forholdene i recipienten, kan anlægges indenfor projektbæltet.

Ved ændringen af søernes udformning og fysiske tilstand kræves der dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

Landbrugspligt

Den nordlige del af lokalplanområdet nord for Sønderlundvej ligger i landzone. Der er landbrugspligt for ejendommene matr. 10n og 14cc, begge Måbjerg, Holstebro Jorder, samt ejendommene matr. 1a, 2a, 3a, 3i, 4a, 4g, 4i, 4k, 5b, 8s, 8v, 8u, 8t og 8p alle Sønderlund, Holstebro Jorder.

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på disse ejendomme, før NaturErhvervstyrelsen har meddelt ophævelse af landbrugspligten for den del af matriklerne, som ligger inden for lokalplanområdet.

Det forudsættes i lokalplanen jf. Landbrugsloven, at landbrugspligten ophæves ved særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen, Region Midtjylland.



Stor vandsalamander.

Fredskov

Der er fredskovspligt på en del af det bevoksede areal ved jernbaneterrænet, matr. nr. 31a, Måbjerg, Holstebro Jorder. Der er skovbyggelinje i en afstand på 300 meter fra det bevoksede areal. Inden for denne linje må der ikke opføres byggeri, før skovbyggelinien er meddelt ophævet af Naturstyrelsen.

Jordforurening

Der er inden for lokalplanområdet registreret arealer, der er kortlagt som forurenet eller muligvis forurenet i henhold til Lov om forurenet jord. Lokalplanområdet er beliggende inden for det områdeklassificerede område.

Når et areal er kortlagt, medfører det, at der skal ansøges om speciel tilladelse fra kommunen, inden der på arealet må udføres bygge- og anlægsarbejde eller ændres i arealanvendelsen. Flytning af forurenet jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer, samt vejarealer skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre, hvor den må anbringes.

Ledninger

Der er nedgravet en naturgasledning samt to større elkabler i området. Herudover er der nedgravet afløbs- og forsyningsledninger ved Sønderlundvej og langs Lægård Bæk.

Jordarbejde samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til de nedgravede kabler og ledninger.

Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra Ledningsejerregistret LER, inden der foretages gravearbejder i lokalplanområdet. Forespørgsler til Ledningsejerregistret LER kan foretages ved henvendelse til: www.ler.dk.

Der er kendskab til, at der eksisterer flere drænledningssystemer på de nuværende landbrugsarealer i den nordlige del af lokalplanområdet, som afleder vand fra opstrømsliggende arealer herunder arealer nord for Holstebromotorvejen.

Ved byggemodningen og etableringen af ny bebyggelse, er det ejernes ansvar til at tjekke tilstedeværelse af ledninger og sikre den nuværende afvanding af opstrømsliggende arealer ved en eventuel omlæggelse.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Behandling af indsigelser

Under lokalplanforslagets offentlighedsperiode (8 uger, fra den 6. juli 2016 til den 31. august 2016) fremkom bl.a. anmodning om at inddrage yderligere areal i lokalplanen, og derved udvide lokalplangrænsen til også omfatte areal ved lokalplanafgrænsningens nordvestlige hjørne, da matriklen efter lokalplanens vedtagelselse vil blive uegnet til landbrugsdrift. Anmodningen har ikke givet anledning til en planændring.

Derudover er der kommet en bemærkning om, at området også er omfattet af Lokalplan nr. 1054, område til støjende fritidsaktiviteter, "Oktanparken", Holstebro. Med vedtagelsen af Lokalplan nr. 1106 er Lokalplan nr. 1054 fortsat gældende.

Der er fra Vejdirektoratet kommet en betinget indsigelse til lokalplanforslaget, da lokalplanens område går ind over det statslige vejprojekt for Holstebromotorvejen.

Derfor der er tilføjet mindre grafiske ændringer på samtlige kortbilag og illustrationer på baggrund af justering af lokalplanafgrænsningen ud mod Holstebromotorvejen.

Indsigelsen har medført bestemmelse om, at facadebyggelinjen for ejendommene i delområde I langs Holstebromotorvejen fastlægges med en afstand på 50 meter fra vejmidte + 2 gange højdeforskellen mellem vej og terræn, samt mindst 1 meter til passage. I mellem facadebyggelinjen og motorvejen, må der ikke etableres bygninger, andre anlæg af fast karakter, flagstænger med reklame, skilte og pyloner. Arealet må ikke anvendes til udstilling. Som bemærkninger til bestemmelserne tilføjes, at tilplantningen af forarealerne skal fungere som afskærmning for eventuelle solblindinger af trafikanter på baggrund af reflektioner, skær, eller andet fra bygningsfacadernes vinduespartier.

Derudover er teksten ændret, således at en regnvandledning ikke har overløb, men udløb til Lægård Bæk. De i forslaget på kortbilag 2 viste drænledninger tilhører ikke Vejdirektoratat. Derfor viser signaturforklaringen blot ledningen som *Drænledning*, og ikke *Vejdirektoratets drænledning*.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet skal udbygges fra øst ved Ny Skivevej til vest op til Jernbanen, så snart behovet er der, og veje er byggemodnet.

Lokalplan nr. 1106

Erhvervsområde ved Søndergård

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er

- at give mulighed for udvidelse af eksisterende erhvervsområde ved Søndergård ud mod Holstebromotorvejen,
- at sikre, at området får et attraktivt udseende ved anvendelse af arkitektoniske gennemarbejdede løsninger ved udformning af bygninger og ubebyggede arealer,
- at sikre et attraktivt erhvervsområde, der fremstår i grønne omgivelser og sikre, at virksomhederne med facade til Rasmus Færchs Vej, Ny Skivevej og Holstebromotorvejen ikke ved oplag og lign. forringer områdets karakter,
- at varetage klimatilpasning gennem bestemmelser om befæstelsesgrader og afledningen af regnvand i lokalplanområdet,
- at sikre, at i lokalplanområdet reserveres tilstrækkelig plads til etableringen af nye regnvandsbassiner og udvidelse af eksisterende,
- at fastlægge principper for områdets udstykning,
- at sikre fastlæggelse af retningslinier for områdets trafikale tilkobling til det overordnede vejnet,
- at sikre, at der i lokalplanområdet ikke etableres særligt miljøbelastende virksomheder,
- at sikre områdets §3- beskyttede søer og Bilag-IV dyrearter mod påvirkning af anlæg og bebyggelse,
- at udlægge arealer til grønt område, faunapassage og spredningskorridorer mv., som kan sikre levevilkårene for flora og fauna,
- at overføre den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, til byzone.
- at fastlægge rammer for områdets beplantning og skiltning.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matrikelnumre:

Sønderlund, Holstebro Jorder
matr. nr. 1a, 1dz, 1ee, 2a, 3a, 4a, 4d, 4k, en del af matr. nr. 3i, 4i, 4g, 4h, 5b, 5a, samt. matr. 8p, 8t, 8h, 8f, 8æ, 8z, 8s, 8x, 8u, 8v, 8o, 8q, 8l, 8g, 8b, 8e, 8k, 8r, 8y, 8m, 10, 12, 13 og vejmatrikler 7000n, 7000e, 7000k, 7000p, 7000o, 7000h.

Måbjerg, Holstebro Jorder
matr. nr. 9a, 9i, 9r, 9u, 9y, 10n, 14a, 14cc, 14bv,14bs,14bf, 14pb, 14bn, 14bt, 14bc, 14by,14bg, 14bæ, 14bn, 14be, 14ac, 14af, 14an, 14ae, 14bø, 14aø, 14aq, 14ap, 14ag, 14ah,14bi, 14cd, 14bb, 14ba, 14at, 14bd, 33 samt en del af matr. nr. 9v og 31a, samt vejmatrikler 7000aa, en del af vejmatrikel 7000o.

Stk. 2. Dele af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealerne i landzone til byzone.

Stk. 3. Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IIIa, IVa, IVb og IVc, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Der må i lokalplanområdets delområder I, II og III kun etableres virksomheder i miljøklasse 1 til 5 og som kan overholde vejledende støjgrænser: 60/60/60 dB(A) dag/aften/nat.

- Klasse 1 - 0 meter afstand til boligområder: forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
- Klasse 2 - 20 meter afstand til boligområder: bogbinderier, elektronikværksteder og. f.eks. laboratorier.
- Klasse 3 - 50 meter afstand til boligområder: håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
- Klasse 4 - 100 meter afstand til boligområder: levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
- Klasse 5 - 150 meter afstand til boligområder: maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Stk. 2. Indenfor hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må etableres særligt miljøbelastende virksomheder, der ligger i miljøklasse 6-7 herunder: asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier, medi-

cinal- og pesticidproduktion, kraft- og stålvalseværker.

Stk. 3. Indenfor hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må opføres eller indrettes boliger.

Stk. 4. Indenfor hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må etableres selvstændigt detailsalg, dog kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed i begrænset omfang etableres detailsalg af egne produkter.

Virksomheder med salg af egne produkter må etablere butikker på højst 250 m², og der må højst indrettes 1.000 m² salgssteder for området som helhed.

Stk. 5. Delområde IIIa må kun anvendes til jernbaneformål.

Stk. 6. Delområderne IVa, IVb og IVc må kun anvendes til rekreative formål - grønt område med mose, sprednings-korridor, stiforbindelse og fælles grønne opholdsarealer.

Stk. 7. Der må i delområde IVb indrettes teknisk anlæg i form af regnvandsbassiner med tilhørende tekniske installationer.

§4 Udstykning

Stk. 1. Inden for delområderne I og II må udstykning kun foretages i overesstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Stk. 2. I delområderne I og II må grundene ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5.000 m² eller med en mindre facadelængde end 50 m.

Stk. 3. I delområde III må grundene ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 2.000 m² eller med en mindre facadelængde end 30 m.

Stk. 4. Foranstående er ikke til hinder for gennemførelse af mindre skelreguleringer og arealoverførsler mellem de enkelte matrikulære enheder.

Stk. 5. Der må ikke udstykkes i delområderne IIIa, IVa, IVb og IVc.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 meter over terræn (målt efter naturligt terræn).

Stk. 3. Holstebro Kommune kan dog tillade, at en bebyggelse eller dele af den opføres i en større højde, såfremt

særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Særlige produktionsmæssige behov kan begrunde yderligere højde for dele af en bygning (skorstene og lignende).

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager.

Stk. 5. Bygninger må ikke opføres mellem vejmidte/vejskel og facadebyggelinje fastlagt i en afstand af:

- 50 meter + 2 gange højdeforskellen mellem vej og terræn, samt mindst 1 meter til passage fra motorvejens vejmidte i delområde I
- 30 meter fra vejskel ved Ny Skivevej i delområde I
- 9 meter fra vejskel i delområderne II og III

Stk. 6. Bygninger må ikke opføres indenfor 2,5 meter til skel mod nabo.

Stk. 7. Der må ikke opføres kældre i hele lokalplanområdet

Stk. 8. Interne vejanlæg, læsseramper og parkeringsarealer må ikke placeres mellem:

- facadebyggelinje og vejmidte til Holstebromotorvejen,
- facadebyggelinje og vejskel ved Rasmus Færchs Vej, Sønderlundvej og Ny Skivevej.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Alle bygninger samt bygningernes tekniske installationer mod Holstebromotorvejen, Sønderlundvej, Rasmus Færchs Vej og Ny Skivevej skal fremtræde med fladt tag.

Bygningens facade skal kunne opfattes som en arkitektonisk helhed.

Stk. 2. Tage må ikke udføres i stærkt reflekterende materialer. Dette gælder dog ikke vinduer og glasoverbygninger, ovenlysvinduer og lignende. Solceller/solfangere må ikke medføre blændingsgener/reflektionsgener for omgivelserne.

Stk. 3. Bygningsfacader mod Holstebromotorvejen, Ny Skivevej og Rasmus Færchs Vej må ikke fremtræde som lagerhaller med lukkede facader uden vinduespartier.

Stk. 4. Bygninger mod Holstebromotorvejen, Ny Skivevej og Rasmus Færchs Vej skal forsynes med glaspartier, der muliggør indkig for forbipasserende.

Stk. 5. Ventilationsanlæg mv. på tage og facader i lokal-

planområdet skal behandles facademæssigt og gives en udformning, der harmonerer med de øvrige krav til arkitekturen.

Stk. 6. Følgende materialer kan anvendes til bygningsfacader:

- Beton - hvid, grå, koksgrå eller sort. Glatpudsede facader i samme nuancer. Der må ikke indgå frilagte søsten.
- Metalbeklædning - grå/sølvmetallic, galvaniseret stål, rustfrit stål, zink, rust natur (cortinstål) eller sort.
- Glas på betingelse af, at det er klart, sandblæst, eller med indfarvet lakeret bagside eller lignende. Indfarvning/lakering skal være i grå eller sort. På en mindre del af facaden kan også anvendes glas, der er indfarvet eller lignende i dæmpede farver.
- Træ - naturfarvet eller med naturnær pigmentering. Pigmenteringen skal være farveskalaen natur-(rød) brunsort med transparente farver. Kun sortmalet træ tillades som heldækkende.

Stk. 7. Vinduer og profiler i glaspartier skal fremstå i følgende materialer:

- Træ i farveskala natur-brun-sort eller hvid.
- Aluminium, træ/alu eller lignende i metalfarve, grå, hvid eller sort.

Stk. 8. Mure og hegn til støj- og visuel afskærmning, skal harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

Gældende for hele lokalplanområdet

Stk. 1. På ubebyggede arealer skal beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

Stk. 2. Ved udendørs oplagring af materialer, salgsudstilling eller lignende, skal der opsættes afskærmning i form af mure, hegn, beplantning eller lignende, så oplaget ikke er synligt udenfor grunden og derved virker skæmmende for området.

- Afskærming skal udføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- Planteklædte mure eller støjskærme kan anvendes som æstetisk afskærmning af udendørs oplag, der forringer områdets fremtoning og karakter.

Stk. 3. Arealet mellem facadebyggelinje og vejmidte/ vejskel må ikke anvendes til parkering, til oplag, udstilling eller som opholdsareal.

Dog kan der gives dispensation, hvis det er nødvændigt for virksomhedens funktion, på de udstykninger, der er omgivet af veje på mere end tre sider.

Stk. 4. Hvor der etableres hegn mod vej og naboskel må dette kun etableres som levende hegn.

Stk. 5. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, støjværn eller støjskærme, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når det har nået den ønskede højde.

Stk. 6. På hver enkelt ejendom skal der udlægges udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte svarende til mindst 10% af erhvervsetagearealet.

Opholdsarealerne skal være velindrettede, solbeskinnede og mest mulig fri for generende støj.

Stk. 7. De eksisterende §3 beskyttede søer beliggende på matr. på matr. nr. 8s, 8v, 4a, 4g, 3a, 2a Sønderlund, Holstebro Jorder og matr. nr. 14bh, 14bæ Måbjerg, Holstebro Jorder, skal bevares på deres oprindelige steder og integreres som en naturlig del af grønne arealer.

Ved ændring af søernes udformning og fysiske tilstand kræves der dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

Stk. 8. Der skal hele vejen rundt om søerne være et område på mindst 10 meters afstand til bebyggelser, befæstede veje mv. fraregnet nødvendige veje.

Sten omkring søerne forventes brugt af stor vandsalamander til overvintring.

Stk. 9. I de grønne områder og i områderne omkring søerne, kan der etableres mindre forhøjninger (højst 1 meter) med lette hældninger, samt udlægges sten.

Stk. 10. Der må ikke håndteres olie og kemikalier på ubefæstede arealer.

Stk. 11. Arealer, hvor der er risiko for spild af olie og kemikalier, skal etableres med befæstet belægning, med mulighed for opsamling af eventuelt spild.

Stk. 12. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Delområde I

Stk. 13. Indenfor delområde I mellem vejmidte/vejskel og facadebyggelinje langs Holstebromotorvejen og Ny Skivevej, der er fastlagt i lokalplanens § 5, stk. 5, etableres der et grønt område i form af åbne grønne forarealer.

- Forarealerne plantes til med oaser af træer og beplantning, der hører naturligt til i området.
- Forarealerne må ikke anvendes til parkering, oplag, udstilling eller som opholdsareal.

Forarealerne skal fungere som afskærmning for eventuelle solblindinger af trafikanter på baggrund af relaktioner, skær, eller andet fra bygningsfacadernes vinduespartier.

- Forarealerne skal gives et grønt, naturligt udseende. Der kan plantes oaser med træer af den type, der hører naturligt til i området.
- Plantningen af forarealerne sker i takt med områdets udbygning.
- Forarealerne henhører under de enkelte matrikulære enheder og etableres af Holstebro Kommune.
- Når tilplantning er foretaget, overgives forarealet til de enkelte grundejere, der er forpligtet til at renholde og pleje forarealerne.

Delområde IVa, IVb og IVc.

Stk. 14. Delområde IVa og IVc udlægges til rekreative formål og grønne opholdsarealer.

Stk. 15. I delområde IVb udlægges der arealer til to regnvandsbassiner, som skal betjene nordøstlig og sydøstlig del af lokalplanområdet.

Stk. 17. I delområde IVb skal der reserveres en afstand på minimum 8 meter mellem Lægård Bæk og de fremtidige regnvandsbassiner målt fra vandløbets øverste kant.

Stk. 18. Der må ikke opføres bebyggelse og hegning tættere end 8 meter målt fra vandløbets øverste kant.

Stk. 19. Arbejdsareal rundt om hver enkelt regnvandsbassin skal være mindst 5 meter fra regnvandsbassinets kant.

Stk. 20. Der udlægges 50 meter bredt areal langs Lægård Bæk til etablering af faunapassage.

Stk. 21. Der må etableres stier i delområde IVb.

Stk. 22. I delområde IVb skal der etableres en regnvandsledning til udløb i Lægård Bæk.

Stk. 23. Langs regnvandsledningen i delområde IVb skal der sikres et 10 meter bredt arbejdsareal.

Stk. 24. Der skal i delområde III sikres areal til udvidelse af eksisterende regnvandsbassin beliggende på matr nr. 8s, Sønderlund, Holstebro Jorder.

§8 Skiltning, belysning og flagning

Stk. 1. Skiltning, belysning og flagning må ikke placeres i mellem facadebyggelinje, der er fastlagt i lokalplanens § 5, stk. 5, og Holstebromotorvejen.

Skiltning

Stk. 2. Der må højest opsættes to facadeskilte pr. ejendom med firmanavn og/eller logo.

Stk. 3. Reklameskilte, projektører og neonbelysning er ikke tilladt.

Stk. 4. Al skiltning skal tilpasses bygningsstørrelse, facadeudformning og arkitektur og skal være udført i et ensartet materiale, eksempelvis på en stålplade eller lignende. Det samlede skiltareal på facaden må højest udgøre 15 m². Et skilt må højst udgøre 7,5 m² (svarende til et skilt på eksempelvis 1,5 x 5 meter).

Stk. 5. Fristående skilte skal udformes som én pylon pr. ejendom, med en højde på 3-6 meter, en bredde på 1-1,5 meter, og en dybde maks. 0,3 meter. Højden må ikke overstige facadehøjden. Pylonskilte skal minimum placeres 2,5 meter fra skel.

Stk. 6. Der må opsættes nummer- og navneskilte ved hver indgangsdør – enten på facaden eller som et mindre fritstående skilt på højst 1 x 1,5 meter. Vælges fritstående skilt, skal det placeres i nær tilknytning til indgangsdøren/bygningsfacaden.

Stk. 7. Der må opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til den enkelte ejendom. Skiltets højde må ikke overstige 40 cm + højst 40 cm (luft) under skiltet.

Hvis der er flere virksomheder, som deler indkørsel, må der opsættes et fælles skilt, hvis højde udgør maksimalt 40 cm x det antal virksomheder, der er repræsenteret på skiltet. Højden må dog aldrig overstige 2 meter over terræn, og skiltet må ikke være placeret i et eventuelt oversigtsareal.

Stk. 8. Der må ikke opsættes skilte på taget eller over tagkant/tagryg.

Stk. 9. Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes af skilte.

Stk. 10. Skiltning og ændringer af disse skal godkendes af Holstebro Kommune, inden de opsættes.

Belysning

Stk. 11. Ved belysning af skilte/bygninger osv. skal lyskilden holdes i hvide nuancer. Lyskilder med løbende eller blinkende effekt må ikke etableres, uanset om lyskilden er placeret inde i bygningen, men har til hensigt at signalere udadtil.

Stk. 12. Indirekte belysning vil som udgangspunkt kunne godkendes. Lys, spots og lignende må ikke virke blændende.

Stk. 13. Der skal etableres afskærmet og ikke blændende belysning til stier, veje og parkeringsarealer.

Flagning

Stk. 14. I delområde I, II og III gives der mulighed for

opstilling af maks. 1 flagstang med logo.

Stk. 15. Der kan godkendes 2 faste flagstænger til flagning med Dannebrog og med internationale gæsters flag. Herudover kan der midlertidigt opsættes flagstænger til flagning for internationale gæster - efter behov. Disse skal fjernes umiddelbart efter besøgets afslutning.

§ 9. Terrænregulering

Stk. 1. Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m.

§ 10. Veje og stier

Stk. 1. Ved udstykningen af nye grunde gælder der vejregler for oversigt på vejarealerne.

Stk. 2. Af trafiksikkerhedshensyn udlægges der oversigtsarealer ved udmunding af alle veje til Rasmus Færchs Vej, Sønderlundvej og Ny Skivevej på 2,5 x 55 meter.

Stk. 3. Der udlægges oversigtsarealer ved udmunding af alle veje til Joachim Wellers Vej på 5 x 10 meter.

Stk. 4. På oversigtsarealerne må der ikke anbringes genstande eller beplantning, som er eller bliver højere end 0,8 meter over terræn.

Stk. 5. Rasmus Færchs Vej udlægges med en kørebanebredde på 7 meter med en trærække, rabat og en dobbeltrettet fællessti som vist på bilag 3.

Stk. 6. Sønderlundvej udlægges med en kørebanebredde på 6,5 meter med en trærække, rabat og en dobbeltrettet fællessti på den sydlige side af vejen som vist på bilag 3.

Stk. 7. I forbindelse med ændringen af vejforløbet i den østlige del af Sønderlundvej, skal der etableres ny rundkørsel ved Ny Skivevej.

Stk. 8. Det øvrige vejnet i området underordnes Rasmus Færchs Vej og Sønderlundvej og udlægges med en kørebanebredde på 6 meter og 2 meter rabat på hver side af vejen som vist på bilag 3.

Stk. 9. Kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontroleret afledning.

§ 11. Parkering

Stk. 1. I tilknytning til den enkelte virksomhed skal der på egen grund reserveres tilstrækkeligt areal til anlæg af det antal parkeringspladser, som virksomheden kan få behov for. Parkeringspladser etableres som udgangspunkt efter følgende parkeringsnorm, for minimum antal parkeringspladser til motorkøretøjer og cykler:

- Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads til bil pr. 50 m² bruttoetageareal. Der skal dog kun etableres det antal parkeringspladser, der er nødvendig til at dække virksomhedens trafikale belastning i form af ansatte, besøgende, kunder, leverandører m.fl.. Der skal minimum etableres 2 pladser pr. virksomhed.
- 1 parkeringsplads til cykler pr. 100 m² bruttoetageareal op til 1.000 m² bruttoetageareal for ansatte.
- For større byggerier skal der etableres handicapladser til biler og cykler - jf. Bygningsreglementet.

Stk. 2. Evt. nødvendigt manøvreareal af firmakøretøjer må ikke indgå i beregningen af parkeringsarealet.

Stk. 3. Der rundes altid op til hele parkeringspladser.

Stk. 4. Parkeringsarealers placering og forhold skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 5. Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontroleret afledning.

Stk. 6. Parkeringspladser på terræn skal have et grønt præg i form af omkransende beplantning. Beplantning som hækplanter skal have en maksimal højde på 0,80 m.

§ 12. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 395 for et erhvervsområde ved Søndergård, vedtaget d. 29. juni 2006, ophæves inden for lokalplanens område.

§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal § 7 stk. 2, samt § 8 stk. 1-10 være opfyldt.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted.

Kommunen meddeler dispensation for tilslutningspligten, såfremt ejendommen opføres som lavenergibebyggelse/ opfylder skærpede krav til energirammen og konstruktion iht. gældende bygningsreglement.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- De ubebyggede arealer er ryddet for byggeaffald, anlagt og beplantet, som anført under § 7.
- Opholdsarealer er udalgt i overensstemmelse med § 7 stk. 6.
- Parkeringsarealerne er anlagt i overensstemmelse med §11.

§ 14. Servitutter

14.1 Private tilstandsservitutter uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges 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.

Stk. 2. Byrådet kan dispensere 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 en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Holstebro Byråd den 21. marts 2017.

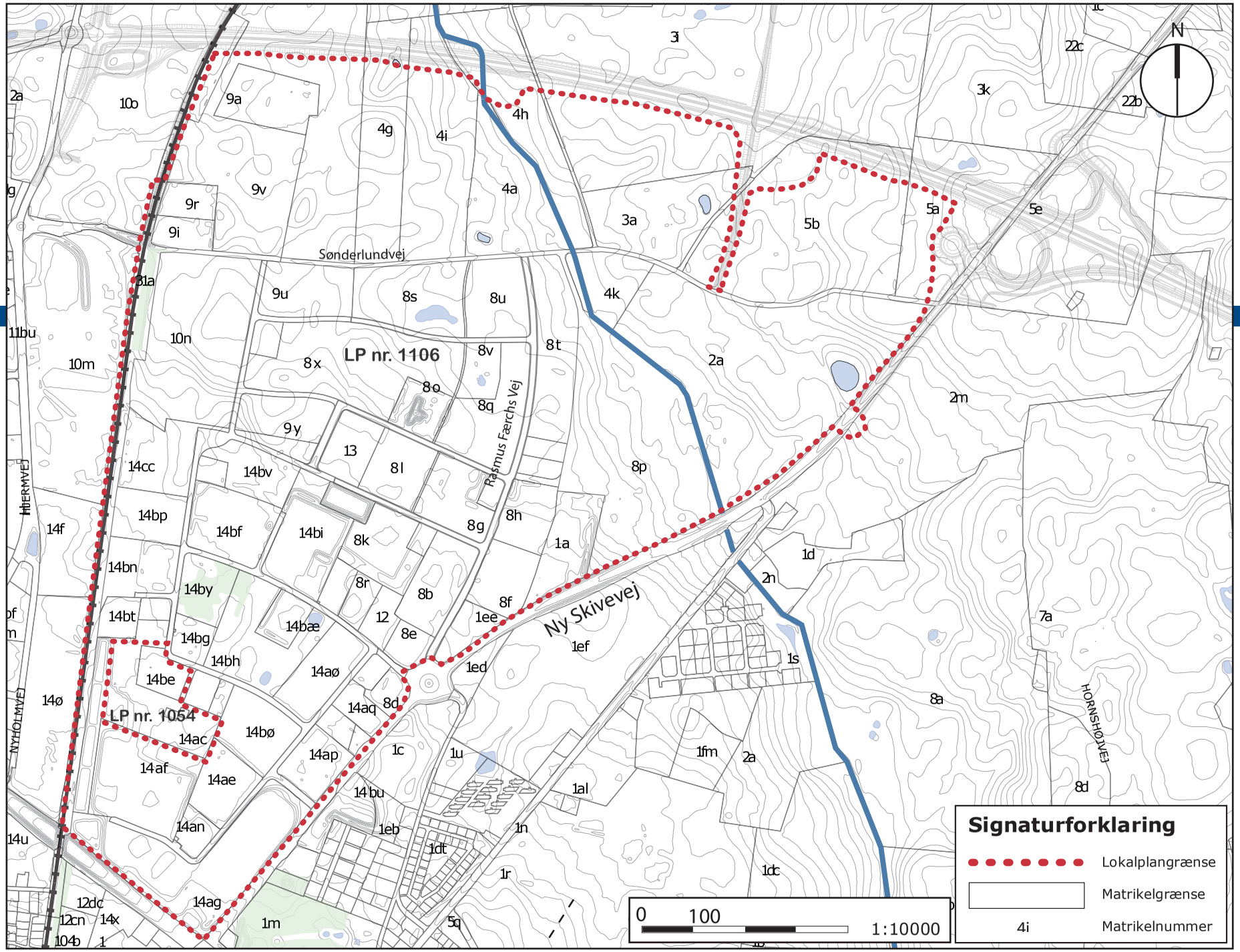
På Byrådets vegne

H. C. Østerby	/	Lars Møller
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 29. marts 2017.

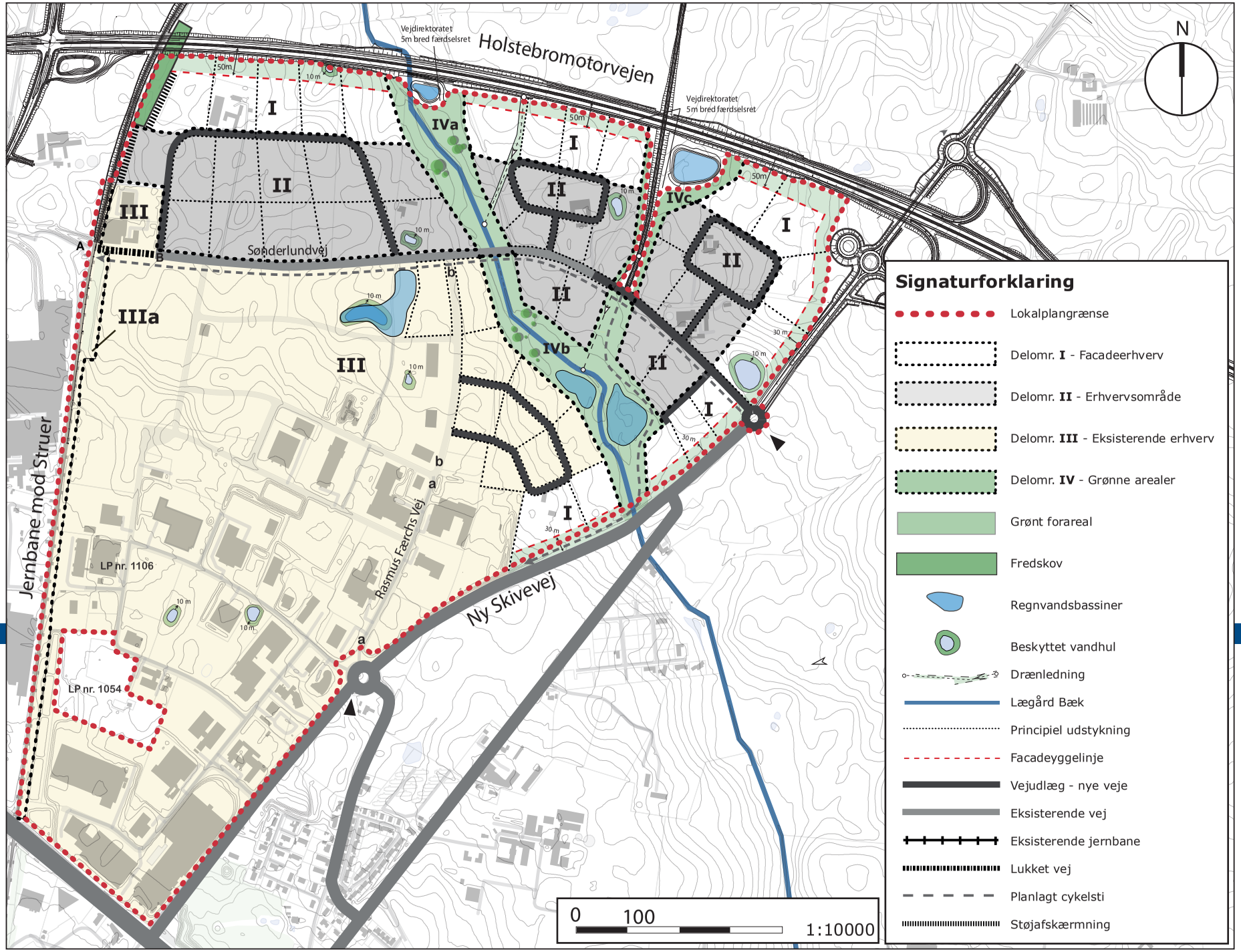
Kortbilag 1

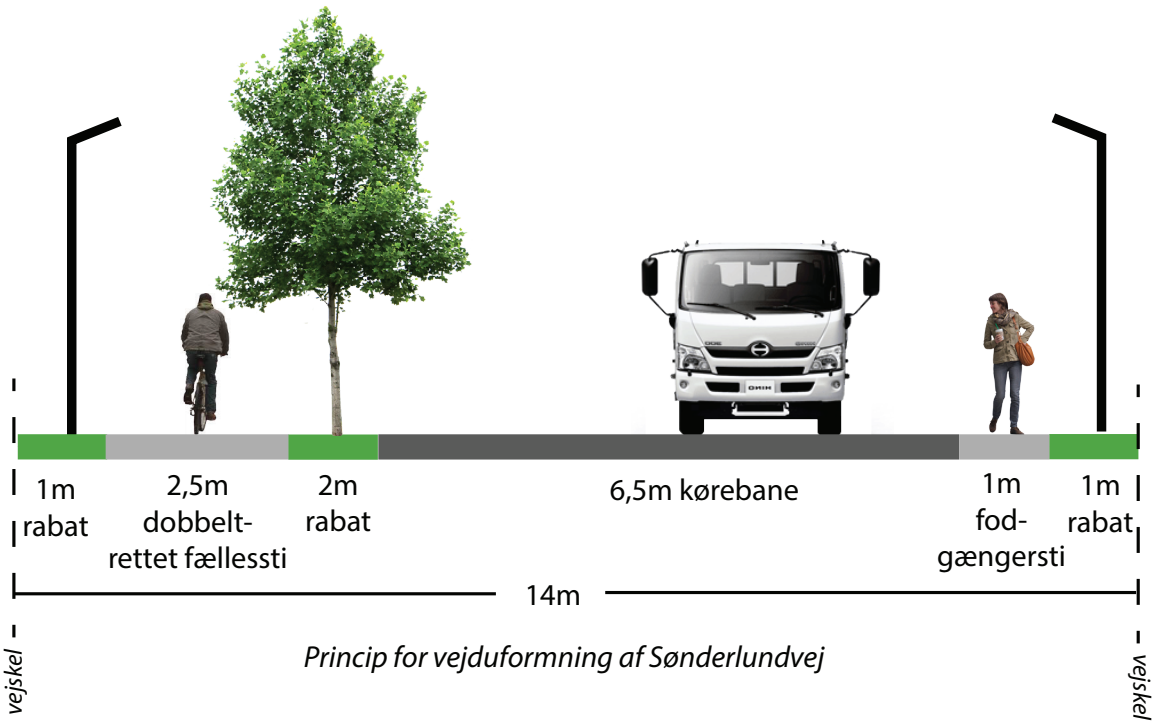
Matrikelkort.



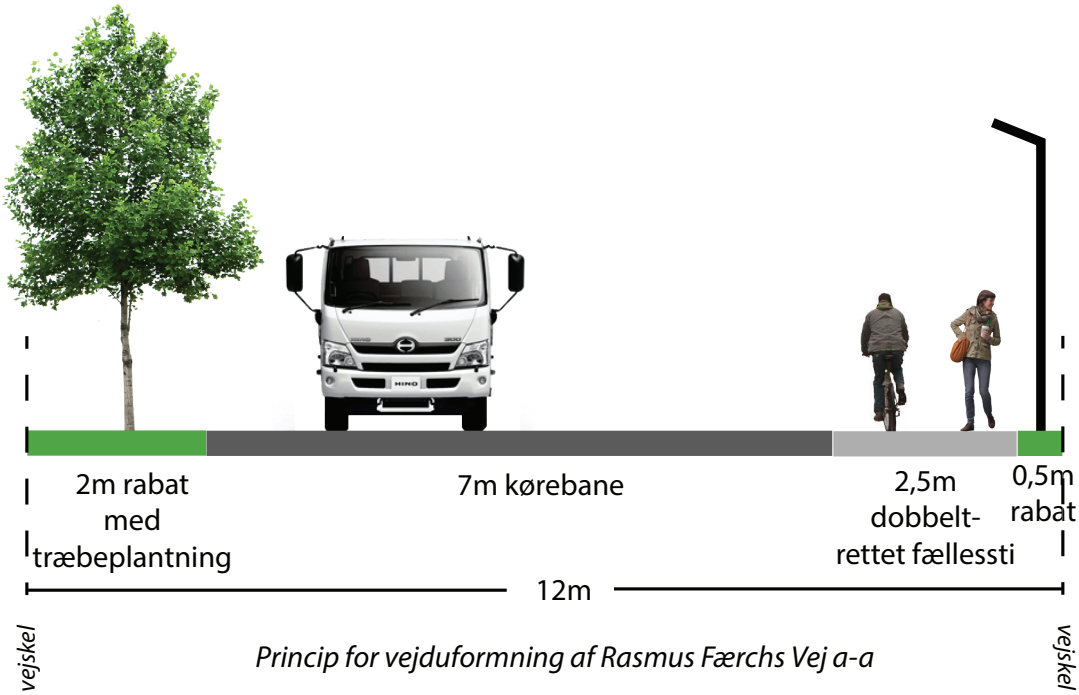
Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse.





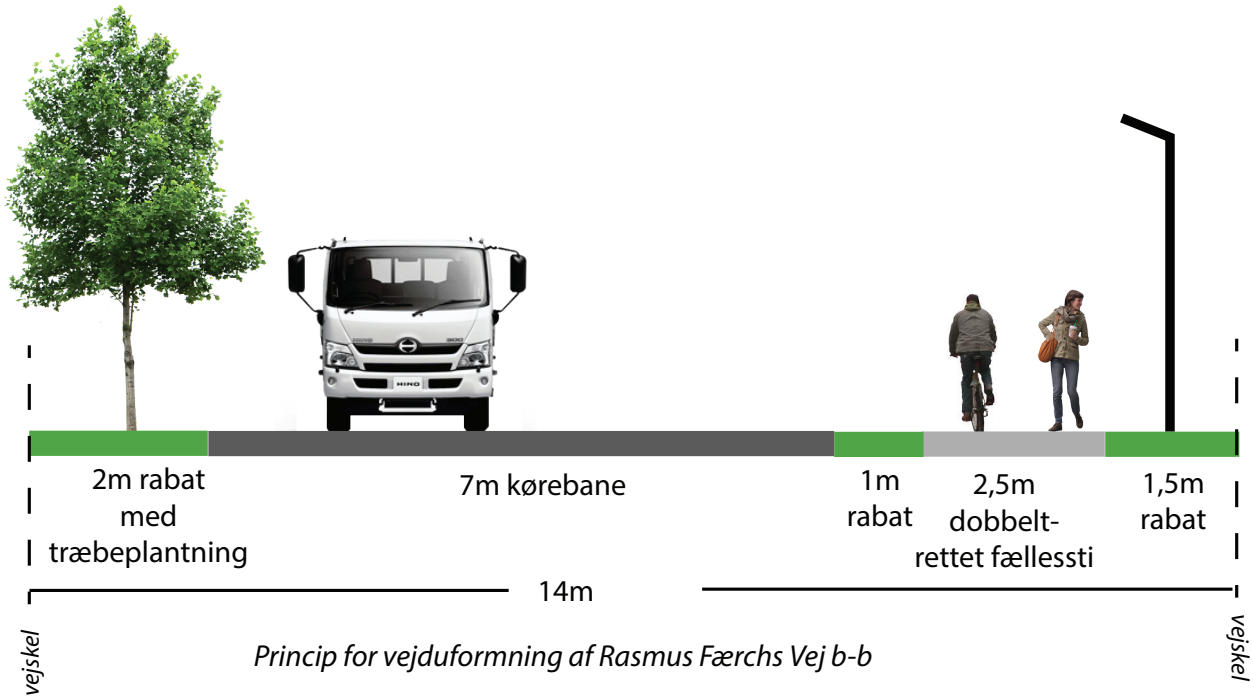
Princip for vejduformning af Sønderlundvej



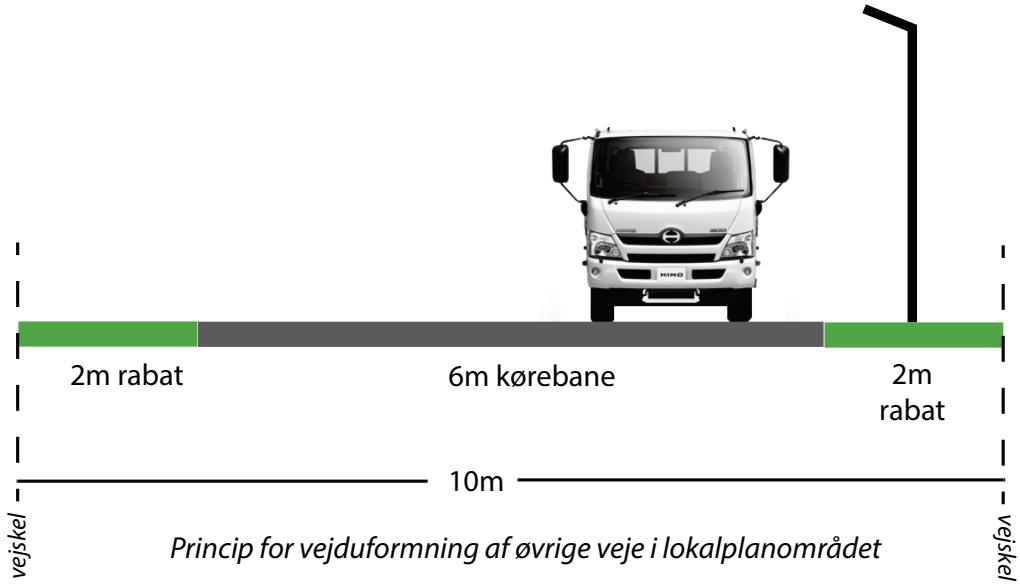
Princip for vejduformning af Rasmus Færchs Vej a-a

Bilag 3

Illustration af vejprofiler.



Princip for vejduformning af Rasmus Færchs Vej b-b



Princip for vejduformning af øvrige veje i lokalplanområdet

Bilag 3 - forsat

Illustration af vejprofiler.