

Lokalplan nr. 1052



**Boligområde ved Enghavevej,
Thorsminde**



HOLSTEBRO KOMMUNE

Forord til lokalplanen

Byrådet har vedtaget en lokalplan for et boligområde ved Eng-havevej i Thorsminde.

Lokalplanen består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her findes også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Byrådet, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.

Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser, regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort og Matrikelstyrelsen

DDOkort, copyright Cowi a/s

Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune

Indholdsfortegnelse

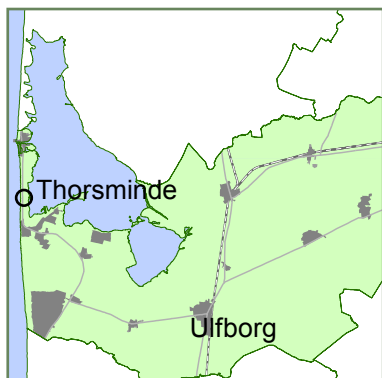
Redegørelse

• Baggrund og formål	s. 4
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 5
• Forhold til anden planlægning	s. 7
• Miljøforhold	s. 9
• Miljøvurdering	s. 11
• Tilladelser fra andre myndigheder	s. 11

Lokalplan nr. 1052

§1 Formål	s. 12
§2 Område	s. 12
§3 Anvendelse	s. 12
§4 Udstykning	s. 12
§5 Bebyggelsens omfang og placering	s. 12
§6 Bebyggelsens udseende og skiltning	s. 13
§7 Ubebyggede arealer	s. 13
§8 Terrænregulering	s. 14
§9 Veje og stier	s. 14
§10 Parkering	s. 14
§11 Grundejerforening	s. 14
§12 Ophævelse af gældende planer	s. 15
§13 Betingelser for ibrugtagning	s. 15
§14 Retsvirkninger	s. 15
Vedtagelsespåtegning	s. 16
Bilag 1 - områdets afgrænsning	s. 17
Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 18

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed ved Enghavevej i Thorsminde.

Baggrund og formål

Med ønsket om fortsat at kunne tilbyde attraktive byggegrunde til boliger i Thorsminde, planlægges et nyt boligområde til parcelhuse på en central beliggenhed i forhold til butikker, Thorsminde havn og byens rekreative områder.

Formålet er endvidere at overføre området fra landzone til byzone.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Thorsminde, i tilknytning til et eksisterende boligområde. Området har tidligere været byens stadion og anvendes i dag som boldbane.

Området har et samlet areal på ca. 1,5 ha. Mod nord afgrænses området af Enghavevej, mod syd af Jagtvejen og mod vest af et vandværk samt parcelhuse. Mod øst grænser området op til en beplantet jordvold, som adskiller området fra en boldbane længere mod øst.

Karakteristisk for det eksisterende boligområde er étplanshuse, hvor matriklerne er adskilt af lave plankeværker eller jordvolde beplantet med eksempelvis pilebuske og/eller klitroser.



Luftfoto

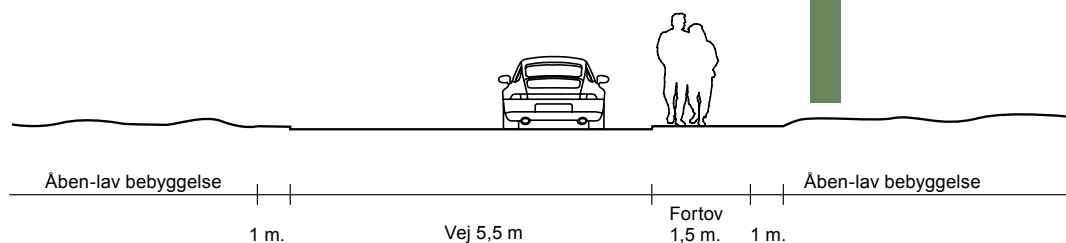
Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

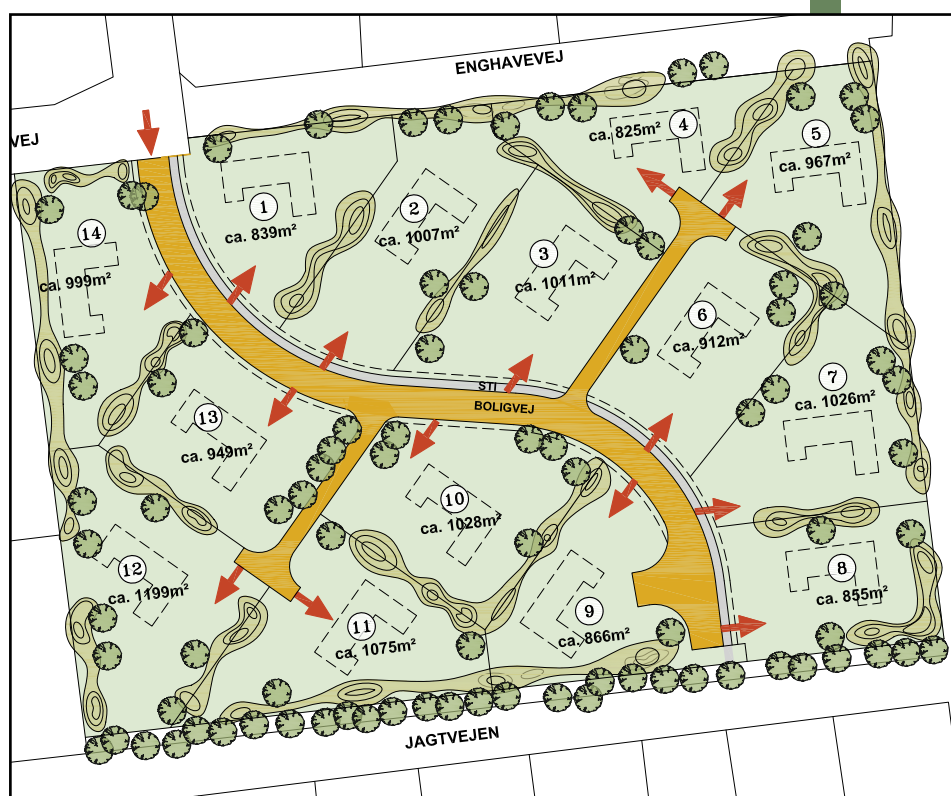
Lokalplanen tager udgangspunkt i de eksisterende forhold – og forsøger at videreføre karakteristiske træk fra Thorsminde og de omkringliggende boligkvarterer.

Området må kun anvendes til boligformål efter principperne som vist på illustrationsplanen.

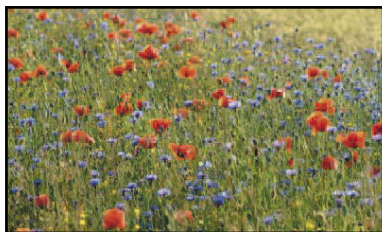
Adgangen til området skal ske fra Enghavevej. Adgangsvejen placeres centreret i forhold til den modstående vej – Klitrosevej, som vist i princippet på illustrationsplanen. Vejen udlægges i en bredde af 9 meter og anlægges med en 5,5 meter bred kørebane. Langs vejen etableres en 1,5 meter bred fortov/sti, der skaber en nord-sydgående forbindelse gennem området.



Principsnit - boligvej



Illustrationsplan



Inspirationsbilleder: klitter, naturgrund

Bebyggelsesplanen består af 14 byggegrunde, som vist i princippet på illustrationsskitsen side 5. For at understrege at bebyggelsen ligger i et kystnært område, udlægges grundene med et "naturpræg" og kan i skel afgrænses af klitter/jordvolde beplantet med eksempelvis marehalm, klitfyr og klitroser.

Den enkelte bolig har mulighed for at anlægge en privat terrasse i nær tilknytning til boligen, samt opsætte et lavt plankeværk eller et hegn. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

Der er i dag en beplantet jordvold ud mod boldbanerne, som ligger øst for lokalplanområdet. Volden ligger ca. 8 meter inde på matriklen. Lokalplanen regulerer, at hvis den nuværende vold fjernes, skal der etableres en tilsvarende vold længere mod øst. Volden skal etableres på egen matrikel.

Bebyggelse

Bebyggelsen udformes således, at bygningshøjde og materialevalg afspejler den omgivende bebyggelses karakter, for derigennem at sikre, at den nye bebyggelse indgår i en harmonisk sammenhæng med det eksisterende.

Bebyggelsen må opføres i 1½ etage med en bygningshøjde på maks. 8½ meter og en bebyggelsesprocent på maks. 30 for den enkelte matrikel.

Der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

Nyopførte boliger inden for lokalplanens område har status som helårsboliger uden bopælspligt.

Jordforurening mv.

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Enhver flytning af jord fra området der er klassificeret som lettere forurennet, skal anmeldes til kommunen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at der kan være kabler eller ledninger, som ikke er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres – inden jordarbejder påbegyndes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til kysten/Kystnærhedszone

Hele Thorsminde, inklusiv lokalplanområdet, ligger i kystnærhedszonen, hvor der stilles særlige krav til nyt byggeri og anlæg i henhold til planlovens § 5a og 5b. Desuden skal der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen i henhold til planloven § 16 stk. 3 og 4, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Som opfølgning på planlovens bestemmelser har Miljøministeriet udarbejdet et dialogprojekt "Planlægning for byudvikling i kystkommunerne". Ifølge dialogprojektets principper skal der i de mellemstore kystbysamfund, som er begrænset væsentligt af beskyttelseslinjerne, være mulighed for en begrænset udbygning inden for beskyttelseszonen. Udbygningen skal dog ske på baggrund af en grundig lokalplanlægning og er især relevant i forbindelse med byudvikling bag den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger som en "lomme" bag eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må opføres i 1½ etager med en maksimum højde på 8,5 meter – og vil således ikke afvige væsentligt fra den foranliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil således ikke påvirke kystlandskabet visuelt.

Kommuneplan

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2009 for Holstebro Kommune.

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 10.B.02 – et område til boligformål. Inden for dette rammeområde kan der opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse, hvor bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende struktur i området. Rammeområdet åbner



mulighed for, at der kan opføres boliger i højst 1½ etage med en bebyggelsesprocent på højst 30 for åben-lav bebyggelse og højst 40 for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplan nr. 1052 er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, Holstebro Kommune.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 62. Med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan, ophæves lokalplan nr. 62.

Kirkebyggelinie

Lokalplanområdet er omfattet af en kirkebyggelinie, der som udgangspunkt omfatter et område indenfor en afstand af 300 meter målt fra kirkebygningen. Ifølge Lov om Naturbeskyttelse § 19 lov nr. 9 af 3. jan 1992, må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter indenfor en afstand af 300 meter fra en kirke, med mindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Lokalplanen tillader en bygningshøjde på højst 8,5 meter, og er derfor i overensstemmelse med det tilladte.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den nuværende spildevandsplan. Thorsminde By er hovedsageligt kun spildevandskloakeret. Overfladevand fra de enkelte ejendomme skal nedslives på egen grund. Overfladevand fra vejarealerne skal føres til regnvandsledningen i Enghavevej.

Grundvandsinteresser/drikkevandsinteresser

Lokalplanen ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Området ligger desuden inden for en 300 meter zone for Thorsminde Vandværksboringer, og må derfor ikke anvendes til noget af mere grundvandstruende art.

Det bør undersøges, om der skal sikres mod nedsivning af olierester fra biler og lignende.

Miljøforhold

Vandværk

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger et (ældre) alment vandværk.

Lokalplanen ligger derfor inden for en såkaldt hygiejnisk zone, som forekommer omkring to indvindingsboringer umiddelbart vest for lokalplanområdet. I henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 22 og 24 er det inden for en afstand af 300 meter fra en vandværksboring, forbudt at indrette nedsivningsanlæg for spildevand. Nedsivningsanlæg, der kun modtager tagvand, kan dog etableres indtil en afstand på 25 meter fra boringerne. Inden for en afstand af 5 meter fra en vandværksboring, må der ikke gødes eller bruges sprøjtemidler.

Friluftsliv/rekreative interesser

Lokalplanområdet er beliggende i et område, som i dag anvendes til boldbane. Der vil stadig være et passende areal til boldbaner umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Begrænsninger og gener overfor befolkningen

Inddragelse af den nuværende boldbane til boligområde, kan muligvis opleves som en begrænsning for den lokale befolkning. Boldbanerne fjernes dog ikke helt, idet der stadig vil være brugbare baner umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder

Thorsminde er helt omsluttet af kystnærhedszonen og har store arealer beliggende inden for strandbeskyttelseslinien. Selve lokalplanområdet ligger dog udenfor strandbeskyttelseslinien.

Lokalplanområdet ligger i nærheden af såvel internationalt naturbeskyttelsesområde, habitatområde samt regionalt naturbeskyttelsesområde.

Bag tangen med Thorsminde, ligger Nisum Fjord. Nisum Fjord og det omkringliggende landskab rummer nogle af Vestjyllands vigtigste fuglelokaliteter. Blandt andet herfor er hele Nisum Fjord, samt en del af landarealerne, udlagt som vildtreservat. Nogle af fjordens landskaber er desuden fredede, for at bevare fuglelivets levesteder og karakteristiske plantesamfund.

Nisum Fjords betydning for vandfugle har medført, at området er udpeget som Internationalt Naturbeskyttelsesområde, hvilket for Nisum Fjord omfatter både Ramsar-, EF-Fuglebeskyttelses- og EF-Habitatområder. Der må ikke planlægges for anlæg, der strider mod lovbestemmelserne for de tre områdetyper.

Jordhåndtering/flytning

I forbindelse med etableringen af boligområdet vil det være nødvendigt at håndtere og evt. transportere jord. Det bør sikres, at der kun tilføres rene materialer, samt at støv og støjgener så vidt muligt undgås. Al flytning af eventuel forurenede jord skal anmeldes til den kommunale miljømyndighed. (se side 6)

Luftforurening (støv og andre emissioner)

Der vil være en begrænset luftforurening fra boligområdet forårsaget af energiforbruget til opvarmning, samt den måde hvorpå energien produceres – herunder hvilket brændsel, der anvendes.

Der vil være tale om en marginal stigning i energiforbruget, som følge af de nye boliger – og dermed også i emissionerne.

Eventuel anvendelse af brændeovne vil i modsætning til varmekædet give anledning til lokale emissioner af støv, kulilte og organisk bundet kulstof. Det vurderes dog, at emissionen fra maks. 14 brændeovne, vil have meget lille betydning for det lokale område.

Emissioner fra eventuel trafik til og fra området

I anlægsfasen kan der forekomme tung trafik til og fra området. Endvidere vil der være emissioner fra personbiler, når boligområdet er færdigt. Da trafikken til/fra området vil være meget lille i forhold til den øvrige trafik i byen, vurderes emissionerne imidlertid at være af meget lille betydning.

Trafikafvikling/belastning

Ud over tung trafik i anlægsfasen skønnes det, at der kan forekomme kørsel med maksimal 28 personbiler (gennemsnitlig 2 biler pr. husstand) primært om morgenen og eftermiddagen.

Støj

Den største kilde til støj fra boligområdet er i forbindelse med trafikstøj. De gener der vil være fra trafikstøj genereret af biler, der skal til- og fra området, vurderes at være begrænsede.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videregående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end dem, der fremgår af nærværende redegørelse. Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger, jf. §3 stk. 1 nr. 3 i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1, i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Lokalplan nr. 1052

Boliger ved Enghavevej, Thorsminde.

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 beskrevne område

§ 1 Formål

Stk. 1 Lokalplanens formål er;

- At sikre området anvendes til boligformål.
- At overføre området fra landzone til byzone.
- At sikre en stiforbindelse gennem området.
- At sikre adgang til området fra Enghavevej.

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 16f, 17g, 18d samt en del af 13m alle af Klitengene, Sdr. Nisum samt alle parceller, som udstykkes efter den 29.01.2009 inden for lokalplanområdet.

Stk. 2 Området ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres lokalplanen fra landzone til byzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, herunder åben-lav bebyggelse.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Udstykning eller arealoverførsel må kun ske med Holstebro Kommunes godkendelse.

Stk. 2 Udstykning af grunde til boliger skal ske i overensstemmelse med principperne på illustrationsplanen side 5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten må ikke oversige 30% for den enkelte ejendom.

Stk. 2 Bebyggelsen må opføres i maks. 1½ etage, med en

maks. højde på 8,5 meter, i forhold til eksisterende, naturligt terræn.

Stk. 3 Antenner mv. skal placeres, så højeste punkt er maks. 8,5 meter over eksisterende terræn.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Facader skal udføres som en af følgende muligheder:

- enten som blankt murværk i tegl. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.
- eller fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet i farver indenfor jordfarveskalaen eller disses blanding med sort og hvidt. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.
- eller i træ. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.

Stk. 2 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvid eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller i disses blanding med hvid og sort.

Stk. 3 På udvendige bygningssider og tage må der ikke anvendes reflekterende materialer med en glansgrad på større end 30.

Stk. 4 Tage må udføres med en hældning på højst 45 grader.

Stk. 5 Skiltning og reklamering udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted. Dog må der opsættes ét navneskilt på højst 30x40 cm. i forbindelse med virksomheder, der lovligt kan drives i boligområder.

I salgs- og byggeperioden må skiltning og reklamering dog finde sted.

Stk. 6 Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 I skel må der etableres lave beplantede klitter/jordvolde som afgrænser matriklerne. Klitterne/jordvoldene kan variere i størrelse og udformning som vist på illustrationsplanen side 5.

Stk. 2 Ubebyggede arealer skal fremstå naturlige med eksempelvis græs, prydgræsser e.l.

Stk. 3 Der må opsættes hegn/plankeværk til afskærmning af terrasser. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

Stk. 4 Den eksisterende jordvold langs områdets østlige skel må kun fjernes, såfremt at der etableres en tilsvarende vold længere mod øst, som vist i princippet på bilag 2.

§6, stk. 3

Bestemmelsen gælder ikke:

01: Vinduer/ovenlysvinduer

02: Solfangere/solceller på bygningssider/tage, såfremt disse jf. §6 stk. 6 ikke er til gene for naboer og forbipasserende.

Stk. 5 Der etableres en vold ud mod Jagtvejen, som vist i princippet på bilag 2.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,25 meter i forhold til eksisterende terræn.

Terrænreguleringer må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overfladevand for nabo, sti og vej. Der må endvidere ikke foretages terrænregulering i en afstand af op til 1 meter fra naboskel.

(Bestemmelsen gælder ikke i forbindelse med etablering af volde/klitter inden for lokalplanområdet).

§ 9 Veje og stier

Stk. 1 Vejadgang til området skal ske fra Enghavevej.

Stk. 2 Veje udlægges som vist i princippet vist på illustrationsplanen side 5.

Stk. 3 Veje udlægges i en bredde på 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter, med fast belægning i form af eksempelvis asfalt.

Stk. 4 Der anlægges en sti/fortov gennem området, som vist i princippet på bilag 2. Stien/fortovet anlægges med en bredde på 1,5 meter, med fast belægning.

Stk. 5 Der reserveres et vejudlæg til Enghavevejs forlængelse, som vist på bilag 2

§ 10 Parkering

Stk. 1 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. ejendom.

Stk. 2 Indenfor lokalplanens område må langtidsparkering af campingvogne, større både og andre lignende effekter ikke finde sted.

§ 11 Grundejerforening

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

Stk. 2 Grundejerforeningen skal tage skøde på private fællesveje, fortov/sti, samt øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Holstebro Kommune.

§ 12 Ophævelse af gældende planer

Området er omfattet af lokalplan nr. 62, vedtaget af Ulfborg-Vemb Kommunalbestyrelse 21.06.2006 og offentlig bekendtgjort 11.07.2006. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 1052, ophæves den del af lokalplan nr. 62, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Holstebro Kommunes anvisninger. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4, pligt til at dispensere fra tilslutningspligten, hvis boligen opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 14 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

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 18. august 2009 og offentliggjort i 8 uger fra den 26. august 2009 til den 21. oktober 2009

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Holstebro Byråd den 15. december 2009.

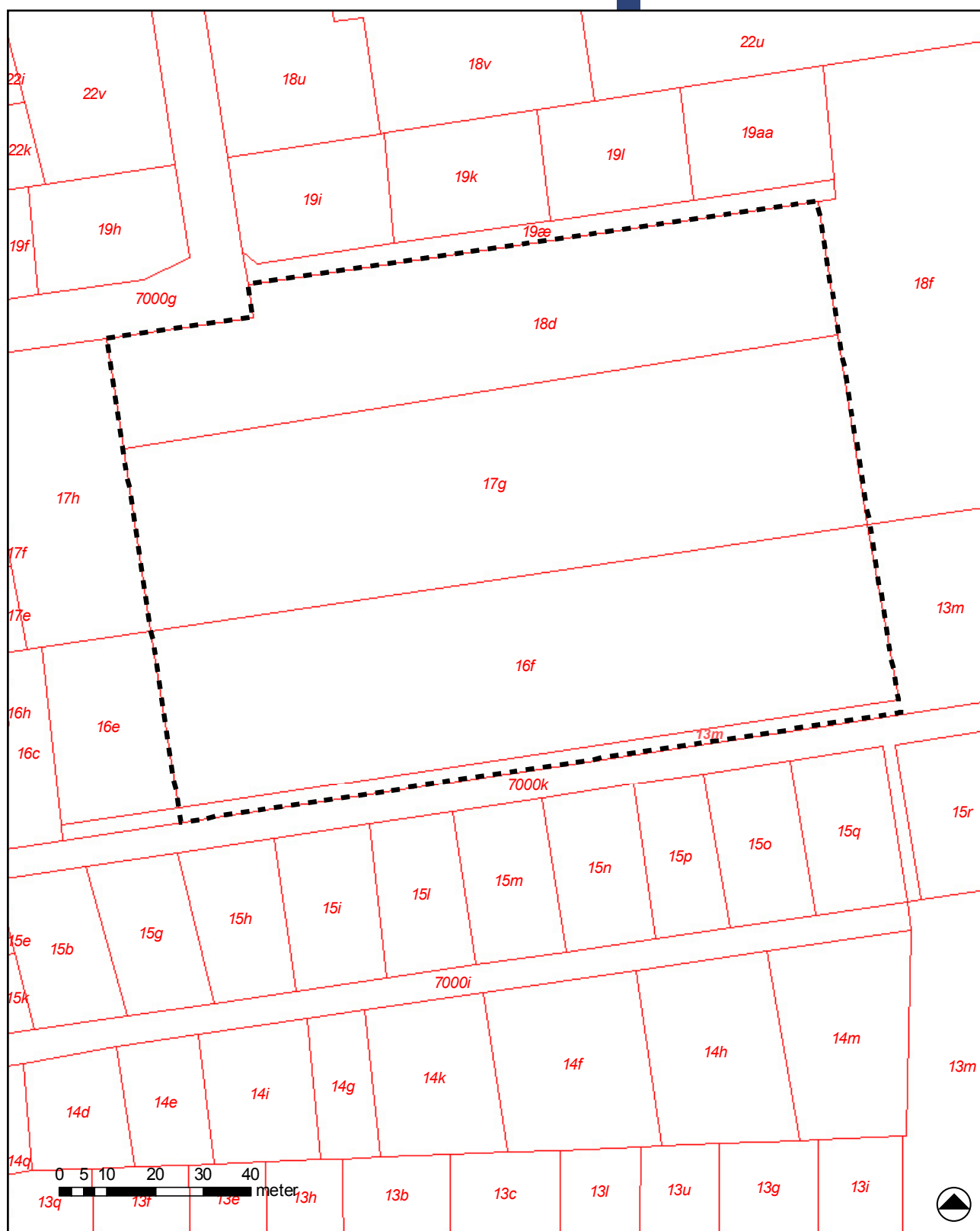
Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

Planens vedtagelse er bekendtgjort den 13. januar 2010.

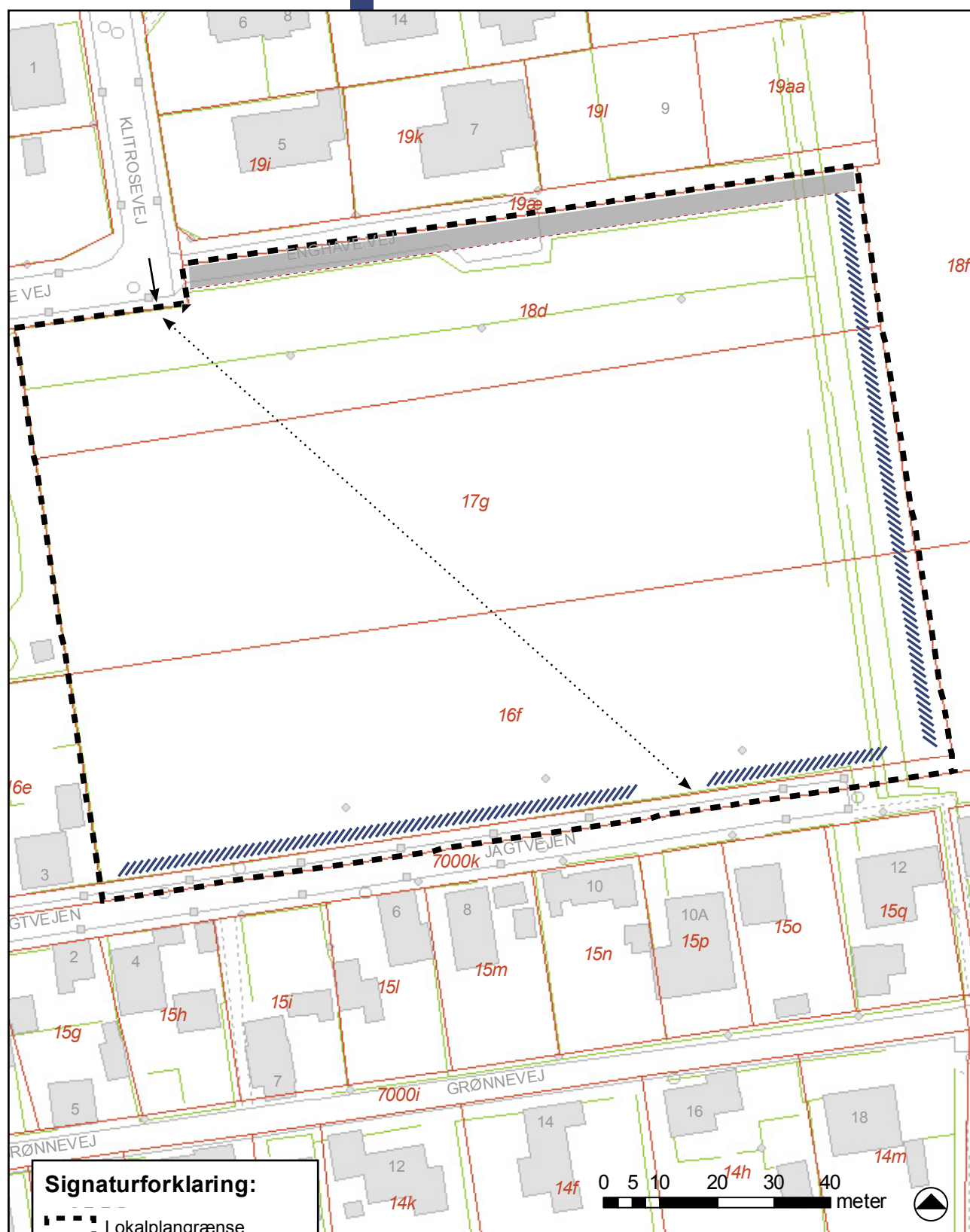


Bilag 1

Områdets afgrænsning

Signaturforklaring:

-  Lokalplan
-  Matrikelgrænse



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse