

Lokalplan nr. 1086



Et boligområde i Tingagerparken ved
Prins Buris Vej, Mejdal.

Udkast 10.10.2012



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 28.11.2012 til den 23.01.2013.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
eller via email til:
planafdelingen@holstebro.dk

inden den 24.01.2013

Efter udløbet af denne frist vil Byrådet tage stilling til lokalplanforslaget.

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af byplanarkitekt Søren Yde, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et boligområde i Tingagerparken ved Prins Buris Vej, Mejdal.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, 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.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Lokalplanområdets beliggenhed	s. 4
• Baggrund og formål	s. 4
• Eksisterende forhold	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 6
• Forhold til anden planlægning	s. 10
• Miljøvurdering	s. 12
• Tilladelser efter anden lovgivning	s. 13

Lokalplan nr. 1086

§ 1. Lokalplanens formål	s. 14
§ 2. Område	s. 14
§ 3. Anvendelse	s. 14
§ 4. Udstykning	s. 15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	s. 15
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	s. 16
§ 7. Ubebyggede arealer	s. 17
§ 8. Terrænregulering	s. 18
§ 9. Veje og stier	s. 19
§ 10. Parkering	s. 19
§ 11. Grundejerforening	s. 20
§ 12. Ophævelse af gældende planer	s. 20
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	s. 20

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets fremtidige disponering

Kortbilag 3 - Udstykningsplan og delområder

Kortbilag 2 - Niveauplan for placering af punkthus

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort & Matrikelstyrelsen
 Ortofoto Danmark® 2008, copyright Blom
 Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune



Lokalplanområdets beliggenhed ved Prins Buris Vej i Mejdal, Holstebro.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i Mejdal nord for Prins Buris Vej, der fortsætter mod vest ind til Mejdal og Ringvejen i Holstebro.

Området afgrænses mod øst af Tingagervej, mod vest af ådalen omkring Halgård Bæk, mod syd af Prins Buris Vej og mod nord af boligområdet ved Tingagervænget. Lokalplanen omfatter grundarealer på i alt cirka 2,5 ha.

Baggrund og formål

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er et ønske fra grundejer om en ændring af plangrundlaget for området, der i dag er omfattet af lokalplan nr. 414. Siden vedtagelsen af lokalplan nr. 414 er der opstået en række nye ønsker i forhold til boligtyperne i området, hvilket kræver en justering af lokalplanens bestemmelser.

Formålet med lokalplanen er således at ændre plangrundlaget, således at der i områdets vestlige del kan opføres et forsøgsbyggeri i form af et energineutralt punkthus, mens der i områdets østlige del udlægges et areal til åben-lav bebyggelse i form af lavenergihuse.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer disponeres sådan, at naturinteresser i området tilgodeses samt at sikre, at områdets omdannelse til boligkvarter sker på en måde, der giver mulighed for høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhvervsformål, og fra 1963 til omkring 2007 har der på arealet været møbelfabrik. I 2007 er der foretaget nedrivning af møbelfabrikken med tilhørende anlæg.

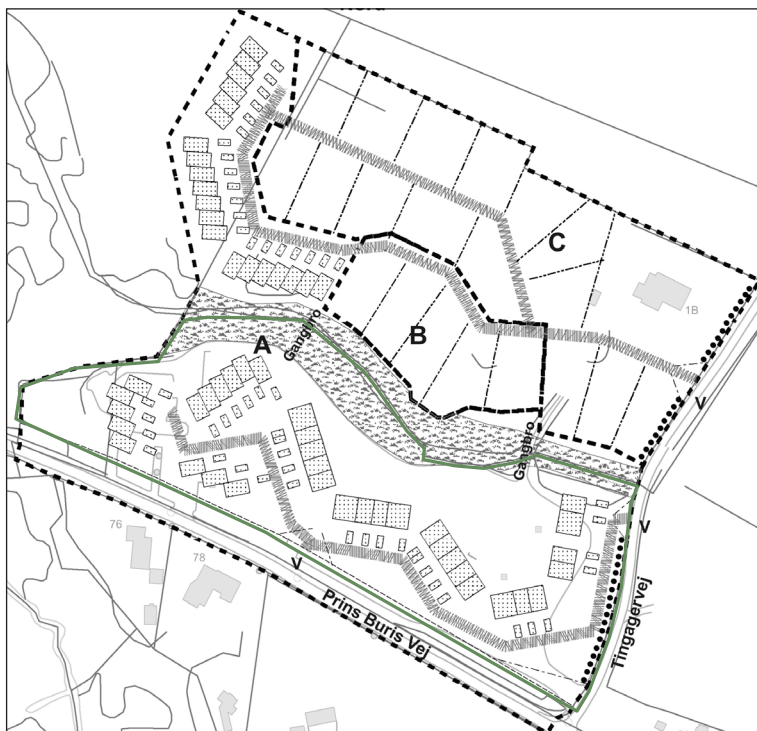
I 2007 er lokalplan nr. 414 vedtaget på baggrund af et ønske fra den daværende ejer om at omdanne området fra at rumme erhvervsvirksomhed til at udgøre et attraktivt boligområde. Lokalplan nr. 414 omfatter foruden det aktuelle lokalplanområde et areal mod nord, der på daværende tidspunkt indeholdte en eksisterende bolig samt et friareal, der tidligere havde rummet en minkfarm.

I lokalplan nr. 414 udlægges den nordlige del til åben-lav og tæt-lav bebyggelse mens den sydlige del (det aktuelle lokalplanområde) udlægges til tæt-lav bebyggelse.

De 2 områder er adskilt af et mindre vandløb, der gen-

nemskærer lokalplan nr. 414 centralt. Arealerne omkring vandløbet udgør et registreret §3 moseområde, der i lokalplan nr. 414 udlægges som naturareal og friholdes for indgribende anlægsarbejder.

I dag er den nordlige del af lokalplan nr. 414 omkring Tingagervænget stort set udbygget med parcelhuse og rækkehuse, mens den sydlige del er ubebygget og ligger hen som et fladt, græsdækket plateau.



Lokalplan nr. 414

Retningsgivende udstykningsplan for området. Naturarealet opdeler området i en nordlig og sydlig del.

Signatur

- ■ lokalplan nr. 414
- aktuelt lokalplanområde
- ■ ■ naturareal



Luftfoto 2011

Den nordlige del af området er stort set udbygget mens den sydlige del er ubebygget.

Signatur

- aktuelt lokalplanområde
- ■ ■ naturareal

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Med henblik på at imødekomme de nye ønsker til boligtyperne i området ændrer lokalplanen disponeringen af området fra at have bestået af cirka 35 rækkehuse i op til 10 meters højde, til at bestå overvejende af en parcelhusudstyknings samt et mindre areal til etagebebyggelse.

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder, der tilsammen skaber den nødvendige fleksibilitet i forhold til at sikre, at naturinteresser i området tilgodeses. Samtidig er inddelingen i delområderne med til at sikre, at omdannelsen til boligkvarter kan ske på en måde, der giver høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen.

Delområdernes afgrænsning er vist på lokalplanens kortbilag 3.

Delområde A

Delområde A udgør den største del af lokalplanområdet og udlægges til åben-lav bebyggelse i form af cirka 17 parcelhusgrunde. Der kan her opføres bebyggelse i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

I forhold til bebyggelsens udseende viderefører lokalplanen intentionerne fra den tidligere lokalplan nr. 414 og indeholder således en række bestemmelser i forhold til facader, farver mm. Ny bebyggelse skal i delområdet opføres med pudsede facader i en hvidlig farve med mulighed for mindre partier i sort træværk, ligesom tage skal fremstå i sorte eller grå materialer eller som grønne tage i form af sedum/græstørv.

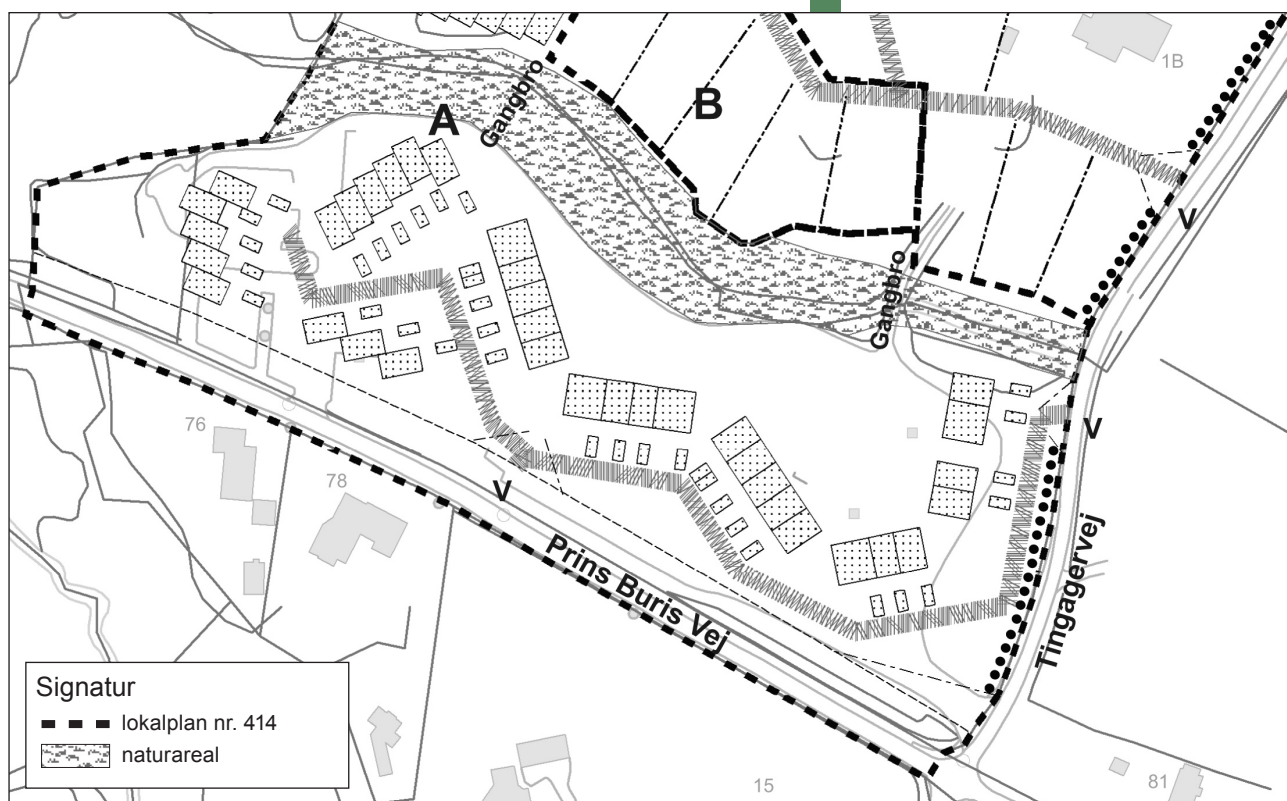
Langs kanten af parcelhusbebyggelsen mod Tingagervej og Prins Buris Vej afsættes en selvstændig matrikel til etablering af en mindre afskærmende støjvold.

Delområde B

Delområde B udgør den vestlige del af lokalplanområdet. I delområdet gives der mulighed for at opføre et forsøgsbyggeri i form af et energineutralt punkthus og området udlægges således til etagebebyggelse. Der kan her opføres bebyggelse i op til 5 etager med en maksimal højde på 17 meter.

Med henblik på at styre punkthusets størrelse og placering fastlægger lokalplanen et præcist byggefelt for punkthuset i området ligesom den maksimale højde fastsættes ud fra et niveauplan fastlagt i kote 20,50.

Bebyggelse i delområdet skal fremstå med pudsede overflader i en hvidlig farve samt i farven sort med henblik på at sikre, at etagebebyggelsen indpasser sig arkitektonisk i forhold til områdets øvrige bebyggelse.



Planområdets anvendelse:
eksisterende lokalplan nr. 414



Planområdets anvendelse:
lokalplanforslag nr. 1086

I forhold til at muliggøre opførelsen af etagebebyggelsen som et forsøgsbyggeri i form af et energineutralt punkt-hus åbnes der i delområdet op for indarbejdelse af andre materialer i facaden herunder solceller så længe disse overholder den gennemgående farveholdning i sort og hvid, og så længe disse indgår som et tydeligt delelement i den pudsede facade.

Delområde C

I delområde C, mellem parcelhusbebyggelsen og etagebebyggelsen, placeres der i lokalplanen et mindre fællesareal for beboerne i området med mulighed for etableringen af en legeplads eller lignende.

Delområde D

Delområde D indeholder en del af et beskyttet §3 moseområde omkring vandløbet mod nord og udgør den del af lokalplanområdet, der i lokalplan nr. 414 blev udlagt til naturareal og skulle friholdes for indgribende anlægsarbejder.

Lokalplanen viderefører disse bestemmelser, og medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til naturarealet.

I forhold til delområde A og parcelhushavernes møde med naturarealet indfører lokalplanen en byggelinje med henblik på at sikre, at der ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 5 meter fra naturarealet.

Trafikale forhold

Lokalplanen sikrer vejadgang til området via Prins Buris Vej og Tingagervej. Vejen udlægges med en bredde på min. 7 meter og der anlægges en kørebane med en bredde på min. 5,5 meter. Vejen får status af privat fællesvej og tænkes at få status som opholds og legeområde.

Fra den eksisterende boligbebyggelse ved Tingagervænge nord for lokalplanområdet løber 2 stier, der krydser det beskyttede vandløb og naturarealet. Med lokalplanen videreføres stierne hen over området, og krydser bl.a. det mindre fællesareal i delområde C og skaber forbindelse videre til Prins Buris Vej, og den nyanlagte cykelsti langs denne.

Af hensyn til lokalplanområdets naturmæssige karakter skal stier i området udføres som ubefæstede stier. Dog kan de anlægges med stenmel og lignende materialer, der er egnet til cykler og lign.

Landskab og beplantning

Som led i den tidligere brug af lokalplanområdet til erhvervsformål er der sket en kraftig jordopfyldning i området således at størstedelen af lokalplanområdet i dag fremstår som et fladt græsdækket plateau omgivet af forskellige træbevoksninger.

I forbindelse med etableringen af en støjvold ud mod Tingagervej, vil en del af den eksisterende træbevoksning eventuelt blive fjernet. Med henblik på at bibeholde landskabsindtrykkene i området stiller lokalplanen krav om, at så vidt bevoksningen fjernes, skal støjvolden efterfølgende beplantes med en afskærmende beplantning, der på sigt opnår samme karakter som den fjernede.

En mindre del af lokalplanområdet mod vest ligger i et udpeget landskabsområde omkring Halgård Bæk. Af hensyn til landskabsområdets naturmæssige karakter indeholder lokalplanen bestemmelser omkring de ubebyggede arealer i delområde B. De ubebyggede arealer skal her gives et naturmæssigt præg, således at arealet ned mod landskabsområdet får karakter af et delvist plejet naturområde.

Af hensyn til lokalplanområdets overordnede karakter må hegning i/mod skel kun ske med levende hegn. Mellem etagebebyggelsen og det fælles friareal (delområde B og C) skal der etableres en afskærmende beplantning.

Med henblik på at mindske mængden af befæstede arealer i området og sikre nedsivning af regnvand på stedet må kun nødvendige arealer til vej, parkering, et mindre udendørs opholdsareal og lignende befæstes. Øvrige arealer skal fremstå med græs / beplantning.

Lavenergibebyggelse

Lokalplanen stiller krav om, at alt byggeri i området som minimum bliver opført som lavenergibyggeri i henhold til gældende bygningsreglement.



Lokalplanområdet fremstår i dag som et faldt, græsdækket plateau på grund af tidligere jordopfyldning.



Nabobebyggelsen ved Tingagervænget nord for lokalplanområdet set fra landskabsområdet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for det rammeområde for lokalplaner, der i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt som område 02.B.28 til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Sideløbende med lokalplanforslaget er der udarbejdet et tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009. Tillægget ændre ikke på rammeområdets afgrænsning men imødekommer de nye ønsker der er opstået i forhold til boligtyperne i området, og udlægger således rammeområdet til åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse og muliggør op til 5 etager for én bygning i områdets vestlige del.

Lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af, at tillæg nr. 16 til kommuneplan 2009 vedtages.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 414. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 414, der ligger inden for lokalplanens område samt den del af lokalplan nr. 414, der omfatter vejnet nr. 7000b.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i forbindelse med tidligere lokalplaner overført til byzone og forbliver ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse i byzone.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er spildevandskloakeret og planlagt regnvandskloakeret med udledning til Halgård Bæk via eksisterende regnvandsbassin beliggende nordvest for lokalplanområdet. Regnvandsbassinet er etableret i forbindelse med opførelsen af nabobebyggelsen ved Tingagervej. Regnvandsbassinet er dimensioneret tilstrækkeligt til også at håndtere overfaldevand fra lokalplanområdet.

Alternativt kan regnvand nedsives i det omfang, det kan dokumenteres, at jordbunden er egnet herfor eksempelvis gennem afledning af tagvand til lokal faskine, etablering af grønne tage mv.

Varmeforsyningsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen og udlagt til fjernvarmeforsyning. Der er i området tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i henhold til varmforsyningsloven.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse som minimum skal opfylde en energiramme svarende til lavenergiboliger i henhold til gældende bygningsreglement. Ved konkret ansøgning har Kommunen pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektivt varmforsyningsanlæg, når boligen opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergibebyggelse. I den forbindelse gøres der opmærksom på, at fjernvarme tidligere har vist sig (i 2009/2010) at være konkurrencedygtig i forhold til alternative, individuelle forsyningsmuligheder.

Vandforsyningsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen og ligger i forsyningsområdet for Holstebro og Frøjk Vandværk.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og delvist i nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og indsatsområde for nitrat (ION).

Lokalplanområdet vil således være følsomt over for fremtidig anvendelse, hvis den er af grundvandstruende karakter.

Beskyttet vandløb

Lokalplanområdet indeholder mod nord et mindre vandløb, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Vandløbet leder vand østfra ned til Halgård Bæk vest for planområdet.

§3 område

Området omkring det beskyttede vandløb mod nord er registreret som et beskyttet §3 moseområde. Det registrerede område er delvist beliggende indenfor lokalplanområdet og strækker sig herfra videre mod vest langs kanten af området og videre langs Halgård Bæk mod nord og syd.

Landskabsområde

En mindre del af lokalplanområdet mod vest ligger i et udpeget landskabsområde omkring Halgård Bæk. Landskabsområdet er udpeget i Kommuneplan 2009, hvilket betyder, at det er et område, hvor de landskabelige værdier tillægges særlig stor værdi, og hvor der i særlige grad skal tages hensyn til disse.

Jordforurening

Den østlige del af lokalplanområdet er kortlagt som jordforurenet på V2-niveau. Den vestlige del af lokalplanområdet er udgået af kortlægningen i henhold til Jordforureningsloven.

Skovbyggelinje

I forbindelse med vedtagelsen af den eksisterende lokalplan nr. 414 blev en skovbyggelinje for området ophævet.

I afgørelsen fra Naturstyrelsen fremsendt den 14. marts 2007 præciseres det, at ophævelsen kun sker for lokalplan nr. 414. Skovbyggelinjen vil træde i kraft igen, hvis lokalplanen ophæves eller ændres.

I forbindelse med de nye planforslag vil skovbyggelinjen blive søgt bibeholdt som ophævet.

Ledninger

Der er tinglyst deklaration den 02.03.1999 vedr. spildevandsledning i skellet mellem matr.nr. 14I Tviskloster Hgd., Tvis og Prins Buris Vej og Tingagervej.

Endvidere har Vestforsyningen A/S en spildevandsledning samt fjernvarmeledning i området, som begge er nedlagt i henhold til den retningsgivende udstykningsplan i lokalplan nr. 414.

Der skal indhentes tilladelse fra de berørte ledningsejere før der må ske omlægning af eksisterende forsyningsledninger i området ligesom nedlæggelse af nye forsyningsledninger samt gravning i lokalplanområdet ikke må ske uden tilladelse fra ledningsejerne.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har Byrådet besluttet, at gennemføre en videregående miljømæssig vurdering af planen. Miljøvurderingen af lokalplanforslag nr. 1086 samt forslag til kommuneplantillæg nr. 16 er udarbejdet sideløbende med planforslagene i form af en særskilt miljørapport.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af planforslagenes sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, samt en beskrivelse og afvejning af rimelige alternativer.

Miljørapporten er offentliggjort sideløbende med planforslagene og lagt frem i offentlig høring i 8 uger. Der henvises således til *Miljøvurdering af planforslag - lokalplanforslag nr. 1086 og forslag til kommuneplantillæg nr. 16*.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttede områder

En mindre del af lokalplanområdets nordlige del er efter Naturbeskyttelseslovens §3 beskyttet som et område med særlige naturinteresser - i dette tilfælde mose.

Det betyder, at der ikke må foretages indgreb i tilstanden af dette område uden, at der er meddelt dispensation fra Holstebro Kommune.

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.

Jordforurening

Den østlige del af matr.nr. 14I Tviskloster Hgd., Tvis er kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 2 med de virkninger heraf, der følger af lov om forurenede jord. Disse omfatter blandt andet en pligt til orientering af lejere og købere om kortlægningen og krav om, at der søges tilladelse, før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde, eller arealet ændrer anvendelse til alment tilgængeligt område mm.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet har tidligere været omfattet af en skovbyggelinje, som er blevet ophævet i forbindelse med lokalplan nr. 414.

Ændres eller ophæves lokalplan nr. 414 vil skovbyggelinjen træde i kraft igen, og vedtagelsen af nærværende lokalplan forudsætter således at Naturstyrelsen bibeholder ophævelsen af skovbyggelinjen inden for lokalplanens område.

Lokalplan nr. 1086

Et boligområde i Tingagerparken, ved Prins Buris Vej, Mejdal

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med efterfølgende lovændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre:

- at bebyggelsen og ubebyggede arealer disponeres sådan, at naturinteresser i området tilgodeses.
- at områdets omdannelse til boligområde sker på en måde, der giver muligheder for høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen.
- at alt byggeri i området som minimum bliver opført som lavenergibyggeri.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 14l og 14h begge Tviskloster Hgd., Tvis samt alle ejendomme, der efter den 17.10.2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet ligger i dag i byzone og forbliver ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse i byzone.

Stk. 3. Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D som vist på kortbilag 3.

§ 3. Anvendelse

Delområde A

Stk. 1. Delområdet skal anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse samt til etablering af afskærmende støjvold ud mod Prins Buris Vej og Tingagervej.

Stk. 2. Bebyggelse skal opføres efter en energiramme svarende til lavenergiboliger i henhold til det gældende bygningsreglement.

Delområde B

Stk. 3. Delområdet skal anvendes til boliger i form af etagebebyggelse.

Stk. 4. Bebyggelsen i området skal opføres som et energineutralt punkthus.

Delområde C

Stk. 5. Delområdet skal anvendes til fælles grønt friareal for bebyggelsen i lokalplanområdet.

Delområde D

Stk. 6. Delområdet skal anvendes til naturareal og friholdes for indgribende anlægsarbejder.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning i delområde B må ikke finde sted.

Stk. 2. Udstykning i delområde A skal ske efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3.

Stk. 3. I delområde A må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel, hvorved der fremkommer boliggrunde der er mindre end 750 m², eksklusiv andel i fællesareal.

Stk. 4. I delområde A skal der udstykkes en selvstændig matrikel til støjvolden ud mod Prins Buris Vej og Tingagervej. Matriklen skal have en bredde på min. 7 meter og skal udstykkes som en del af de fælles friarealer i området.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% eksklusiv andel af fællesareal.

Stk. 2. Mod nord må ny bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 meter fra det beskyttede §3 område, der i lokalplanen er udlagt som naturareal. Afstanden er angivet ved en byggelinje vist på kortbilag 3.

Byggelinjen gælder også for mindre sekundære bygninger så som garager, carporte og skure.

Stk. 3. Bebyggelse må i delområde A højst opføres i 2 etager.

Stk. 4. Bebyggelsens højde må i delområde A ikke overstige 8,5 meter.

Delområde B

Stk. 5. Bebyggelse skal i delområde B placeres inden for det angivne byggefelt, der er vist på kortbilag 3.

Stk. 6. Bebyggelse må i delområde B højst opføres i 5 etager.

Stk. 7. Bebyggelsens højde må i delområde B ikke overstige 17 m. Bebyggelsens højde måles ud fra et niveauplan, hvis kote fremgår af vedhæftede kortbilag 4 og er fastsat til kote 20,50.

Stk. 8. I delområdet må der, uden for det angivne byggefelt, opføres garager, carporte, skure og andre sekundære bygninger.

Eventuelle sekundære bygninger skal opføres i direkte tilknytning til parkeringsarealet i delområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

Det samlede bebyggede areal af mindre, sekundære bygninger må i delområdet ikke overstige 350 m²

Højden på eventuelle sekundære bygninger må ikke overstige 2,5 meter.

Delområde C

Stk. 9. Der må ikke opføres bebyggelse i delområdet. Området må dog anvendes til opførelse af en legeplads med legeredskaber.

Delområde D

Stk. 10. Der må ikke opføres bebyggelse i delområdet.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted.

Stk. 2. Virksomheder, der lovligt kan drives i et boligområde, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

Stk. 3. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på tage, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 meter.

Stk. 4. Tekniske installationer som ventilationsanlæg og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur og må ikke overskride den maksimale højde fastsat for bebyggelse i delområderne.

Delområde A

Stk. 5. Bygningernes facader skal fremstå med jævne overflader i beton, pudset/vandskuret murværk eller anden pudset overflade i en hvidlig farve med mulighed for mindre partier i sort træværk. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Stk. 6. Mindre, sekundære bygninger så som garager, carporte og skure må alternativt udføres helt i træværk med bræddebeklædte facader og gavle i farven sort eller hvid.



Eksempel på sekundær bygning opført helt i hvidpudset murværk / beton.



Eksempel på sekundære bygninger opført helt i træværk.

Stk. 7. Tagflader skal fremstå i sorte eller grå materialer eller som grønne tage med sedum/græstørv.

Stk. 8. Der må på facader og tage anvendes energiproducerende paneler så længe disse skjules eller indgår som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur samt indpasser sig i områdets gennemgående farveholdning i sort og hvid.

Delområde B

Stk. 9. Bygningernes facader skal fremstå med jævne overflader i beton, pudset/vandskuret murværk eller anden pudset overflade i en hvidlig farve. Bygningernes sokkel/base kan alternativt fremstå i farven sort/grå.

Stk. 10. Til dele af bygningernes facader kan der anvendes andre materialer, så længe disse overholder områdets gennemgående farveholdning i sort og hvid og tydeligt indgår som et delement i den pudsede facade.

Stk. 11. Mindre, sekundære bygninger så som garager, carporte og skure må alternativt udføres helt i træværk med bræddebeklædte facader og gavle i farven sort eller hvid.

Stk. 12. Tagflader skal fremstå i sorte eller grå materialer eller alternativt som grønne tage med sedum/græstørv.

Stk. 13. Der må på facader og tage anvendes energiproducerende paneler så længe disse skjules eller indgår som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur samt indpasser sig i områdets gennemgående farveholdning i sort og hvid.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Mindst 10% af området skal udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere.

Naturarealet omkring bækken, der er vist med særlig signatur på kortbilag 3, kan medregnes til dette formål, men forudsættes friholdt for indgribende anlægsarbejder.

Stk. 2. Kun nødvendige arealer til vej, parkering, et mindre udendørs opholdsareal og lignende må befæstes. Øvrige arealer skal fremstå med græs / beplantning.

Stk. 3. Hegning i/mod skel må kun ske med levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn. Hegnet skal plantes i en afstand fra skel af min. 0,3 meter – dog kan hegnet sættes i skel mod nabo.

Delområde A

Stk. 4. Der skal etableres en støjvold langs Tingagervej

Note: § 6 delområde B

Bestemmelser om bebyggelsens udseende i delområde B har til hensigt at sikre at etagebebyggelse i området indpasser sig arkitektonisk i forholdt til lokalplanens øvrige bebyggelse. Dette sker ved at sikre, at facaderne skal fremstå i en pudset overflade i en hvidlig farve.

I forbindelse med opførelse af et energineutralt forsøgsbyggeri i området ønskes der samtidig mulighed for at andre facadematerialer kan anvendes. For at sikre at dette sker på en måde, der er i overensstemmelse med områdets øvrige arkitektur, stilles der krav til at eventuelle andre facadematerialer kan anvendes, så længe disse tydeligt fremstår som et delement i den pudsede facade samt overholder områdets gennemgående farveholdning i sort og hvid. .



Eksempel på facade i hvid beton, hvor gennemgående etageadskillelse er med til at indramme sorte delementer i facaden.



Eksempel på facade i hvid beton, hvor gennemgående etageadskillelse er med til at indramme sorte delementer i facaden.



Eksisterende beplantning langs Tingagervej.

Note: § 7 stk. 9.

Af hensyn til delområde B's placering ned mod landskabsområdet omkring Halgård Bæk ønskes et naturmæssigt præg, hvor de ubebyggede arealer ikke fremstår som et traditionelt parklignende landskab med plænegræs og højt plejeniveau, men derimod fremstår med en mere naturpræget karakter med lavere plejeniveau og andre plantetyper.



Parklignende karakter foran parcelhuse ved Liden Kirstens Allé



Eksempel på naturpræget karakter foran boligbebyggelse (Tommelise v. Sletten, Holstebro).

og Prins Buris Vej som vist på kortbilag 3. Støjvolden må maksimalt være 2,5 meter høj.

Stk. 5. Der skal sikres fornødent areal langs støjvolden til vedligehold.

Stk. 6. Fjernes den eksisterende beplantning langs Tingagervej ved etableringen af støjvolden, skal denne efterfølgende beplantes med en afskærmende beplantning, der på sigt opnår samme karakter som den fjernede.

Delområde B

Stk. 7. Beplantning og indretning af de ubebyggede arealer i delområde B skal gives et naturmæssigt præg således at området får karakter af et delvist plejet naturområde, med mulighed for i den østlige del af området at etablere mindre opholdsarealer, legeplads mv. Beplantning i delområdet skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Stk. 8. Mod delområde C skal der etableres en afskærmende beplantning i form af egnskarakteristiske træer.

Stk. 9. Affaldscontainere og lignende i forbindelse med etagebebyggelsen i området skal indhegnes, afskærmes eller indbygges i eventuelle skure.

Delområde C

Stk. 10. Beplantning og indretning af delområdet skal så vidt muligt gives et naturmæssigt præg. Beplantning i delområdet skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Stk. 11. Etableringen af en eventuel legeplads i delområdet skal ske på en sådan måde, at delområdets naturmæssige præg og karakter af fælles grønt friareal for bebyggelsen i lokalplanområdet bibeholdes.

Delområde D

Stk. 12. Delområdets eksisterende karakter af naturareal skal bibeholdes og området friholdes for indgribende anlægsarbejder.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn uden tilladelse fra Holstebro Kommune.

Stk. 2. I delområde B må der i forbindelse med bygge- modningen ske terrænregulering på op til +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn. Større terrænregulering må ikke ske uden tilladelse fra Holstebro Kommune.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til veje og stier samt vejadgang til området fra Tingagervej og Prins Buris Vej som vist på kortbilag 3.

Vej x-x

Stk. 2. Der udlægges areal til vej x-x i en bredde på min. 7 meter, med en kørebanebredde på min. 5,5 meter. Kørebanelen skal have en fast belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der skal ske en kontrolleret afledning.

Sti y-y

Stk. 3. Der udlægges areal til sti y-y i en bredde på min. 2 meter.

Sti z-z

Stk. 4. Der udlægges areal til sti z-z i en bredde på min. 2 meter.

Stk. 5 Stier i lokalplanområdet skal etableres som ubefæstede stier. Dog kan de anlægges med stenmel og lignende materialer, der er egnet til cykler og lign.

Oversigtsarealer

Stk. 6. Der skal udlægges følgende oversigtsarealer:
udmunding af vej x-x i Tingagervej - 2,5 x 85 meter.
udmunding af vej x-x i Prins Buris Vej - 2,5 x 85 meter.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 2. Det krævede antal pladser kan dog nedsættes til 1½ plads pr. bolig, såfremt mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fællesparkering/gæsteparkering.

Stk. 3. Hver parkeringsplads skal være mindst 5 x 2,5 m plus tilstrækkeligt tilkørselsareal. Handicappladser skal være mindst 5 x 3,5 m.

Stk. 4. For hver bolig i etagehusbebyggelse skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads på egen grund.

Stk. 5. Parkeringsarealer i delområde B skal placeres samlet i områdets sydøstlige del som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Alle grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlemmer af en af Holstebro Kommune godkendt grundejerforening.

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 3. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer, private fællesveje og -stier samt øvrige fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

Stk. 4. Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse, renholdelse, glatførebekæmpelse m.v. af fællesarealerne.

§ 12. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 414 for et område ved Prins Buris Vej/Tingagervej i Mejdal, vedtaget af Holstebro Byråd den 13. marts 2007, ophæves ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 1086 for den del, der ligger inden for lokalplanens område samt for den del, der omfatter vejmatrikel nr. 7000b.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

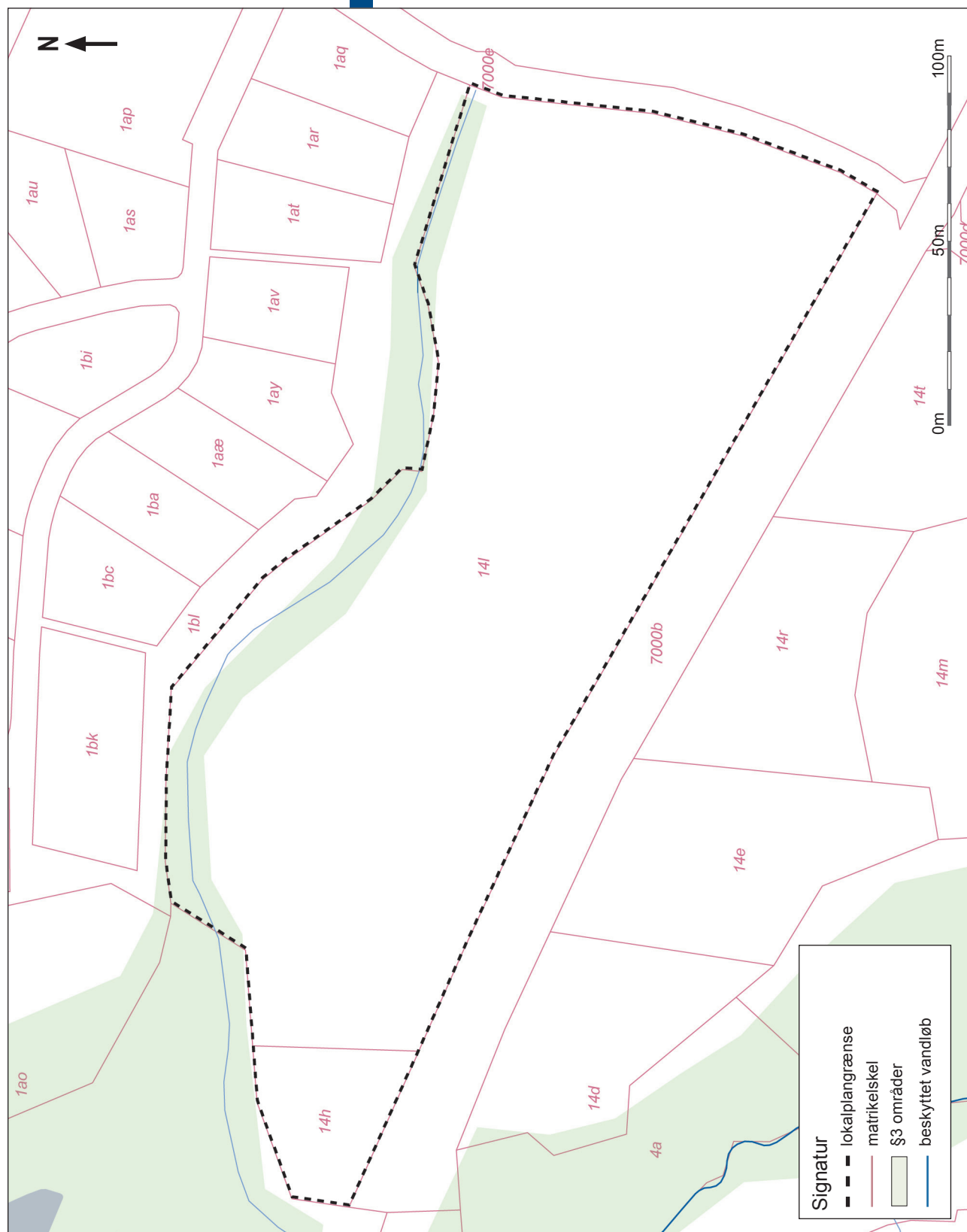
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28.11.2012, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 28.11.2013.

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).



Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende forhold



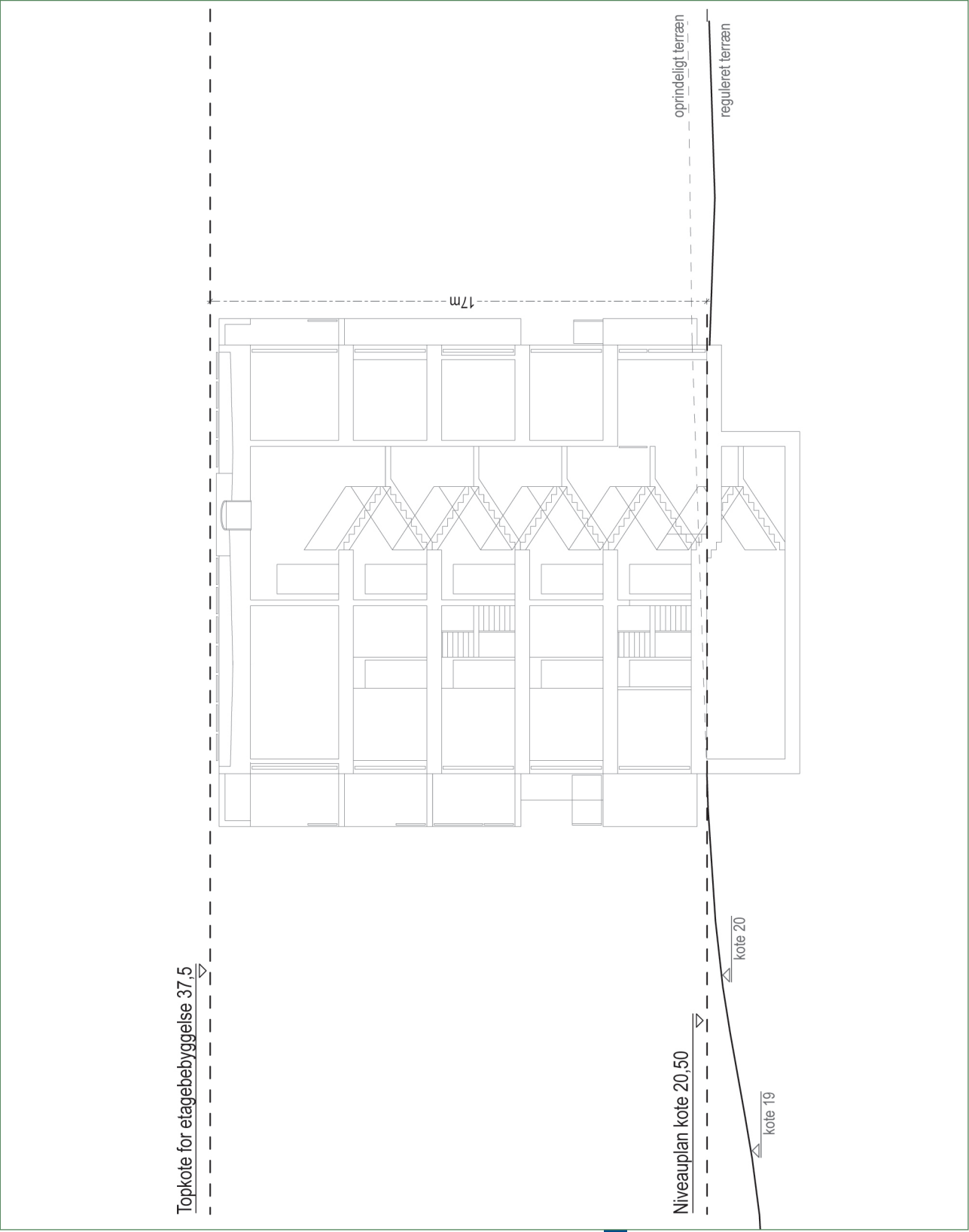
Kortbilag 2

Illustrationsplan - lokalplanområdets fremtidige disponering



Kortbilag 3

Retningsgivende udstykningsplan - delområder, naturareal og vejforhold



Kortbilag 4

Niveauplan for placering af punkthus