

Lokalplan nr. 1078



To boligparceller på Laubsvej 50,
Holstebro

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 19.10. til den 14.12.2011.

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 15.12.2011

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Else Albertsen, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for en større ubebygget grund, der kan deles til 2 grunde for parcelhuse. Området ligger på Laubsvej i Holstebro.

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
- Baggrund og formål
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Miljøvurdering
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1078

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Område
- § 3. Anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering
- § 6. Bebyggelsens udseende og skiltning
- § 7. Ubebyggede arealer
- § 8. Terrænregulering
- § 9. Vejadgang
- § 10. Parkering
- § 11. Grundejerforening
- § 12. Ophævelse af gældende planer
- § 13. Betingelser for ibrugtagning
- § 14. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed ved Laubsvej i Ellebækkvarteret, Holstebro

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet, der består af én grund, ligger i et ældre parcelhusområde i Ellebækkvarteret fra 1960'erne og 70'erne i Holstebros vestlige bydel. Grunden ligger for enden af Laubsvej med parcelhuse mod syd og vest, et grønt område med legeplads mod nord og en af områdets mange stier mod øst.

Baggrund og formål

Ejerlauget, der ejer grunden, ønsker at udstykke den i to parcelhusgrunde med salg for øje.

Eksisterende forhold

Grunden, der er 1.733 m², er i byplanvedtægt nr. 33 udlagt til institutionsbyggeri. Der er i dag ingen planer om at placere en ny institution i området, så der skal udarbejdes en lokalplan, der giver mulighed for boligbebyggelse på grunden, der hovedsaglig er tilplantet med træer og buske. 2 elmaster på grunden skal fjernes.

Lokalplanens indhold

Disponering og bebyggelse

Grunden skal udstykkes i to parcelhusgrunde. Vejadgang skal ske fra Laubsvej. Det skønnes, at en forøgelse med to parcelhuse i området, kun vil medføre en ubetydelig påvirkning af miljøet.

Trafikale forhold

Vejadgang skal ske fra Laubsvej således, at vendepladsen stadig kan anvendes som vendeplads. Det skønnes, at en eventuel trafikforøgelse fra to parcelhuse, kun vil medføre en ubetydelig påvirkning af miljøet.

Forsyning

Grunden er omfattet af spildevandsplanen, varmeplanen og affaldsregulativet. De to parcelhusgrunde skal forsynes med fjernvarme.

Mulighed for nedsivning af regnvand - med overløb til regnvandskloak - skal / kan undersøges.

Støj og lugt

Grundene ligger under 100 meter fra Niels W. Gades Vej, hvorfra der kan forekomme lidt trafikstøj, og tæt ved en af områdets offentlige stier. Det skønnes ikke, at planen vil kunne medføre en ændret påvirkning med hensyn til støj

og lugt.

Jordforurening

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Området er ikke områdeklassificeret.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor ikke ske ændringer til mere grundvandstruende anvendelse. Aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, der udlægger området 02.B.02 til boligformål.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 33, der aflyses for området med denne lokalplan. Aflysningen sker først ved planens bekendtgørelse efter vedtagelsen.

Zoneforhold

Området er i byzone.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videgående 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 Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i Planloven (se klagevejledning på s. 5).

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privat ejet. Byggemodning og salg af byggegrunde vil ske i privat regi.

Klagevejledning vedr. miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Klageberettiget er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentesmestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den 19.10.2011. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. (privatpersoner) eller 3.000 kr. (andre). Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den 19.10.2011.

Tilladelser efter anden lovgivning

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. 1078

To boligparceller på Laubsvej 50, Holstebro

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

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse
- at vejadgang sker fra Laubsvej

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 1dh, Frøjk, Holstebro Jorder samt alle matrikler, der efter den 07.07.2011 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

Stk. 2. Der må kun indrettes énfamilieboliger.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bygninger må opføres i op til 2 etager med en højde på højst 8,5 meter over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

Stk. 2. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der i henhold til bygningsreglementet kan opføres i eller inden for 2,5 meter fra skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal, kan opføres med en taghældning, der ikke overstiger 30 grader. I skel må bebyggelsens højde - målt fra naturligt terræn til tagfladens overside - ikke overstige 2,5 meter. Disse bygninger må ikke være højere end 4 meter.

I KP 2009 og byplanvedtægt nr. 33 er etageantallet angivet til max. 1½ etage. Efter BR10 medregnes udnyttelig tagetage i etageantallet. Et hus i 1½ etage er således efter BR10 et hus i 2 etager.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 30. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.

Stk. 2. Reklamer og opsætning af skilte - ud over almindelig nummer- og navneskiltning - må ikke finde sted.

Stk. 3. Virksomheder, der lovligt kan drives i et boligområde, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Hegning mod nabo, vej, sti og fællesarealer skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis trådhegnet placeres inden for det levende hegn og ikke er højere end det levende hegns sluthøjde.

Stk. 2. Levende hegn mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 0,30 cm. inde på egen grund / eller så langt inde på egen grund, at det ikke vokser ud over skel.

Stk. 3. Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse eller adgangsarealer på ejendommen, skal fremstå som have.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke uden Kommunens tilladelse ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Stk. 2. Inden for 0,75 meter fra skel til nabo, vej, sti og fællesarealer må der ikke ske terrænregulering. Tilkørsel til parkering / garage er dog undtaget.

§ 9. Vejadgang

Stk. 1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Laubsvej.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal anlægges mindst to parkeringspladser på egen grund.

Stk. 2. En parkeringsplads skal mindst være 2,5 x 5 meter.

Stk. 3. Parkering af campingvogn skal ske i afskærmet carport af hensyn til naboer.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Grundejerne i lokalplanområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening på de til enhver tid gældende betingelser.

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Holstebro Kommune.

§ 12. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Byplanvedtægt nr. 33, tillæg nr. 2 - vedtaget og tinglyst den - ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Udstykning af området skal være approberet.

Stk. 2. Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 3. Boliger, der opføres som lavenergihus i overensstemmelse med bygningsreglementet, skal, hvis det ønskes, gives dispensation fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

§ 14. 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 19.10.2011 og indtil den vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 19.10.2012.

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

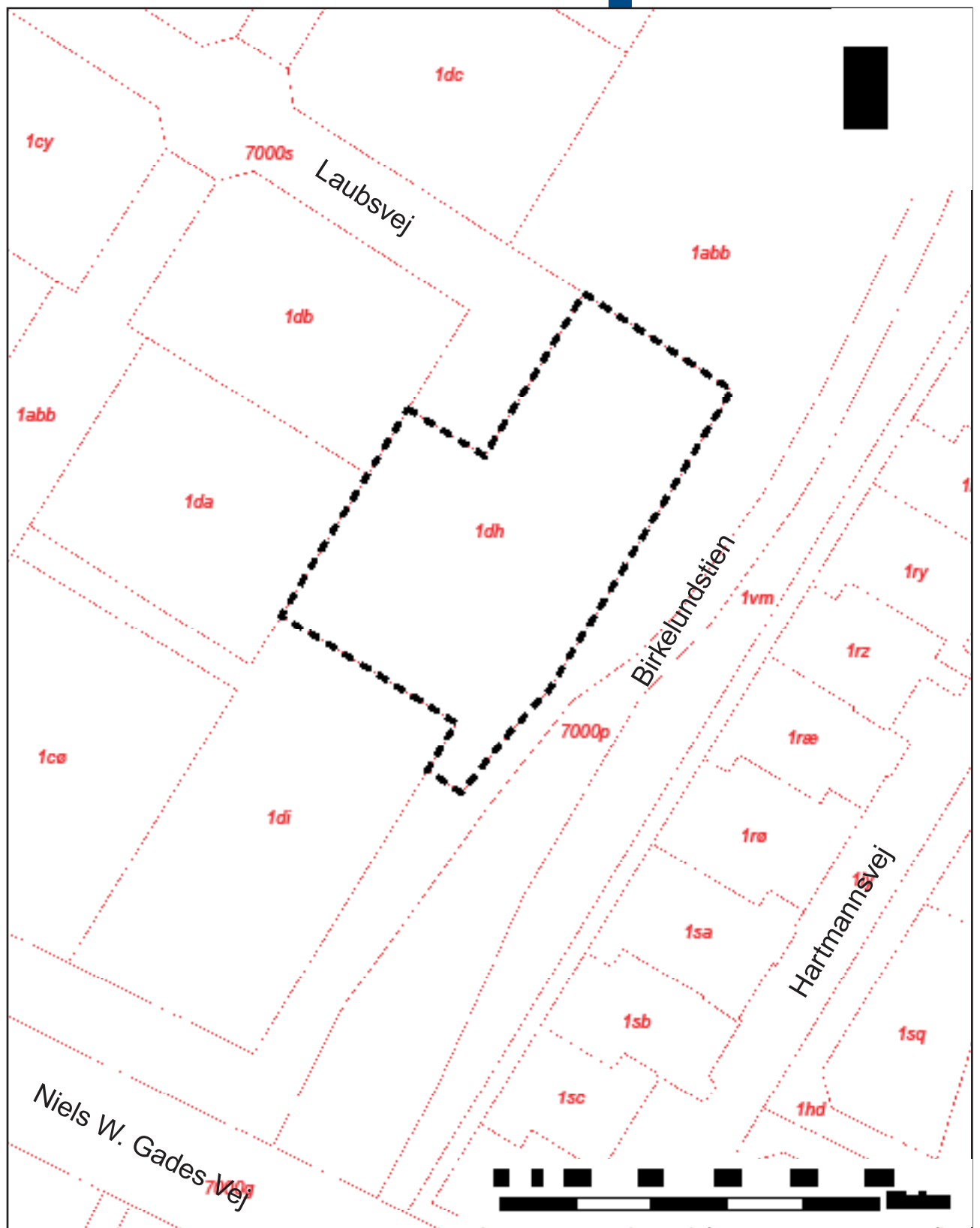
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 11. oktober til offentliggørelse i 8 uger fra den 19. oktober til den 14. december 2011.

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

På Byrådets vegne



Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning

Signaturforklaring

 Lokalplanafrænsning



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Nyt skel

Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse