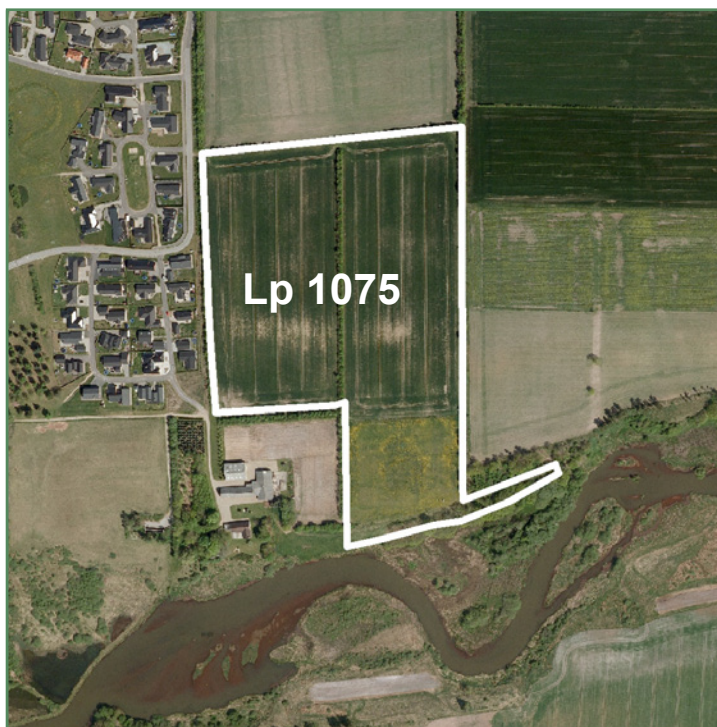


Lokalplan nr. 1075



Boligområde øst for Storåvej, 2. etape
Mejrup

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 28.09.2011 til den 23.11.2011.

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 24.11.2011.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Helle Hagelskjær Ringgaard, Planafdelingen tlf. 9611 7647.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et nyt boligområde øst for Storåvej, (2. etape), i Mejrup.

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. 9
• Miljøvurdering	s. 10
• Lokalplanens gennemførelse	s. 11
• Tilladelser efter anden lovgivning	s. 11

Lokalplan nr. 1075

§ 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. 16
§ 8. Terrænregulering	s. 17
§ 9. Veje og stier	s. 17
§ 10. Parkering	s. 18
§ 11. Grundejerforening	s. 18
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	s. 18

Vedtagelsespåtegning	s. 19
----------------------	-------

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	s. 20
Kortbilag 2 - Områdets opdeling og anvendelse	s. 21
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	s. 22

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed syd for Mejrup by.

Oversigtskort. Mejrup er et lokalsamfund, der efterhånden er vokset sammen med Holstebro efter udbygning af boligområderne Flintøksen, H.C. Andersen Kvarteret og Sletten.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger syd for Mejrup by i forlængelse af et nyt boligområde. Området ligger ned til Storå.

Baggrund og formål

Med ønsket om fortsat at kunne tilbyde byggegrunde til boliger i Mejrup, planlægges 2. etape af boligområdet øst for Storåvej. Første etape, som ligger nord for nærværende lokalplanområde, blev solgt i efteråret 2010 – og planlægning af næste etape er således igangsat i sommeren 2011.

Lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres en alsidig bebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende.

Eksisterende forhold

Lokalplanens omgivelser ses på luftfotoet side 5 og omfatter et areal på ca. 8,3 ha. Terrænet falder jævnt fra ca. kote 25 i nord til ca. kote 21 i den sydlige del af det område, der er udlagt til bebyggelse. Terrænet falder yderligere ned mod Storå. Mod øst og vest afgrænses området af læbælter, mens området mod syd afgrænses af Storå.

Området ligger øst for et eksisterende boligområde, Flintøksen, der blev påbegyndt i 1999 – og som i dag er fuldt udbygget. Nord for området ligger boligområdet, Luren, som blev byggemodnet i 2011.

Kommuneplan 2009 rummer muligheder for at boligområdet, når der bliver behov for det, kan udvides mod øst som vist i princippet på illustrationen side 5.

Området ligger i landzone og anvendes fortrinsvis til dyrkning af landbrugsafgrøder.



Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen åbner mulighed for et boligområde med en varieret boligsammensætning, samt et naturområde ned til Storå. Med baggrund i et ønske om at opføre en bebyggelse på et bæredygtigt grundlag i forhold til energiforbrug, stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse i henhold til gældende bygningsreglement.

Planen består af delområderne 1-4 til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, efter principperne vist på illustrationsplanen side 7, samt delområde 5 og 6 som friholdes til grønne områder mm.

Delområde 1 og 2:

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse efter principperne på illustrationsplanen side 7. Parcelhusgrunde til enfamiliehuse må ikke udstykkes større end 1200 m²

Delområde 3:

Delområde 3 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse og/eller tæt/lav boligbebyggelse.

Delområde 4:

Delområde 4 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende. Illustrationsplanen side 7 viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes. I forbindelse med tæt-lav bebyggelse kan der opføres et fælleshus, enten som åben-lav bebyggelse eller som tæt-lav bebyggelse. Eventuelle grunde, der udstykkes fra delområde 4 til tæt-lav bebyggelse, skal have en størrelse på mindst 300 m².

Delområde 5:

Delområde 5 må kun anvendes til grønt rekreativt område for områdets beboer m.fl. Inden for området kan der etableres regnvandsbassiner samt øvrige nødvendige tekniske anlæg/huse. Regnvandsbassiner mm. skal indpasses naturligt i landskabet – som naturlige søer.

Delområde 6:

Delområde 6 må kun anvendes til offentlig formål, naturområde. Som i delområde 5, må der etableres nødvendige tekniske anlæg. Regnvandsbassiner mm. skal indpasses naturligt i landskabet – som naturlige søer.

Bebyggelse

Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse i højst 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse er højst 30 procent for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse er højst 40 procent. Ved beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lav og åben-



Hvis bebyggelsen ikke opføres efter en samlet plan, vil den del der er opført først, danne udgangspunktet for efterfølgende ny bebyggelse i henhold til materialer og tagform. Det vil sige, at hvis den første del opføres med saddeltag og i teglsten, skal efterfølgende bebyggelse følge disse retningslinier. Der kan dog kombineres med andre materialer mm.

lav bebyggelse, kan der ikke medregnes andel i fælles friarealer.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om, at der skal benyttes bestemte materialer til udvendige facader og tage. Dog må der ikke opføres træhuse, som har udseende af bjælkehuse med runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner. Det vurderes, at denne hustype kan virke fremmed i et traditionelt parcelhusområde. Hustypen vil bedre kunne indpasses i områder, som udlægges med et naturpræg som eksempelvis skovparceller.

Inden for delområde 4 indeholder lokalplanen bestemmelse om, at bebyggelsen skal opføres med en ensartet fremtoning, herunder materiale- og farvevalg samt tagform, for at bebyggelsen skal fremstå som en harmonisk helhed ud mod det grønne område. Opføres hele delområdet ikke efter en samlet plan, vil påbegyndt bebyggelse danne retningslinierne for efterfølgende bebyggelse.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på udvendige bygningssider med en glansgrad større end 30.

Lokalplanen tillader, at der må opsættes solfangere, solceller eller lignende. Ved opsætning af solceller/solfangere på udvendige bygningssider, gøres der opmærksom på, at der tages bedst mulig hensyn til, at disse ikke er til gene for naboer og forbi passerende.

Trafikale forhold

Lokalplanen fastlægger principielle vejadgange og stiføringer i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

Området vejbetjenes fra Storåvej via en fordelingsvej ind i området.

Vej A-A jf. kortbilag 2:

Fordelingsvejen, vejstykke A-A, udlægges med en bredde på 12,5 meter og der anlægges en 6 meter bred kørebane. I begge sider anlægges en fælles cykel-/gangsti med en bredde på 2 meter. I den ene side, mellem vejen og fællestien reserveres plads til en grøn rabat, hvor der etableres en trærække, som vist i princippet på illustrationsplanen side 7.

Vej B-B jf. kortbilag 2:

Boligvejene udlægges med en bredde på 8 meter og der anlægges en 5,5 meter bred kørebane.

Sti c-c jf. kortbilag 2:

Der etableres stiforbindelser som vist i princippet på kortbilag 2. Stien er en videreførelse af stiforbindelsen fra vest, H.C. Andersen-kvarteret og Flintøksen.

Ubebyggede arealer

Delområde 5, fælles rekreativt område:

Til brug for områdets beboere planlægges en grøn kile, som kan indrettes med beplantning og rekreative faciliteter som legeplads, bålplads mv. Kilen er en videreførelse fra det nordlige område, og vil på sigt komme til at udgøre en central grøn kile i midten af det fuldt udbyggede boligområde. Det er hensigten, at kilen skal strække sig fra nord til syd, og skabe en grøn forbindelse til naturområdet langs Storå. Hvor det er muligt, skal det grønne "trækkes ind" i boligenklaverne og danne rammen om mindre, nærrekreative rum, som vist på illustrationen side 7.

Kilen kan beplantes med solitære træer – såvel som mindre grupperinger af træer. Intentionen er, at høje solitære træer skal placeres, så de ikke skyggemæssigt er til gene for boligenklaverne. Trægrupper med mindre træer kan placeres tættere på boligenklaven som lægivende beplantning. Det eksisterende læbælte i delområde 5, bevares i det omfang, det findes anvendeligt.

Inden for området kan der etableres regnvandsbassiner og åbne vandløb til transport af regnvand samt øvrige nødvendige tekniske anlæg. Lokalplanens bestemmelser giver i øvrigt mulighed for, at området kan indrettes så regnvand håndteres på en bæredygtig måde. Dette kan eksempelvis være lavninger, som kan oversvømme ved større regnskyl.

Delområde 6, offentligt formål, naturområde:

Området ned mod Storå udlægges til naturområde. Inden for området kan der etableres nødvendige foranstaltninger til transport og neddrøssling af regnvand, under forudsætning af, at Holstebro Kommune dispenserer fra åbesskyttelseslinien. Eventuelle regnvandsbassiner mm. skal indpasses naturligt i området. Endvidere kan der etableres naturstier.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009-2021

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 02.B.25 til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021, Holstebro Kommune.

Varmeforsyning

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, i henhold til gældende bygningsreglement. I forlængelse heraf stiller lokalplanen ikke krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet kommunen efter planlovens §19 stk. 4, har pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, når boligen opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse.

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 28.09.2011. 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 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 28.09.2011

Den kommunale varmeplanlægning er reguleret af Varmeforsyningsloven. I forbindelse med den fremtidige varmeplanlægning for området, vil der blive taget stilling til, om området tilbydes fjernvarme. Det er dog intentionen, at området tilbydes tilslutning til fjernvarme.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af Holstebro Kommunes Spildevandsplan. Området er i spildevandsplanen udlagt som planlagt separat kloakeret område.

Landskabelige interesseområder

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 udpeget som landskabsområde, hvilket betyder, at det er et område som tillægges særlige landskabelige værdier.

Der tillades ikke bebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet, ned mod Storå, hvor de landskabelige værdier vurderes at være mest betydningsfulde. Dog tillades der etableret regnvandsbassiner / tekniske anlæg under forudsætning af, at de indpasses naturligt i området, samt at Holstebro Kommune dispenserer fra åbeskyttelseslinien.

Området ligger i forlængelse af et eksisterende boligområde, og der er således ikke tale om et uforstyrret landskab. Lokalplan nr. 1075 vurderes derfor ikke, med de hensyn der tages, at medføre væsentlige ændringer på landskabet i området.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Det område som er udlagt til bebyggelse, veje og fælles rekreativt område (delområde 1-5), vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone. Området som overføres til byzone er vist med skravering på kortbilag 1.

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 Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1 i Lovbekendtgørelse

gørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i Planloven (se klagevejledning på s. 10).

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen blev igangsat efter at første etape af boligområdet øst for Storåvej var solgt. Det forventes at Holstebro Kommune vil overtage området efter lokalplanens vedtagelse. Byggemodning af området vil forventelig påbegyndes i 2012.

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.

Landbrugspligt

Der er pålagt landbrugspligt i området. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten. (4a, Den sydvestlige del, Mejrup, er pålagt landbrugspligt).

Fredskov

I den sydlige del af området ned mod Storå er der en mindre træbevoksning, som ifølge Arealinformation d. 17.06.2011 er registreret som fredskov. Området er vist på kortbilag 2. Bevoksningen er et egekrat.

Hvorvidt arealet vil blive betragtet som skov og dermed pålægges fredskovspligt ved kommunal erhvervelse, afhænger af en konkret vurdering efter Skovloven ved Naturstyrelsen Midtjylland. Hvis det viser sig at området afkaster en skovbyggelinie, ansøges Naturstyrelsen efter lokalplanens vedtagelse, om en reduktion af skovbyggelinien, således at delområde 1-5 jf. kortbilag 2 ikke er omfattet naturbeskyttelseslovens § 17.

Dog må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på de omfattede matrikler, før der i henhold til skovloven (lovbekendtgørelse nr. 793 af 21. juni 2007) er sket ophævelse af fredskovpligten eller meddelt tilladelse til det.

Jordforurening

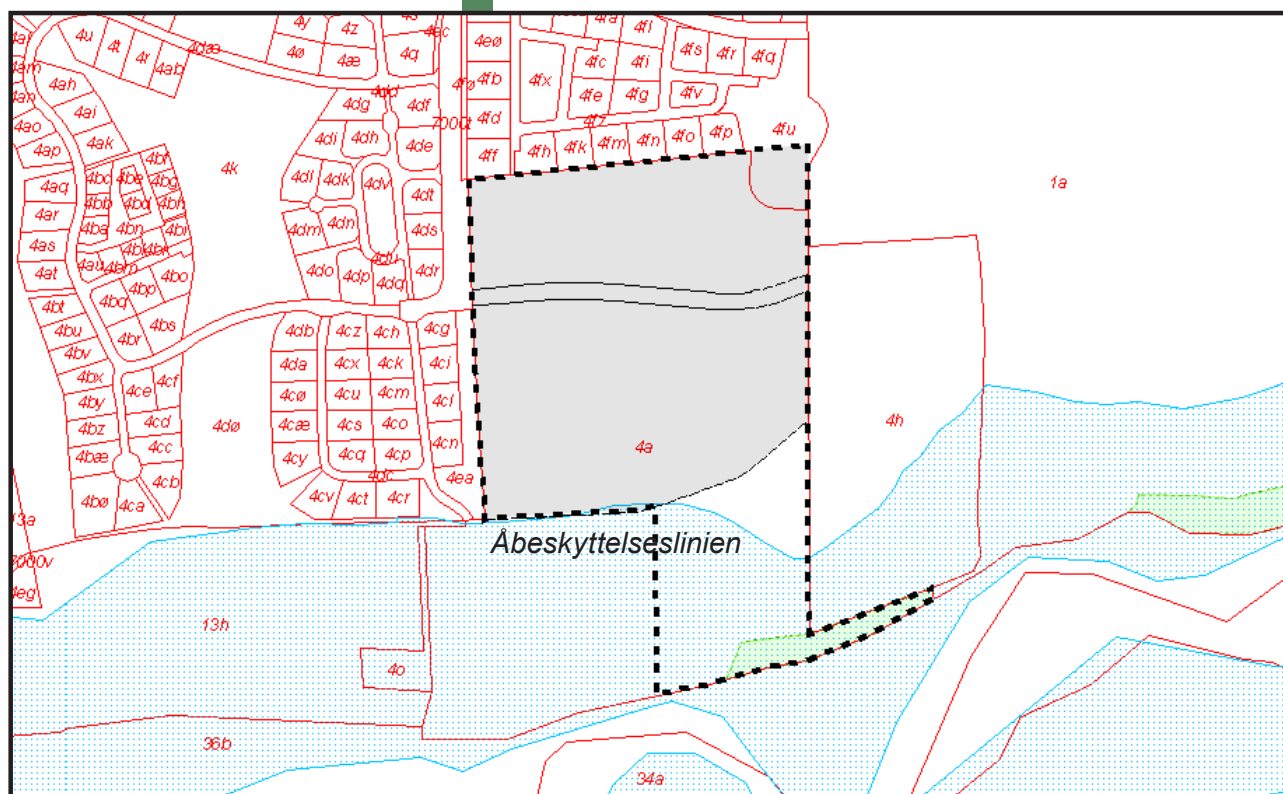
Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Enhver flytning af jord fra området der er klassificeret som lettere forurenet, skal anmeldes til kommunen.

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

Åbeskyttelseslinie

Langs Storå er der en 150 meter beskyttelseslinje jf. naturbeskyttelsesloven § 16. Inden for åbeskyttelseslinien må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet mm.

Den del af lokalplanområdet som ligger inden for beskyttelseslinjen, er udlagt til naturområde. Inden for beskyttelseslinjen giver lokalplanen mulighed for etablering af stiforløb samt regnvandsbassiner under forudsætning af, at Holstebro Kommune dispenserer fra åbeskyttelseslinien.



En del af lokalplanområde ligger inden for åbeskyttelseslinien. Område der udlægges til boligområde ligger nord for beskyttelseslinien.

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.

Nedenstående oplyses omkring servitutter som der er kendskab til. Listen er ikke fyldestgørende, og det påhviler ejere og bygherrer at sikre sig det fulde overblik.

- Langs det vestlige skel har NOE (Nordvestjysk Elforsyning) kabler - bl.a. 10 kV kabler samt en transformer.

Lokalplan nr. 1075

Boligområde øst for Storåvej, etape 2.

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

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre,

- at 2. etape af boligområdet øst for Storåvej kan etableres
- at der er friarealer tæt på boligerne,
- vejadgang til området,
- at overføre en del af lokalplanområdet til byzone.

§ 2. Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1. Lokalplanen omfatter en del af matrikelnummer 4a og 4fu, Den Sydvestlige Del, Mejrup, samt alle parceller, der efter d. 23. februar 2011 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

Stk. 2 Området ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområde 1-5 fra landzone til byzone. Området der overføres til byzone, er vist på kortbilag 2.

Stk. 3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-6, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Anvendelse

Generelle bestemmelser

Stk. 1 Områderne må kun anvendes til bebyggelse, der har en energiramme svarende til lavenergi i henhold til gældende bygningsreglement.

Delområde 1 og 2

Stk. 2 Områderne må kun anvendes til boligformål.

Stk. 3 Områderne må kun anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse, efter principperne vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Delområde 3

Stk. 4 Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 5 Området må kun anvendes til boliger i form af

§ 3 stk. 1,
Ny bebyggelse ønskes opført på et bæredygtigt grundlag i forhold til energiforbrug. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse i henhold til gældende bygningsreglement. Det vil sige, at hvis energikravene til lavenergi skærpes i bygningsreglementet, vil dette også effektueres i administrationen af lokalplanen.

åben-lav bebyggelse og/eller tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, klyngehuse og lignende.

Delområde 4

Stk. 6 Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 7 Området må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, klyngehuse og lignende, efter principperne vist på illustrationsplanen kortbilag 3. Fælleshuse kan opføres som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde 5

Stk. 8 Området må kun anvendes til fælles rekreativt område.

Stk. 9 Inden for delområde 5 kan der anlægges regnvandsbassin, mindre vådområder eller faskiner til ned-sivning af regnvand samt åbne vandløb til transport af regnvand. Der skal være adgang for forsyningsselskabet til rensning af et eventuelt regnvandsbassin. Desuden kan der etableres øvrige nødvendige tekniske anlæg/huse.

Delområde 6

Stk. 10 Området må kun anvendes til offentligt formål, naturområde.

Stk. 11 Inden for delområde 6 kan der etableres regnvandsbassiner, åbne vandløb etc. til transport og nedsivning af regnvand, samt øvrige nødvendige tekniske anlæg - under forudsætning af dispensation fra åbneskyttelseslinien.

§ 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 kortbilag 3.

Der må ikke udstykkes parcelhusgrunde til enfamiliehuse større end 1200 m².

Eventuelle grunde, der udstykkes fra delområde 3 og 4 til tæt-lav bebyggelse, skal have en størrelse på mindst 300 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1-4

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom. Andel i fælles friarealer kan ikke indgå i beregningsgrundlag.

*§ 4 stk. 2,
Kortbilag 3 er en vejledende
udstykningsplan, hvilket vil
sige, at eksempelvis grund-
størrelserne kan justeres etc.*

§ 6, stk. 1:

Bestemmelsen gælder materialer med en vedvarende glansgrad som eksempelvis glaserede teglsten. Bestemmelsen gælder ikke:

01: Vinduer/ovenlysvinduer, solfangere mm.

§ 6, stk. 4:

Det anbefales, at solfangere/solceller integreres i bebyggelsen, men der tillades også solceller opsat ovenpå tage og facader. Især ved opsætning på facader, skal der tages hensyn til, at solfangerene/solcellerne ikke er til gene for naboer og forbi-passerende.

§ 6, stk. 5:

Hvis bebyggelsen ikke opføres efter en samlet plan, vil den del der er opført først, danne udgangspunktet for efterfølgende ny bebyggelse i forhold til materialer og tagform. Det vil sige, at hvis den første del opføres med saddeltag og i teglsten, skal efterfølgende bebyggelse følge disse retningslinier. Der kan dog kombineres med andre materialer etc.

Stk. 2 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40%. Andel i fælles friarealer kan ikke indgå i beregningsgrundlaget.

Stk. 3 Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 m.

Stk. 4 Mod boligveje må garager, carporte og lignende ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

Stk. 5 Mod den grønne kile, delområde 5, må garager, carporte og lignende ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

Stk. 6 Garager, carporte, udhuse og div. skure, der - i henhold til bygningsreglementet lovligt kan opføres i eller indenfor 2,5 meter til skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal - kan opføres med en taghældning, der ikke overstiger 30 grader. Mod skel må bebyggelsens højde ved ydervæggen (målt fra tagfladens overside) ikke overstige 2,5 meter.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Fælles bestemmelser delområde 1-4

Stk. 1 På udvendige bygningssider må der ikke anvendes reflekterende materialer med en glansgrad på større end 30.

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

Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i et boligområde, opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

Stk. 3 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner.

Stk. 4 Solfangere/solceller skal monteres på tage eller facader – eller etableres som en integreret del af bygningen.

Delområde 4

Stk. 5 bebyggelsen skal gives et ensartet udtryk i forhold til materialer og tagform.

Stk. 6 Når en del af området er bebygget, skal ny bebyggelse opføres med inspiration i det eksisterende af hensyn til materialevalg og tagform.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1 Hegn i skel mod nabo, sti, vej og fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, hvis trådhegnet placeres på indvendig side, og ikke er højere end det levende hegn.

Stk. 2 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering skal fremstå som grønne områder med græs og evt. anden beplantning.

Stk. 3 Eventuelle fælles parkeringsarealer inden for delområde 4, skal gives et grønt præg med buskbeplantning og/eller solitære træer.

Stk. 4 I de nærrekreative rum i midten af boligenklaverne, kan der etableres legeplads og opstilles legeredskaber.

Stk. 5 I delområde 5 kan der etableres legeplads/legeredskaber for områdets beboere.

Stk. 6 Eventuelle regnvandsbassiner i delområde 5 og 6 skal udformes som et naturlige landskabselementer. Regnvandsbassiner eller andre terrænmodelleringer til transport og nedsivning af regnvand, skal indpasses naturligt i området. Skråningsanlæggene på bassinerne skal variere, for at give bassinerne et naturligt præg.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1 Inden for delområde 1-4 må der ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn.

Stk. 2 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej-, sti- og naboskel; tilkørsel til carport/garage dog undtaget.

§ 9. Veje og stier

Generelt

Stk. 1 Veje udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 2 Inden for lokalplanområdet sikres der stiforbindelser, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 3 Inden for delområde 5 og 6 kan der etableres stier.

Vej A-A

Stk. 4 Der udlægges areal til fordelingsvej A-A i en bredde på 12,5 meter og med en kørebanebredde på 6 meter. Kørebanen skal have fast belægning.

Stk. 5 Langs begge sider af vejen skal der anlægges en fælles cykel- gangsti med en bredde på 2 meter.

Stk. 6 Langs fordelingsvejen etableres træer i den ene side af vejen, i en 1,5 meter bred rabat mellem kørebane og fællessti.

Stk. 7 Der reserveres et areal, vejreservation A1-A1, med en udlægsbredde på 12,5 meter, som vist i princippet på kortbilag 2. *(Arealet reserveres til en eventuelt kommende vejadgang til det fremtidige boligområde, øst for lokalplanområdet)*

§ 9, stk. 3:

Stier skal indpasses naturligt i de grønne områder. Især i delområde 6 skal stier etableres med respekt for naturområdet.

Vej B-B

Stk 8 Der udlægges areal til boligveje, B-B, i en bredde på 8 meter og med en kørebanebredde på 5,5 meter. Kørebanen skal have en fast belægning.

Stk. 9 Ved boligvejenes udmunding i fordelingsvejen fastlægges et oversigtsareale efter gældende vejledninger / regler. I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger en højde på 0,5 meter over kørebanen.

Sti c-c

Stk. 10 Der udlægges areal til stiforbindelse c-c, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 10. Parkering

Stk. 1 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. fritliggende enfamiliehus. Pladserne skal etableres på egen grund.

Stk. 2 Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig for tæt-lav bebyggelse. Kravet kan dog nedsættes til 1½ parkeringsplads pr. bolig, såfremt mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fællesparkering/gæsteparkering.

Stk.3 En parkeringsplads måler minimum 2,5 x 5 meter.

§ 11. Grundejerforening

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

Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det.

Stk. 3 Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 4 Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, private fællesveje og øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 5 Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse, renholdelse, glatførebekæmpelse m.v. af fællesarealerne.

§ 12. 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.

*Vedr. Grundejerforening:
Det er hensigten, at de fælles rekreative arealer i delområde 5 skal plejes i samarbejde med 1. etape (Skjoldet og Tværpilen), samt fremtidig bebyggelse i området.*

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 28.09.2011 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter planens offentliggørelse.

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 20.09.2011 til offentliggørelse i 8 uger fra den 28.09.2011 til den 23.11.2011.

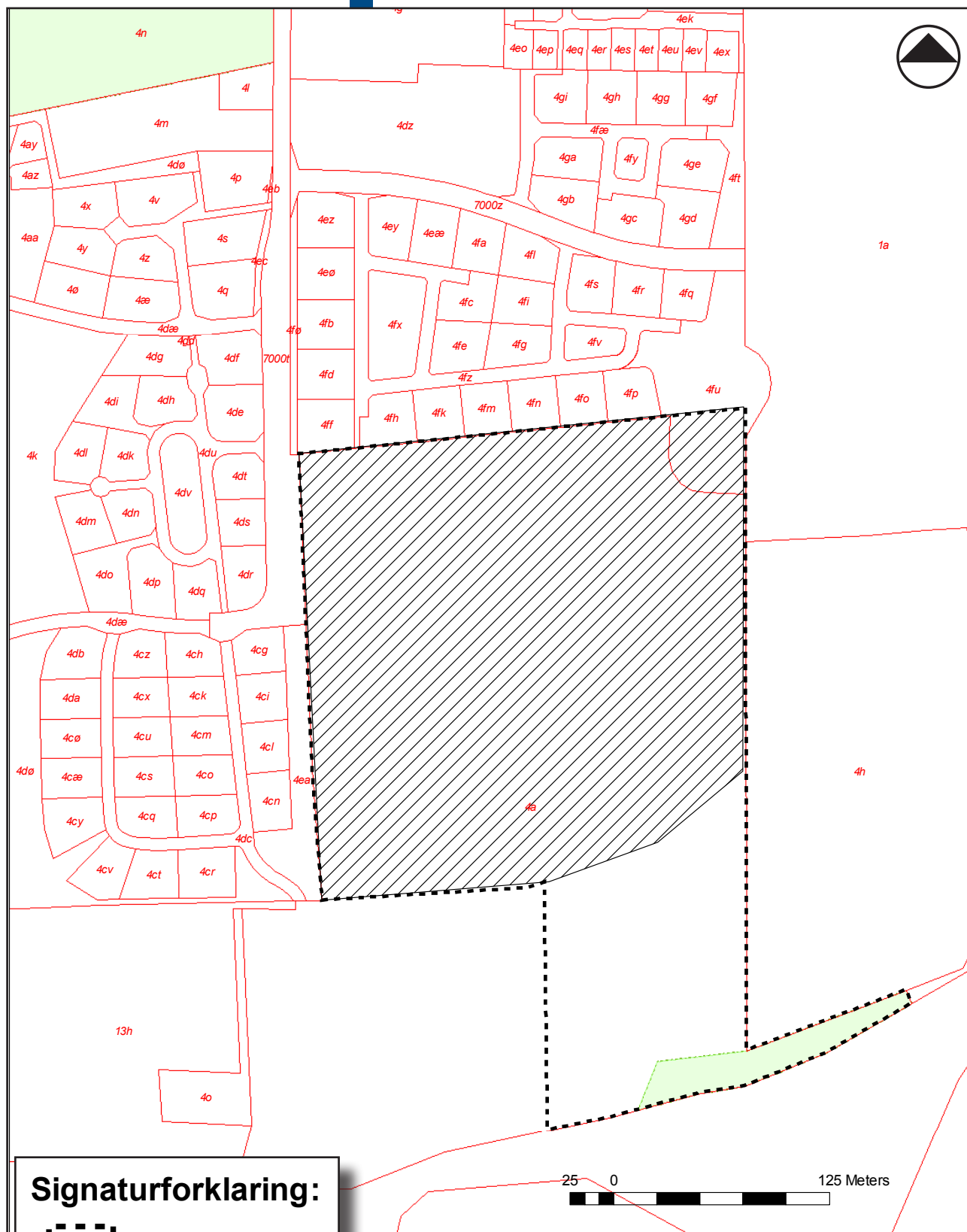
På Byrådets vegne

H.C. Østerby

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør



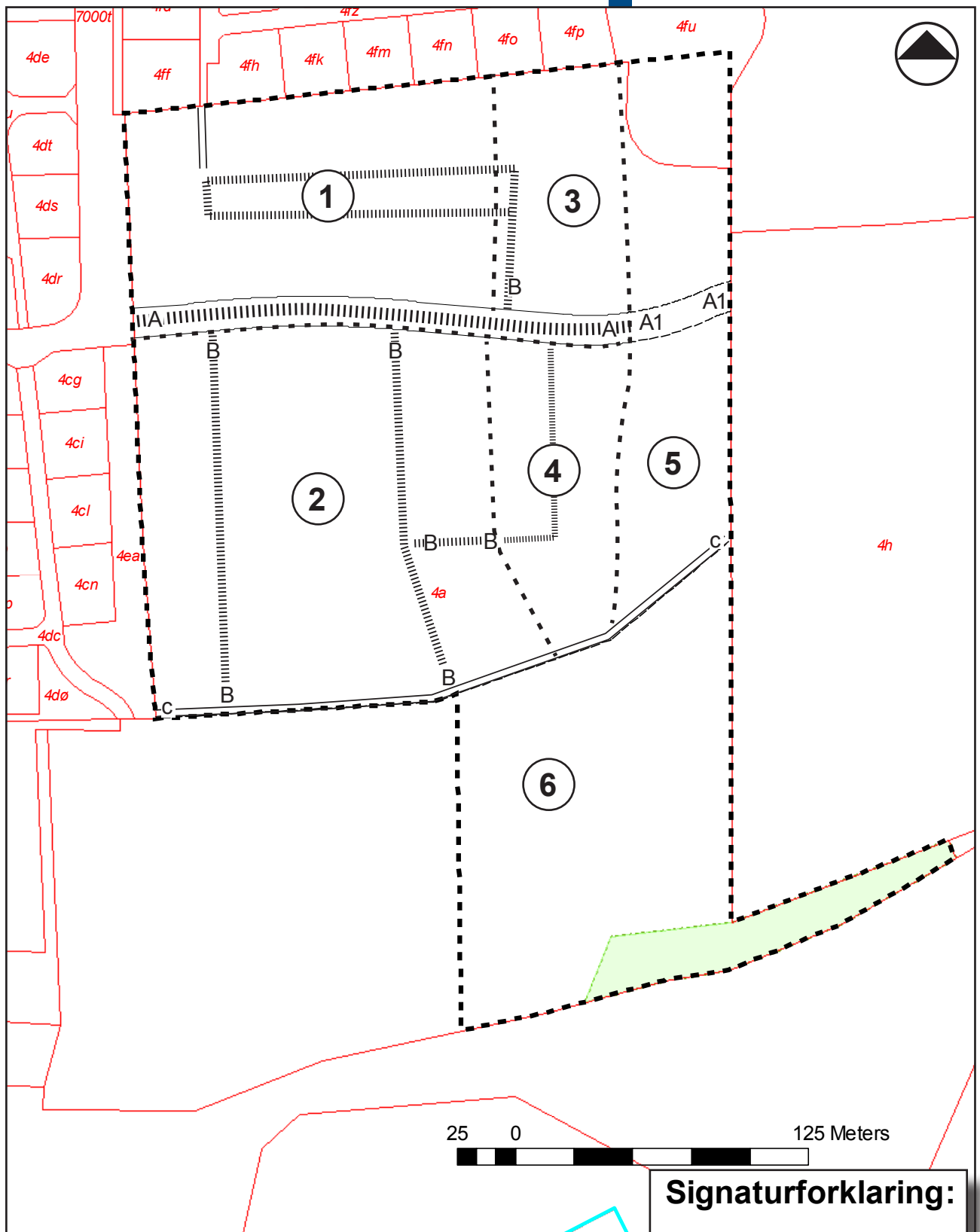
Signaturforklaring:

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelgrænse
-  Vejskel
-  Overføres til byzone*

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning

*Hele området ligger i landzone. Med vedtagelse af nærværende lokalplan, overføres det skaverede område til byzone.



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse



Kortbilag 3

Illustrationsplan.

Bemærk: illustrationsskitsen er vejledende- og er derfor ikke bindende.