

Lokalplan nr. 1087



Et område til centerformål ved Helgolandsgade og Sønderbrogade, Holstebro

Udkast 11-12-2012



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 23.01.2013 til den 20.03.2013.

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 21.03.2012

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

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

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et område til centerformål ved Helgolandsgade og Sønderbrogade, 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. 1087

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Område
- § 3. Anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering
- § 6. Bebyggelsens udseende og skiltning
- § 7. Skiltning
- § 8. Ubebyggede arealer
- § 9. Terrænregulering
- § 10. Veje og stier
- § 11. Parkering
- § 12. Betingelser for ibrugtagning
- § 13. Lokalplanens retsvirkninger

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Kortbilag 3 - Bevaringsværdig bebyggelse og stier

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed i midtbyen.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt i Holstebro by ved krydset mellem Helgolandsgade og Sønderbrogade.

Området afgrænses mod syd af Helgolandsgade, mod nord af Storåen, mod øst af Sønderbrogade og mod vest af eksisterende bebyggelse langs Boldhusgade herunder Juniorhallen.

Baggrund og formål

Området ved Helgolandsgade kendes også under navnet *De kommunale værker*. Området har spillet en vigtig rolle i byens udvikling og har bl.a. huset byens første vandværk, og senere byens første elektricitetsværk. I dag er området en del af Holstebro midtby med en placering lige uden for cityringen og langs med Storåen.

I Cityplanen for Holstebro er området udpeget som et muligt omdannelsesområde, der i kraft af sin centrale placering har et stort potentiale for byudvikling. Lokalplanen udarbejdes således på baggrund af et ønske om at muliggøre og igangsætte en omdannelse af området så det på sigt kan bidrage aktivt til livet i midtbyen.

Lokalplanens formål er at sikre, at området indrettes i overensstemmelse med de overordnede principper i Cityplanen. Det gælder for en eventuel ny bebyggelses placering, byrummenes kvalitet og indretning og den grønne struktur.

Målet er at sikre, at en omdannelse af området sker under hensyntagen til den centrale placering, sammenspillet med byens øvrige funktioner og bevaringsværdierne i området.

Eksisterende forhold

Området indgår i Kommuneplanen til centerformål. Det udgør ca. 0,9 ha. og ligger i byzone.

Området indeholder i dag store parkeringsarealer samt en række forskellige bygninger, der stort set alle er opført i forbindelse med områdets anvendelse til forsyningsvirksomhed (vandværk, elektricitetsværk, bestyrerbolig mv.). Flere af bygningerne anvendes i dag til andre funktioner eller står ubenyttede hen.

Størstedelen af lokalplanområdet ejes af Holstebro Kom-

mune og indeholder en række bygninger, der primært anvendes til kontor og bostøttecenter. Den nordvestlige del af området ejes af Vestforsyning A/S, der i dag anvender den gamle kedelbygning i området som spids- og reserve-last til fjernvarmeproduktion.

Foruden kedelbygningen indeholder den nordvestlige del af lokalplanområdet også det tidligere Holstebro Vandværk, der består af et mindre pumpehus, et mindre genbrugsanlæg, en større vandværksbygning samt en underjordisk vandbeholder. I 2011 blev vandværket nedlagt og afløst af Nibsbjerg Vandcenter, og bygningerne anvendes således ikke i dag.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Med henblik på at imødekomme Cityplanens intentioner for området fastsætter lokalplanen en række bestemmelser for den fremtidige disponering og anvendelse.

Området skal anvendes til centerformål som liberalt erhverv, boligformål herunder kollegieboliger, offentlige formål samt mindre butikker.

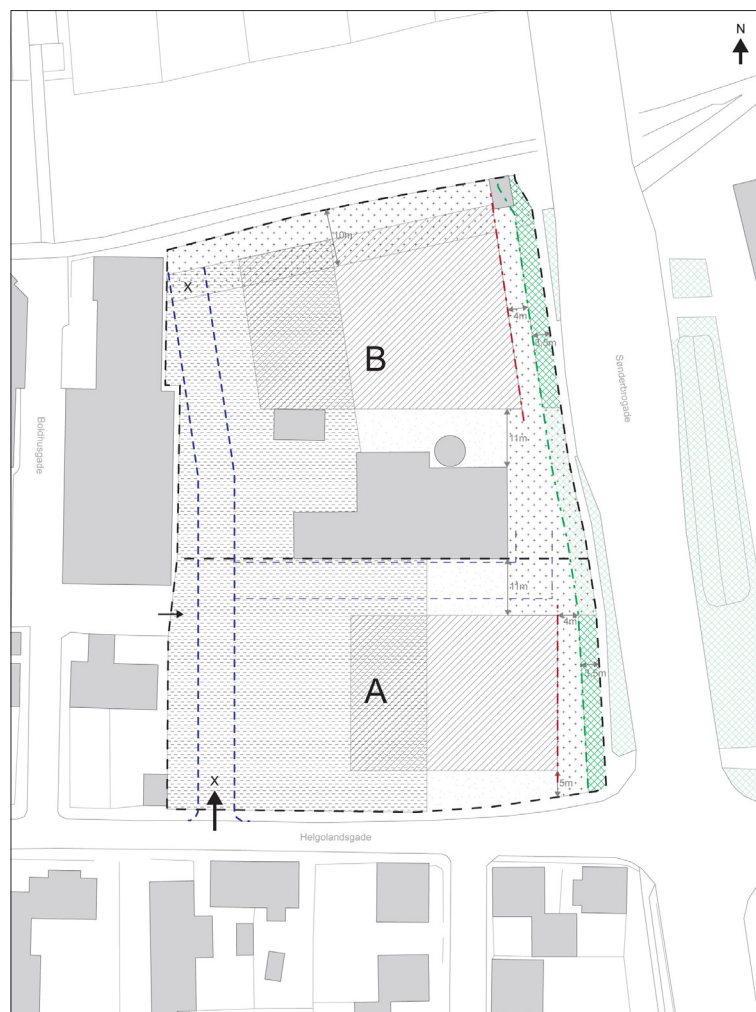
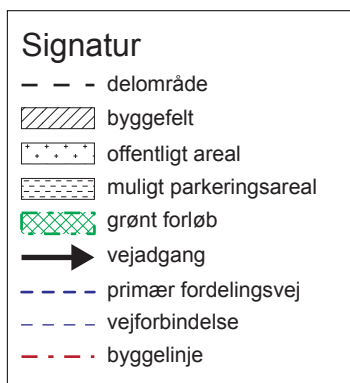
Ny bebyggelse placeres mod øst og nord af hensyn til områdets sammenhæng med de omkringliggende byrum og city, mens adgangsvej og parkeringsarealer placeres mod vest.

Da der planlægges for en generel omdannelse af området, arbejdes der i lokalplanen med overlappende udlæg af eksempelvis byggefelt, parkeringsarealer, offentlige byrum og andre zoner. På denne måde fastsætter lokalplanen den overordnede disponering af området men tillader samtidig en fleksibilitet i forhold til den endelige udformningen af byggeri og udearealer.

Lokalplanen sikrer således, at den overordnede disponering er i overensstemmelse med de fremtidige ønsker til området, samtidig med at den indeholder den nødvendige åbenhed over for de projekter, der måtte opstå i forbindelse med omdannelsen af området.

Vestforsynings brug af kedelbygningen til fjernvarmeproduktion forventes at fortsætte en årrække endnu, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser omkring vejforhold mv. med henblik på at sikre at Vestforsynings brug af kedelbygningen kan fortsætte i takt med at området omdannes. På sigt at det ønsket, at fjernvarmeproduktionen flyttes og kedelbygningen herefter kan indgå som en naturlig del af områdets nye funktioner.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder som vist på kortbilag 2 (delområde A og B).



Byrum

Med lokalplanområdets unikke beliggenhed i midtbyen, og tætte sammenhæng med "kulturbydelen" omkring Musikteateret, Scala Biograf, Dansk Talentakademis danse- og dramalinier, Black Box mm. skal lokalplanområdet bidrage aktivt til bylivet i området, både gennem indretningen af byrummene, men også gennem placeringen og udformningen af den fremtidige bebyggelse.

I overensstemmelse med Cityplanens intentioner om at kontorerhverv og offentlige funktioner i City skal bidrage til bylivet indeholder lokalplanen bestemmelser, der skal sikre, at bygningerne bliver et aktiv for livet i gade- og byrummene.

Bygningernes udadvendte funktioner, som f.eks. udstillingsvindue, reception, butik, kantine/restaurant eller lignende skal placeres i stueetagen, som skal indrettes med vinduer i facaderne, således at der, under hensyntagen til den konkrete anvendelse, sikres størst mulig åbenhed udadtil.

Bygningernes primære indgangspartier skal placeres ud mod fastlagte gadeforløb eller byrum, sådan at bygningerne hennvender sig til disse og ikke til bagvedliggende parkeringspladser eller lignende.

Lokalplanens disponering tager udgangspunkt i ønsket om at sikre hensynet til tre overordnede byrum.

Sønderbrogade

Lokalplanen fastlægger en byggelinje mod øst ud mod Sønderbrogade. Ved bebyggelse inden for delområderne skal mindst én af bygningerne placeres med en facade i byggelinjen. Herved sikres det, at ny bebyggelse bidrager til at præcisere byrummet omkring Sønderbrogade og derved bidrager til at bringe gadens rumlighed i spil som den vigtige bygade, den er.

Foran byggelinjen etableres et grønt areal langs med Sønderbrogade med en bredde på min 3,5 meter. Arealet skal i sin udformning og indretning modsvare det grønne areal, der er etableret på den modsatte side af Sønderbrogade, der således indrammes af et grønt forløb og markeres som en overordnet bygade, der gennemskærer området.

Plads foran kedelbygningen.

Det gamle elektricitetsværks maskin- og kedelbygning, der i dag anvendes til fjernvarmeforsyning, indgår som den dominerende bygning i det historiske miljø omkring de kommunale værker ved Helgolandsgade.

Af hensyn til bygningens historiske betydning og dominerende position i området sikrer lokalplanen, at ny bebyggelse opføres i en passende afstand og er med til at definere en plads foran kedelbygningens østvendte hovedfacade. Forpladsen må ikke indrettes med fast inventar, der hindrer den fri adgang til kedelbygningens østvendte gavl, men skal derimod indrettes som et offentligt tilgængeligt byrum, der markerer sig ud til Sønderbrogade og er med til at understøtte kedelbygningens position.

Rekreativt byrum omkring Storåen

Storå udgør et stort rekreativt potentiale for området, og der skal skabes en klar sammenhæng til åen, som skal bidrage aktivt til de rekreative værdier. Lokalplanen udlægger derfor et offentligt tilgængeligt areal langs med Storåen. Inden for arealet skal der skabes forbindelser ned til den eksisterende stiforbindelse langs med åen. Der kan ligeledes etableres opholdsarealer inden for det udlagte areal i tilknytning til stiforbindelserne og i sammenhæng med den fremtidige bebyggelse.

Det udlagte areal overlapper med zoner udlagt til bebyggelse og parkering, således at der i fremtiden kan skabes en varieret og spændende sammenhæng og overgang fra bebyggelse, parkering og opholdsrum ned til vandet og stiforbindelsen langs åen.

Den nærliggende Juniorhal og friluftbadet indgår som værdifulde funktioner langs åens sydside og bør så vidt muligt integreres, så overgangene og forbindelserne imellem funktionerne bidrager til det samlede byliv. Med det



Sønderbrogades forløb langs lokalplanområdet.



Den bevaringsværdige kedelbygningens østvendte gavl.



Storåens mere urbane byrum foran Musikteateret.

udlagte areal langs Storåen skal der skabes en overgang, hvor Storåens mere urbane byrum foran Musikteateret langsomt får en mere grøn karakter og smelter sammen med motion og idræt og kombineres med de rekreative stier, som fører ud af byen.

Bebyggelse

I delområde A fastsætter lokalplanen et byggefelt mod øst ud mod Sønderbrogade og syd mod Helgolandsgade. Inden for byggefeltet kan der opføres op til 2000 m² bebyggelse i op til 3 etager med en maksimal højde på 12 meter.

I delområde B fastsætter lokalplanen et byggefelt mod øst ud mod Sønderbrogade og nord mod Storåen. Inden for byggefeltet kan der opføres op til 4000 m² bebyggelse. Bebyggelse skal opføres i minimum 2 og maksimalt i 4 etager med en maksimal højde på 15 meter. Bebyggelse inden for delområde B kan opføres som én eller som flere selvstændige bygninger. Derved sikres der en hvis fleksibilitet i udformningen af bebyggelsen, således at der kan skabes de ønskede forbindelser og opholdsmuligheder internt i området og langs med Storåen.

Trafik og parkering

Vejadgangen til området sker fra Helgolandsgade og placeres i den vestlige del af lokalplanområdet. Herfra løber den primære vejforbindelse op langs områdets vestlige afgrænsning og sikre vejadgang til begge delområder.

Parkering placeres i sammenhæng med vejforbindelsen i områdets vestlige del. De udlagte områder til parkering overlapper med de udlagte byggefelter med henblik på at sikre en fleksibilitet i forhold til sammenspillet mellem bebyggelse og parkering.

Indretning af ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer -herunder også parkeringsarealer, skal fremstå som grønne mellemrum. Dette kan ske ved at plante f.eks. træer - som flere enkeltstående træer i et mønster, flere træer i mindre grupper, eller på andre måder sikre grønne frirum.

Med områdets centrale placering i byen er det vigtig, at området behandles bymæssigt i sit udtryk og materialer. Det er hensigten, at materialer på belægninger, inventar mm. i sin kvalitet lever op til områdets beliggenhed i bymidten, hvor der færdes mange mennesker i både bil, på cykel og til fods. Derfor skal materialevalget og detaljeringen passe ind i denne byskala.



Eksempel på parkeringsareal hvor træer og øvrig beplantning har stor betydning for oplevelsen af rummet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for det rammeområde for lokalplaner, der i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt som område 01.C.30 til centerformål og bycenterområde. Lokalplanens bestemmelser skal holdes inden for følgende rammer:

Bebyggelsesprocent:	max. 100%
Bygningshøjde:	max. 15 meter, dog kan tekniske konstruktioner gives en større højde.
Etageantal:	max. 4 etager

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Cityplanen

Lokalplanområdet er i Cityplanen for Holstebro udpeget som et muligt omdannelsesområde, hvor nybyggeri skal prioriteres ud fra principperne om at øge bymæssigheden og skabe kvalitative oplevelser af byens rum.

Der lægges i Cityplanen bl.a. vægt på:

- at lokalplanområdet skal spille sammen med de eksisterende kulturfunktioner og byrummene på den anden side af Sønderbrogade.
- at der skal skabes en klar sammenhæng til Storåen, der prioriteres højt som et rekreativt byrum, der skal styrkes i form af forbedrede stier og planlægning af byggerier og øvrige anlæg, der kan styrke bylivet omkring åen.
- at Juniorhallen og friluftbadet vest for lokalplanområdet skal indgå som værdifulde funktioner i bydelen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsopland til Holstebro Vandværk. Lokalplanområdet er omfattet af indsatsplanen for Holstebro Vandværk og udpeget som en del af et prioriteret område.

Området vil således være særlig følsomt overfor fremtidig anvendelse, hvis den er af grundvandstruende karakter.

Holstebro kommune vil således have fokus på, at der i overensstemmelse med indsatsplanens tiltag stilles de fornødne særlige vilkår, som det er muligt at stille i lokalplaner og/eller konkrete tilladelser, godkendelser og pålæg mv., således at udviklingen i området sker under hensyntagen til placeringen i et OSD-område.

Jordforurening

Lokalplanområdet har fra omkring 1937 været anvendt til el, gas og varmemforsyning og anvendes i dag stadig til varmemforsyning/produktion idet Vestforsyning A/S anvender den gamle kedelbygning i område som spids- og reserve-last til fjernvarmeproduktionen.

Med udgangspunkt i den eksisterende viden omkring den tidligere anvendelse er lokalplanområdet kortlagt på vidensniveau 1 (mulig forurening) i henhold til jordforureningsloven. Da lokalplanområdet på nuværende tidspunkt er kortlagt på V1-niveau og ligger i et OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser) kræves der en tilladelse efter jordforureningslovens §8 til at ændre arealanvendelsen til mere følsom anvendelse eller til at gennemføre et bygge- og anlægsarbejde.

En tilladelse hertil meddeles på baggrund af en konkret ansøgning til Holstebro Kommune.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der iværksat en undersøgelse af forureningsforholdene med henblik på en nærmere afklaring af betingelserne for en realisering af planen.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for kommuneplanramme 01.C.30 er der i kommuneplan 2009 udpeget én bevaringsværdi bygning. Der er her tale pumpehuset fra det tidligere Holstebro Vandværk (ifølge BBR-registeret Helgolandsgade 18 bygning 4).

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har Holstebro Kommune foretaget en ny gennemgang af bevaringsværdige bygninger inden for området med henblik på at sikre hensynet til de arkitektoniske, kulturhistoriske og bymiljømæssige værdier.

På baggrund af gennemgangen er der blevet foretaget en vurdering af bevaringsværdierne i henhold til SAVE-metoden, hvor de enkelte bygninger gives en samlet bevaringsmæssig værdi på mellem 1-9, hvor 1 er højest og 9 er lavest.

Med udgangspunkt i SAVE-metoden er Helgolandsgade 18 bygning 4 samt yderligere 2 bygninger i området blevet

registreret i Kulturarvstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger (www.kulturarv.dk/fbb).

Helgolandsgade 18 bygning 4 (pumpehuset) og bygning 1 (det tidligere elektricitetsværk, maskin- og kedelbygningen samt fjernvarmeskorstenen) er begge blevet registreret med en samlet bevaringsmæssig værdi på 3. Lokalplanen indeholder således bestemmelser i § 5 der har til hensigt at sikre disse bygningers bevaringsværdier.

Helgolandsgade 20 bygning 1 (den tidligere værkfører og bestyrerbolig) er blevet registreret med en samlet bevaringsværdi på 5.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er i dag separatkloakeret. I henhold til spildevandsplanens principper og retningslinjer ønskes det, i forhold til overfladevand, at afløbskoefficienten for den enkelte ejendom i centerområder ikke at overstige 0,7 svarende til at maksimalt 70% af området etableres med fast belægning.

Belægges mere end 70% af en ejendom forudsættes det således, at der inden for den enkelte ejendom kompenseres for dette, således at afløbskoefficienten fastholdes på 0,7. Dette kan eksempelvis ske gennem etablering af grønne tage, rørbassiner eller lignende tiltag, der tilbageholder og neddrøser overfladevand.

Krav om neddrøsling inden tilledning til kloak meddeles i henhold til Miljøbeskyttelsesloven i form af en tilslutnings-tilladelse.

Der bør i lokalplanområdet ikke foregå opsamling og ned-sivning af overfladevand gennem regnbede eller lignende grundet områdets mulige jordforurening, placering i et OSD-område, samt nærhed til vandboringer.

Vandforsyningsplanen

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Forhold til byens andre funktioner, støjforhold mv.

Vestforsynings brug af den bevaringsværdige kedelbygningen som spids- og reservelast til fjernvarmeproduktionen forventes at forsatte en årrække endnu. Varme-anlægget tages primært i brug i tilfælde af udfald, havari

mm. samt yderligere varmebehov i vinterhalvåret. Egentlig driftstid vil normalt være i perioden fra november til marts.

I forhold til støj må varmecentralens samlede bidrag til støjniveauet målt uden for eget skel ikke overstige de fastsatte grænseværdier for et område med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (centerområde).

I forbindelse med den eksisterende miljøgodkendelse af varmecentralen er der foretaget støjmålinger i 3 punkter. På baggrund af målingerne er det tilladt en lempelse af grænseværdien for natstøj med op til 5 dB(A) i natperioden fra klokken 05.30 til klokken 07:00.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at igangsætte en omdannelse af byområdet omkring varmecentralen og åbner således op for, at der kan etableres ny erhvervs- og boligbebyggelse i området.

Afhængigt af bebyggelsens placering kan denne, i henhold til ovenstående, i et mindre omfang være påvirket af et støjniveau fra varmecentralen, som ligger ud over de tilladte grænseværdier.

Af hensyn til den fortsatte anvendelse af varmecentralen stiller lokalplanen derfor krav om, at der i forbindelse med ny bebyggelse inden for området sikres et acceptabelt indendørs støjniveau gennem etableringen af de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger.

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.

Lokalplanens gennemførelse

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at 2 servitutter, som er under afklaring, ikke er til hinder for planens gennemførelse. De omtalte servitutter er tinglyst henholdsvis den 26.01.1906 og den 19.05.1922.

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.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 som muligt forurenet med de virkninger heraf, der følger om lov om forurenet jord.

De 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 anlægsarbejde, eller arealet ændrer anvendelse til alment tilgængeligt område mm.

Lokalplan nr. 1087

Et område til centerformål ved Helgolands-
gade og Sønderbrogade, Holstebro

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at der kan opføres og indrettes bygninger til centerformål
- at de ubebyggede arealer indrettes med beplantning og eventuel parkering
- at mængden og udformningen af skiltning tilpasses byrummets skala

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 778a og del af matr.nr. 778p, alle Holstebro Bygrunde samt alle matrikler, der efter den 10.12.2012 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 og B som vist på kortbilag 2.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes til centerformål som kontorerhverv, klinikker, mindre butikker, offentlige formål samt boligformål herunder kollegieboliger.

Stk. 2. Der må etableres butikker efter følgende bestemmelser:

- Butikker til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer må ikke have et bruttoareal der overstiger 300m² per butik.
- Der må tilsammen højst indrettes 600 m² bruttoareal til butiksformål i lokalplanområdet.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning og arealoverførelse må kun ske med Holstebro Kommunes godkendelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Den bevaringsværdige bebyggelse, vist på kortbilag 3, må ikke nedrives eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Holstebro Kommune.

Stk. 2. Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes, integreres i bebyggelsen eller indbygges i eventuelle skure. Højden på eventuelle indhegninger, skure og lignende må ikke overstige 2,5 meter.

Stk. 3. Opføres selvstændige indhegninger, skure og lignende skal disse placeres inden for de udlagte byggefeltet eller alternativt inden for de udlagte arealer til parkering.

Stk. 4. Selvstændige indhegninger, skure og lignende skal placeres i en afstand af minimum 11 meter fra den bevaringsværdige kedelbygning, vist på kortbilag 3.

Stk. 5. Ved ny bebyggelse i området skal der sikres et acceptabelt indendørs støjniveau svarende til de tilladte grænseværdier for et blandet erhvervs- og boligområde på maksimalt 55 dB(A).

Et acceptabelt indendørs støjniveau skal sikres gennem etableringen af de eventuelt nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i den ny bebyggelses udformning og placering samt i selve bygningerne gennem eksempelvis støjisolering.

Delområde A

Stk. 6. Bebyggelse skal i delområde A placeres inden for det angivne byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

Stk. 7. Bebyggelse skal i delområde A opføres i minimum 2 etager og maksimalt 3 etager.

Stk. 8. Bebyggelsens højde må i delområde A ikke overstige 12 meter. Dog kan enkelte bygningsdele, hvori evt. tekniske installationer er indbygget, gives en højde der ikke overstiger 13 meter over terræn.

Stk. 9. Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 50% svarende til at der inden for byggefeltet i delområdet maksimalt kan opføres 2000 m² bebyggelse.

Stk. 10. Der fastlægges en byggelinje langs byggefeltets østlige grænse langs Sønderbrogade. Bebyggelse inden for byggefeltet i delområde A skal placeres med en facade i byggelinjen.

Stk. 11. En bygnings facade mod Sønderbrogade må ikke have en samlet længde på mindre end 15 meter og mere end 25 meter.

Delområde B

Stk. 12. Bebyggelse skal i delområde B placeres inden for det angivne byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

Note: § 5 stk. 9.

Bebyggelsesprocenten er sat ud fra det samlede areal i delområde A og opgjort som følger:

Delområde A	= 4000 m ²
Bebyggelsesprocent 50%	= 2000 m ²
Eksist. bebyggelse	= 0 m ²
Byggemulighed	= 2000 m ²
Byggefeltets areal	= 1200 m ²

De angivne arealer er afrundet til hele hundrede

Note: § 5 stk. 15.

Bebyggelsesprocenten er sat ud fra det samlede areal i delområde B og opgjort som følger:

Delområde B	= 5000 m ²
Bebyggelsesprocent 100%	= 5000 m ²
Eksist. bebyggelse	= 700 m ²
Byggemulighed	= 4300 m ²
Byggefeltets areal	= 1700 m ²

De angivne arealer er afrundet til hele hundrede

Note: § 5 stk. 20.

På sigt er det ønsket at den bevaringsværdige kedelbygning kan indgå som en naturlig del af områdets nye funktioner. Der åbnes således op for, at kedelbygningen kan sammenbygges med den nye bebyggelse i området og således fysisk integreres i de nye funktioner.

Stk. 13. Bebyggelse skal i delområde B opføres i minimum 2 etager og maksimalt 4 etager.

Stk. 14. Bebyggelsens højde må i delområde B ikke overstige 15 meter.

Stk. 15. Bebyggelsesprocenten for delområde B må ikke overstige 100% svarende til at der inden for byggefeltet i delområdet maksimalt kan opføres 4300 m² bebyggelse.

Stk. 16. Bebyggelsen inden for byggefeltet i delområde B kan opføres som én eller som flere selvstændige bygninger.

Stk. 17. Der fastlægges en byggelinje langs byggefeltets østlige grænse langs Sønderbrogade. Ved bebyggelse inden for byggefeltet i delområde B skal mindst én af bygningerne placeres med en facade i byggelinjen.

Stk. 18. En bygnings facade mod Sønderbrogade må ikke have en samlet længde på mindre end 15 meter og mere end 35 meter.

Stk. 19. Bebyggelsen inden for byggefeltet i delområde B skal opføres i en afstand af minimum 2,5 meter fra det bevaringsværdige pumpehus (se kortbilag 3).

Stk. 20. Mellem byggefeltet i delområde B og den bevaringsværdige kedelbygning udlægges et mindre felt inde for hvilket det er muligt at bygge eventuel ny bebyggelse sammen med kedelbygning (se lokalplanens kortbilag 3).

§ 6. Bebyggelsens udseende

Stk. 1. Der kan indrettes parkering i kælder under terræn. Der må ikke etableres parkering i bygningers stueetage eller på terræn under en bygning, således at bygningens stueetage derved står hævet over terræn.

Stk. 2. Bygningernes udadvendte funktioner, som f.eks. udstillingsvindue, reception, butik, kantine/restaurant eller lignende skal placeres i stueetagen.

Stk. 3. Der skal være vinduer i facadernes stueetage, så der sikres størst mulig åbenhed udadtil.

Stk. 4. Vinduer i stueetagen må ikke helt eller delvist blændes med tætte persienner, maling, klæbefilm eller ligende, undtaget funktionsbestemt solafskærmning samt midlertidige udsalgsskilte jvf. §7 stk 7.

Stk. 5. Der må ikke opsættes baldakiner.

Stk. 6. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 30 (undtaget glas). Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.

Stk. 7. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 8. Bygninger placeret langs Sønderbrogade skal have deres primære indgangsparti placeret i facaden ud mod Sønderbrogade eller i facaden ud mod forpladsen ved den bevaringsværdige kedelbygning (se kortbilag 3). Indgangspartiet skal udformes så det fremgår, at dette er bygningens vigtigste indgang.

Delområde B

Stk. 9. En eventuel sammenbygning med kedelbygningen opført inden for det angivne felt vist på kortbilag 2 skal gennem materialevalg og valg af konstruktion gives et let/transparent udtryk.

Note: § 6 stk. 9.

Ved et let/transparent udtryk forstås anvendelsen af overvejende gennemsigtige facadematerialer således at en sammenbygning tydeligt adskiller sig fra kedelbygningens tunge murstensfacader.

§ 7. Skiltning

Stk. 1. Skiltning må kun finde sted med baggrund i en virksomheds fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom.

Stk. 2. Skilte skal placeres inden for den del af facaden, der rummer aktiviteten, som skiltet vedrører.

Stk. 3. Der må ikke opsættes skilte på taget eller over tagfod.

Stk. 4. Der må højst opsættes ét facadeskilt (med eller uden logo) og ét udhængsskilt pr. virksomhed på hver facade.

Stk. 5. Facadeskiltet må have en højde på højst 40 cm.

Stk. 6. Udhængsskiltets størrelse må ikke overstige 0,50 m². Skiltet må højst have et fremspring på 100 cm. fra facaden og skiltets underkant skal være mindst 250 cm. over terræn.

Stk. 7. Der må ikke opsættes reklameskilte, undtaget midlertidige udsalgsskilte og lignende på ruden.

Stk. 8. Der må ikke opsættes billboards, pylonskilte og flagstænger til reklameflag og/eller firmanavn.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal anvendes til grønne parkeringsarealer og grønne opholdsrum/byrum.

Stk. 2. Etableres der boliger inden for et af delområderne skal mindst 10% af delområdet udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere.

Note: § 8 stk. 3.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandling skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Note: § 8 stk. 11

I forbindelse med drift og vedligehold af den bevaringsværdige kedelbygning anvendes den østvendte gavl som primær adgang for driftskøretøjer mm. Arealet foran denne må således ikke indrettes med fast inventar der hindrer denne adgang.

Stk. 3. De ubebyggede arealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne.

Stk. 4. Der må ikke forekomme udendørs oplag

Grønt forløb langs Sønderbrogade

Stk. 5. Langs Sønderbrogade skal der etableres et grønt areal med en bredde på min 3,5 meter målt fra skel mod Sønderbrogade (se lokalplanens kortbilag 2).

Stk. 6. Arealet skal gives et grønt præg med beplantning, som græs og/eller træer.

Stk. 7. Der må i det grønne areal etableres en passende mængde krydsningsmuligheder for gående og cykler. Disse krydsningsmuligheder må etableres med fast belægning som fliser eller tilsvarende.

Forareal mod Sønderbrogade

Stk. 8. Forarealet mellem byggefelternes byggelinjer og det grønne forløb langs Sønderbrogade skal fungere som fortov i sin udformning og etableres med fast belægning i form af fliser eller granitbelægning.

Stk. 9. Forarealet skal ligge i samme niveau som det grønne areal, og kan anvendes til vareudstilling, udeservering eller ligende.

Stk. 10. Foran den bevaringsværdige kedelbygning skal der etableres en offentlig tilgængelig plads. Pladsen skal etableres med fast belægning i form af fliser eller granitbelægning.

Stk. 11. I forbindelse med den offentligt tilgængelige plads må arealet foran kedelbygningens østvendte gavl ikke indrettes med fast inventar, der hindrer adgangen for driftskøretøjer til bygning.

Forløb langs Storåen

Stk. 12. Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod Storåen skal der udlægges et offentligt tilgængeligt areal som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 13. Inden for det udlagte areal skal der etableres forbindelser til den eksisterende stiforbindelse langs Storåen. Der kan ligeledes etableres opholdsarealer inden for det udlagte areal i tilknytning til stiforbindelserne og i sammenhæng med den fremtidige bebyggelse.

Stk. 14. Det udlagte areal skal gives gives et grønt præg med beplantning som græs og/eller træer og lignende.

Parkeringspladser

Stk. 15. På parkeringspladser skal der plantes træer el-

ler anden beplantning med en tilsvarende højde, der kan give rumlighed på pladsen - f.eks. stativer eller wirer med slyngplanter eller en kombination af belysning og beplantning.

Stk. 16. Belægning på parkeringspladser skal udføres som fast belægning i form af asfalt, granit eller ligende.

Stk. 17. Parkeringsarealer skal afgrænses mod tilstødende arealer af en fast kant i form af granitkantsten, jernramme eller lignende.

§ 9. Terrænregulering

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

§ 10. Veje og stier

Stk. 1. Der skal sikres vejadgang til området fra Helgolandsgade som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 1. I forbindelse med vejadgangen til Helgolandsgade skal der sikres et oversigtsareal på 2,5 x 85 meter.

Stk. 2. Den primære fordelingsvej x-x skal anlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 3. Fra den primære fordelingsvej x-x kan der etableres en sekundær vejadgang til Boldhusgade som vist i princippet kortbilag 2.

Vejadgang til kedelbygningens østgavl

Stk. 4. I forbindelse med drift og vedligehold af kedelbygningen skal der sikres en vejforbindelse fra den primære fordelingsvej x-x hen langs kedelbygningens sydfacade til forpladsen øst for kedelbygningen som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 5. Vejforbindelsen må ikke have karakter af primær vejadgang og skal etableres med fast belægning i form af fliser, granitbelægning eller lignende således at den klart adskiller sig fra de øvrige vej og parkeringsarealer.

Stiforbindelser

Stk. 6. Der skal sikres en offentlig stiforbindelse z-z fra Sønderbrogade langs kedelbygningen til Boldhusgade som vist i princippet på kortbilag 3.

Stk. 7. Der skal sikres en offentlig passage y-y fra Sønderbrogade til den eksisterende stiforbindelse langs Storåen som vist i princippet på kortbilag 3.

Note: § 10 stk. 7

Ved en offentlig passage forstås en offentlig tilgængelig krydsningsmulighed. I forbindelse med en eventuel sammenbygning af ny bebyggelse og den bevaringsværdige kedelbygningen (se § 5 stk. 17), kan en offentlig passage således godt etableres som en passage igennem en bygning.

§ 11. Parkering

Stk. 1. Til erhverv og offentlige formål skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal - dog mindst 2 pladser pr. virksomhed.

Stk. 2. Til butiksformål skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. 30m² bruttoetageareal - dog mindst 2 pladser pr. butik.

Stk. 3. Til boligformål skal der etableres mindst 2/3 parkeringsplads pr. bolig. Til ældreboliger, kollegie- og ungdomsboliger, boliger under 50 m² samt værelser skal der etableres mindst 1/3 parkeringsplads pr. bolig.

Stk. 4. Etableres der kollegieboliger til fortrinsvis unge under 18 år, skal der etableres et skønnet nødvendigt antal p-pladser, der dækker det pågældende behov.

Stk. 5. Antallet af handicapparkeringspladser skal så vidt muligt følge normerne i DS3028, tilgængelighed for alle.

Stk. 6. Størrelsen på en parkeringsplads skal være mindst

- Personbil: 2,5 x 5,0 meter
- Handicapbil: 3,5 x 5,0 meter
- Kassebil: 4,0 x 8,5 meter

Stk. 7. Til erhverv og butik skal der til ansatte etableres mindst én cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal op til 1000 m². Der skal etableres et skønnet nødvendigt antal pladser til kunder.

Stk. 8. Til offentlige formål skal der etableres et skønnet nødvendigt antal cykelparkeringspladser, der dækker den trafikale belastning i form af ansatte, besøgende, kunder m.fl.

Stk. 9. Til boligformål skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Til ældreboliger dog mindst 1/3 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Stk. 10. En cykelparkeringsplads skal være mindst 0,7 x 2,0 meter - undtaget i tilfælde, hvor det kan godtgøres, at et mindre areal på en hensigtsmæssig måde kan tilgodesee behovet.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne er tilsluttet den kollektive varmforsyning i form af fjernvarme.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §11 beskrevne parkeringspladser er etablerede efter bestemmelserne.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de eventuelt nødvendige støjdæmpende foranstaltninger omtalt i §5 stk. 5 er etableret.

§ 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 23.01.2013, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 23.01.2014.

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.

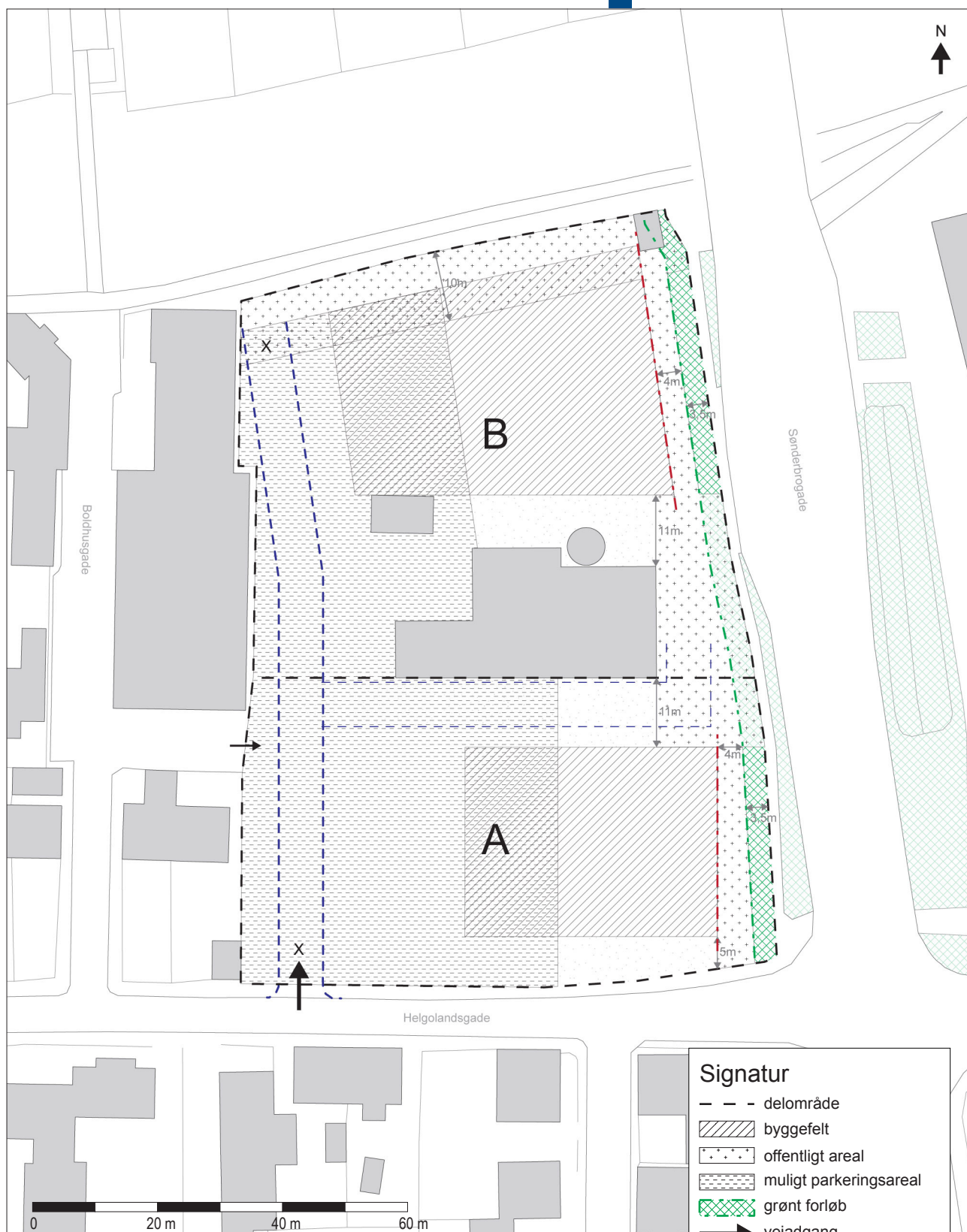
Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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).

Hvis byggeri inden for området udføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med bygningsreglementet, skal der gives dispensation fra tilslutningspligten til fjernvarmeforsyning, hvis der søges om det.

Stk. 3. Lokalplanen indeholder i § 5 stk. 1 bestemmelse om at den bevaringsværdige bebyggelse, vist på kortbilag 3, ikke må nedrives uden tilladelse fra Holstebro Kommune. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.





Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse

