

Lokalplan nr. 1096



Boligområde på Kildevej, Holstebro

Udkast • 18.11.2013



Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er fremlagt offentligt i 8 uger fra den 15. januar 2014 til den 12. marts 2014.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du **inden den 13. marts 2014** sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

eller via e-mail til:
planafdelingen@holstebro.dk

eller som digital post til:
Holstebro Kommune
+Teknik og Miljø

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

--

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte Vibeke Holmbo, Planafdelingen, tlf. 9611 7558 eller via ovennævnte e-mailadresse.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et mindre boligområde på Kildevej.

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
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1096

- § 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. Veje og stier
- § 10. Parkering
- § 11. Betingelser for ibrugtagning
- § 12. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelse

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

*Anvendte kortmaterialer:
Matrikelkort, copyright Geodatastyrelsen
FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, sep 2013
Luftfoto DDO2012, copyright Cowi*

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanområdets beliggenhed ved Kildevej, Herringvej i Holstebro



Lokalplanområdet ligger ved Kildevej og tæt på Herringvej. Det afgrænses mod nordvest af et boligkvarter samt dagligvarebutik mod Herringvej, mod øst af etageboligbebyggelse samt Skovvang og mod syd af plantebælte, jernbanen samt et rekreativt område på den anden side af jernbanen.

Lokalplanområdet udgør ca. 4.500 m².

Baggrund og formål

Forsorgshjemmet Skovvang er Holstebro Kommunes boligtilbud for personer, der på grund af særlige sociale problemer har brug for støtte og omsorg til at bo i egen bolig.

I den sammenhæng er der behov for en boligtype, der giver en bomulighed for personer, der ikke trives i for tætte boligfællesskaber, men alligevel har brug for nærhed til støtte. Derfor ønskes opført små, selvstændige og relativt fritliggende boliger i lokalplanområdet. Det vil give mulighed for at beboerne kan bo i egen bolig og "være sig selv" - samtidig med at de er fysisk tæt på Skovvang.

Lokalplanen skal sikre, at disse boliger kan opføres i området og at de integreres bedst muligt i det eksisterende boligområde på Kildevej - dvs. at der ved udbygning tages hensyn til både de kommende beboeres særlige behov og til de eksisterende boliger.

Historie

Lokalplanområdet var frem til 2010 ejet af Idrætsforeningen "Posten", som drev bygningen "Postens Hus". Det blev anvendt som foreningslokaler, festlokale, bankospil mm.

I 2010 købte Holstebro Kommune grunden og bygningen blev nedrevet.

Eksisterende forhold

På nuværende tidspunkt er der opført én bolig på ca. 50 m² og endnu én er under opførelse - som start af det boligtilbud, som ønskes udbygget i området.

Den øvrige del af området er ikke renoveret siden nedrivningen og fremstår uoplejet.

Der findes en tinglyst vejret fra Kildevej til boligbebyggelsen nærmest Skovvang. Vejretten træder dog først i kraft, hvis samarbejdet mellem Skovvang og Boligselskabet Sct. Jørgen ophører. Lokalplanen respekterer denne vejret, således at det vil være muligt at anlægge en egentlig vejadgang, hvis det på et tidspunkt er nødvendigt.

På nuværende tidspunkt er der en stiadgang fra Kildevej til Skovvang.

Lokalplanens indhold

Boliger

Lokalplanen giver mulighed for maksimalt 5 boliger i området - ikke mindst af hensyn til at opfylde de særlige behov, de fremtidige beboere har, men også af hensyn til det eksisterende boligkvarteres karakter.

Den enkelte bolig må maksimalt være 75 m².

Boligerne placeres inden for et fastlagt område (byggefelt) i afstand fra naboer mod Kildevej. Boligerne placeres ligeledes med god afstand til hinanden - mindst 10 meter.

Området indrettes så de enkelte boliger afskærmes mest muligt for indblik - først og fremmest med beplantning og i mindre omfang med fast, beplantet hegn.

Et grønt boligområde

Området skal fremstå som et relativt grønt område, hvor bygningerne er afskærmede af en kombination af hegn og beplantning. Arealer, der ikke er bebygget eller anvendes til små belagte opholdsarealer, vej/sti, parkering og lignende, skal være beplantede.

Beplantningen kan veksle mellem høj, afskærmende beplantning og lavere beplantning - evt. græs. Beplantningen må gerne være "naturpræget" med et relativt lavt plejeniveau.

Mod Kildevej/naboer på Kildevej skal der etableres relativ høj og tæt beplantning i minimum 5 meters bredde - evt. i kombination med et fast hegn - bl.a. så indblik undgås.

Adgang til området

Adgang til området sker fra henholdsvis Kildevej og Skovvang. Adgang for biltrafik sker fra Kildevej - for f.eks. beboere og renovationskørsel.

Fodgænger-/stiadgang er fra både Kildevej og den eksisterende stiforbindelse til Skovvang. Det bør tilstræbes at adgangen fra Skovvang prioriteres - af hensyn til at undgå unødigt trafik på Kildevej.

Illustrationsplan
- der viser en mulig udformning af området efter lokalplanens bestemmelser

evt. fælles parkering og placering af affaldscontainere

stier og køreadgang til boligerne kan evt. udføres i grus



Parkering

For at kunne tage mest muligt hensyn til beboernes behov giver lokalplanen mulighed for at etablere parkering på enten en fælles p-plads ved indkørslen eller helt tæt på den enkelte bolig.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger boligområde 02.B18 - Kommuneplan 2009-21.

Lokalplanens bestemmelser ligger inden for de rammer, der er beskrevet for område 02.B.18:

Bebyggelsesprocent: åben/lav - højst 30 %
tæt/lav - højst 40 %
etage - højst 50 %

Bygningshøjde: højst 8,5 meter

Etageantal: højst 1½ etage

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter vedtagelse af lokalplanen

Forsyning

Området er omfattet af Holstebro Kommunes Varmeplan, Vandforsyningsplan og Spildevandsplan.

Det bør tilstræbes, at mest muligt vand nedsives i lokalplanområdet - af hensyn til klimatilpasning og mulig overbelastning af kloaksystemet.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og Spildevandsplanen fastlægger derfor særlige betingelser for at vælge nedsivning. Kun tagvand må nedsives i faskiner. Øvrigt vand fra vejarealer, parkeringsarealer mm. skal nedsives gennem regnbede, græsarealer og lignende.

Forurening

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Området er "områdeklassificeret - med krav om analyser" - hvilket indebærer anmelde- og dokumentationspligt i forbindelse med flytning af jord fra matriklen.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til almen vandforsyning og område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet vil således være særligt følsomt over for fremtidig anvendelse, hvis den er af grundvandstruende karakter.

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. 1096

For et boligområde på Kildevej, Holstebro

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at områdets anvendelse fastlægges til boliger
- at der maksimalt opføres 5 boliger i området

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 10co, Holstebro Markjorder fra Hammerum samt alle matrikler, der efter 02.10.2013 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse i form af små fritliggende boliger.

Stk. 2 Der må ikke etableres erhverv i området.

§ 4. Udstykning

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Boligbebyggelse skal opføres inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

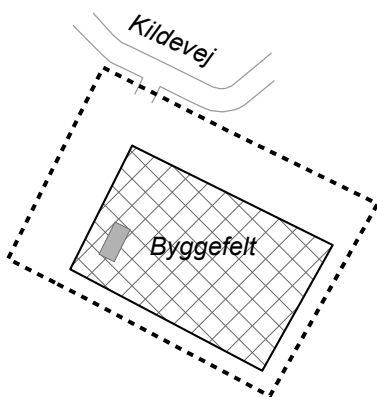
Afstanden fra skel til byggefelt er:

- mod nord - 15 meter
- mod øst og syd - 5 meter
- mod vest - 16 meter

Stk. 2 Udhuse, afskærmning af affaldscontainere og lignende mindre bygninger må opføres uden for byggefeltet.

Stk. 3 De enkelte boliger skal opføres med en afstand på mindst 10 meter.

Stk. 4 Arealet for den enkelte bolig må højst være 75 m².



Stk. 5 Det bebyggede areal for garager, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må tilsammen højst være 10 m² til hver bolig.

Stk. 6 Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

Stk. 7 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter.

Stk. 8 Hvis der etableres fælles affaldscontainere, skal de placeres inden for det område, der er fastlagt til parkering - som vist på kortbilag 2.

Hvis der etableres individuelle affaldscontainere, skal de placeres i tilknytning til den enkelte bolig.

Stk. 9 Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærms eller indbygges i bygninger.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Til udvendige bygningssider og tagflader 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 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 3 Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1 Kun nødvendige arealer til vej, sti, parkering, et mindre udendørs opholdsareal og lignende må befæstes.

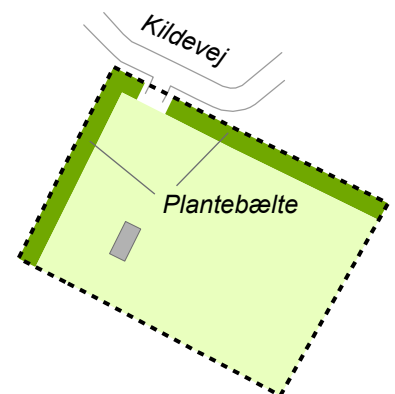
Stk. 2 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal fremstå grønne - med beplantning og (plæne)græs.

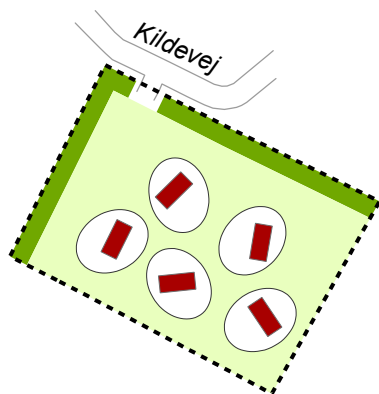
Beplantningen kan være relativt "naturpræget" / med et lavt plejeniveau.

Stk. 3 Mod nord og vest skal der i etableres et plantebælte i minimum 5 meters bredde. Plantebæltet skal bestå af beplantning i en tæthed og højde, der visuelt afskærmer mod Kildevej og naboer.

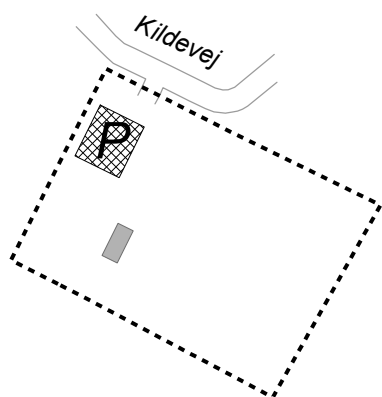
Plantebæltets bredde kan være mindre i forbindelse med placering af parkeringspladser langs den nordvestlige lokalplanafgrænsning.

Stk. 4 Hegning i/mod skel må kun ske med levende hegn. Mod nord/Kildevej og mod vest kan der dog etableres fast hegn med beplantning.





Principskitse, der viser boligernes indbyrdes placering i byggefeltet og en mulig form af afskærmningen imellem dem.



Principskitse, der viser placering af evt. fælles parkering og evt. fælles affaldscontainere.

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 0,3 meter – dog kan hegnet sættes i skel mod nabo.

Stk. 5 Imellem boligerne skal der afskærmes for indkig i form af hegn og/eller beplantning.

Stk. 6 Afskærmningen mellem boligerne skal i hovedtræk fremstå grønt. 1/3 af afskærmningen kan dog udføres som fast hegn med beplantning - bl.a. for at sikre mod indblik i vinterperioden.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1 Der må 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

Stk. 1 Der etableres vejadgang til området fra Kildevej - som vist på kortbilag 2. Vejadgangen forbindes med parkeringsområdet og i det omfang, det er nødvendigt til de enkelte boliger (i henhold til §10, stk.1 - Parkering).

Stk. 2 Hvor der ikke er vej, etableres stiadgang mellem Skovvang/boliger og Kildevej.

§ 10. Parkering

Stk. 1 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

Hvis parkeringspladserne etableres som fælles parkering skal de placeres langs den nordvestlige lokalplanafgrænsning - i princippet som vist på kortbilag 2.

Hvis parkeringspladserne etableres individuelt, skal de placeres i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

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

Stk. 3 Oplag og natparkering af vare- og lastvogne med en højde på over 2,2 m, må ikke finde sted i lokalplanområdet.

Stk. 4 Endvidere må der ikke foretages parkering eller oplag af campingvogne, mobilhomes og både i lokalplanområdet ud over maksimalt ét døgn, når det sker i forbindelse med feriepakning eller rengøring.

§ 11. Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

Stk. 2 Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektivt varmforsyningsanlæg, hvis boligen opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergibebyggelse.

Stk. 3 Plantebæltet mod nord og vest skal være etableret før ny bebyggelse tages i brug - som fastlagt i §7, stk. 3 og kortbilag 2.

§ 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.

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 15. januar 2014 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 15. januar 2015.

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).

Dispensation fra bestemmelsen i § 12, stk. 1, om kollektiv varmforsyning, som Byrådet har pligt til at meddele til lavenergibebyggelse, sker uden naboorientering (planlovens § 20, stk. 2, nr. 3).

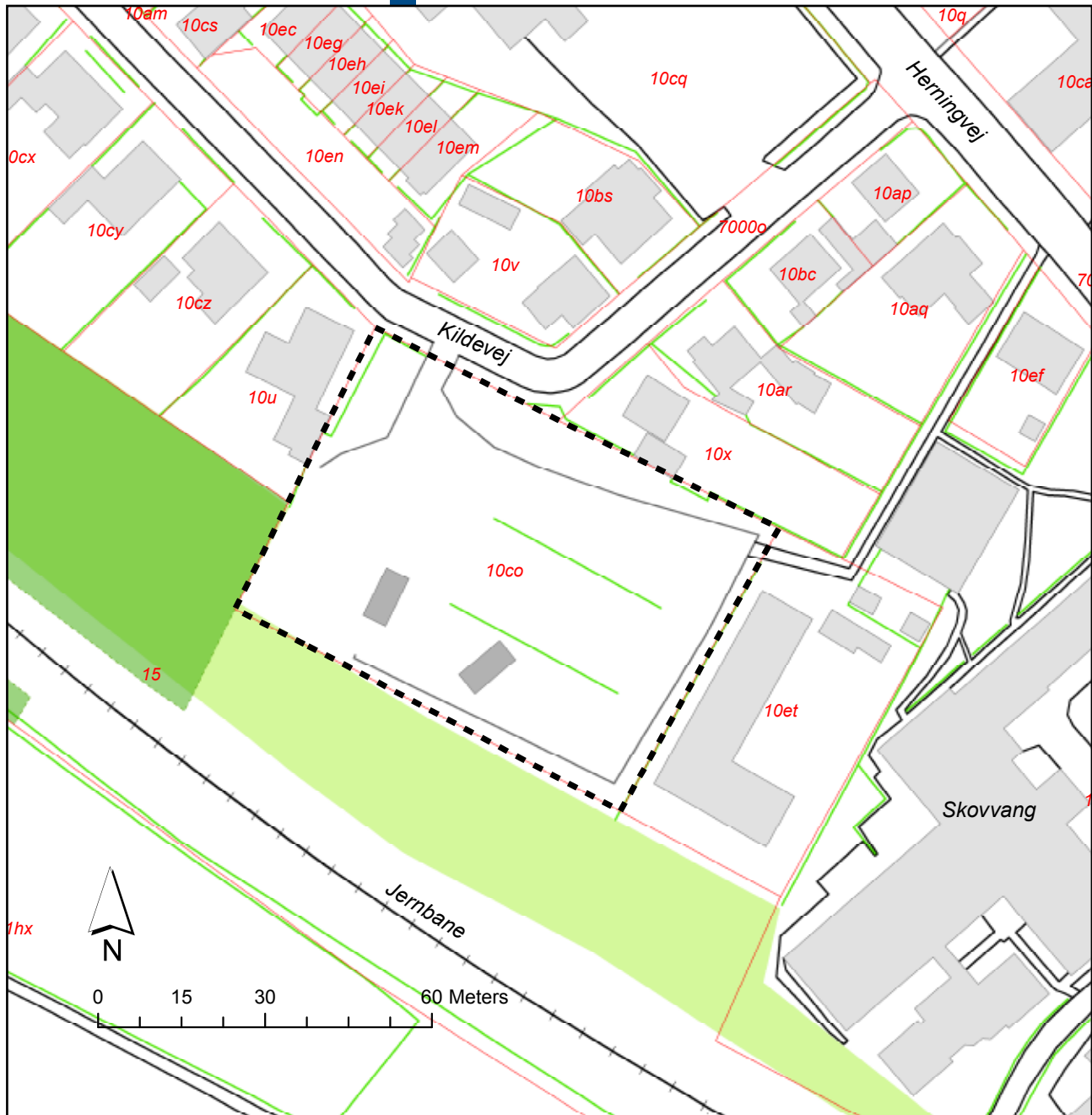
Stk. 3 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Stk. 6. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 17. december 2013 til offentliggørelse i 8 uger fra den 15. januar 2014 til den 12. marts 2014.

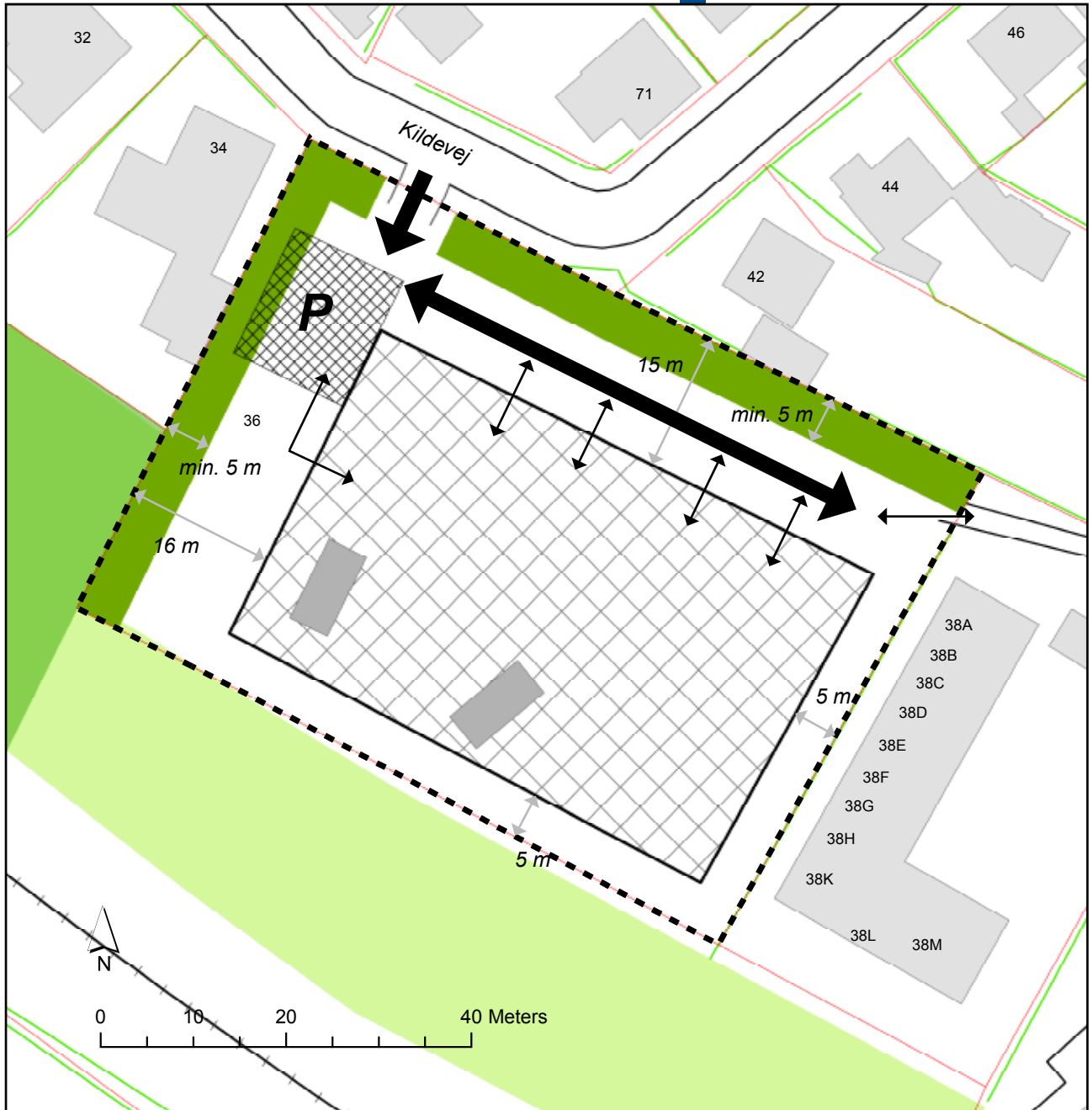


Signaturer

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelkort
-  Eksisterende bygninger
-  Skov
-  Fredskov

Kortbilag 1


Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse

Signaturer

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Plantebælte
-  Parkering
-  Eksisterende bygninger