

Lokalplan nr. 1081



Parkeringshus på hjørnet af Bisgård-
gade og Skolegade i Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 27.02 til den 24.04.2013.

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

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

inden den 24.04.2013

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Carsten Maegaard, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre dette forslag til lokalplan for et parkeringshus på hjørnet af Bisgårdgade og Skolegade.

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 side

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed 4
- Baggrund og formål 4
- Eksisterende forhold 4
- Lokalplanens indhold 5
- Forhold til anden planlægning 6
- Miljøvurdering 6
- Tilladelser efter anden lovgivning 7

Lokalplan nr. 1081

- § 1. Lokalplanens formål 8
- § 2. Område 8
- § 3. Anvendelse 8
- § 4. Udstykning 9
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering 9
- § 6. Bebyggelsens udseende og skiltning 9
- § 7. Ubebyggede arealer 9
- § 8. Terrænregulering 10
- § 9. Veje og stier 10
- § 10. Ophævelse af gældende planer 10
- § 11. Lokalplanens retsvirkninger 10
- Vedtagelsespåtegning 11
- Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning 12
- Kortbilag 2 - Lokalplanområdets anvendelse 13

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed ved Bisgårdgade-Skolegade i Holstebro

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger på en offentlig ejet grund hvor der hidtil har været parkeringsplads. Arealet er ca. 3.700 m² og ligger på hjørnet af Bisgårdgade og Skolegade op til jernbanen midt i Holstebro.

Baggrund og formål

Generelt er der ikke flere steder i City hvor man kan anlægge parkeringspladser på terræn, så alle fremtidige p-pladser må derfor anlægges i hus eller kælder. Der er især mangel på bynære parkeringspladser vest for gågade-nettet. Derfor har Byrådet peget på det aktuelle sted.

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt at opføre et parkeringshus. Den stigende trafik og stigende parkeringsbehov gør det nødvendigt at øge antallet af parkeringspladser i Cityområdet. Helt aktuelt er Rådhuset udvidet med et anneks på parkeringspladsen nord for biblioteket. Derfor er der nedlagt 48 p-pladser her. Det nye rådhusanneks udløser krav om 60 p-pladser. Der skal opføres et butikscenter på Enghavens Parkeringsplads. Her forsvinder ca. 300 p-pladser der skal erstattes. Den nuværende P-plads ved Skolegade har ca. 56 pladser. Herfra skal trækkes de ekstra 66 p-pladser der blev resultatet af det nye parkeringshus bag Rådhuset. Der er således behov for at anlægge ca. 400 p-pladser i det nye P-hus.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. I området er der en offentlig parkeringsplads, en transformerstation og en dobbeltrettet cykelsti. Højdeforholdene er en smule komplicerede idet selve terrænet falder mod nord fra Skolegade med et par meter ned mod Sortestien, der ligger i en lille dal oven på den rørlagte Blødens Bæk. Samtidig stiger Bisgårdgade på en vejdæmning i nordlig retning, hen over denne dal, op til det højere liggende terræn ved Nørreport. Den ligger ca. 4 meter over Sortestien. Jernbanen ligger også på en dæmning hen over den lille dal, ca. 6 meter over Sortestien.

Arealet er en tomt der blev til overs da Bisgårdgade blev dannet som et gadegennembrud i slutningen af 1960'erne. Samtidig blev Vestergade skåret over, dér hvor Rådhuset ligger nu, og resten af Vestergade frem til Nørregade blev omdøbt til Rådhusstræde. For nogle år siden vedtog byrådet en lokalplan på det samme areal. Denne lokalplan nr.

1008, aflyses når loklaplan nr. 1081 vedtages.

Lokalplanens indhold

Efter at rådhus/bibliotek og Bisgårdgade stod færdig var der to tomter tilbage. Det blev til de to parkeringspladser på hver side af Skolegade. Byrådet har længe ønsket at "reparere" gaderummet ved at give mulighed for en ny bygning langs nordsiden af Skolegade frem til Bisgårdgade, hvor imod p-pladsen syd for Skolegade fortsat skal holdes fri for bebyggelse, så indblik til den smukke valgmenighedskirke fastholdes.

Lokalplanen giver mulighed for at lade det forsvundne bygningsvolumen genopstå med samme højde, ca. 10 meter, som de tidligere byejendomme.

Tilbagetrukket fra Skolegade og bagud stiger bygningen fra tre parkeringsdæk til fire-fem parkeringsdæk.

Der bliver gående adgang til byggeriet fra et nyt fortov langs nordsiden af Skolegade frem til et nyt fodgængerfelt ved Skolegade/Bisgårdgade, samt fra Sortestien.

Da parkeringshuset bliver meget synligt i byen skal der gøres en ekstra indsats for at gøre bygningen til noget særligt. Det gælder såvel facadeudformning, indvendige vægflader som Sortestitunnelen. Det er vigtigt at der bliver lyse, imødekommende og trygge adgangsforhold, både fra tunnel og fra gade.

Det er tanken at facaden mod Skolegade skal spille sammen med de hvide og lysegule pudsede facader på kirke og naboejendomme. Vinduesfagdelingen bør være vertikal, som de fleste bygninger, der skal opfattes i gangtempo. Derimod kan bygningsfacaden langs med Bisgårdgade godt inddeles mere horisontalt, da den her vil opleves i køretempo. Ingen af disse overvejelser vil være til hinder



Skolegade set fra Bisgårdgade med P-hus grunden til højre

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, Rente-mestervej 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 (09.01.2013). 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 27.02.2013.

for at bygningen kan fremstå i en nutidig arkitektur.

Trafikale forhold

I krydset Skolegade / Bisgårdgade, tæt på hovedindgangen til parkeringshuset, kommer der fodgængerfelter. Der vil også blive anlagt både en venstre- og en højresvingbane fra Bisgårdgade og evt. lysregulering af krydset. I eftermiddagsmyldretiden må det forventes, at en del af den udkørende trafik fra P-huset må dreje til højre ud ad Skolegade, fordi Bisgårdgadekrydset ikke vil kunne afvikle trafikken hurtig nok.

Stier

Sortestien bliver liggende som hidtil, blot vil den gå ind gennem parkeringshuset. Den nuværende tunnel under Bisgårdgade er lidt skummel i sin længde på 40 meter. Stien vil befinde sig under tag hvor den passerer under P-huset. Endelig passerer stien gennem tunnelen under jernbanen. Alt i alt bliver Sortestien overdækket på en strækning på ca. 80 meter. Derfor er det afgørende at den 80 meter lange stioverdækning bliver udformet så den bliver lys og venlig at passere. Hvis der er råd til det kunne der laves en lysinstallation, der kan gøre passagen til en æstetisk oplevelse.

Parkeringsforhold

Der anlægges ca. 400 parkeringspladser i bygningen.

Der bliver ind- og udkørsel til bygningen fra Skolegade.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området indgår i Kommuneplanen som centerområde 01.C.23, som er i overensstemmelse med formålet til parkeringshus.

Eksisterende lokalplaner

Den hidtil gældende lokalplan nr. 1008 aflyses med vedtagelsen af denne nye lokalplan nr. 1081.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videgående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end

dem, der fremgår af denne 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 side 5).

Tilladelser efter anden lovgivning

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.

Der ligger en 10 kv transformerstation i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet. Den skal flyttes i samarbejde med ledningsejeren.

Under "Sortestien" ligger den rørlagte Blødens Bæk, der skal respekteres.



Bisgårdgade med P-hus grunden til venstre. Bemærk fire bøgetræer i baggrunde som bevares

Lokalplan nr. 1081

Et område til parkeringshus i Holstebro

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

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er

- at der kan opføres et parkeringshus,
- at der bliver køreadgang til parkeringshuset fra Skolegade,
- at der bliver lys og overskuelig adgang til parkeringshuset fra Sortestien og fra Skolegade,
- at den offentlige cykel- og gangstiforbindelse, Sortestien, opretholdes .

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnr. 868, Holstebro bygrunde, samt alle parceller der efter den 1. november 2012 udstykkes herfra.

Stk. 2. Området ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

Delområde A

Stk. 1. Delområdet skal anvendes til en bygning indeholdende bilparkering.

Delområde B

Stk. 2. Delområde B må ikke bebygges og de eksisterende bøgetræer skal bevares.

Delområde C

Stk. 3. Delområde C kan som hidtil anvendes til ca. 10 parkeringspladser på terræn med adgang via P-huset. Hvis det ikke kan lade sig gøre, skal arealet ændres til et grønt område.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning må kun foretages med Holstebro Kommunes tilladelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A1

Stk. 1. Bygningen skal røre en linie i flugt med naboejendommen i Skolegade og skal mindst være 8,00 meter, og højst 10,50 meter høj langs Skolegade, målt ud fra en terrænkote 0,00 hvor fortov og sokkel skærer hinanden ved naboejendommens gadehjørne, vist på kortbilag 2.

Stk. 2. I en afstand på mindst 8,00 meter fra Skolegade, må bygningshøjden øges til 15,00 meter, målt ud fra en terrænkote 0,00 hvor fortov og sokkel skærer hinanden ved naboejendommens gadehjørne, vist på kortbilag 2.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Facader til alle sider skal fremstå i en stoflighed og i lyse farver, der harmonerer med omgivelserne.

Især bygningens sydfacade/gavl mod Skolegade skal fremstå i en lys farveholdning, der harmonerer med naboejendommens lysgule- og valgmenighedskirkens hvide facader.

Stk. 2. Der kan indgå et grønt element i form af klatreplanter på dele af facaderne.

Stk. 3. Der kan indgå solceller i dele af facaderne, og som en let tagkonstruktion til P-husets interne belysning. Solceller må ikke kunne genere omgivelserne ved solblænding.

Stk. 4. Der må opsættes skilte som angiver P-husets navn samt ind- og udgange.

Stk. 5. Der må ikke opsættes "billboards" i lokalplanområdet.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Delområde B skal fremstå som hidtil, med de fire store bøgetræer og skovbund. Der skal være adgang til arealet fra P-huset, så det kan vedligeholdes.

Stk. 2. Delområde C skal, jf. § 3 stk. 3, enten opretholdes som parkering på terræn, eller gøres til et grønt areal med træer. Der skal kunne skaffes adgang via Sortestien og /

eller P-huset, alt efter anvendelse og behov.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må foretages de for P-husprojektet nødvendige terrænreguleringer.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Lokalplanområdet skal have køreadgang med ind- og udkørsel i Skolegade.

Stk. 2. Der skal være køreadgang til naboejendommen (matr. nr. 116a) fra lokalplanområdet.

Stk. 3. Der skal anlægges ind og udgang til P-huset til Sortestien og til Skolegade.

Stk. 4. Hovedstien Sortestien skal passere lokalplanområdet som hidtil i en bruttobredde på 6 meter med en dobbeltrettet cykelsti i 3 meters bredde og 3 meter fortov i den nordlige side.

Stk. 5. Der skal være en stiforbindelse i lokalplanområdet mellem Skolegade og Sortestien i en bredde af 3 meter.

§ 10. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 1008 ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan.

§ 11. 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 (..offgørelsesdato..), og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er

offentliggjort, dog højst indtil den (..1 år efter off.g.).

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).

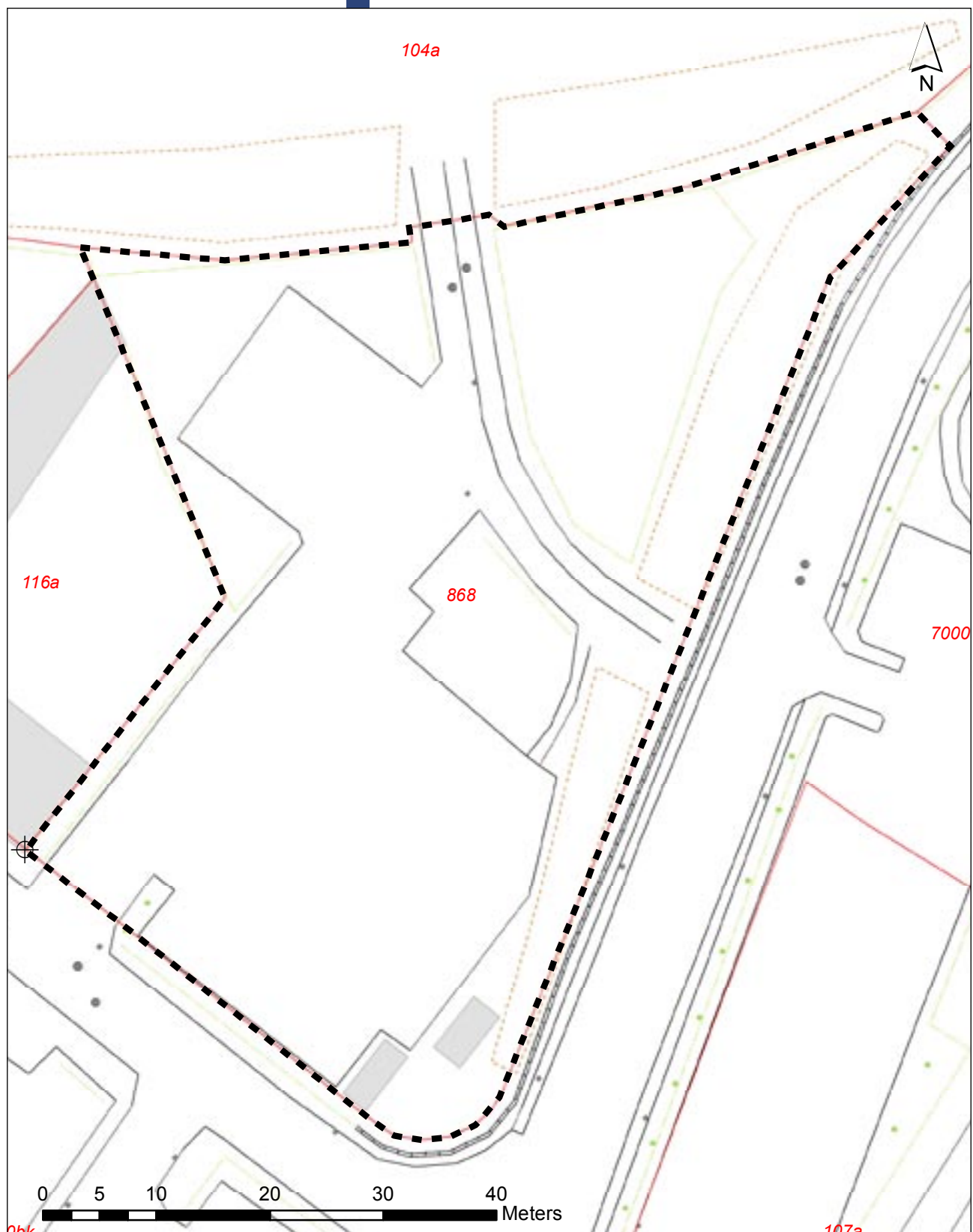
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 19.02.2013 til offentliggørelse i 8 uger fra den 27.02.2013 til den 24.04.2013

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

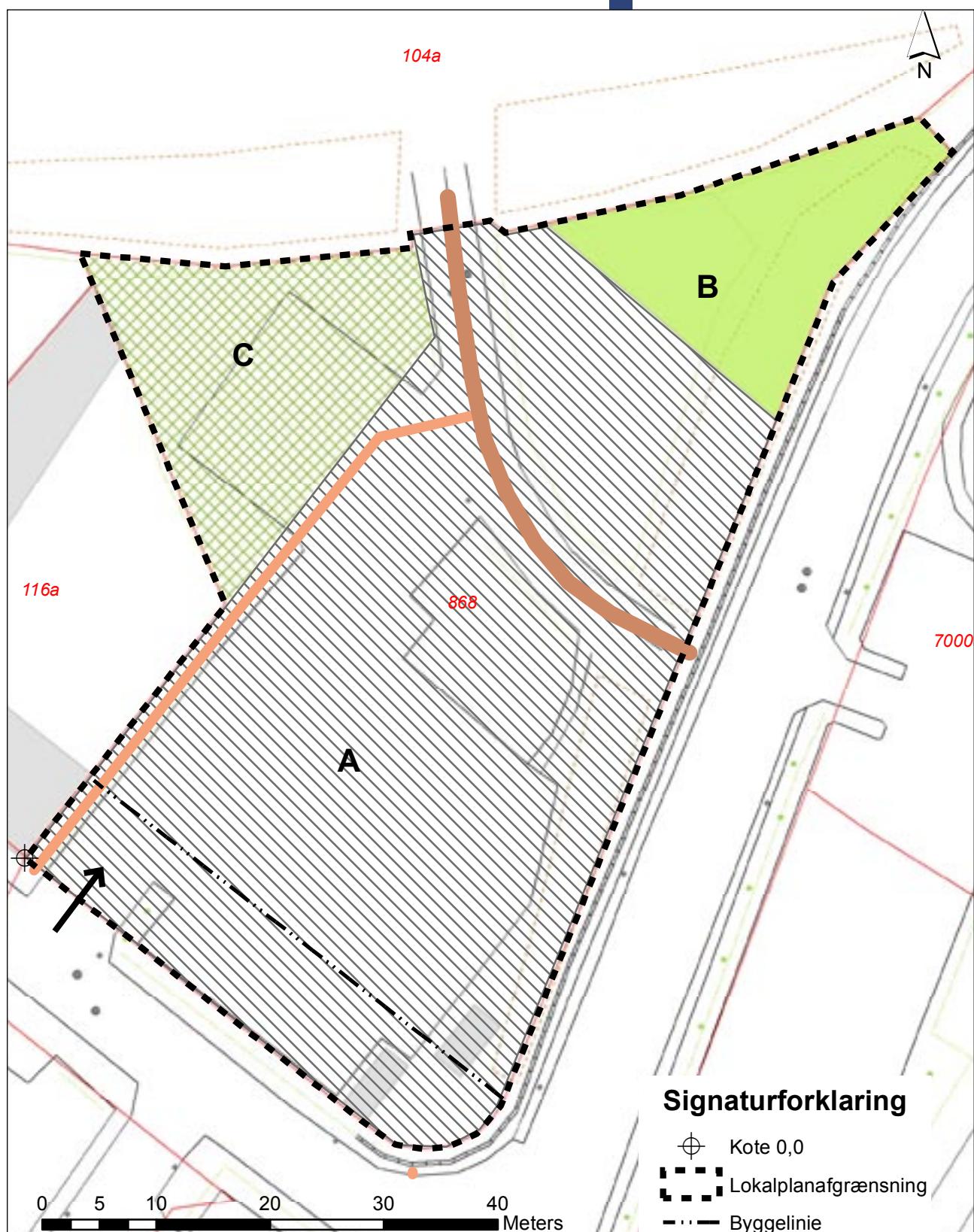


Signaturforklaring

-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelblade

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse