

Lokalplan nr. 1048



**Erhvervsområde ved
Viborgvej, Holstebro**

udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 17.12.2008 til d. 11.02.2009.

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

planafdelingen@holstebro.dk

eller

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

Synspunkter og forslag til ændringer skal være fremme inden d. 12.02.2009.

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

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

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for udvidelse af et eksisterende erhvervsområde på Viborgvej.

Lokalplanforslaget består af:

En redegørelse, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her findes også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Byrådet, 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.

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort og Matrikelstyrelsen

DDOkort, copyright Cowi a/s

Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Baggrund og formål	s. 4
• Beliggenhed og eksisterende forhold	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 5
• Miljøvurdering	s. 8
• Forhold til anden planlægning	s. 8
• Tilladelser fra andre myndigheder	s. 8

Lokalplan nr. 1048

§1 Formål	s. 9
§2 Område	s. 9
§3 Anvendelse	s. 9
§4 Udstykning	s. 9
§5 Bebyggelsens omfang og placering	s. 9
§6 Bebyggelsens udseende og skiltning	s. 10
§7 Ubebyggede arealer	s. 11
§8 Terrænregulering	s. 11
§9 Veje og stier	s. 11
§10 Parkering	s. 11
§11 Ophævelse af gældende planer	s. 12
§12 Betingelser for ibrugtagning	s. 12
§13 Retsvirkninger	s. 12
Vedtagelsespåtegning	s. 13
Bilag 1 - områdets afgrænsning	s. 14
Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 15

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed ved Ringvejen.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvide og ombygge et eksisterende erhvervsområde, med henblik på at opføre et kontordomicil til små og mellemstore virksomheder.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på 8788 m², som er beliggende på en hjørnegrund i krydset mellem Viborgvej og Ringvejen.

Området afgrænses mod nord og vest af et eksisterende boligområde. Mod syd afgrænses området af Viborgvej og mod øst af Ringvejen.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Viborgvej.

Bebyggelsen består i dag af et kontorbyggeri i 1½-2 etager, hvor størstedelen ønsket fjernet i forbindelse med opførelsen af den nye bebyggelse. Kun en nyere to etagers bygning, som ligger langs adgangsvejen, forventes bevaret og integreret i den nye bebyggelse.



Lokalplanområdet

Der findes ca. 74 parkeringspladser i området, som primært er placeret bag bebyggelsen mod nord. De ubebyggede arealer, som ikke er udlagt til parkeringsplads, fremstår grønne med enkelte træer og buskader. Vej- og naboskel ud mod boligområderne er beplantet med et levende hegn – bestående dels af hæk- og buskbeplantning, samt enkeltstående træer af forskellig art. Terrænet i lokalplanområdet er jævnt, men med en skråning op mod Ringvejen, som er beplantet med buske og træer.

Området er i dag omfattet af lokalplan 288, ”for et kontorbyggeri på Viborgvej”, som ophæves ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Områdets fremtidige anvendelse er til let erhverv; kontor- og liberalt erhverv.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres et nyt kontordomicil til små og mellemstore virksomheder som eksempelvis advokater, forsikringsselskaber, reklame- og IT-virksomheder, arkitekter og forskellige klinikker m.fl.

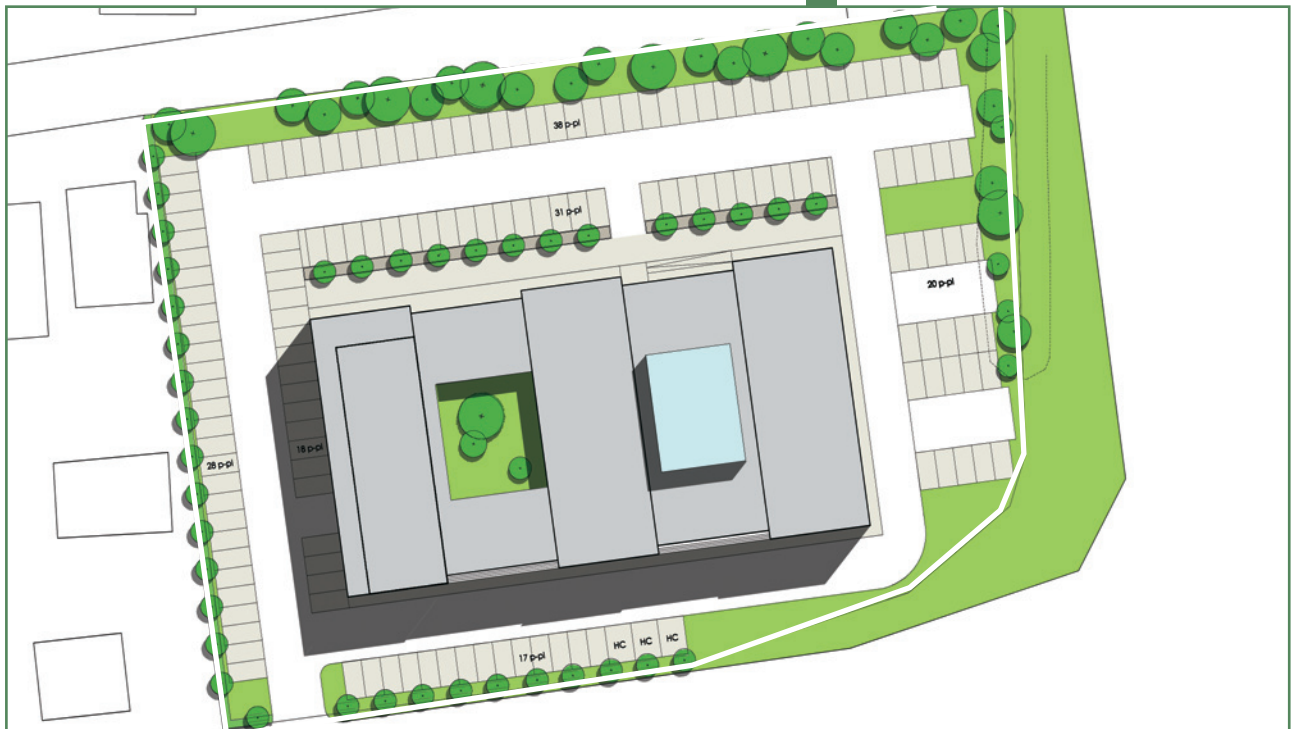
Intentionen er, at byggeriet opføres som én sammenhængende struktur organiseret omkring et centralt atrium, hvorfra der er umiddelbar adgang til bygningens fællesfaciliteter. Ligeledes er det intentionen, at integrere de fælles opholdsarealer centralt i bygningen – i form af et gårdum.



Eksisterende bebyggelse.



Vue mod øst.



Det tilsigtes, at området bibeholder et grønt præg på grund af dets meget centrale placering ved en af byens indfaldsveje. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der etableres en række træer ud mod Viborgvej og Ringvejen. Træerne placeres i princippet som vist på nedenstående visualisering.

Der etableres parkeringspladser modsvarende det aktuelle behov for medarbejdere, kunder og besøgende, dog minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal og minimum 2 parkeringspladser pr. virksomhed. Antallet af parkeringspladser til handicappede skal så vidt muligt følge normerne i DS3028 – Tilgængelighed for alle.



Et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan se ud.

Bebyggelse

For at sikre, at ny bebyggelse holdes i en passende afstand til boligområderne mod nord og vest, skal ny bebyggelse placeres inden for det angivne byggefelt.

Bebyggelsen må opføres i tre etager med en max. højde på 12 m. En del af byggeriet må opføres i op til 13,7 m. for at tilgode et ønske om ovenlyskassetter eller lignende lys-givende konstruktion. Ovenlyskassetterne skal være en integreret del af arkitekturen og må højest udgøre 20% af tagfladen.

Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed med ensartede materialer i afdæmpede farver uden stærkt reflekterende overflader.

Der må ikke indrettes boliger i lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Viborgvej. Adgangsvejen må ikke placeres nærmere Ringvejen end den er i dag, og der må ikke etableres flere adgangsveje til lokalplanområdet.

Udvidelse af erhvervsområdet vil medføre en øget trafikmængde til- og fra lokalplanområdet. Dette vurderes ikke at have væsentlig betydning for de trafikale forhold.

Støj

De virksomheder som har mulighed for at blive en del af det nye kontordomicil, vil ikke være støjbelastende, hvilket vil sige, at de skal overholde et maksimalt støjniveau på 55 / 45 / 40 dB (A) dag / aften / nat.

Den væsentligste støjkilde er trafikstøj fra Viborgvej og Ringvejen. Især støj fra Ringvejen må forventes, men dette vurderes ikke at have betydning for områdets anvendelse.

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 kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Drikkevandsinteresser

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Dette betyder, at der ikke må foretages handlinger i området, som kan forringe vandkvaliteten.

Varmeforsyning

Bebyggelse skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning.

Der gøres opmærksom på, at der i forbindelse med lokalplanarbejdet er konstateret en forsyningsledning ind til området, som muligvis skal omlægges i forbindelse med opførelse af den nye bebyggelse.

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.

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 Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på mail til nkn@nkn.dk.

Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra forslaget offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet 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 Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra forslaget offentliggørelse.

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 lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1, i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i planloven (se klagevejledning på s. 8).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.B7, Viborgvej kvarteret, som udlægger området til boligformål. Området er ikke i overensstemmelse med rammerne, og der udarbejdes derfor et tillæg til kommuneplanen, tillæg nr. 2004:48, således at områdets anvendelse ændres til erhvervsformål. Nye bestemmelser for område 2.E2:

Bebyggelsesprocent	Højst 70%
Etageantal	Højst 3 etager
Bygningshøjde	Højst 14 m.
Forsyning	Fjernvarmepligt
Zoneforhold	byzone
Andet	Vejledende støjgrænser 55/45/40 dB(A) dag/aften/nat.

Generelle rammebestemmelser

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 288 for et kontorbyggeri på Viborgvej, som aflyses med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

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.

Lokalplan nr. 1048

Erhvervsområde ved Viborgvej, Holstebro

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 beskrevne område

§ 1 Formål

Stk. 1 Lokalplanens formål er at sikre,

- at området anvendes til erhvervsformål,
- at bygningerne placeres i en passende afstand til de eksisterende boligområder mod nord og mod vest.
- at området bibeholder et grønt præg mod byens store trafikårer, Viborgvej og Ringvejen.

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1. Lokalplanen omfatter matr. nr. 8f, 8ea og 8dq, Holstebro Markjorder fra Hjerm, samt alle parceller der efter den 1. oktober 2008 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

Området er beliggende i byzone

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, begrænset til kontor- og liberalt erhverv samt klinikker o. lign.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Yderligere udstykning ikke må finde sted.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, der er angivet på kortbilag 2. Byggefeltet er beliggende 23 m. fra skel mod nord og 17 m. fra naboskel mod vest.

Stk. 2 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke oversige 70%

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve med videre.

Stk. 2 Bygningsfacader må ikke udføres i stærkt reflekterende materialer.

Stk. 3 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvid eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller i disses blanding med hvid og sort. Signalfarver kan kun tillades i forbindelse med mindre bygningsdele som eksempelvis indgangspartier og lignende.

Stk. 4 I bebyggelsen kan der indarbejdes ovenlyskassetter med en maksimal højde på 13,7 m. over eksisterende terræn.

Ovenlyskassetterne må maksimalt udgøre 20% af tagfladen og skal være en integreret del af bygningens arkitektur. Ovenlyskassetterne skal placeres indenfor det skraverede felt vist på kortbilag 2.

Stk. 5 Tekniske installationer skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 6 Der må kun skiltes med firmanavn og logo for virksomheder, der har deres fysiske tilstedeværelse i bygningen. Opsætning af reklameskilte er ikke tilladt.

Stk. 7 Der må højst opsættes ét skilt pr. firma med firmanavn og/eller logo. Al skiltning skal tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og arkitektur – og skal være udført i et ensartet materiale som eksempelvis på en stålplade eller lignende. Det samlede skiltearealet på facaden må højst udgøre 5 m² + skilte ved indgangsdøre mm.

Et skilt må højst være 1 m x 2,5 m.

Stk. 8 Skilte må kun belyses med spots, lys bag skiltepladen eller lignende.

Ved belysning af skilte skal lyskilden holdes i hvide nuancer. Lyskilder med løbende eller blinkende effekt må ikke etableres.

Kun skilte på facader mod syd og mod øst må belyses.

Stk. 9 Der må opsættes nummer- og navneskilte ved hver indgangsdør – enten på facaden eller som et mindre fritstående skilt på højst 1 m. x 1,5 m.

Stk. 10 Der må ikke opsættes skilte på taget eller over tagkant/tagryg.

Stk. 11 Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes af skilte.

Stk. 12 Der må ikke opsættes billboards, pylonskilte og flagstænger til reklameflag/firmaflag.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Ubebyggede arealer, inkl. parkeringsarealer, skal gives et grønt præg med beplantning som buske og/eller træer og lignende.

Stk. 2 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.

Stk. 3 Levende hegn mod veje må ikke placeres nærmere skel end 40 cm.

Stk. 4 Mod Viborgvej og mod Ringvejen etableres en række opstammede træer. Træerne skal sættes med en passende afstand, så området bibeholder sit grønne præg. Træerne skal etableres på egen grund.

Stk. 5 Langs det nordlige skel skal der plantes et levende hegn bestående af hæk- eller buskbeplantning.

Stk. 6 I skellet mod vest skal der plantes et levende hegn.

Stk. 7 Containere og lignende skal placeres bag et fast skjulende hegn.

Stk. 8 Skurvogne og baraklignende bygninger må ikke etableres i området.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Terrænreguleringer må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overflade vand for nabo, sti og vej. Der må endvidere ikke foretages terrænregulering i en afstand af op til 0,5 meter fra naboskel.

§ 9 Veje og stier

Stk. 1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Viborgvej. Adgangsvejen skal placeres som vist på kortbilag 2.

§ 10 Parkering

Stk. 1 Der etableres parkeringsareal i princippet som vist på illustrationsskitzen s. 5. En parkeringsplads skal minimum være 2,5 x 5 meter. En handicapparkeringsplads skal minimum være 3,5 x 5 meter.

Stk. 2 Der etableres parkeringspladser modsvarende det aktuelle behov for medarbejdere, kunder og besøgende, dog minimum 1:50 m² bruttoetageareal og mindst 2 pr. virksomhed.

§ 11 Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 Lokalplan nr. 288, vedtaget den 25.04.1995 og tinglyst den 07.06.1995, aflyses af nærværende lokalplan.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 stk. 2 beskrevne parkeringspladser er etableret.

§ 13 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 planforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst 1 år fra planforslagets 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

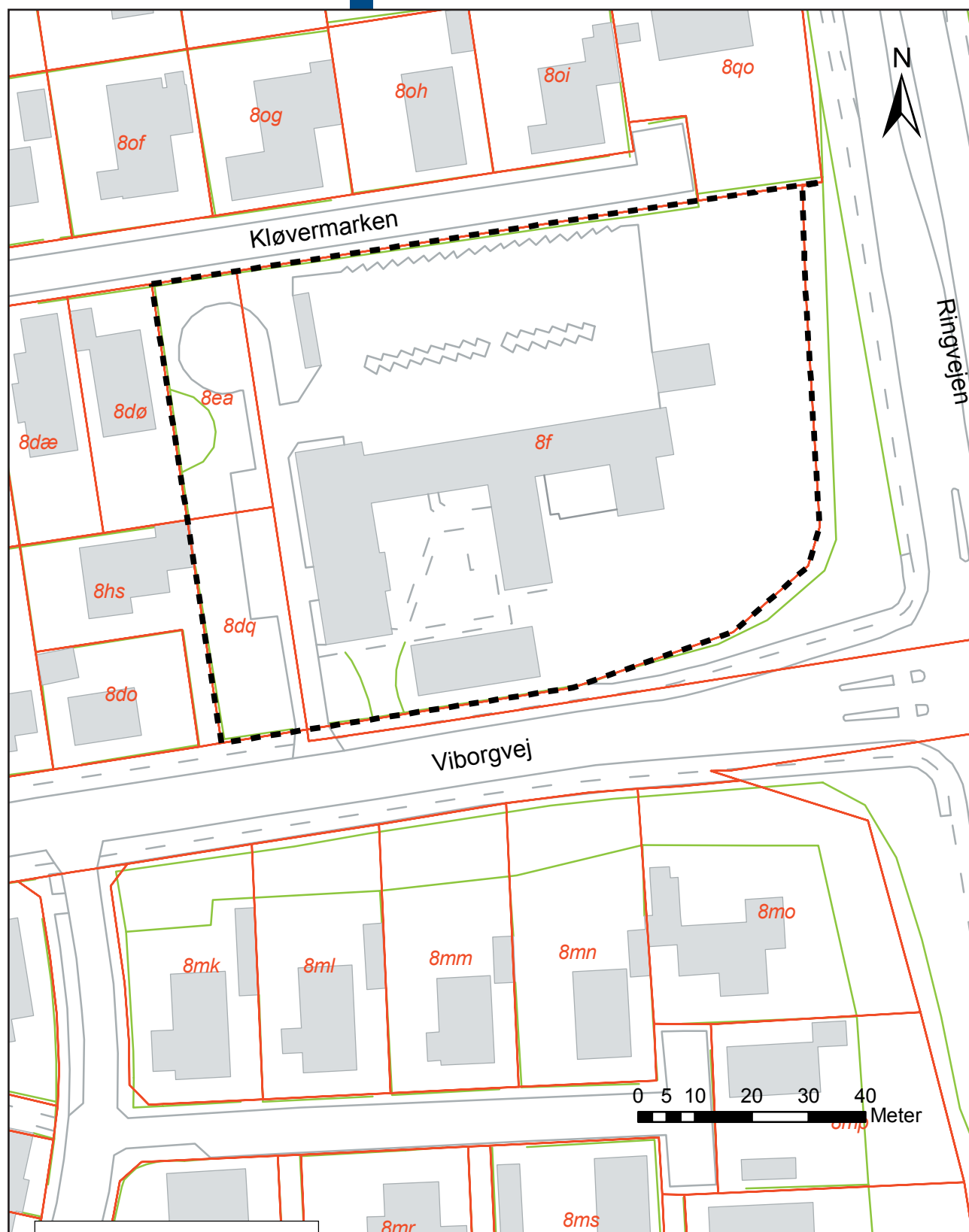
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den x til offentliggørelse i 8 uger fra den 17.12.2008 til den 11.02.2009.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

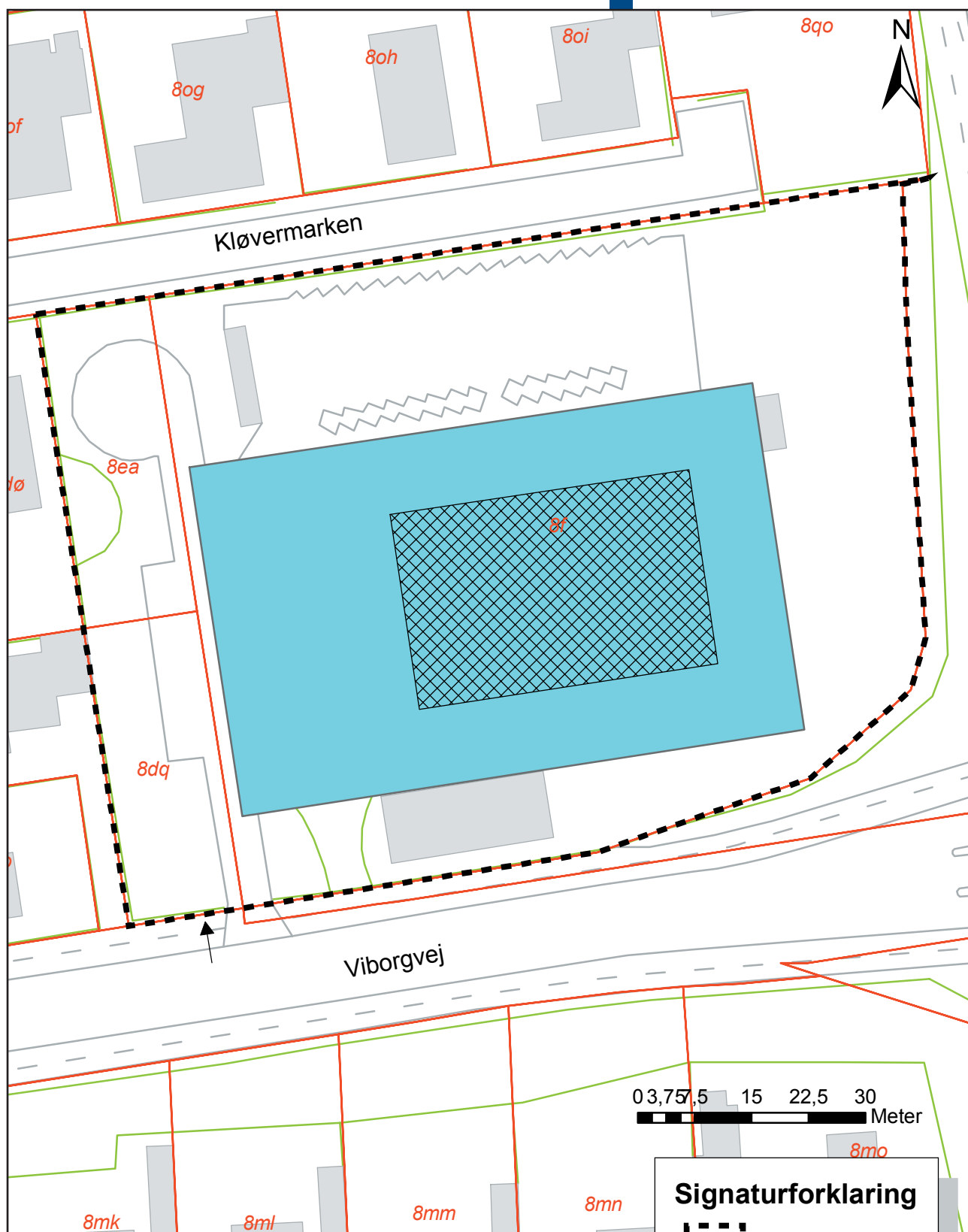


Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

Bilag 1

Områdets afgrænsning



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse

