

Lokalplan nr. 1043



**Boligområde ved
Hingbjergvej og Egevænget
i Tvis**

udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 17. december 2008 til d. 11. februar 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. februar 2009.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Anette Ladefoged, Planafdelingen tlf. 9611 7645.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Hingebjergvej og Egevænget i Tvis.

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
- Områdets beliggenhed
- Lokalplanens indhold
- Miljøvurdering
- Forhold til anden planlægning
- Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplan nr. 1043

- § 1 Formål
- § 2 Område
- § 3 Anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Bebyggelsens omfang og placering
- § 6 Bebyggelsens udseende og skiltning
- § 7 Ubebyggede arealer
- § 8 Veje
- § 9 Parkering
- § 10 Grundejerforening
- § 11 Betingelser for ibrugtagning
- § 12 Retsvirkninger
- Vedtagelsespåtegning
- Bilag 1 - områdets afgrænsning
- Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse

Redegørelse

Baggrund og formål

Med ønsket om fortsat at kunne tilbyde byggegrunde til boliger i Tvis planlægges et nyt boligområde til parcelhuse ved Hingebjergvej og Egevænget.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Områderne ligger dels i den nordlige del af Tvis, nær skolen og hallen og dels ved Egevænget i den centrale del af Tvis. Den nordlige del bliver i øjeblikket brugt til landbrug, mens den midterste og sydligste del ligger som åbne grønne arealer.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet indrettes med 4 boliggrupper til fritliggende enfamiliehuse, heraf 3 ved Hingebjergvej og 1 ved Egevænget.

Bebyggelse

Boligerne kan opføres i op til 2 etager, dog højst i en højde af 7 meter, så 2 etages huse ikke bliver alt for dominerende i forhold til eventuelle nabohuse i 1 etage.

Grønne fællesarealer

Bebyggelserne er disponeret, så der bliver adgang til fælles grønne friarealer midt i bebyggelserne. Nordøstligst i området planlægges et regnvandsbassin til opsamling af overfladevand fra området. Regnvandsbassinet kan evt. suppleres med mindre bassiner på de mindre fællesarealer.

Trafikale forhold

Den nordligste del er placeret omkring Hingebjergvej, hvorfra der bliver vejadgang til de forskellige boliggrupper. Den sydligste boliggruppe får adgang fra Egevænget.

Lokalplanen giver mulighed for, at der på sigt kan skabes adgang til et evt. kommende boligområde mod nordøst fra hhv. boliggruppen ved Egevænget og den sydligste boliggruppe ved Hingebjergvej.

Naturgasledning

Der ligger en naturgasledning i områdets nordligste del. Der skal holdes en afstand på 20 meter til de nærmeste boliger og 5 meters afstand til beplantning, regnvandsbassin mv.

Fredskovspligt på naboarealer

Der er fredskovspligt på et naboareal på mar. nr. 1b, Lauralyst Hgd. Området er ikke omfattet af lokalplanen. Der er ingen byg-



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 forslagetets 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 forslagetets offentliggørelse.

gelinier fra fredskoven.

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. 9).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

En stor del af området er i Kommuneplan 2004 omfattet af område 30, det åbne land.

Med kommuneplantillæg nr. 45 overføres arealer fra område 30, det åbne land, til det eksisterende område 26.B7 til fritliggende enfamiliehuse og til et nyt område 26.B9 til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Zoneforhold

En stor del af området ligger i landzone og skal ved lokalplanens vedtagelse overføres til byzone.

Spildevandsplanen

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen.

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 på matr. nr. 1e, Hingbjerg, Tvis og 1b, Lauralyst Hgd. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplan nr. 1043

Boligområde ved Hingebjergvej i Tvis

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 der kan etableres nye boligområder i Tvis
- at sikre vejadgang til de nordligste boliggrupper fra Hingebjergvej
- at sikre vejadgang til den sydligste boliggruppe fra Egevænget
- at sikre fælles friarealer til de enkelte boliggrupper

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter en del af matrikelnumrene 1a, 1e, begge Hingebjerg, Tvis, en del af 1b, Lauralyst Hgd., Tvis, en del af litra "a", Hingebjerg, Tvis samt alle parceller, der efter d. 30. juli 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 Hovedparten af området ligger i landzone. En mindre del af matrikelnummer 1b, Lauralyst Hgd, Tvis ligger i byzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanens område, der ikke allerede er i byzone, til byzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Området skal anvendes til boligformål.

Stk. 2 Der kan etableres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse med én bolig pr. matrikel.

§ 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 bilag 3. Parcelhusgrunde, der har en størrelse på 1400 m² eller derover, må ikke udstykkes yderligere end vist på udstykningsplanen (bilag 3).

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 30% for den enkelte grund excl. fællesarealer.

Stk. 2 Fritliggende enfamiliehuse må opføres i op til 2 etager med en højde på højst 7 meter.

Stk. 3 På de fire nordøstligste grunde skal bygninger holde en afstand til naturgasledningen på mindst 20 meter, markeret med en byggelinie på bilag 2.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer, som f.eks. glaserede tagsten på bygningernes facader og tage.

Stk. 2 Garager, carporte, udhuse og div. skure, der - i henhold til bygningsreglementet kan opføres i eller indenfor 2,5 meter til skel mod nabo, 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.

Stk. 3 Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted.

Stk. 4 Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i boligområder, opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Eventuel hegning mod nabo, vej og fællesarealer skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis trådhegnet placeres inden for det levende hegn og ikke er højere end det levende hegn.

Stk. 2 Der må ikke uden Holstebro Kommunes tilladelse ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Stk. 3 I en afstand af 0,75 meter fra skel mod nabo må der ikke ske terrænregulering.

Stk. 4 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering skal fremstå som grønne arealer med græs og evt. diverse plantninger.

Stk. 5 I en afstand af 5 meter fra naturgasledningen, vist på bilag 2, må der ikke sættes nogen form for beplantning ud over græs.

Stk. 6 Der skal etableres et regnvandsbassin til opsamling af overfladevand fra de nordligste boliggrupper. Regnvandsbassinet skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen,

side 5. Regnvandsbassinet skal holde en afstand til naturgasledningen på mindst 5 meter.

Stk. 7 Eksisterende træer i plantebælterne vist på bilag 2 skal bevares. Hvis det er nødvendigt at fjerne et træ skal der plantes et nyt træ.

§ 8 Veje

Stk. 1 Der skal sikres vejadgang til de nordligste boliggrupper fra Hingebjergvej.

Stk. 2 Der skal sikres vejadgang til den sydligste boliggruppe fra Egevænget.

Stk. 3 Boligvejene udlægges i en bredde på 8,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter med fast belægning i form af asfalt. Rabatterne på begge sider af kørebanen skal befæstes.

Stk. 4 Ved udmundingen af boligvej i Hingebjergvej udlægges der et oversigtsareal på 5 x 10 meter.

I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger en højde på 0,5 meter over kørebanen.

Stk. 5 Der skal sikres mulighed for forlængelse af to af boligvejene til et evt. fremtidigt boligområde mod nordøst, som vist på bilag 2.

Stk. 6 Der skal etableres adgang til de enkelte grunde fra boligvejene - dvs. der må ikke være direkte indkørsel til en grund fra Hingebjergvej eller Egevænget.

§ 9 Parkering

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

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

§ 10 Grundejerforening

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i området.

Stk. 2 Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, private fællesveje og øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal iøvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af Holstebro Kommune.

§ 11 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmekorsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2 Hvis et hus opføres som lavenergihus i overensstemmelse med bygningsreglementet, skal der gives dispensation, hvis der søges om det.

§ 12 Tilladelser efter anden lovgivning

Stk. 1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten for den del af matriklerne, hvorpå der er landbrugspligt.

§ 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

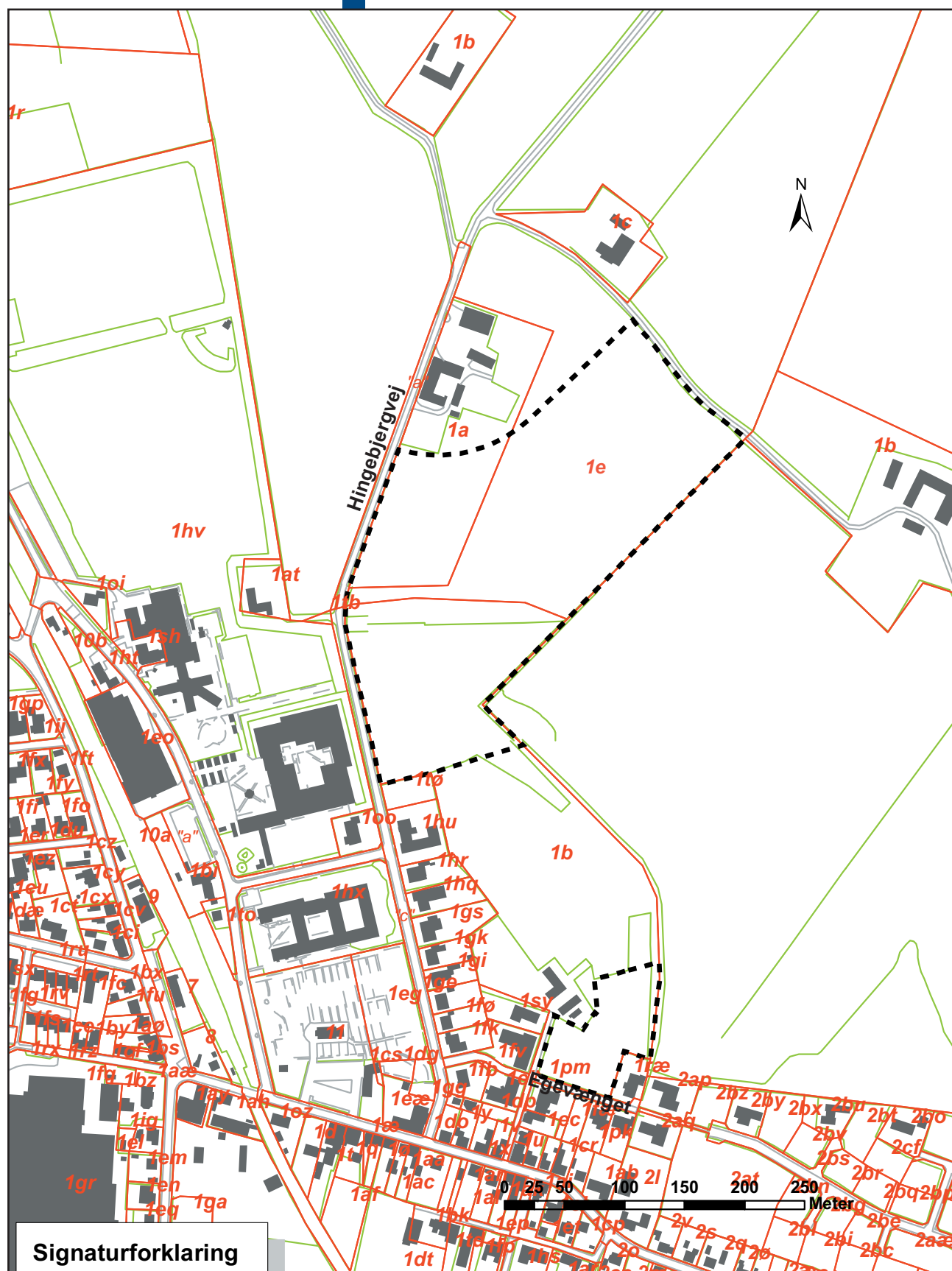
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 9. dec.
til offentliggørelse i 8 uger fra den 17. dec. 2008 til den 11. feb.
2009.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

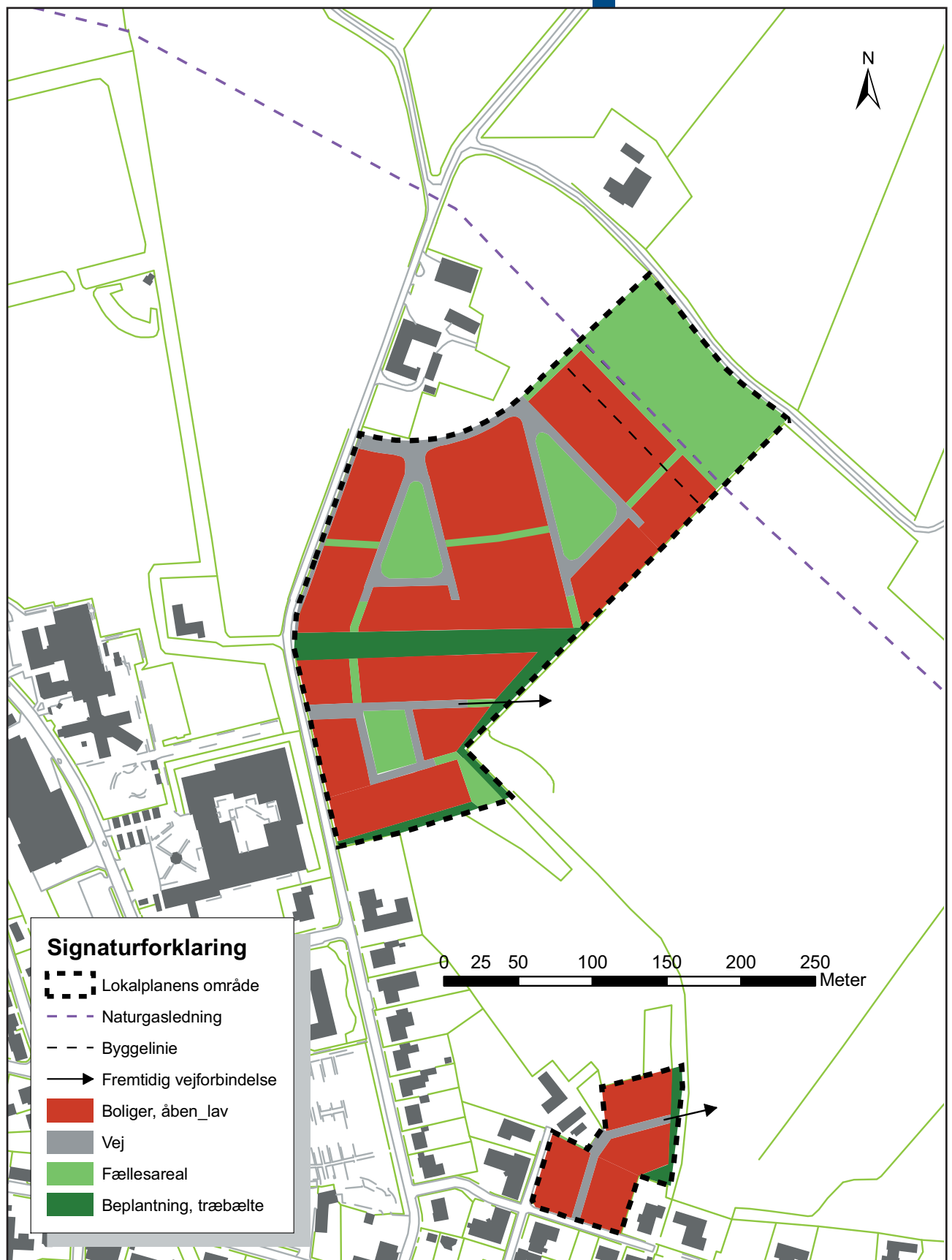


Signaturforklaring

- Lokalplanens område
- Matrikelgrænse

Bilag 1

Områdets afgrænsning



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse



Vejledende udstykningsplan