

Lokalplan nr. 1011



Et boligområde ved
Uhresøvej og Egevej,
Mejdal

udkast 2



HOLSTEBRO KOMMUNE

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for området, der ligger i Mejdal, Holstebro – ved Uhresøvej og Egevej, umiddelbart syd for Uhresø.

Lokalplanen tager sigte på at fastlægge, hvordan en udbygning med boliger i området skal finde sted.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 27. august til d. 22. oktober 2008.

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

teknik.miljoe@holstebro.dk
eller

Holstebro Kommune
Teknik og Miljøforvaltningen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

inden d. 23. oktober 2008.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Vibeke Holmbo, Planafdelingen
tlf. 9611 7646.

Lokalplanforslaget består af:

- En redegørelse, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne 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 1, 2 og 3, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Baggrund for udarbejdelsen af forslag 2

I maj 2007 blev forslag til kommuneplantillæg nr. 12 og forslag 1 lokalplan nr. 1011 sendt i offentlig høring. Samtidig blev det bekendtgjort, at Byrådet ud fra en gennemgang af mulige miljøpåvirkninger havde besluttet, at der ikke skulle udarbejdes en videregående miljømæssig vurdering end den, der indgik i redegørelsen til forslagene.

Denne beslutning blev påklaget til Naturklagenævnet og nævnet har truffet afgørelse om, "at der er tale om en så væsentlig indvirkning på miljøet, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering".

Udarbejdelse af miljøvurderingen har medført ændringer i lokalplanforslaget og derfor fremlægges et forslag 2 til lokalplan nr. 1011 samtidig med miljøvurderingen.

Der er ikke foretaget ændringer i det tidligere offentliggjorte forslag til Kommuneplantillæg nr. 12. Derfor fremlægges der ikke nyt forslag til tillæg. Tillægget er referet i miljøvurderingen.

Anvendte kort:

Matrikelkort - "copyright Kort og Matrikelstyrelsen "

DDO - "copyright COWI"

Tekniske kort -
"copyright Holstebro Kommune"

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets placering 2
- Lokalplanens formål 2
- Baggrund 3
- Eksisterende forhold 3
- Fremtidige forhold 4
- Forhold til anden planlægning 6
- Tilladelser fra andre myndigheder 7
- Miljømæssig vurdering 7

Lokalplan nr. 1011

- §1 Lokalplanens formål 8
- §2 Lokalplanområdet 8
- §3 Anvendelse 8
- §4 Udstykning 9
- §5 Bebyggelsens omfang og placering 9
- §6 Bebyggelsens udseende 10
- §7 Ubebyggede arealer 11
- §8 Veje 12
- §9 Stier 12
- §10 Parkering 13
- §11 Grundejerforening 13
- §12 Betingelser for ibrugtagning 13
- §13 Ophævelse af gældende plan 13
- §14 Retsvirkninger 13
- Vedtagelsespåtegning 14
- Kortbilag 1 15
- Kortbilag 2 16
- Kortbilag 3 17
- Bilag 4 18



Lokalplanområdets placering

Redegørelse

Lokalplanområdets placering

Området ligger i Mejdal, ved Uhresøvej og Egevej - umiddelbart syd for Uhresø. Det afgrænses mod vest af et åben-lav boligområde ved Egevej, mod syd af tæt-lav og åben-lav boligområde, mod øst af et privat grønt område og offentlig sti, mens det mod nord afgrænses af Uhresø.



Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt og bynært boligområde med åben-lav bebyggelse - med adgang til Uhresø.

Lokalplanområdet opdeles i 3 områder - A, B og C. Område A opdeles yderligere i A1, A2 og A3.

Det er målet, at område A1 skal fremstå som et sammenhængende boligområde - i arkitektur og materialer - med åbne og naturprægede fællesarealer.

I område A2 og A3 er det målet at give mulighed for 2 nye grunde til parcelhusbyggeri samt en byggemulighed til 1 bolig på en eksisterende grund. Bebyggelsen vil blive af samme karakter som den øvrige åben-lav bebyggelse i kvarteret.

Baggrund

Der er i disse år stor efterspørgsel på byggegrunde i Holstebro - herunder ikke mindst store, attraktive grunde i bynære områder.

Lokalplanområdet ligger i et "hjørne" af det eksisterende boligområde i Mejdal - på grænsen mellem eksisterende byzone og naturområder omkring Vandkraftsøen/Uhresø.

Lokalplanområdet støder op til eksisterende boligbebyggelse på to sider og en fremtidig boligbebyggelse vil være i naturlig forlængelse af denne boligbebyggelse.

En boligbebyggelse på dette sted vil være en naturlig afrunding af Mejdal - uden at det væsentlig ændrer eller forringer naturområdets karakter.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 26.000 m² - henholdsvis ca. 18.000 m² i område A1, ca. 3.000 m² i område A2, ca. 1.700 m² i område A3, ca. 1000 m² i område B og ca. 1.900 m² i område C.



Lokalplanområdet grænser op til et meget naturskønt område med stor rekreativ værdi, både for lokalområdet og for byen som helhed.

Område A1

Område A1 ligger før lokalplanens vedtagelse i landzone og rummer 1 bolig. Den eksisterende bolig planlægges nedrevet i forbindelse med udbygningen af området. Arealet er privatejet og der er ikke offentlig adgang.

Terrænet er i den nordvestlige del kraftigt faldende mod nord og Uhresø, mens det længere mod øst er mere jævnt faldende. Størstedelen af området er tilgroet med skov - blandet løv- og nåletræer.

Adgang til lokalplanområdet sker i dag fra Uhresøvej - ad en smal, privat vej mellem de to tæt-lave bebyggelser mod syd.

Område A2 og A3

Område A2 og A3 ligger i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 175. A2 er offentligt rekreativt område - det er kraftigt tilgroet og har skovkarakter. A3 er på nuværende tidspunkt have til eksisterende bolig, men der er iflg. bestemmelserne i lokalplan nr. 175 ikke mulighed for at bebygge arealet. Adgang sker fra Egevej.

Område B

Område B er ligeledes omfattet af lokalplan 175 og ligger i byzone. Det er offentligt rekreativt område.

Område C

I område C er der i dag en trådt sti/vej fra Uhresøvej til broen over Uhresø/Halgård Bæk.

Fremtidige forhold

Område A1

Område A1 overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Det kan i følge lokalplanen anvendes til boligbyggeri - begrænset til 5 boliger med private og fælles udearealer til boligerne.

Det er et væsentligt mål, at bygningerne kommer til at fremstå med et sammenhængende og ensartet præg samt at de ubebyggede arealer får en udformning, der tager hensyn til de tilstødende naturområder.

Lokalplanen udpeger 5 byggefelter, hvorpå boligerne kan opføres. Desuden udpeges et byggefelt, hvorpå der kan opføres mindre bygninger til områdets drift, fælles affaldsopbevaring mm. samt et byggefelt til en mindre pavillonbygning ved søbreden.

Opholdsarealer

I forlængelse af byggefelterne til boliger reserveres der mod syd arealer til private opholdsarealer, mens adgangsveje, stier og det øvrige opholdsareal bliver fælles.

Det er målet, at grunden i hovedtrækket skal fremstå som plejet naturområde - med løvtræer, buske og klippet og uklippet græs.

Placering og opførelse af boligerne nødvendiggør fældning af en stor del af den eksisterende beplantning på grunden.

Det er dog en af hovedideerne i det fremtidig projekt at det samlede indtryk af område A1 forbliver naturpræget og med beplantning, der tilpasser sig det omgivende naturmiljø.

Af hensyn til Uhre Sø og oplevelsen af søens omgivelser skal beplantningen i de nærmeste 10 meter mod søen bevares. Dog kan ikke bevaringsværdige træer fjernes og evt. genplantes.

De væsentligste/sundeste træer på grunden er udpeget og skal bevares. Der vil desuden blive etableret ny træbeplantning, så den ønskede helhed af kan opnås.

De private opholdsarealer i forbindelse med boligerne kan udformes som egentlige haver og skal afgrænses af en mur i samme materiale og farve som bygningen og/eller af bøjehæk.

Hele grunden kan evt. afgrænses mod naboskel af et fast hegn evt. med beplantning.

Bygninger

Det er hensigten, at de 5 boliger skal have et ensartet præg, men dog være forskellige og åbne mulighed for individuelle løsninger.

Sammenhængen mellem boligerne sikres ved at stille krav til bygningstype, tagformer, farver, materialer mm.

Bygningerne skal have fladt tag eller ensidig taghældning på maksimalt 15 grader uden udhæng - dog kan mindre bygningsdele have anden taghældning og der kan laves udhæng over terrasser, altan, loggiaer og lignende.

Bygningers facader skal udføres i beton eller tegl - og farvene begrænses til kalkhvid, grådæmpet gul, grå og sort. Vejledende farvekort er vist på bilag 4.

Til mindre partier på bygningerne må der anvendes andre materialer og farver.

Boligerne kan opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m - målt fra det enkelte byggefelts midtpunkt. Dvs. at boligerne alle kan være i 2 etager, men ikke nødvendigvis får samme gulv- og tagkote.

Boligerne placeres, så alle bliver orienteret mod søen.

Adgangsvej og parkering

Adgangsvejen til område A1 flyttes fra den nuværende vej til en ny adgangsvej i lokalplanområdets østlige del - område C.

Den nye adgangsvej vil blive en offentlig vej med forbindelse til den offentlige sti over Uhresø/Halgård Bæk.

Område A2

Område A2 udstykkes til 2 parcelhusgrunde på ca. 1000 m². De to grunde får adgang fra Egevej, der forlænges mod øst.

Område A3

I område A3 placeres et byggefelt til én bolig. Byggefeltet placeres længst mod øst af hensyn til eksisterende bebyggelse.

Område B

Område B forbliver offentligt rekreativt område. I forbindelse med udstykning og salg af de to offentlige parcelhsgrunde i område A2 udarbejdes et projekt for renovering af området - evt. med nedgang til Uhresø - en offentlig stiforbindelse videre mod øst til broen over Uhresø/Halgård Bæk samt oprensning af Uhresø.

Område C

I område C anlægges adgangsvej til boligerne i område A1. Stiforbindelsen over Uhresø/Halgård Bæk bibeholdes.

Stiforbindelse

Med lokalplanen sikres en stiforbindelse fra Egevej til broen over Uhresø/Halgård Bæk - via en sti til vendepladsen i område A1 og herfra videre af adgangsvejen. Der skal være offentlig adgang til stien.



Illustrationsplan

Skitsen viser en mulig udformning af lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2004

Lokalplanområdets område A1 er i Kommuneplan 2004 en del af område 30 - det åbne land.

Med tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2004 udlægges hele lokalplanområdet til boligområde - 11.B11.

Lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af, at Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2004 vedtages.

Lokalplan

Område A2, A3 og B er omfattet af lokalplan nr. 175 og er heri udlagt til offentligt rekreativt område samt privat have.

Zoneforhold

Lokalplanområdets område A1 ligger i landzone. Med bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres område A1 og C til byzone.

Område A2, A3 og B ligger i byzone.

Landskabsområder og naturområder

I lokalplanområdet er der i Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt udpeget følgende målsatte områder:

- Moseområdet er C-målsat naturområde
- En stor del af lokalplanområdet ligger i et område, som er udpeget som et område med særlig landskabelig værdi.

Uden for lokalplanområdet er et stor område nord og øst for lokalplanområdet B-målsat naturområde og desuden udpeget som et "potentielt naturområde" - herunder fredskovområdet nord for Uhre Sø.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Tilslutning til fællesanlæg

Lokalplanområdet bliver omfattet af spildevandsplanen og varmeplanen. Endvidere er der tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttede områder

En mindre del af lokalplanområdets område A1 er efter Naturbeskyttelseslovens §3 beskyttet som et område med særlige naturinteresser - i dette tilfælde mose.

Det betyder, at der ikke må foretages indgreb i tilstanden af dette område uden, at der er meddelt dispensation fra Holstebro Kommune.

Miljøcenter Århus har under høringsen af forslag 1 til lokalplan 1011 tilkendegivet, at man ikke ønsker at ophæve beskyttelseslinierne.

Der er tale om relativt få boliger og centret mener ikke, at der opnås den tilstrækkelige administrative lettelse, der er en forudsætning for ophævelse. Samtidig finder centret, at der er tale om et landskabeligt følsomt område og at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre en ophævelse, der - modsat eventuelle dispensationer - ikke kan påklages til naturklagenævnet.

Før et byggeri efter lokalplanen kan igansættes skal der således dispenseres fra beskyttelseslinierne af Holstebro kommune.

Skovbyggelinie

Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinien i en afstand af 300 meter fra skoven nord for Uhresø. Skoven er offentlig ejet fredskov.

Inden for denne linie må der ikke opføres byggeri, før skovbyggelinien er meddelt ophævet eller der er meddelt dispensation fra skovbyggelinien.

Sø- og åbeskyttelseslinie

Lokalplanområdet ligger inden for søbeskyttelseslinien i en afstand på 150 meter omkring Uhresø.

Der må ikke opføres byggeri inden for denne linie, før søbyggelinien er meddelt ophævet eller der er meddelt dispensation for søbyggelinien.

Ledninger

Der er tinglyst en deklaration vedr. hovedkloakledning i skellet mellem matr. nr. 1g og 1h, Uhre Tvis.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering af planen og denne miljøvurdering er udsendt i offentlig høring sammen med planen.

Lokalplan nr. 1011

Boligområde ved Uhresøvej og Egevej, Mejdal

Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2:

§1 Lokalplanens formål

Stk. 1 Lokalplanens formål er:

- at skabe et attraktivt og bynært boligområde,
- at der i området kan bygges fritliggende parcelhuse,
- at der i område A1 skabes en homogen og sammenhængende boligbebyggelse i et naturpræget område
- at der sikres et offentligt rekreativt område mod Uhresø
- og at der sikres en offentlig stiforbindelse fra Egevej til stien over Uhresø/Halgård Bæk.

§2 Lokalplanområdet

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 1g, 1h, 1i, 1k og en del af 1p og 1l, Uhre Tvis samt 2nx, Mejdal Tvis.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter 10.01.2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzoneområdet til byzone.

Stk. 3 Lokalplanområdet opdeles i:

Område A1 – boliger + fællesareal

Område A2 og A3 – boliger

Område B – offentligt rekreativt areal

Område C – vej og sti

§3 Anvendelse

Stk. 1 Område A1, A2 og A3 skal anvendes til boliger i form af fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse) samt boligveje, stier mm. i forbindelse med boligerne.

Stk. 2 Ubebyggede arealer i område A1 skal anvendes til fællesarealer for boligerne.

Stk. 3 Område B skal anvendes til offentligt rekreativt areal.

Stk. 4 Område C skal anvendes til offentlig vej med adgang til område A1 samt sti med forbindelse over Uhresø.

§4 Udstykning

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

Stk. 2 Udstykning skal ske efter principperne, der er vist på kortbilag 2.

Stk. 3 Bebyggelse i område A3 kan kun ske under forudsætning af, at der til boligen udstykkes en grund på mindst 1000 m².

§5 Bebyggelsens omfang og placering

OMRÅDE A1

Boliger

Stk. 1 Boligerne skal opføres inden for byggefelterne A1-1, A1-2, A1-3, A1-4 og A1-5, hvis principielle placering er vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Byggefelternes størrelse er fastlagt til 17 x 30 meter.

Stk. 3 Der må kun etableres én bolig på hvert byggefelt.

Stk. 4 Bygninger må opføres i højst 2 etager og må højst måle 8,5 meter over det eksisterende terræn, målt i byggefeltets midtpunkt.

Stk. 5 Der må højst opføres 450 m² boligareal på hvert byggefelt.

Stk. 6 Garager, carporte, udhuse og div. skure til den enkelte bolig skal opføres inden for byggefelterne.

Stk. 7 Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes eller indbygges i eventuelle skure.

Fællesbygning

Stk. 8 Inden for byggefelt A1-7 kan der opføres en fællesbygning til områdets drift. Bygningen på højst være på 50 m².

Pavillon

Stk. 9 Inden for byggefelt A1-6 kan der opføres en pavillon i sammenhæng med bådebro – fælles for bebyggelsen. Pavillonen må højst være på 25 m².

OMRÅDE A2

Stk. 11 Bygninger skal opføres inden for byggefeltet A2-1 og A2- 2, der er placeret i en afstand af 6 m fra vejskel mod Egevej, 4 meter fra skel mod øst og vest, samt 12 m fra skel mod syd

Stk. 12 Der må højst opføres 200 m² boligareal på den enkelte grund.

Stk. 13 Bygninger må opføres i højst 2 etager og må højst måle 8,5 meter over terræn.

Stk. 14 Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes eller indbygges i eventuelle skure.

Område A3

Stk. 15 Der på opføres én bolig i området.

Stk. 16 Bygninger skal opføres inden for byggefeltet A3-1, der er placeret i en afstand af 2,5 m fra vejskel mod Egevej og 2,5 m fra skel mod øst.

Stk. 17 Byggefeltets størrelse er fastlagt til 15 x 15 meter.

Stk. 18 Der må højst opføres 200 m² boligareal i området.

Stk. 19 Bygninger må opføres i højst 1½ etage og med kælder. Bygningen må højst måle 6,5 meter over terræn, målt i et niveauplan der fastlægges ved bygningens sydfacade (mod Egevej).

Stk. 20 Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes eller indbygges i eventuelle skure.

§6 Bebyggelsens udseende**OMRÅDE A1 – Byggefelt A1-1, A1-2, A1-3, A1-4 og A1-5**

Stk. 1 Bygninger skal opføres med fladt tag eller ensidig taghældning på maksimalt 15 grader uden udhæng. Dog kan der på mindre bygningsdele anvendes anden taghældning og over terrasser, altaner, loggiaer og lignende kan anvendes tagudhæng.

Stk. 2 Facader skal udføres i beton eller tegl/murværk.

Stk. 3 Farver på facader og tag skal være kalkhvid, grådæmpet gul, grå eller sort. Se bilag 4 – vejledende farvekort.

Stk. 4 Vinduer og døre skal udføres i dæmpede farver - tilpasset facadefarven. Dog kan enkelte partier udføres i andre farver.

Stk. 5 Tilbygninger og ombygninger skal opføres i samme materialer og farver som den oprindelige bebyggelse.

Stk. 6 Bygninger skal placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod øst. I de dele af byggefeltets afgrænsning, der ikke er bebygget, skal der udføres afgrænsning i samme materialer og farver som bygningen og/eller bølgehæk.

Stk. 7 Garager, carporte, udhuse og div. skure til den enkelte bolig skal opføres inden for byggefelterne og udføres i samme materialer og farver som boligen.

OMRÅDE A1 – pavillon og fællesbygning

Stk. 8 Pavillon og bådebro skal gives et let udtryk og udføres i samme farver som boligerne.

Stk. 9 Fællesbygningen skal opføres efter samme principper som boligerne – med hensyn til materialer, farver og tagformer.

OMRÅDE A2 og A3

Stk. 10 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.

OMRÅDE A1, A2 og A3

Stk. 11 Opsætning af skilte og reklamering, ud over almindelig nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

Stk. 12 Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i boligområder, opsætte navneskilt på højst 30 x 40 cm.

§ 7 Ubebyggede arealer

OMRÅDE A1

Stk. 1 Syd for byggefelterne udlægges areal til private forhaver til de enkelte boliger. Forhaverne afgrænses i princippet som vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Øvrige ubebyggede arealer skal fremstå som grønne fællesarealer med naturpræg og fritstående træer.

Stk. 3 Bevaringsværdige træer (vist på kortbilag 3) skal principielt bevares. Hvis træerne må fjernes på grund af sygdom, storm, byggeskader eller lignende, skal der principielt plantes et nyt træ med samme karakter som det oprindelige.

Stk. 4 I en afstand af 10 meter fra skel mod Uhre Sø skal den eksisterende beplantning bevares (vist på kortbilag 3). Dog kan ikke bevaringsværdige træer fjernes og evt. erstattes af nye træer.

Stk. 5 Der må ikke plantes hæk eller opsættes hegn i fællesarealet mellem boligerne.

Stk. 6 Dog kan der opsættes afskærmning mod vest i form af hæk eller en mur med en maksimal højde på 1,5 meter, som vist på kortbilag 2.

Stk. 7 Der kan opsættes fast hegn mod naboskel mod vest, øst og syd i en afstand på 1 meter fra skel.

Stk. 8 De private forhaver syd for byggefelterne skal afgrænses mod øst og vest af bøgehæk og/eller mur i samme materialer og farver som bygningen.

Stk. 9 Der må ikke opføres garager, carport, udhuse, skure eller lignende på fællesarealet og i forhaver.

Stk. 10 Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn uden godkendelse af Holstebro Kommune. Der må dog ikke foretages terrænregulering i eller nærmere naboskel end 0,5 meter.

OMRÅDE A2 og A3

Stk. 11 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering, skal fremstå som grønne arealer eller haver.

Stk. 12 Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn uden godkendelse af Holstebro Kommune. Der må dog ikke foretages terrænregulering i eller nærmere naboskel end 0,5 meter.

OMRÅDE B

Stk. 13 Området skal have karakter af naturområde.

Stk. 14 Der kan anlægges stiadgang til Uhresø.

§8 Veje

OMRÅDE A1

Stk. 1 Der skal sikres vejadgang til boligområdet fra Uhresøvej, som vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Der udlægges areal til fælles boligvej x-x i en bredde på 8,5 m og med 5,5 meter kørebane/gangareal.

Stk. 3 Vejen skal have fast belægning.

Stk. 4 Der skal anlægges en vendeplads for enden af boligvejen på mindst 20 x 10 meter.

Stk. 5 Indkørsler til boligerne skal udføres i samme materiale og farve som boligvejen.

OMRÅDE A2 og A3

Stk. 6 Der skal sikres vejadgang til område 2 fra Egevej.

Stk. 7 Egevej forlænges - vej z-z - så der kan etableres indkørsel til boligerne.

OMRÅDE C

Stk. 8 Der skal sikres vejadgang til område A1.

Stk. 9 Der udlægges vejareal y-y fra Uhresøvej til indkørsel til område A1 i en bredde på 8,0 meter og med 5,5 meter køreareal.

§9 Stier

OMRÅDE A1 og A2

Stk. 1 Fra Egevej til vendepladsen i område A1 anlægges sti æ-æ.

Stk. 2 Der skal være offentlig adgang til stien.

Stk. 3 Fra Egevej til eksisterende sti anlægges sti 0-0.

OMRÅDE C

Stk. 4 Fra adgangsvejen anlægges sti å-å - med forbindelse til stien/broen over Uhresø.

§10 Parkering

Stk. 1 Natparkering af campingvogne, mobilhomes, lystbåde mm. Samt varevogne med en højde på over 2,2 meter eller en totalvægt over 3.500 kg er ikke tilladt.

Dog må campingvogne, mobilhomes og lignende parkeres højst et døgn før afrejse og efter hjemkomst samt ved forårs- og vinterklargøring.

Stk. 2 Til hver bolig skal der anlægges 2 parkeringspladser på egen grund. Parkeringspladser skal være mindst 2,5 x 5 meter.

§11 Grundejerforening

OMRÅDE A1

Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening for boligområdet. Der er medlemspligt for samtlige grundejere.

Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 3 Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, boligvej og stier.

Stk. 4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, boligvej, øvrige fællesanlæg mm. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen eller som naturligt kan henlægges til foreningen.

§12 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Boligerne i område A2 og A3 skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Ved etablering af lavenergi huse, skal der dispenseres fra tilslutning.

§13 Ophævelse af gældende plan

Stk. 1 Lokalplan nr. 175 - vedtaget af Holstebro Byråd den 21.10.1986 - skal ophæves for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af denne lokalplan.

§14 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 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 offentlighedsfasens start og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i 1 år.

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. august 2008 til offentliggørelse i 8 uger fra den 27. august til den 22. oktober 2008.

Arne Lægaard
Borgmester

Lars Møller
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Matrikelgrænse

Skovbyggelinie

Søbeskyttelseslinie

B målsat natur

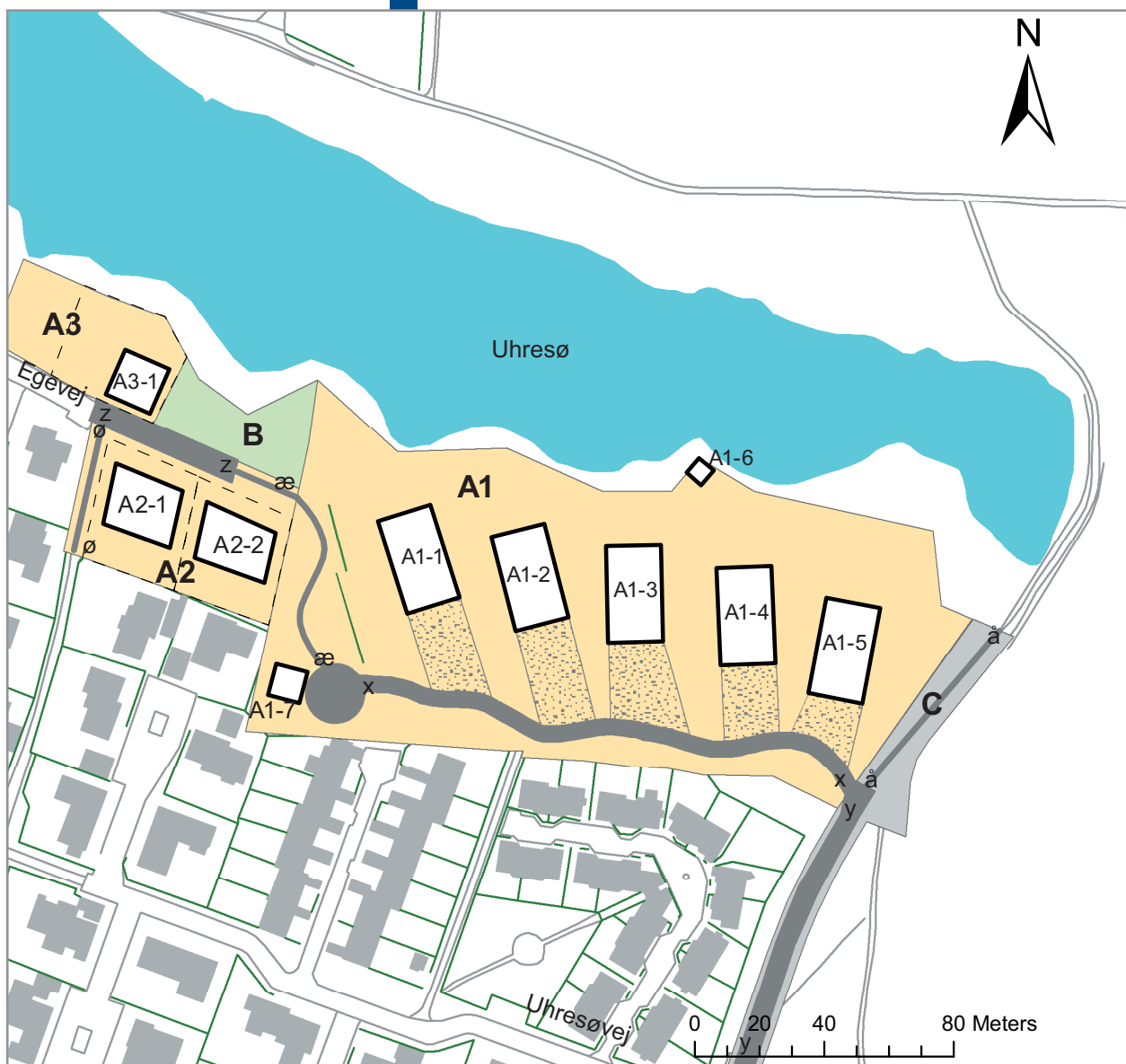
C målsat natur

Potentiel natur

Landskabelige_Interesser

Kortbilag 1

Områdets afgrænsning

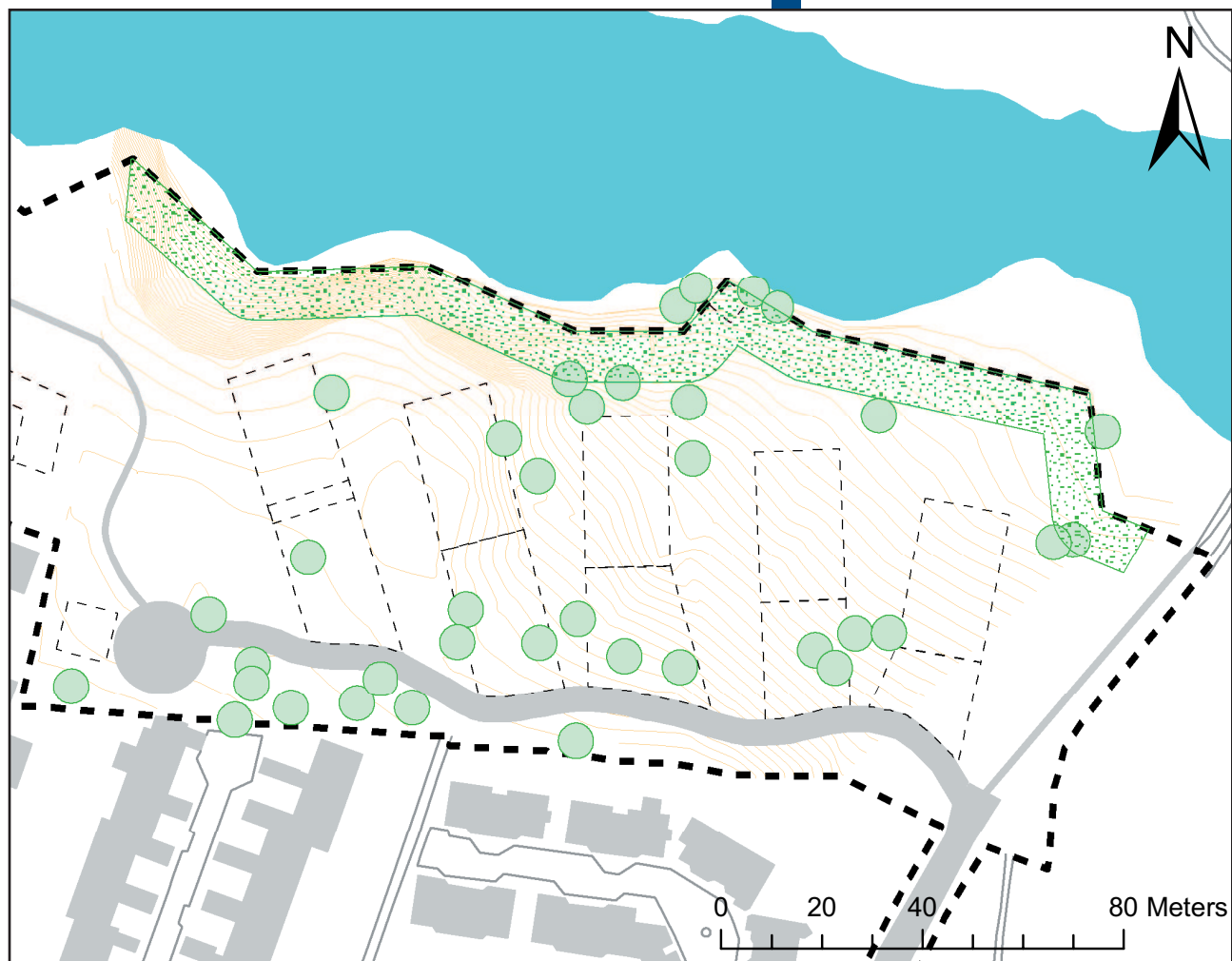


Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Område A1, A2 og A3
- Område B
- Område C
- Byggefelter
- Private forhaver
- Veje
- Stier
- Afskærmning
- §3_område
- Udstykning

Kortbilag 2

Området opdeling og anvendelse



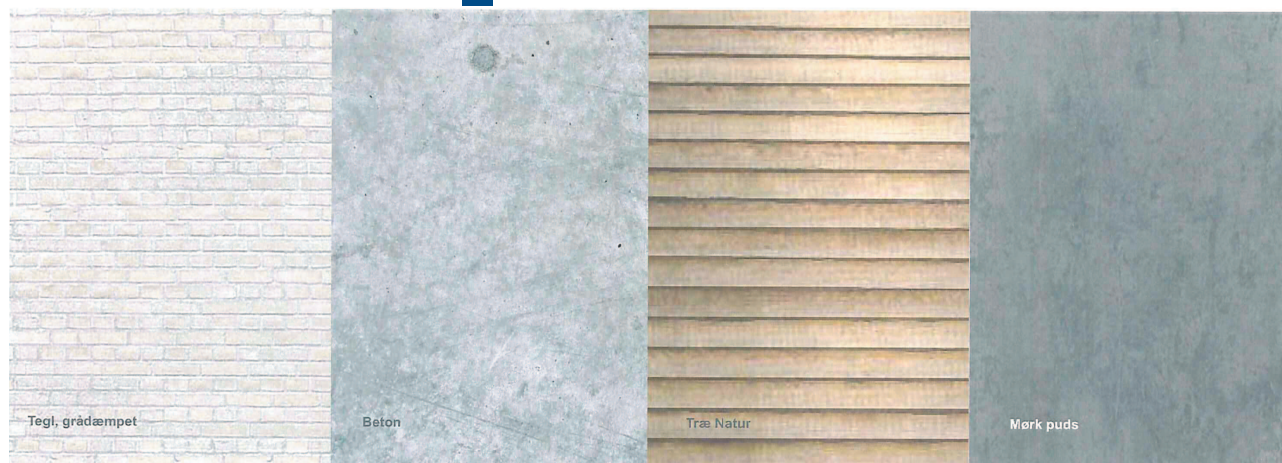
Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelter
-  Søbred beplantning
-  Bevaringsværdige træer
-  Højdekurver

Kortbilag 3

Område 1

Bevaringsværdige træer og bevaring af
beplantning langs søbredden



Bilag 4

Område 1
Vejledende farvekort