

Lokalplan nr. 1045



**Vandrerhjem ved Sysseiting,
Holstebro**

forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Planforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 24. september til d. 19. november 2008.

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

teknik.miljoe@holstebro.dk

eller

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

Synspunkter og forslag til ændringer skal være fremme inden d. 25. november 2008.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Carsten Maegaard, Planafdelingen tlf. 9611 7643.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et lokalplanforslag for et vandrerhjem indrettet i den tidligere institution "Sysselting" midt i Holstebro.

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.



havefacen på Sysselting

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort og Matrikelstyrelsen

DDOkort, copyright Cowi a/s

Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune

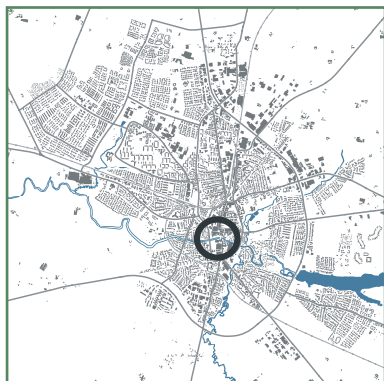
Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Baggrund og formål	s. 4
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 5
• Miljøvurdering	s. 6
• Forhold til anden planlægning	s. 6
• Tilladelser fra andre myndigheder	s. 6

Lokalplan nr. 1045

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



Lokalplanområdets beliggenhed nord for Holstebro cityring

Redegørelse

Baggrund og formål

Sysselting, der er et smukt og hamonisk bygningskompleks, der har tjent som institution i mange år, ønskes indrettet til vandrerhjem.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Sysselting blev bygget for knapt 100 år siden. Bygningen blev indrettet til byens, dengang eneste, alderdomshjem. Siden blev der bygget nye og mere tidssvarende plejehjem, og i midten af 1980'erne blev Sysselting overtaget af Ringkjøbing Amt og taget i brug som amtsinstitution for psykisk udviklingshæmmede.

Ved Strukturreformen fik beboerne en nybygget institution, og bygningen gik i 2007 tilbage til Holstebro Kommune. Da man ikke umiddelbart havde noget at bruge bygningen til, blev den sat til salg og solgt til vandrerhjem. Det er et udmærket formål, da der ikke har været vandrerhjem i Holstebro siden TV Midt-Vest blev bygget, hvor det tidligere vandrerhjem lå.

Bygningen har hesteskoform og er i én etage med udnyttet tagetage. Den er tegnet af den kendte arkitekt Ulrik Plesner i 1910 og opført i "Bedre byggeskik", en stil der søgte "det danske" i arkitekturen, efter en periode med stilforvirring.

Bygningen er helt bevidst holdt så lav som mulig. Det er gjort ved at indbygge en trempel der hæver tagværket ca. en meter over gulvet i tagetagen før de skrå sider begynder. For yderligere at skabe rum i tagetagen er den udstyret med pultkviste, der ligger i flugt med facaden og er kalket hvide.

Her ses den brede hvide gesims og pultkvisten i plan med facaden. Gulv mellem de to etager er markeret med et rulle-skifte, der ses over stueetagens vinduer.



Samtidig er gesimsen lige under tagskægget gjort ekstra bred og kalket hvid - som en understregning af overgangen mellem det røde murværk og det røde tegltag.

På den måde fornemmes tremplen næsten ikke set udefra og bygningen kommer til at virke en halv etage lavere end den egentligt er.

Det samlede etageareal er på 1882 m² og grunden er på 5042 m². Ca halvdelen af det bebyggede areal på 941 m² har kælder. Bebyggelsesprocenten er 37%.

På grund af en nyere bygning med ungdomsboliger, placeret på den åbne side af den helsteskoformede gård, har gården et meget intimt og lukket præg.

Uden om bygningen ligger der en dejlig have der er temmelig tilgroet, så man ikke kan se, at den ligger på kanten af en stejl skråning ned mod dalen med Blødens Bæk.

Der er god køreadgang til Sysseiting via Nørrebrogade og Fredericiagade. Der er lige så god gående- og cyklende adgang via Sortestien. Afstanden til banegården er ca. 500 meter og til City ca. 300 meter.

I kommuneplanen er ejendommen udlagt til offentlige formål - dag- og døgninstitution. Der er ikke nogen lokalplan for området.

Der er udarbejdet et nyt plangrundlag i form af tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2004. Tillægget udlægger området til centerformål, herunder vandrerhjem, hotel, kursus- og konferencefaciliteter.

Lokalplanens indhold

Det er tanken, at vandrerhjemmet skal kunne indrettes i de nuværende bygninger efter en indvendig ombygning. Derudover kan det blive nødvendigt at opføre en bygning til nye faciliteter tilknyttet vandrerhjemmet. Der er mulighed for at opføre ca. 600 m² bygninger i området.

Vandrerhjemmet vil kunne rumme ca. 40 værelser med op til fire personer i hvert og med eget bad. Dertil kommer reception, kiosk, køkken med spiserum, vandrer køkken, opholdsrum, møderum og aktivitetsrum.

Trafikale forhold

Der bliver indrettet cykelparkering til ca. 40 cykler, heraf en del overdækket, og parkeringsplads til ca. 30 biler.

Det meste parkering vil ligge på noget af en nabogrund. Der er imidlertid tinglyst en deklaration om, at ejer af Sysseiting har ret til at indrette parkering her.

Støj

Det forventes ikke, at hverken mængden eller arten af den afledte støj fra den nye anvendelse vil ændre sig. Anvendelsen til

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.

vandrerhjem mm. er en støjfølsom anvendelse, men der vurderes ikke at blive en negativ påvirkning af udefrakommende støj, idet den dobbeltsporede jernbane ligger ca. 45 meter fra den nærmeste del af bygningerne. Banen befærdes af langsomt kørende tog på grund af nærhed til banegården.

Jordforurening

Region Midtjylland har oplyst, at der ikke er registreret forurening af nogen art på eller ved grunden.

Drikkevandsinteresser

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser og er et nitratfølsomt indvindingsopland. Der må ikke etableres en mere grundvandstruende anvendelse end den nuværende.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres en vide-regående miljømæssig vurdering af lokalplanen end den, der indgår i redegørelsen i dette hæfte. 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. Afgørelsen kan påklages efter reglerne i planloven.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanens område ligger i byzone og omfatter kommuneplanens område 4.O4 og en del af område 4.B7. Gennem en ændring af Kommuneplan 2004 overføres de berørte områder til et nyt rammeområde 4.C4 til "Centerformål - f.eks. vandrerhjem, hotel, møde- og konferencefaciliteter". Det vil dog ikke være muligt at etablere butik - udover en mindre kiosk på højst 30 m² i tilknytning en anvendelse til vandrerhjem.

Sysseltning er registreret som bevaringsværdig.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Zoneforhold

Området ligger 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

Lokalplan nr. 1045

Vandrerhjem m.m. i Sysseiting, 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 der kan etableres vandrerhjem, hotel, møde- og konferencfaciliteter i den eksisterende bygning Sysseiting.
- at der kan indrettes parkering til cyklende og bilende gæster.
- at der bliver gode og brugbare udeopholdsarealer til gæsterne

§2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnummer 78aa og en del af 78ad, Holstebro Markjorder fra Hjerm, samt alle matrikler, der efter den 1. august 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§3 Anvendelse

Stk. 1 Området skal anvendes til centerformål begrænset til vandrerhjem, hotel, møde- og conferencefaciliteter.

Stk. 1 Der må ikke etableres butik i området. Dog kan der i forbindelse med anvendelsen til vandrerhjem indrettes en mindre kiosk, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 50 m².

§4 Udstykning

Stk. 1 Der må ikke foretages yderligere udstykning af ejendommen.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten må højst være 50 %.

Stk. 2 Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 9,5 meter.

§6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Den eksisterende bebyggelse "Sysselting" er registreret som bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres - herunder udskiftning af tag, døre og vinduer - uden Kommunens godkendelse.

Det betyder at bygningens hidtidige udseende med rød blank mur, hvidmalede gesimser, røde vingetegl af traditionelt dansk format, pultkviste med hvidmalet beklædning ikke må ændres.

De eksisterende vinduer er ikke som de oprindelige med små ruder og smalle sprosser. Ved udskiftning skal den oprindelige vinduesopsprossning genetableres i farven hvid.

De eksisterende udvendige døre er ikke som de oprindelige. Ved udskiftning skal der tilstræbes en udformning der kommer så tæt på de oprindelige døre som muligt. Der henvises til fotografiske kilder.

Stk. 2 Der må ikke opsættes skilte på bygningen - udover almindelig nr. og navneskilt.

§7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Affaldscontainere og lignende skal placeres afskærmet

Stk. 2 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, adgangsareal eller sti skal indrettes til opholdsareal.

Stk. 3 Mindre bygninger med delvis- eller åbne sider kan placeres på grunden til ophold, grill eller cykelparkering.

Stk. 4 Der må ikke placeres bygninger eller overdækninger af nogen art i gårdrummet.

§8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering uden Holstebro Kommunes godkendelse, ud over +/- 0,50 meter.

§9 Veje og stier

Stk. 1 Den primære adgang til Sysselting skal ske fra gårdsiden via den private fællesvej a-a.

Stk. 2 Der skal sikres køreadgang for ansatte samt vareleverancer og renovation via den private fællesvej b-b.

Stk. 3 Færdselsarealer skal være belyste med parklamper i en maximal højde over jorden på 4 meter. Lyset skal være nedadrettet og må ikke blænde ud til siderne.

§10 Parkering

Stk. 1 Der skal anlægges mindst 30 bilparkeringspladser.

Stk. 2 En parkeringsplads skal være mindst 2,5 x 5 meter.

Stk. 3 Der skal anlægges mindst 40 cykelparkeringspladser.

Stk. 4 Der skal anlægges et passende antal handicapparkeringspladser. Antallet af og størrelsen på handicapparkeringspladser skal så vidt muligt følge normerne i DS3028 - Tilgængelighed for alle.

§11 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Der er tilslutningspligt til fjernvarme.

Stk. 2 Vandrerhjemmet må ikke tages i brug før de i § 10 nævnte parkeringspladser er etablerede.

§12 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 16. september 2008 til offentliggørelse i 8 uger fra den 24. september til den 19. november 2008.

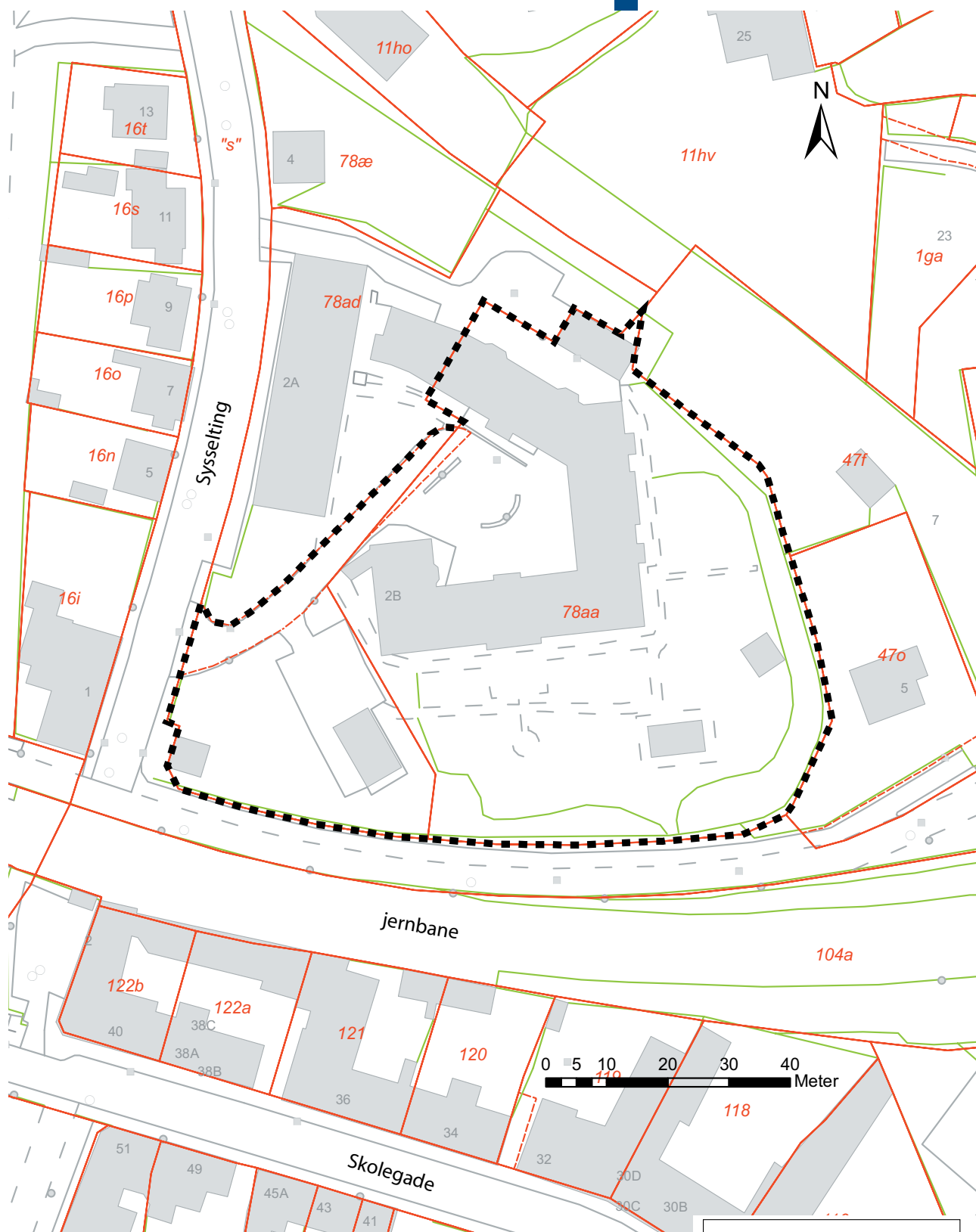
På Byrådets vegne

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

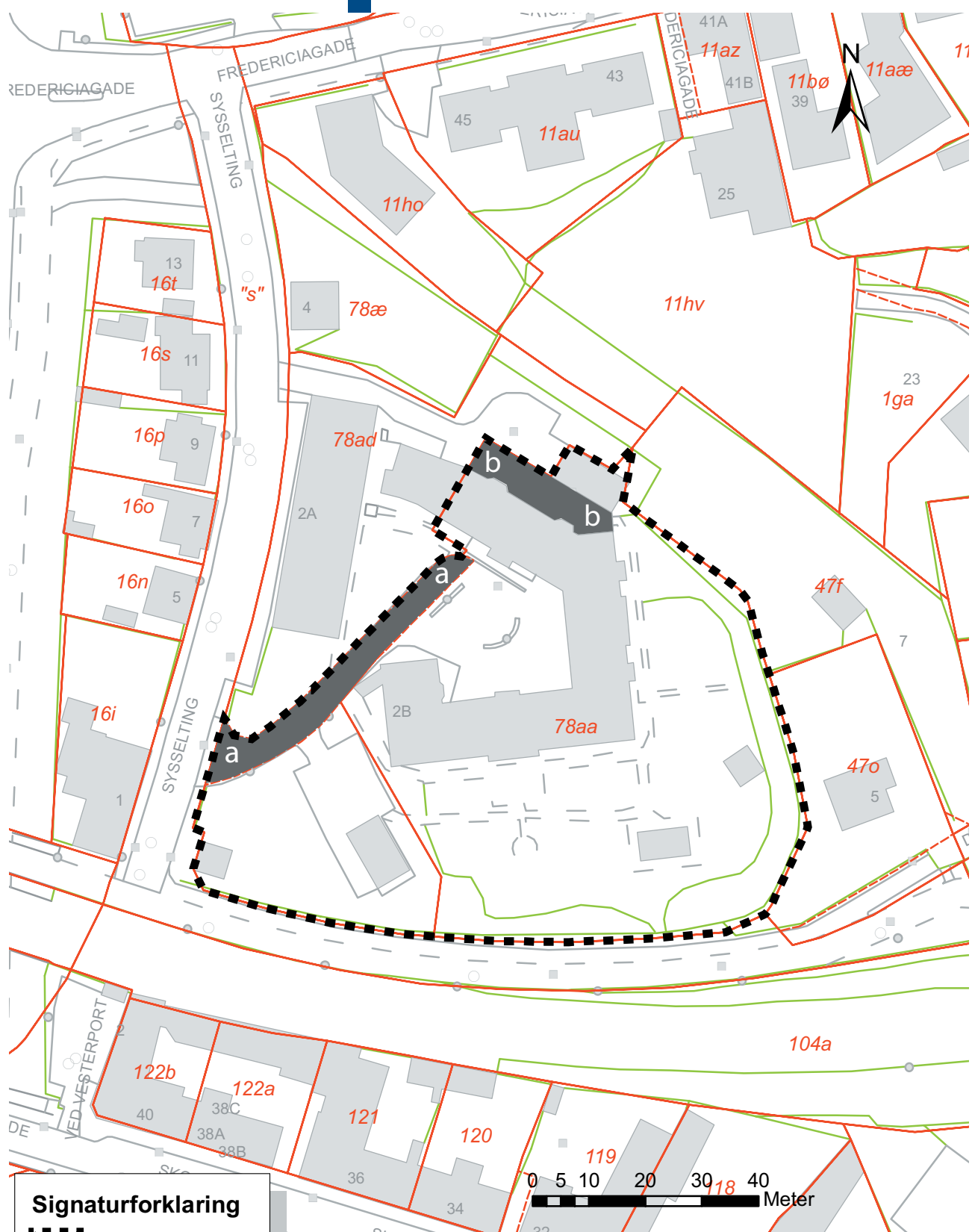


Bilag 1

Områdets afgrænsning

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse
- Eksisterende bygning



Signaturforklaring

- Lokalplanens område
- Vej
- Matrikelgrænse
- Eksisterende bygning

Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse