

Lokalplan nr. 1025



Boligområde nord for Strandvejen i
Handbjerg

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er sammen med miljøvurderingen lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 27.08 til d. 22.10 2008.

Hvis du har synspunkter eller forslag til ændringer, skal de være fremme senest d. 22.10 2008. Du skal sende bemærkningerne til:

Mail:
teknikmiljoe@holstebro.dk

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Olav Witt Jensen, Planafdelingen
tlf. 9611 7649

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort og Matrikelstyrelsen

DDOkort, copyright Cowi a/s

Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område, der ligger nord for Strandvejen i Handbjerg på et areale hvor Handbjerg Møbelfabrik tidligere har ligget. Lokalplanens hovedmål er at fastlægge, hvordan området kan udbygges med boliger.

Lokalplanforslaget består af

En redegørelse, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering. Her findes også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Byrådet, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri og den anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for.

Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Lokalplanområdets beliggenhed	s. 4
- Baggrund og formål	s. 4
• Eksisterende forhold	s. 4
• Disponering og anvendelse	s. 4
• Forhold til anden planlægning	s. 7

Miljøvurdering

• Projektet og de undersøgte alternativer	s. 8
- Miljøstatus	s. 9
• Grøftens invirkning på miljøet	s. 11
• Vurderingsgrundlag	s. 12
• Sammenfatning	s. 12

Lokalplan nr. 1025

§1 Lokalplanens formål	s. 14
§2 Lokalplanens område	s. 14
§3 Områdets anvendelse	s. 14
§4 Udstykning	s. 15
§5 Vej- sti- og adgangsforhold samt parkering	s. 15
§6 Bebyggelsens omfang og placering	s. 16
§7 Bebyggelsens udseende	s. 16
§8 Terrænregulering	s. 17
§9 Varmeforsyning	s. 18
§10 Regnvandsbassin og afløbsgrøft	s. 18
§11 Grundejerforening	s. 18
§12 Tilladelser efter anden lovgivning	s. 19
§13 Betingelser for ibrugtagning	s. 19
§14 Lokalplanens retsvirkninger	s. 19
Vedtagelsespåtegning	s. 20
Kortbilag 1 - områdets afgrænsning	s. 21
Kortbilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 22
Kortbilag 3 - strandbeskyttelseslinien og strandengen	s. 23
Kortbilag 4 - områdets bebyggelsesprocenter	s. 24

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger - som det fremgår af forsiden på dette hæfte - nord for Strandvejen i Handbjerg med direkte udsigt til Venø Bugt. Området har tidligere været anvendt til møbelfabrik. Lokalplanen omfatter grundarealer på ca. 1,5 ha.

Baggrund og formål med lokalplanen

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er et ønske fra en bygherre og en grundejer om at kunne omdanne området fra et erhvervsområde med en møbelvirksomhed til et boligområde.

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en boligbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet og med udsigt og adgang til den attraktive natur, der omgiver bebyggelsen.



Strandvejen i Handbjerg, lokalplanområdet med møbelvirksomheden, set fra øst.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter det område hvor Handbjerg Møbel-fabrik i dag ligger. Mod nord, øst og vest støder området op til beskyttede strandenge og arealer omfattet af strandbeskyttelseslinien. Mod syd afgrænses området af Strandvejen.

Lokalplanområdets terræn er relativt plant og ligger ca. 2 meter. over Limfjorden.

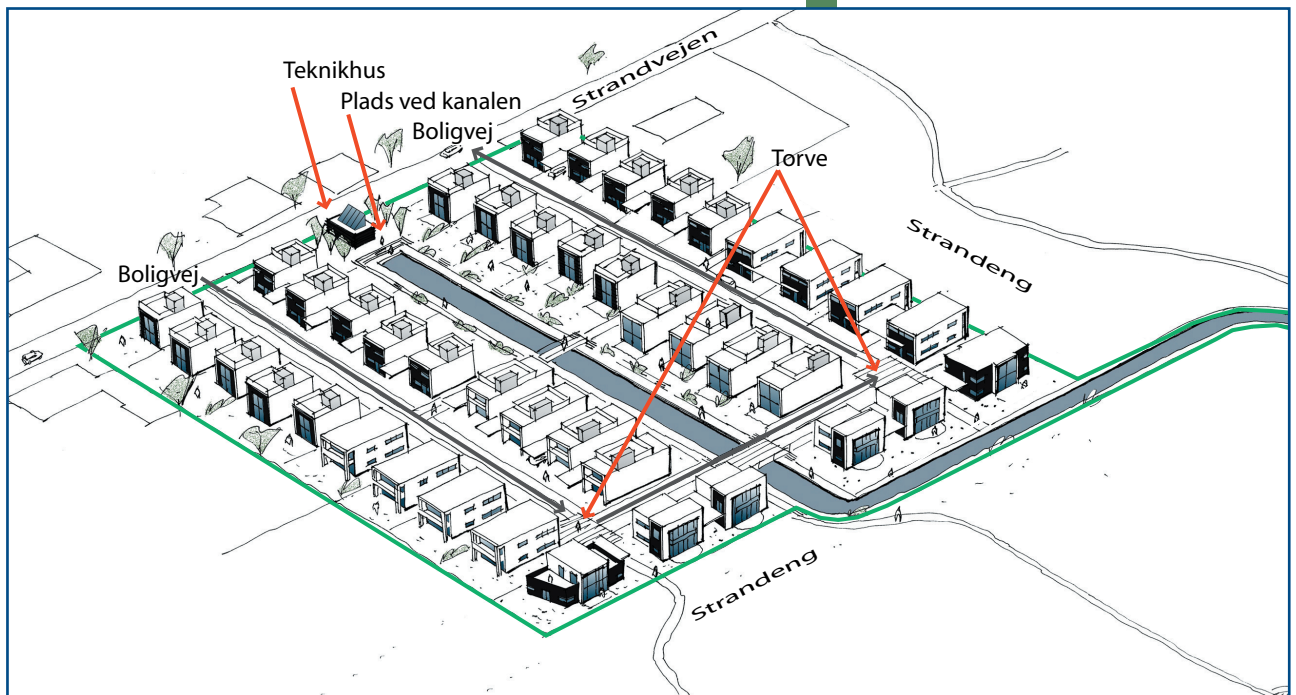
Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret skitseprojekt fra områdets ejer. Skitseprojektet rummer 42

boliger der er centreret omkring et kanaligende regnvandsbassin.

For at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området, rummer denne lokalplan meget specifikke be-



stemmelser for bebyggelsens udformning og udseende.

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opfører 42 fritliggende enfamiliehuse samt et teknikhus. Bebyggelsesprocenten for området som helhed og de enkelte parceller må ikke overstige 50.

Boligerne skal opføres i 2 etager. Bebyggelsens højde må ikke overskride 8,5 m. Boligerne kan også anvendes som ferie- fritidsboliger.

Bygninger og garager i lokalplanområdet skal opføres inden for markerede byggefelter.

Bygninger og garager i lokalplanområdet skal fremstå kubiske. Tagene skal fremstå flade uden udhæng.

Boligernes ydervægge skal fremstå med jævne overflader (i beton eller pudset/vandskuret murværk). Mindre partier kan udføres i træværk.

Bygningerne skal fremstå sorte og hvide. Mindre partier kan fremstå i andre farver.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen for Holstebro Kommune. I stedet skal der for lokalplanområdet etableres en kollektiv varmforsyning. Varmen og varmt brugsvand skal produceres centralt i teknikhuset.

Illustration af fremtidig bebyggelse set fra nordøst.

Skitsen er et eksempel på en bebyggelse som den kan komme til at se ud når hele bebyggelsen er opført..

Energi til opvarmning skal primært udvindes fra havvand og luft ved varmepumpeteknologi. Havvand fra varme-produktionen skal ledes tilbage til Venø Bugt gennem en grøft. På sigt skal varmeforsyningen være helt CO₂ neutral.

Afløbsgrøft og regnvandsbassin

Ind til lokalplanområdet skal anlægges en grøft med forbindelse ud til Venø bugt. Grøften skal fungere som afløb fra områdets regnvandsbassin og vand fra varmeanlægget. Grøften skal udformes så den fremstår som et naturligt vandløb. Grøftens bund skal anlægges i kote – 0,4. Herved sikres det, at grøften ikke vil komme til at stå tør i perioder, til skade for flora og fauna.

Inde i bebyggelsen skal der etableres et regnvandsbassin. Dette skal udformes med samme karakter som en kanal. Bassinet får en brede på 6 m. Regnvandsbassinet munder ud i den oven for beskrevne grøft.

Veje

Lokalplanområdet skal forbindes til Strandvejen via to vejtilslutninger.

Boligvejen skal indrettes som opholds- og legeområde. Hvor boligvejen ”drejer” skal der etableres to torve. Over kanalen skal der etableres en træbro.

Stier og pladser

I lokalplanområdet skal der etableres stier langs kanalen og der skal etableres en cykel- og gangbro over kanalen. Her ud over skal området have stiforbindelser til strandene nord og vest for området.

Der skal etableres en plads mellem kanalens afslutning og teknikhuset.

Parkering

Der skal i lokalplanområdet etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der må ikke ske natparkering af lastbiler, større varevogne med en totalvægt på over 3.500 kg, campingvogne, mobilhomes og lignende, bortset fra af- og pålæsning.

Terrænregulering

Terrænet på matrikel 1cæ skal hæves med ca. 0,6 m op til kote 2,6. Terrænhævningen skal udføres, så der ikke sker terrænændringer i skel, i de naturbeskyttede områder og indenfor kystbeskyttelseszonen.

Desuden vil anlæggelsen af grøften og regnvandsbassinet resultere i en terrænregulering, der også vil ske i de naturbeskyttede områder og området inden for strandbeskyttelseslinien.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 1. En forudsætning for opførelse af byggeri på området er en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven. Der må derfor påregnes udgifter til fjernelse af forurenede jord eller andre afværgetiltag.

Tilladelse fra ledningsejere

Der skal være indhentet tilladelse fra ledningsejere inden der må foretages gravearbejde i lokalplanområdet. I lokalplanområdet findes flere kabelføringer som ejes af Nordvestjysk Elforsyning.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplan 1025 er i overensstemmelse med rammerne for område BF 70 Kommuneplan 2005, for daværende Vinderup Kommune. Område BF 70 er udlagt til bolig og ferie- fritidsfacilitetscenter.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanens indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen har afdækket at lokalplanen kan få væsentlige indvirkninger på miljøet vedrørende landskabet samt dyre og plantelivet, herunder påvirkning af levesteder og biodiversitet. Det er udelukkende den påtænkte grøft, der forløber ud i strandengen nord for matr. Nr. 1 cæ Handbjerg Hovgård, Handbjerg, som giver anledning til denne vurdering.

Det vurderes, at en realisering af grøften kan medføre væsentlig indvirkning på følgende:

- Kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr.
- Strandengen, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
- Forstyrrelser af plante- og dyrelivet, som menneskers eventuelle aktiviteter ved og i grøften kan medføre.
- Landskabets fremtræden i arealet inden for strand beskyttelseslinien.

Derfor har byrådet besluttet, at foretage en videre miljøvurdering af grøftens indvirkning på ovenstående temaer jf. § 3 stk. 1 nr. 3 i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen er udarbejdet som en del af denne redegørelse jf. § 7 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Projektet og de undersøgte alternativer

Miljøvurderingen er skrevet som en del af grundlaget for

Offentlig fremlæggelse

Miljøvurderingen er sammen med lokalplanforslaget lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 27.08 til d. 22.10 2008.

Hvis du har synspunkter eller forslag til ændringer, skal de være fremme inden den 22.10.2008. Du skal sende bemærkningerne til:

Mail: teknik.
miljoe@holstebro.dk

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

Efter høringsperioden vil der blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse der offentliggøres sammen med den plan der vedtages.

Eventuelle spørgsmål til miljøvurderingen besvares af Olav Witt Jensen, Planafdelingen tlf. 9611 7649

lokalplanforslag 1025, der har til formål at omdanne Handbjerg Møbelfabrik (matr. 1 cæ Handbjerg Hovgård, Handbjerg) til en boligbebyggelse.

Miljøvurderingen omhandler etableringen af en grøft fra Hellegård Å (D) ind til den kommende boligbebyggelse (C) på den nuværende fabriksgrund. Se illustration side 13.

Grøftens (A og B) formål er, at lede overfladevand fra bebyggelsens befæstede arealer samt havvand fra områdets varmeindvindingsanlæg ud til Venø Bugt via Hellegård Å. Grøften afsluttes i et regnvandsbassin (C), som ligger inde i selve bebyggelsen. Miljøvurderingen omhandler udelukkende de miljømæssige konsekvenser ved etableringen af grøften, mellem den kommende bebyggelse og Hellegård Å.

Det område, som grøftens skal etableres igennem, er for hovedpartens vedkommende registreret som strandeng (E og F) og beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 stk. 2.

Hele området hvor grøften skal etableres er omfattet af strandbeskyttelseslinien (G) og er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15.

Grøftenvil få en brede på 1,5 – 2 m. Dette skyldes områdets meget flade terræn og ønsket om en lav vandhastighed. Det forventede maximale kapacitetsbehov for grøften, er en vandføring på omkring 120 l/s. Herfra skyldes 17 l/s det påtænkte varmeindvindingsanlæg. Den resterende vandstrømning skyldes overfladevand fra bebyggelsen.

Grøftens bund skal anlægges i kote – 0,4. Herved sikres det, at grøften ikke vil komme til at stå tør til skade for flora og fauna.

Grøften skal anlægges med svagt skrånende brinker så den fremtræder som et naturligt vandløb i landskabet. Derfor er et 7 m. bredt tracé udlagt til grøften, det er dog kun de få steder, hvor terrænet ligger højt, at hele tracéens brede skal udnyttes.

Der er fravalgt to alternativer til fremføring af vand fra bebyggelsen ud til Venø Bugt.

Det første fravalgte alternativ er en grøft svarende til den foreslåede, men med et forløb (H) direkte fra boligbebyggelsen og ned til Hellegård Å. Dette fremføringstracé er fravalgt fordi det vil gennemskære strandengen.

Det andet fravalgte alternativ er en fremføring af vandet i en stor rørledning. Rørledningen skulle i givet fald følge det foreslåede tracé for grøften. Denne løsning har to ulemper: Hellegård Å's udløb i Limfjorden tilstoppes ofte af sand ved blæsevej, åens udløb og nederste del oprenses derfor op mod 10 gange årligt. Rørledningen vil også være udsat for denne sandpåvirkning – men være svær at oprense. Her ud over vil rørføringens ind- og udløb frem-

træde meget skæmmende i landskabet.

Den rørlagte løsning kan betragtes som et 0-alternativ, da en bortledning af overfladevand og havvand fra den kommende boligbebyggelse er nødvendig.

Miljøstatus for den beskyttede strandeng

Det område, som grøften vil forløbe igennem, er for hovedpartens vedkommende registreret som strandeng beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3.

Strandengen er en del af et større og meget værdifuldt strandengsområde øst for Handbjerg. Dette område er generelt temmelig højt målsat "B" i regionplanen (E). Det aktuelle område vest for Hellegård Å, hvor kanalen agtes placeret, er dog lavt målsat "C" på grund af en generelt lavere naturkvalitet (F).

Der er forholdsvis langt til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde.

Dele af området oversvømmes under storme med høj vandstand i Limfjorden og tilstopning af afløbet fra åen til følge.

På den første delstrækning (A) forløber grøften tilnærmelsesvis øst-vest langs grænsen til lokalplanområdet og kun delvis i §3 registreret strandeng/strandsump. Vegetationen er her en noget åben tagrørsskov med indslag af harril, kvik sp., eng-rapgræs, pil sp., muse-vikke, gåse-potentil, pileurt sp., kruset skræppe og ager-tidsel.

På den anden delstrækning (B), hvor grøften drejer ud i strandengen og for halvdelens vedkommende forløber i et eksisterende vejspor (I), er vegetationen stedvis noget ru-deratagtig og domineret af gåse-potentil og almindelig kvik med indslag af almindelig rajgræs, almindelig hundegræs, eng-rævehale, kruset skræppe, gåsefod sp., vild gulerod, rød-kløver, gærde-snerle, svinemælk sp. og ud mod åen tagrør. Her findes dog også indslag af tagrørsskov og strandengsvegetation med en del harril, kryb-hvene og rød svingel samt strand-mælde.

Fuglefaunaen i området formodes at være sparsom. Syngende rørspurv er registreret. For ynglende engfugle er vegetationen for høj. Rørhøgen er observeret fouragerende i området, men yngler næppe her, idet området er præget af en vis forstyrrelse.

Af arter fra habitatdirektivets bilag IV forekommer odderen udbredt i Hellegård Å og sikkert også her på det nederste stræk. Strandtudsens yngler i vandhuller godt ½ kilometer mod øst, og fouragerer givetvis i området hvor grøften anlægges. Der er ikke kendskab til andre bilag IV fra området – nogle arter af flagermus kan dog forekomme.

Miljøstatus for området omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Hele arealet mellem Venø Bugt og den kommende bolig-

bebyggelse fremstår i dag som en flad frodig strandeng med lav sammenhængende bevoksning.

Området gennemskæres af vandløbet Hellegård Å (D) og en tilgroet grøft (J). Her ud over findes der på engen et klubhus (K), en ubefæstet kørervej (L), et par broer over Hellegård Å, højspændingsmaster (M), indhegninger til husdyr, samt optrukne joller, fordi åens udløb benyttes som anløbsplads.

Når man bevæger sig gennem området, fremstår det her ved som en strandeng, der bruges af de mennesker, der lever omkring den.

På afstand fremstår engen som et fladt sammenhængende grønt område langs kysten.

Grøftens indvirkninger på strandengen

Ved projektet fjernes den ovennævnte vegetation i et op til 7 meter bredt tracé ned igennem strandengen. Opgravet materiale fjernes. Der er dog tale om en flora af almindelige arter fra rørskov, ruderater og strandeng. Grøfttracéen vil øge den fysiske variation og tjene som levested for andre arter.

Det kan næppe undgås, at grøften vil have en vis afdrænnende effekt på området. Ud fra en vurdering på stedet forventes effekten dog at blive begrænset, blandt andet fordi vandstanden i Hellegård Å normalt er høj. Her ud over løber i dag en grøft ud til åen (J). Denne grøft er i de seneste år groet til, men har stadig en afdrænnende effekt på det berørte engområde.

Som nævnt ovenfor har området næppe større værdi for fuglelivet.

Grøftens bredde (1,5 m – 2 m) giver mulighed for at områdets mindre både kan sejle op gennem grøften, og forsvage en forstyrrelses effekt. I fald dette sker kan grøften blokeres for gennemsejling for at minimere forstyrrelses effekten.

Odderen vil ikke blive negativt påvirket af kanalprojektet, men vil potentielt få forøget sit fourageringsområde en smule.

Strandtudsens yngler som nævnt næppe i området, men vil fortsat have fourageringsmuligheder her.

Eventuelle flagermus vil ikke blive negativt påvirket af en grøft.

Grøftens indvirkninger på området omfattet af strandbeskyttelseslinien

Ved projektet tilføres området endnu et vandløb i form af grøften. Denne vil næppe ændre landskabets karakteristika, da den skal anlægges med slyngninger og svagt skrånende brinker, så den fremstår som et naturligt vandløb.

De mindre broer, som grøften evt. vil give anledning til, findes allerede som en eksisterende typologi i området.

Grøftens forløb langs strandengens kant, sikrer at strandengen fortsat vil fremstå som et sammenhængende område.

På afstand vil grøften næppe blive synlig og vil således ikke få nogen visuel betydning for området, omfattet af strandbeskyttelsesliniens.

Vurderingsgrundlag

Vurderingerne er foretaget ud fra to gennemgange af tracéet for grøften - i februar og juni 2008, - samt ud fra et mere generelt kendskab til naturen ved Handbjerg Strand.

Dette grundlag vurderes at være tilstrækkeligt for en vurdering af effekterne på dyr og planter.

Sammenfatning

- Kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr vil blive indskrænket ved anlæggelsen af grøften i et op til 7 m. bredt tracé. Den flora, som vil blive fjernet ved etablering af grøften, er af almindelige arter. Grøfttracéet vil dog efterfølgende øge den fysiske variation og tjene som levested for andre arter, når brinkerne gror til igen. De eneste kendte beskyttede arter (i hht. EF-habitatdirektivets bilag IV) i området, strandtudsens og odderen vil ikke blive påvirket negativt af grøften. Odderen vil med stor sandsynlighed opleve forbedrede forhold ved etableringen af grøften.

- Strandengen, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, vil som følge af grøftens anlæg blive ændret. Dog vil det som nævnt oven for kun være vegetation af almindelige arter der vil blive fjernet. Grøften vil på sigt give strandengen en øget biodiversitet fordi grøftens brinker giver mulighed for tilkomst af nye arter. Dog vurderes det også at grøften kan få en mindre drænende effekt på strandengen. Den generelt høje vandstand i Hellegård Å vil dog minimere denne effekt.

Menneskers eventuelle aktiviteter i og ved grøften, forventes ikke at give anledning til øget forstyrrelse for plante- og dyrelivet.

- Landskabets fremtræden i arealet inden for strandbeskyttelseslinien vil ikke ændre væsentligt karakter ved etablering af grøften. Grøften vil fremstå som en naturlig sidegren til Hellegård Å. Strandengen vil efter anlæggelsen af grøften stadig fremstå som et sammenhængende område. På afstand af området vil grøften og den ændring etableringen af grøften medfører i terrænet ikke være synlig. Kystlandskabets fremtræden berøres i meget begrænset omfang af grøften.



Illustration af de forhold som miljøvurderingen omhandler.

Se også kortbilag 3.

Lokalplan nr. 1025

Boligområde ved Strandvejen i Handbjerg

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre mulighed for etablering af et boligområde af høj arkitektonisk kvalitet.
- at fastlægge bebyggelsens placering således at flest mulige boliger får glæde af den attraktive udsigt og placering ud til Venø Bugt.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser der sikrer bebyggelsen en arkitektonisk helhed.
- at bebyggelsen og ubebyggede arealer udarbejdes under hensyn til, at der skabes god forbindelse og adgang til den omkringliggende natur.

§ 2 Lokalplanens område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 1 cæ, 1 b, 1 df og 1 dk Handbjerg Hovgård, Handbjerg, samt alle parceller, der efter den 19. februar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanområdet.

§ 3 Områdets anvendelse

Stk. 1 Område A skal anvendes til boligformål. Bebyggelsen i området må kun opføres som fritliggende boliger og dertilhørende garager og lignende. Boligerne må anvendes til helårs eller delårs beboelse.

Stk. 2 På hver ejendom må kun opføres og indrettes én bolig.

Stk. 3 Område B udgør en skråning ned mod regnvandsbassinet. Denne skråning skal fremstå med en grøn beplantning. Der må etableres trapper og ramper på tværs af området.

Stk. 4 Øvrige dele af området er udlagt til veje stier regnvandsbassin, grøft mv. Eneste undtagelse fra dette er det i § 9 beskrevne teknikhus.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Udstykning i området må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 og 4 viste retningsgivende udstykningsplan.

Afviselser fra dette må kun ske med Holdstebro Kommunes godkendelse.

§ 5 Veje, stier og parkering

Boligveje

Stk. 1 Vejbetjening af området skal ske efter princippet vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Den viste boligvej (h-h, i-i, j-j) skal anlægges i et 8 meter bredt tracé, der indrettes med min. 1 meter rabat i begge sider og en kørebanebredde der kan varierer i bredden fra 4 - 5,5 meter. Boligvejene skal have status af privat fællesvej. Se illustration side 5 og kortbilag 2.

Stk. 3 Boligvejen skal indrettes som lege- og opholdsareal. Det betyder en max. hastighed på 15 km/time

Stk. 4 Hvor boligvejen "drejer" skal etableres to boligtorve. Boligtorvene skal have en anden belægning end kørerbanen.

Stier

Stk. 5 Fra boligvejen og boligtorvene skal stierne x-x, y-y, z-z forbinde bebyggelsen med landskabet. Stierne skal forløbe i et tracé på 5 meter med min. 1 meter rabat i begge sider.

Stk. 6 På tværs af lokalplanområdet skal stiforbindelsen w-w etableres. Stierne skal forløbe i et tracé på 5 meter med min. 1 meter rabat i begge sider.

Stk. 7 Langs kanalen skal stierne p-p og q-q etableres med en min. bredde på 1,5 meter

Stk. 8 Alle stier i området skal have status af private fællestier.

Broer

Stk. 8 Der skal over regnvandsbassinet etableres to broforbindelser. Disse skal udføres i træ. Broen ved boligvejen i-i skal dimensioneres til distributionsbiler og flyttebiler. Broen ved stien w-w skal dimensioneres som cykel- og gangbro.

Parkering

Stk. 9 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 bilpladser for hver bolig i området.

Stk. 10 Parkering af lastbiler, større varevogne med en højde over 2,2 meter eller en totalvægt på over 3.500 kg, campingvogne, mobilhomes og lignende, er ikke tilladt mellem kl. 20.00 og kl. 07.00.

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed og for den enkelte parcel må ikke overstige 50. Ved beregningen skal fællesarealerne fordeles ligeligt mellem parcelerne. Kortbilag 4 viser de enkelte parcellers størrelse og andelen af fællesarealet.

Teknikhuset må opføres med en størrelse på op til 100 m²

Stk. 2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

Alle bygninger skal opføres i to etager. Dog kan 2. etage delvist etableres som terrasser. Der må ikke etableres tagterrasser over 2. etage.

Teknikhusets højde må ikke overstige 4 meter og må kun opføres i en etage.

Stk. 3. Boliger må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

Garager må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

Teknikhuset må kun opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Boliger

Stk. 1 Boligerne skal overordnet have et kubisk udtryk.

Stk. 2 Beboelsesbygningernes ydervægge skal fremstå med jævne overflader (i beton eller pudset/vandskuret murværk). Mindre bygningspartier kan udføres i træværk.

Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må der dog også anvendes andre materialer.

Stk. 3 Bygningens ydervæge skal fremstå sorte eller hvide.

Mindre bygningspartier udført i træværk på hvide bygninger skal fremstå sorte.

Mindre bygningspartier udført i træværk på sorte bygninger skal fremstå hvide.

Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må der dog også anvendes andre farver.

Stk. 4 Bygninger skal have fladt tag eller ensidet taghældning på maksimalt 15 grader. Dog kan der på mindre bygningsdele anvendes større taghældninger.

Kun over altaner terrasser og lignende må der anvendes tagudhæng.

Stk. 5 Facader i skel skal udføres uden nogen åbninger

af nogen art. Terrasser altaner og lignende opført i skel skal afskærmes mod skel.

Stk. 6 Bygningerne må udstyres med solfangere på tag og facade.

Teknikhus

Stk. 7 For teknikhuset gælder de samme bestemmelser som for boligerne. Dog må der ikke på teknikhuset etableres terrasser altaner eller lignende.

Stk. 8 Teknikhuset skal udformes så det ikke ligner en bolig.

Garager

Stk. 9 Garagerne skal overordnet have et kubisk udtryk.

Stk. 10 Garagerne må i skel have en maksimal højde på 2,5 m. Taghældning må maksimalt være 15 grader. Tagudhæng må kun forekomme over tilstødende terrasser

Stk. 11 Garager må udføres i stål, træ, pudset tegl og/eller beton.

Stk. 12 Garagerne må have hovedfarvene hvid, sort eller zinkgrå.

Generelt

Stk. 13 Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted.

Stk. 14 Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 m.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn må efter byggemodningen kun foretages med Byrådets tilladelse.

Stk. 2 Som en del af byggemodningen må der på matrikel 1 cæ, foretages en terrænregulering der sikre at al bebyggelse kommer til at ligge i kote 2,6.

Stk. 3 Ved anlæggelse af kanalen skal der foretages en terrænregulering som vil medfører ændringer inden for strandbeskyttelseslinien og på de naturbeskyttede arealer.

§ 9 Varmeforsyning

Stk. 1 For lokalplanområdets boliger skal et kollektivt varmeanlæg etableres.

Varmeanlægget skal placeres i teknikhuset for enden af kanalen.

Stk. 2 Varmeanlægget skal i videst muligt omfang være

CO₂ neutralt.

Stk. 3 Teknikhuset skal konstrueres og indrettes således, at det er muligt at implementere nye opvarmningsteknologier i anlægget.

Stk. 4 For samtlige boliger i lokalplanområdet er der tilslutningspligt til områdets fælles varmforsyning.

§ 10 Uebyggede arealer

Stk. 1 Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal udføres som levende hegn.

Stk. 2 Eventuel hegning mod nabo, skal udføres som fast- eller levende hegn efter hegnslovens almindelige bestemmelser.

Stk. 3 Hegning mod veje og stier skal sættes mindst 0,4 m. fra skel.

§ 11 Regnvandsbassin og afledningsgrøft

Stk. 1 Midt gennem bebyggelsen skal anlægges et regnvandsbassin. Bassinets nederste del skal munde ud i en grøft, og forbindes med Hellegaard Å. Regnvandsbassin og grøft skal udformes som vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Regnvandsbassinet skal være 6 m. bredt med lodrette sider og i udformning have karakter som en kanal.

Stk. 3 Afledningsgrøften skal anlægges i en bredde på 2 m., flankeret af to op til 2,5 m. bredde svagt skrånende brinker. Grøftens bund skal anlægges i kote -0,4 for at sikre at der står vand i grøften hele året.

Stk. 4 Afledningsgrøften skal udformes så den fremstår som et naturligt vandløb.

§ 12 Grundejerforening

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

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

Stk. 3 Grundejerforeningen skal tage skøde på det fælles private opvarmningsanlæg og teknikhus og stå for driften af dette.

Stk. 4 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf, skal godkendes af Holstebro Kommune.

§ 13 Tilladelser efter anden lovgivning

Stk. 1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i den beskyttede strandeng før Holstebro Kommune har meddelt dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3 stk. 2

Stk. 2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i arealet omfattet af strandbeskyttelseslinien før miljøministeriet (Miljøcenter Ringkøbing) har meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 1.

Stk. 3 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke etableres regnvandsbassin og udledning til Hellegård å før Holstebro Kommune har givet tilladelse til projektet.

Stk. 4 Der skal være indhentet tilladelser fra lednings-ejere inden der må foretages omlægning af eksisterende forsyningsledninger eller foretages gravearbejde i lokalplanområdet.

Stk. 5 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.

§ 14 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelsen skal tilsluttes den i § 9 beskrevne fælles varmforsyning. 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 § 5 beskrevne veje, stier og parkeringspladser er etablerede.

§ 15 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 eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra planforslaget 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 19.08.2008 til offentliggørelse i 8 uger fra den 27.08. til den 22.10.2008.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

