

# Lokalplan nr. 1057



Institutioner og idrætsanlæg m.m. ved  
Slåenvej, Mejdal

forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

### Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 24.06. til d. 19.08. 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. 20.08.2009.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Else Albertsen, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

## Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for at give mulighed til at udvide Mejdal Hallens faciliteter og bygge en institution i tilknytning til hallen.

### Lokalplanen 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. 4 |
| • Miljøvurdering                      | s. 6 |
| • Forhold til anden planlægning       | s. 6 |
| • Tilladelser fra andre myndigheder   | s. 6 |

### Lokalplan nr. 1057

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| §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. 8  |
| §7 Ubebyggede arealer                     | s. 8  |
| §8 Terrænregulering                       | s. 9  |
| §9 Veje                                   | s. 9  |
| §10 Parkering                             | s. 9  |
| §11 Ophævelse af gældende planer          | s. 9  |
| §12 Betingelser for ibrugtagning          | s. 10 |
| §13 Retsvirkninger                        | s. 10 |
| Vedtagelsespåtegning                      | s. 11 |
| Bilag 1 - områdets afgrænsning            | s. 12 |
| Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse | s. 13 |



Lokalplanområdets beliggenhed ved Slåenvej, Mejdal

# Redegørelse

## Baggrund og formål

Der er et behov for en ny børneinstitution, der kan dække det voksende antal børn, der bor i Halgård og Mejdal. Det er et lokalt ønske, at institutionen skal ligge ved Mejdal Hallen.

Samtidig med, at der ønskes mulighed for en ny institution, ønsker Mejdal Hallen udvidelsesmuligheder til flere aktiviteter og ad åre mulighed for at opføre endnu en hal i tilknytning til den eksisterende hal.

## Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger ved Slåenvej i Mejdal - midt i et udbygget boligområde af både ældre og nyere dato - og det består af 3 matrikler, der tilsammen har et areal på 110.252 m<sup>2</sup>. Området rummer i dag Mejdal Hallen med forskellige indendørsfaciliteter, tennisbaner, boldbaner og petanquebaner. TDC har en telemast og et teknikhus ved tennisbanerne samt et kabelhus nord for hallen. Nord for hal og boldbaner ligger et FDF-kredshus med tilhørende udendomsareal samt et større grønt areal, der delvis bruges til hundetræning. Tilkørsel til området sker fra Slåenvej.

## Lokalplanens indhold

### Disponering og anvendelse

Der ønskes opført en børneinstitution ved Mejdal Hallen med mulighed for senere udvidelse. Mejdalhallen ønsker ligeledes mulighed for udvidelse - både i form af mindre faciliteter mod Slåenvej og en ny hal i tilknytning til den eksisterende.

En ny institution og udvidelser af hallens aktiviteter vil kræve flere parkeringspladser, der ønskes anlagt langs Slåenvej. Hvis institutionen placeres bag den eksisterende hal skal der etableres et mindre antal parkeringspladser til af- og pålæsning.

Teknikhuse, FDF-kredshus og tennisbaner forventes ikke at blive berørt af eventuelle bygnings- og aktivitetsudvidelser. Derimod kan petanquebanen forventes flyttet til et andet sted i området, når der skal bygges bag den eksisterende hal. Hundetræningsbanen kan ikke med sikkerhed forblive i området, hvis der skal etableres nye boldbaner i området til erstatning for den / de, der kan forventes inddraget til ny bebyggelse og parkering.

Læplantningen omkring boldbanerne skal så vidt muligt bibeholdes, og må kun fjernes, hvor der etableres bebyggelse, parkeringsanlæg o.lign.

### Bebyggelse

Der ønskes mulighed for at bygge en institution med legeplads

til 24 vuggestuebørn eller 40 børnehavebørn, 10 vuggestuebørn i gæstedagpleje, 12 pædagoger og 3 gæsteplejere samt mulighed for 100% udvidelse senere.

Mejdal Hallen ønsker ligeledes mulighed for at bygge mindre facilitetsbygninger mod parkeringsarealet samt ad åre en helt ny hal i tilknytning til den eksisterende.

Bygninger må højst opføres i en højde på 15 meter og højst i 2 etager. Bebyggelsesprocenten er 40. Lysmaster må højst være 15 meter.

Uden for byggefeltet skal der være mulighed for at etablere mindre klubhuse / overdækninger i området til idrætsudøvere. Disse bygninger må opføres i en højde på max. 5 meter. Derudover kan FDF-kredshuset udvides eller ombygges med en bygningshøjde som den eksisterende.

### Trafikale forhold

Til- og frakørsel til området skal ske fra Slåenvej, der er en sidevej til Prins Buris Vej. Vejen er en relativ bred offentlig vej, der betjener en del boligveje. Den har fortov i vestsiden samt i østsiden ved busstop nær hallen. Ingen boliger har direkte ud-kørsel til vejen. I lokalplanområdet er der 2 matrikulært fastlagte adgangsveje. Den nordligste skal bibeholdes og være vejadgang til aktiviteter i den nordlige del af området. Den sydligste vejadgang til tennisklubben ønskes nedlagt, da den går gennem byggefeltet. Tennisklubbens vejadgang skal flyttes til den nordlige adgangsvej senest når der skal ske en ændret anvendelse af adgangsvejens areal.

### Forsyning

Området er omfattet af spildevandsplanen og varmeplanen med fjernvarmepligt. Et øget forbrug af varme, el, vand og spildevand vil medføre en ubetydelig indvirkning på miljøet. Mulighed for nedsivning af regnvand fra tage i området skal undersøges.

### Udearealer

Størsteparten af områdets arealer anvendes til idræts- eller fritidsformål i dag. Omkring boldbanerne er der plantet læhegn, der sammen med øvrige plantninger giver området et meget grønt præg. Eventuelle kommende byggerier vil formindske de grønne arealer, men planen vil kun medføre ubetydelig indvirkning på miljøet, da eksisterende læplanteringen skal bevares, hvor der ikke bygges, anlægges parkering eller lign.

### Støj

Aktiviteter, der foregår i området kan virke støjende på mange måder. En institution har legende børn udendørs, børn og voksne bruger boldbanerne det meste af året, FDF-kredsen har udendørs faciliteter ved deres hus, tennis- og petanquebaner bruges i sommerhalvåret og hundetræningsbanen det meste af året. Hertil kommer trafikstøj, når brugere og gæster skal til og fra området. Støj fra flere brugere, som planen giver mulighed for, vurderes ikke at medføre en sådan forøgelse af støjbelastningen ved nabobygningerne, at det vil udgøre en væsentlig indvirkning på miljøet.

### 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, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk).

Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra forslagens 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](http://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 forslagens offentliggørelse.

### **Jordforurening**

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet.

### **Drikkevandsinteresser**

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor ikke ske ændringer til mere grundvandstruende anvendelse. Aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

## **Miljøvurdering**

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videregående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end dem, der fremgår af nærværende redegørelse i de foregående punkter under lokalplanens indhold. 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 .

## **Forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplanen**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004, der udlægger området til fritidsformål uden mulighed for institution. I forslag til Kommuneplan 2009 er nye rammer indarbejdet med denne mulighed. Lokalplan 1057 vil først blive vedtaget efter at Kommuneplan 2009 er vedtaget, og lokalplanen vil derfor være i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

### **Eksisterende lokalplaner**

Lokalplan nr. 176 for offentlige formål som idræts- og spejderaktiviteter og grønt område skal aflyses helt af denne lokalplan.

### **Zoneforhold**

Området er 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. 1057

## Institutioner og idrætsanlæg m.m. ved Slåenvej, Mejdal

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 idræts-, fritids- og institutionsbyggeri i området
- at der kan etableres idræts- og fritidsarealer samt legeplads til institution
- at der kan etableres parkeringsplads langs Slåenvej

### § 2 Område

**Stk. 1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 2s, 2k og 2x alle Mejdal, Tvis.

**Stk. 2** Lokalplanområdet er i byzone.

### § 3 Anvendelse

**Stk. 1** Området skal anvendes til offentlige formål i form af hal med idrætsfaciliteter og udendørs anlæg, institutioner med legeplads, fritidsaktiviteter og spejderhus med udendørs anlæg.

### § 4 Udstykning

**Stk. 1** Udstykning eller arealoverførsel må kun finde sted med Holstebro Kommunes godkendelse.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

**Stk. 1** Bygninger til idræthaller, indendørs idrætsfaciliteter og -service, institutioner m.m. skal opføres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

**Stk. 2** Bygninger kan opføres i op til 2 etager og i en højde, der ikke overstiger 15 meter - hvori tekniske installationer er medregnet.

**Stk. 3** Ny bebyggelse, tilbygning og lignende ved FDF-kredshuset må etableres inden for matrikelnummer 2x Mejdal, Tvis i en højde som eksisterende bygning.

**Stk. 4** Der kan opføres mindre bygninger og overdækninger til idrætsformål m.m. samt til områdets forsyning m.m. i lokalplanområdet uden for byggefeltet. Bygningshøjden må maksimalt være 5 meter. Lysmaster må højst være 15 meter.

**Stk. 5** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

**Stk. 6** Den del af byggefeltet mod Slåenvej, der ikke anvendes til byggeri, kan udlægges til parkeringsplads. Øvrige dele af byggefeltet, der ikke anvendes til byggeri, kan udlægges til opholdsareal, legeplads o.lign. Hvis en institution bygges bag den eksisterende hal skal der etableres en parkeringsplads til af- og pålæsning inden for byggefeltet.

## § 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

**Stk. 1** Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes spejlende og reflekterende materialer - dog undtaget glaspartier, solfangere, solcelleanlæg o.lign. Ved tilbygning, ombygning og nybygning skal bebyggelsen fremstå som en samlet helhed m.h.t. udforming, materialevalg, farve m.v.

**Stk. 2** Tekniske installationer som energiforsyningsanlæg, antenner, ventilationsanlæg, afløbsinstallationer m.v. skal med hensyn til ydre fremtræden indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

**Stk. 3** Der må opsættes 1 skilt med hallens navn på facaden mod Slåenvej.

**Stk. 4** Der må opsættes 1 fritstående skilt ved henholdsvis Mejdal Hallens hovedindgang og institutionens hovedindgang.

**Stk. 5** Ved områdets indkørsel kan der opstættes et skilt med henvisning til de funktioner, der er i området. Skiltet må ikke opsættes i oversigtsarealer eller være til gene for trafikssikkerheden.

**Stk. 6** Langs en af områdets boldbaner kan der opsættes bandereklamer.

**Stk. 7** Skilte og reklamer må kun belyses med spot, lys bag skiltepladen eller lign. Lyskilder med løbende eller blinkende effekt må ikke etableres udendørs.

## § 7 Ubebyggede arealer

**Stk. 1** Lokalplanrådets ubebyggede arealer skal udlægges til boldbaner og andre idrætsformål, fritidsaktiviteter, opholdsarealer, legeplads og parkeringsarealer.

**Stk. 2** Hegn langs lokalplanrådets grænse skal være levende hegn.

**Stk. 3** Eksisterende læplantning omkring boldbaner må kun fjernes, hvor det er nødvendigt til ud- og nybygning eller til parkeringspladser. Ved anlæg af legeplads kan der udtyndes.

**Stk. 4** Langs boldbaner og legepladser kan der af sikkerhedsmæssige grunde etableres fast hegn. Det faste hegn skal sættes i et levende hegn eller lige inden for.

## § 8 Terrænregulering

**Stk. 1** Der må ikke ske terrænregulering i lokalplanområdet ud over +/- 0.5 meter uden godkendelse af Holstebro Kommune.

## § 9 Veje

**Stk. 1** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Slåenvej.

**Stk. 2** En matrikulært udlagt 5 meter bred privat adgangsvej nord for Mejdal Hallen til matrikelnummer 2x Mejdal, Tvis skal bibeholdes og forlænges i nødvendigt omfang til betjening af aktiviteter i den nordlige og østlige del af området samt til brandvej. Der skal om nødvendigt etableres en vendeplads, hvor adgangsvejen slutter.

**Stk. 3** En matrikulært udlagt privat adgangsvej syd for Mejdal Hallen til matrikel 2k Mejdal, Tvis skal nedlægges, og matriklens aktiviteter skal have adgang fra den nordlige adgangsvej.

## § 10 Parkering

**Stk. 1** Der skal anlægges det antal bil- og cykelparkeringspladser, der skønnes nødvendigt til områdets brugere, besøgende, leverandører, ansatte m.fl.

**Stk. 2** Bilparkeringspladser skal være mindst 2,5 x 5,0 meter. Handicappladser skal være mindst 3,5 x 5 meter, buspladser efter gældende vejregler.

**Stk. 3** Cykelparkeringspladser skal have en størrelse på min. 0,7 x 2 meter.

**Stk. 4** Antal og størrelser på handicappladser til biler og cykler skal følge normerne i DS3028 - Tilgængelighed for alle.

## § 11 Ophævelse af gældende planer

**Stk. 1** Lokalplan nr. 176 - vedtaget den 8. oktober 1984 og tinglyst den 24. oktober 1984 - skal ophæves helt for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## § 12 Betingelser for ibrugtagning

**Stk. 1** Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted. Undtaget er mindre udhuse og huse, der ikke skal opvarmes.

**Stk. 2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bestemmelserne i § 10 er opfyldt.

## § 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 16. juni 2009 til offentlig høring i 8 uger fra den 24. juni til den 19. august 2009.

På Byrådets vegne

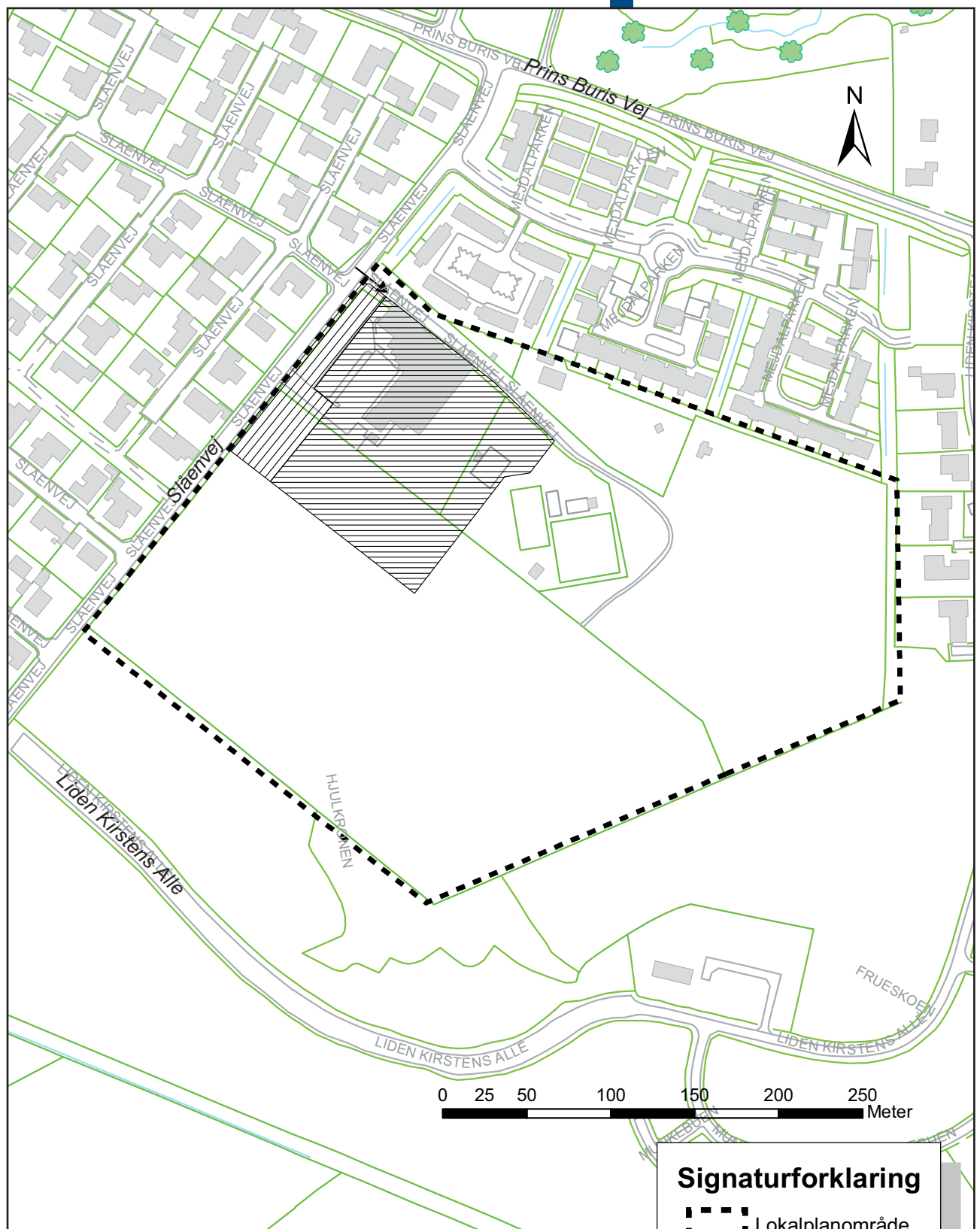
Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør





## Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse