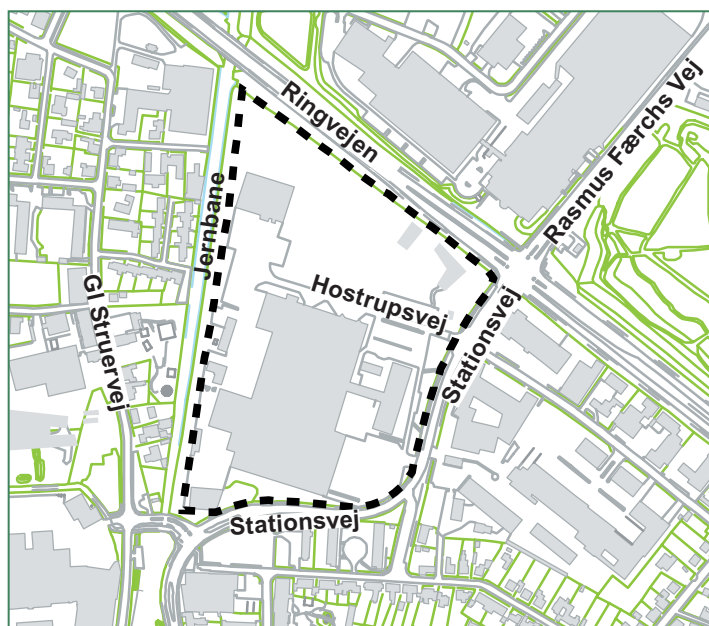


Lokalplan nr. 1033



Lokalplan for et område ved
Hostrupsvej, Holstebro

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 27. august til den 22. oktober 2008.

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

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11,
7500 Holstebro
eller via e-post til:
teknik.miljoe@holstebro.dk

inden den 23. oktober 2008.

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

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte byplanarkitekt Niels Henrik Ross-Petersen, telefon 96 11 76 41 (direkte nummer) eller via ovennævnte e-mailadresse.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for området, der ligger vest for Stationsvej og syd for Ringvejen i Holstebro.

Lokalplanen tager sigte på at fastlægge, hvordan området skal anvendes fremover.

Lokalplanforslaget består af:

- En redegørelse, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag 1 og 2, der regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Holstebro Kommune

Teknik og Miljø, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro
www.holstebro.dk * E-post: teknik.miljoe@holstebro.dk

Anvendte kortmaterialer:

Luftfoto/DDOkort: Copyright Cowi A/S. Matrikelkort: Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen. Teknisk kort: Copyright Holstebro Kommune.

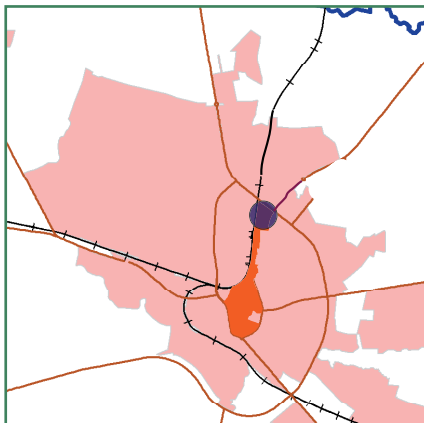
Indholdsfortegnelse

Redegørelse:

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål med lokalplanen
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning
- Miljøvurdering

Lokalplan nr. 1033:

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Lokalplanens område
- § 3. Områdets anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Vej- og adgangsforhold samt parkering
- § 6. Ledningsanlæg
- § 7. Bebyggelsens omfang og udseende
- § 8. Ubebyggede arealer
- § 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- § 10. Ophævelse af tidligere tilvejebragt lokalplan
- § 11. Lokalplanens retsvirkninger
- Påtegning om vedtagelse
- Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning mv.
- Kortbilag 2. Lokalplanområdets opdeling og anvendelse



Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved Ringvejen i Holstebro, hvor den har tilslutning af Rasmus Færchs Vej, som nu er indfaldsvejen fra Skive. Beliggenheden er vist på kortskitsen til venstre, der også viser jernbanen fra Struer, som passerer området. Holstebro bymidte er vist med mørkere rød farve.

Området omfatter en del af byen, som i 1960-erne blev planlagt til industri i udkanten af det, som dengang udgjorde byen. Området har en udstrækning nord-syd på omkring 700 meter og øst-vest på omkring 500 meter. Lokalplanområdet udgør cirka 7,9 ha.

Baggrund og formål med lokalplanen

Udarbejdelse af lokalplanen sker på baggrund af aktuelle ønsker om at opføre et butikscenter (shoppingcenter) i de sydlige dele af området. Et foreliggende skitseprojekt rummer desuden bygningsarealer til kontorer og klinikker mm. samt en indendørs arena til større sportsarrangementer og koncerter mm., som også søges indpasset i lokalplanen.

Hensigten med lokalplanen er at muliggøre en sådan ny anvendelse af området og i den forbindelse regulere anvendelse og bebyggelse i den nordlige del af området, så der opnås en god helhed i områdets funktion og fremtræden.

Eksisterende forhold

Lokalplanen afgrænses mod nord af en skrænt op mod Ringvejen, som her passerer broen over jernbanen. Det fremgår af kort A på følgende side, hvor kurverne med 1 meters højdeforskel ligger meget tæt. Skrænten mindskes mod øst, så lokalplanens østlige del er i niveau med Ringvejen. Afgrænsningen mod vest er banestyrelsens ejendom med jernbanen og areal, der muliggør et 2. hovedspor. Umiddelbart vest for baneterrænet ligger dels boliger, dels en børneinstitution og dels en fremstillingsvirksomhed. Mod øst er afgrænsningen Stationsvej,

Boliger syd for lokalplanområdet og Stationsvej, set fra vest.



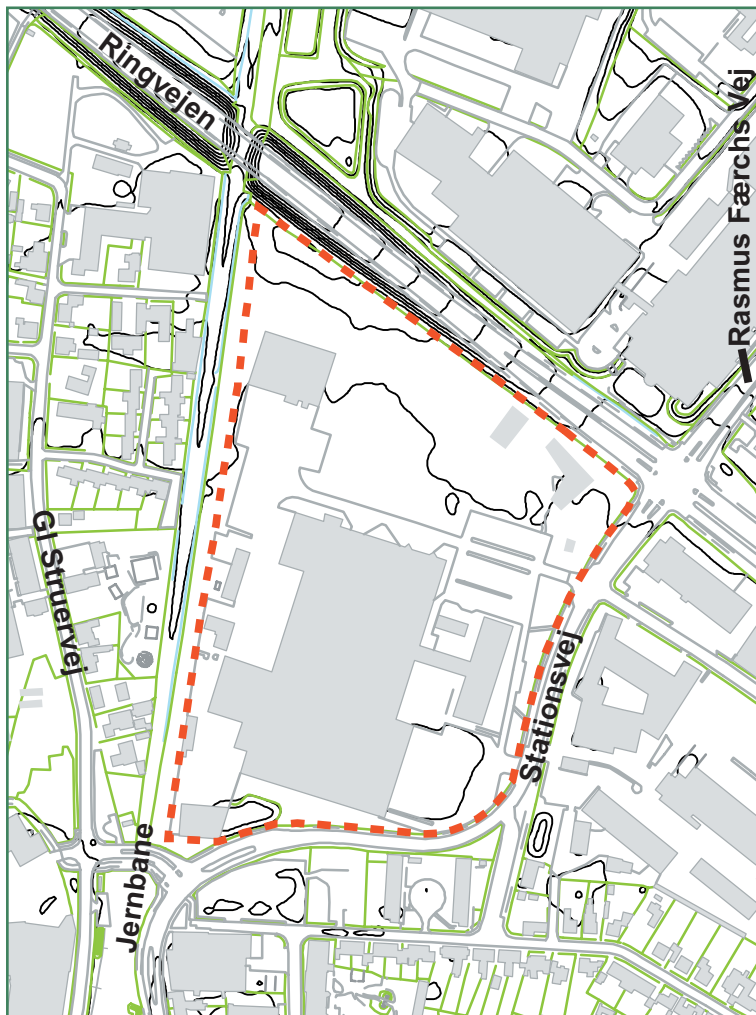
som herefter fortsætter mod syd langs jernbanen. Øst for stationsvej ligger erhvervsvirksomheder med bilhandel og værkstedsvirksomhed. Syd for Stationsvej ligger dels to boligblokke i 3 etager og dels ryddede, kommunalt ejede arealer, der skal have ny anvendelse.

Hovedparten af bebyggelsen i lokalplanområdet er indrettet til lagerformål i én etage. En mindre del benyttes til værkstedsaktiviteter. Mod øst, nærmest Stationsvej, er cirka 4.000 m² etageareal fordelt på 2 etager indrettet til kontorvirksomhed og lignende. Mod nordøst ligger en nyere benzintank og nord for den et nyopført revisionskontor-kompleks og en bankbygning under opførelse.

Terrænet er generelt jævnt, men brydes af et regnvandsbassin allersydligst i området. Godt 1½ ha af området henligger endnu ubenyttet, delvist bevokset med træer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området skal anvendes til butikker, kontorer, forlystelser og anden virksomhed, der traditionelt placeres i en bymidte, samt en sportsarena. Lokalplanområdet opdeles i et område A (mod syd) og et område B (mod nord). Butiksarealet begrænses til 15.000 m² i område A.



Kort A

- Områdegrænse
- Bygning, eksisterende

Målforshold 1:5.000

0 50 100 200 meter

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om udstykning og om vejforhold. Den eksisterende Hostrupsvej forudsættes omlagt, så den tilsluttes Stationsvej sydligere, i større afstand fra Ringvejskrydset. Planen rummer desuden krav til, hvor mange parkeringspladser, der skal etableres i tilknytning til bebyggelsen.

Bebyggelsen i område A skal opføres efter en retningsgivende bebyggelsesplan, som den er vist på lokalplanens kortbilag 2. Bebyggelse i område B skal holdes inden for et byggefelt og orienteres i hovedtræk med gavl mod Ringvejen, så der gives muligheder til kig fra den meget trafikerede vej til område A. Byggefeltet gennemskæres i øvrigt af en ledningstrace til varmeforsyning.

Ubebyggede arealer skal - ud over parkering og færdselsarealer - benyttes til fælles friarealer for beskæftigede i området.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter ejendommene inden for det område, der i Kommuneplan 2004 er afgrænset som område 2.C2 (Hostrupsvej). Området er reserveret til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, samt undervisningsvirksomhed o. lign. og evt. detailsalg af egen produktion eller af særlig pladskrævende varer.

I et tillæg nr. 27 til kommuneplanen, der fremlægges samtidig med forslaget til nærværende lokalplan, ændres rammerne for område 2.C2, så en lokalplan inden for området fremover skal sikre:

- at anvendelsen fastlægges til centerformål uden mulighed for boliger.
- at bebyggelsesprocenten fastsættes til højest 100 for området under ét.
- at bebyggelsens etageantal ikke overstiger 5, og at bygningshøjden ikke overstiger 20 meter.
- at bruttoetagearealet til butikformål ikke overstiger 15.000 m², og at butiksstørrelsen ikke overstiger 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.
- at kommuneplanens generelle bestemmelser, herunder om krav til parkeringarealer, tilgodeses.

Med lokalplanen søges disse rammer udfyldt på en hensigtsmæssig måde. Med lokalplanens bebyggelsesprocent på 125 i område A og 60 i område B holder bebyggelsesprocenten sig sammenlagt for området lige under 100.

Det er en betingelse for lokalplanens endelige vedtagelse, at det nævnte tillæg nr. 27 til kommuneplanen kan gennemføres med et indhold, der er nødvendigt for lokalplanen.

Eksisterende lokalplaner

Følgende lokalplan er tidligere tilvejebragt for området:

- Lokalplan nr. 364, vedtaget i 2002. Den fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, bl.a. industri, lager- og værkstedsvirksomhed og undervisningsvirksomhed o. lign. Den afløses nu af nærværende lokalplan nr. 1033.

For arealer, der grænser op til området, foreligger endvidere følgende byplanvedtægt og lokalplaner:

- Byplanvedtægt nr. 5, godkendt i 1961. Heri blev der bl.a. fastsat bestemmelser for Jens Baggesens Vej samt for anvendelsen af erhvervsarealer omkring den.
- Lokalplan nr. 359, vedtaget i 2002. Den fastlagde bl.a. den placering, som Stationsvej har nu, og videre syd- og østover den nu realiserede ny adgang til slagteriet vest for banen.
- Lokalplan nr. 395, vedtaget i 2006. Den fastlægger, hvordan området nord for Ringvejen skal udbygges med erhverv såsom produktions-, værksteds-, lager- og transportvirksomhed.

Trafikplanlægning

En udbygning af området i et sådant omfang, som det er muligt i henhold til lokalplanen, vil betyde væsentligt ændrede trafikforhold i området og ad veje og stier til området.

Som bidrag til en fornuftig afvikling af biltrafik til/fra Ringvejen forudsætter lokalplanen en flytning af adgangen til området til en placering længere væk fra Ringvejen. Trafik igennem det ny adgangspunkt påregnes lysreguleret. Til sikring af god trafikafvikling fra adgangspunktet og videre ind i området - og fra området - forventes det efter nærmere analyser at være formålstjenligt, at biltrafikken ledes ensrettet i 2 spor højre rundt om centerbygningen.

Afledte behov for ændrede trafikanlæg i større afstand fra området, er i første række afgrænset til en forbedring (færdiggørelse) af Stationsvej syd for lokalplanområdet og en ændring af rundkørslen ved Nørreport til et lysreguleret kryds. Yderligere behov søges afklaret i samarbejde med det statslige Vejcenter Midt- og Vestjylland.

Spildevands- og vandforsyningsplanerne

De udvidelser af rentvandsbehov og behov for afledning af sanitetsspildevand og overfladevand, som lokalplanen åbner mulighed for, påregnes at kunne imødekommes af bestående kapacitet for såvel vandforsynings- som kloakhovedanlæg i overkommelig nærhed af området. Behovet for opretholdelse af eksisterende bassinkapacitet til forsinkelse af regnvand eller evt. udvidelse af kapaciteten vil blive vurderet nærmere.

Varmeforsyning

Der er ført naturgasledning til området for flere år siden. I mellemtiden er der kommet fokus på flere (ikke-fossile) kilder til opvarmning. En undersøgelse af muligheder for symbiose med den stærkt varmeproducerende produktionsvirksomhed lige nord for området forventes afsluttet, før der sker mere omfattende nybyggeri i området.

Forhold til byens andre funktioner, støjforhold mv.

Lokalplanområdet ligger i nordlig forlængelse af en del af Stationsvej, der er under forandring hen imod mere publikumsorienterede funktioner. Lokalplanen bygger videre på disse forandringer, der understøttes af den ganske korte afstand til byens hovedbanegård kun godt 500 m syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets beliggenhed ved Ringvejen betyder, at området belastes væsentligt af trafikstøj. I en afstand af cirka 100 meter fra vejen kan trafikstøjen overslagsmæssigt beregnes til 60 dBA, og tilsvarende 55 dBA i en afstand af cirka 150 m fra vejen. Til støjen fra Ringvejen må lægges et mindre trafikstøjbidrag fra især Stationsvej, hvor trafikstrømmen påregnes øget som følge af dens funktion som indfaldsvej til byen.

Eventuelle nye bygninger nær jernbanen må endvidere placeres og indrettes under fornøden hensyntagen til banedriften (Vejledning fra Miljøstyrelsen, nr. 1 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner).

Zoneforhold

Lokalplanens område er i sin helhed beliggende i byzone.

Lokalplanens gennemførelse

Ejendommene i området er privatejet. Det er derfor som udgangspunkt op til private at træffe skridt til realisering af de muligheder, som lokalplanen giver.

Områdets centrale beliggenhed og den udbygning af området, som lokalplanen muliggør, vurderes dog af så stor betydning for byens hensigtsmæssige udvikling, at Byrådet vil medvirke aktivt, herunder ved andel i afledte trafikinvesteringer uden for området og nødvendige beslutninger i medfør af lovgivningen i området.

Tilladelser efter anden lovgivning

VVM-tilladelse

Uanset lokalplanens bestemmelser må etablering af et butikscenter, der er omfattet af VVM-pligtigt, ikke påbegyndes, førend der er opnået VVM-tilladelse til det, jf. for tiden bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på

miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

Arkæologiske interesser mv.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til fortidsmyndigheden (Holstebro Museum).

Miljøvurdering

Indledning

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 om miljøvurdering af planer og programmer skal forslaget til lokalplan miljøvurderes.

Ifølge lovens § 7, stk. 2, skal miljørapporten indeholde de oplysninger, der er nævnt i lovens bilag 1. Miljørapporten skal dog kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, og på hvilket trin i planhierarkiet den befinder sig.

Emner i lovens bilag 1:

a) Planens indhold, hovedformål og forbindelse med andre relevante planer

Forslaget til lokalplan fastlægger, hvordan området kan udbygges med butikker, kontorer, forlystelser og anden virksomhed, der traditionelt placeres i en bymidte, samt en sportsarena. Planen opdeler området i et område A (sydligst), hvor bebyggelsens placering fastlægges retningsgivende, og et område B (nordligst), hvor bebyggelsens placering reguleres ved byggefelt. Bygningshøjden fastlægges til højest 20 meter i område A og fra 12 til omkring 20 meter i område B, der ligger langs Ringvejen.

Lokalplanen er afhængig af, at kommuneplanen ændres, så den muliggør lokalplanens udvidede anvendelse af området i forhold til tidligere. Forslag til en sådan kommuneplanændring er samtidig med lokalplanforslaget fremlagt offentligt i form af kommuneplantillæg nr. 27.

Med forslaget til kommuneplantillæg følger som appendix "VVM-redegørelse - Miljøvurdering af projekt for et butikscenter Hostrups i Holstebro", hvori der redegøres indgående for de mulige påvirkninger af miljøet, der vil være en følge af etableringen af et butikscenter og anden virksomhed i lokalplanområdet.

VVM-redegørelsen har sit fokus på udbygning i lokalplanforslagets område A, men belyser også miljøpåvirkninger ved hele områdets udbygning (akkumulerede effekter).



Nyopført kontorbygning nord-østligst i lokalplanområdet med Ringvejen til højre i billedet, set fra øst.

Kommunen vurderer bl.a. på baggrund af VVM-redegørelsen og det aktuelle kommuneplantillæg, at de væsentligste områder, som kan blive påvirket særskilt af valgene af regulering i lokalplanen, og som derfor er relevante i nærværende miljøvurdering, er trafikale miljøkonsekvenser i form af støj samt visuelle konsekvenser. Miljøpåvirkninger i øvrigt af områdets udbygning er belyst i VVM-redegørelsen og i den miljøvurdering, der er foretaget af kommuneplantillægget. Forslaget til lokalplan øger eller mindsker efter sit aktuelle indhold ikke dem.

b) 0-alternativet

Indtil lokalplanen er vedtaget endeligt, gælder bestemmelserne i lokalplan nr. 364. Hvis ikke forslaget til lokalplan vedtages, er det derfor relevant at se på de hidtidige bestemmelser i lokalplan nr. 364 som 0-alternativet.

Der vurderes i 0-alternativet ikke nogen betydelige fremtidige miljøpåvirkninger ud over en fortsat øget personbiltrafik til og fra lokalplanområdet, hvis en igangværende udbygning med især kontorvirksomhed fortsættes. Omfanget af denne trafik vurderes dog langt fra at kunne nå op på et niveau, der afstedkommer uacceptable, lokale miljøkonsekvenser i form af støj.

c) Miljøforhold i områder, der indirekte kan blive væsentligt berørt

Lokalplanområdet omgives af veje og jernbanen og dernæst erhvervsvirksomheder (nord og øst og delvist vest) samt boliger (delvist syd og vest). Boligerne mod syd er i nogen grad støjbelastede, mens boliger mod vest har jernbanen som kilde til støj og rystelser.

Det mulige omfang af bebyggelse i lokalplanområdet (op til 20 meters højde) kan betyde solskyggegener for boliger mod vest og erhvervsvirksomheder mod vest og mod øst samt internt i området. I forhold til den eksisterende situation med skyggekastende træer mod vest, anser Byrådet dog ikke denne mulighed for at være uacceptabel.

Lokalplanen levner imellem en ny centerbygning og lokalplangrænsen mod vest og syd plads til en (intern) biltrafik med kunder/besøgende, der må ledes omkring centerbygningen for at tilgodese krav til kørselsadgangen til og fra lokalplanområdet. Det vurderes at kunne betyde trafikstøjpåvirkning af nærliggende boliger i nærheden af fastlagte grænseværdier for trafikstøj.

d) Miljøproblem som betydning efter direktiv 79/409/EØF og 92/43/EØF

Byrådet vurderer, at forslaget til lokalplan ingen betydning har for udpegede områder efter direktiv 79/409/EØF (fuglebeskyttelsesdirektivet) eller 92/43/EØF (habitatdirektivet).

e) Miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på nationalt eller internationalt plan

Forslaget til lokalplan er formet særligt under hensynstagen til følgende nationale beskyttelsesmål, der er opregnet i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009":

- at detailhandelsplanlægningen fremmer byomdannelse frem for inddragelse af nye byarealer.
- at transportafstande begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb begrænses,
- at butiksarealer skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, især den gående, cyklende og kollektive trafik.

f) Væsentlig virkning på miljøet

Forslaget til lokalplan muliggør en mere intensiv udnyttelse af området som helhed. Grupper af træer må herved vige for bebyggelse og parkeringspladser mv. Ubenyttede og delvist træbevoksede arealer i området er imidlertid ikke registreret som bevaringsværdig biotop, hvorfor den ændrede anvendelse findes acceptabel.

0-alternativet vil indebære en lignende ændring.

g) Planlagte foranstaltninger

Byrådet har ikke planlagt foranstaltninger til afbødning af miljøpåvirkninger af områdets udbygning.

h) Begrundelse for valgte alternativer

Lokalplan nr. 364 er det naturlige alternativ til nærværende lokalplan og er også beskrevet som nul-alternativet.

En vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 27, hvormed området disponeres til udbygning af bymidteerhverv, vil have som naturlig følge at skride til valg af den ny lokalplan. Ved opretholdelse af den ældre lokalplan nr. 364 risikerer byen, at området delvist ændrer karakter i modsat retning (mod industri), hvorved muligheden for tilvejebringelse af velbeliggende arealer til bymidtefunktioner forskertses i en længere årrække.

i) Beskrivelse af påtænkte foranstaltninger – miljøovervågning

Til afklaring af usikkerheden om, hvor vidt trafikstøjpåvirkningen af boliger nær området vil ligge over eller under fastlagte grænseværdier for trafikstøj, planlægges måling af støjforholdene, hvis den muliggjorte centerbebyggelse opføres og som forudsat indrettes med cirkulerende biltrafik. Byrådet påregner i forbindelse med en VVM-tilladelse til centret at beslutte nogle krav om nærmere støj-beregning samt om støjmåling i skel til boliger mod syd og mod vest med 2 eller 4 års mellemrum de første 8 år efter etableringen.



Vue fra Ringvejen ned over den nordvestlige del af lokalplanområdet.

j) Ikke-teknisk resume

Forslaget til lokalplan fastlægger, hvordan et nyt butikscenter og andre bymidtefunktioner samt en sportsarena vil kunne opføres i området.

Byrådet vurderer, at lokalplanen ikke få nogen væsentlige negative miljøkonsekvenser i henseende til støj- og skyggepåvirkning samt andre belyste miljøforhold.

Byrådet vil dog overvåge udviklingen i støjbelastningen af boliger, der ligger nærmest det forventede ny butikscenter.

Lokalplan nr. 1033

Lokalplan for et område ved Hostrupsvej, 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. Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre:

- at området omdannes fra forholdsvis ekstensivt udnyttet erhvervsområde til et tættere centerområde, der kan opfylde behov for flere funktioner i Holstebro bymidte og udnytte områdets centrale placering i forhold til kollektive og individuelle trafikårer.
- at omdannelsen opfylder de særlige byarkitektoniske og funktionelle krav, der gør sig gældende ved nærheden til jernbane og -station på den ene side og et overordnet trafiknet på den anden.

§ 2. Lokalplanens område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 12cn og 12cz Holstebro Markjorder fra Hjerm samt 14ca og 14x Måbjerg, Holstebro Jorder, samt alle parceller, der efter den 19. juli 2008 udstykkes herfra. Lokalplanområdets grænse følger til alle sider eksisterende skel.

Stk. 2. Lokalplanens område opdeles i et område A (butikscenter mv.) og et område B (kontorbebyggelse mm.).

§ 3. Områdets anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til centerformål (erhvervsformål og offentlige formål). Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Butikker, kontorer, forlystelser og anden virksomhed, der traditionelt placeres i en bymidte, samt sportsarena.

Stk. 2. Bruttoetagearealet til butiksformål må ikke overstige 15.000 m², og butiksstørrelsen må ikke overstige 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgvarebutikker. Butiksarealerne skal placeres i område A.

Stk. 3. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. I område A må yderligere udstykning ikke finde sted.

Stk. 2. I område B må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m². En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af Byrådet tillades udlagt som et eller flere samlede fællesarealer for områdets brugere.

§ 5. Vej- og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Der udlægges areal til udvidelse af Stationsvej, således at vejen delvist får en bredde af 22,0 m. Udvidelsesarealet skal placeres på vejens vestlige side på den strækning, der er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

Stk. 2. Vejen C-C (Hostrupsvej) vil blive omlagt, så den får beliggenheden D-D som vist på kortbilag 2 og gives en bredde af 12 m. Omlægningen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Stk. 3. For erhvervsarealer i området skal der reserveres areal til parkeringspladser svarende til mindst følgende antal pladser:

- For butikker: 1 bilplads og 1 cykelplads for hver hele 30 m² bruttoetageareal, - dog mindst 2 bilpladser og 2 cykelpladser pr. butik.
- For kontorlokaler, banker, revisionsfirmaer, klinikker og lignende: 1 bilplads og 2 cykelpladser for hver hele 50 m² bruttoetageareal, - dog mindst 2 bilpladser og 2 cykelpladser pr. kontor mv. (bygningssenhed).

Stk. 4. Bilpladserne skal have en udstrækning på mindst 2,5 x 5 m. Til brug for handicapkøretøjer skal pladserne, hvis andel af det samlede antal pladser fastlægges af Byrådet efter et skøn over behovene på ejendommen, dog have en størrelse på mindst 3,5 x 5 m, i enkelte tilfælde 2,5 x 8 m.

Cykelpladserne skal have en udstrækning på mindst 0,7 x 2,0 m undtagen i tilfælde, hvor det godtgøres, at et mindre areal på hensigtsmæssig måde kan tilgodesee behovet.

Stk. 5. Til Ringvejen må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme¹⁾. Til Stationsvej må der ikke være direkte kørselsadgang med bil fra de tilgrænsende ejendomme.

Fra vejen D-D må der ikke etableres overkørsler nærmere tilslutningen til Stationsvej end vist med signaturen "Vejadgang" på kortbilag 2 bortset fra følgende: Der kan sydfra, nærmest Stationsvej, etableres overkørsel som led i etab-

1) Langs Ringvejen er endvidere pålagt byggelinier mv. i henhold til vejlovgivningen. Se aktuelt omfang i tinglyst servitut eller hos statens vejcenter.

lering af en kørselsforbindelse omkring hele bebyggelsen i område A, og der kan vestfra etableres ud- og indkørsel til parkeringsarealer i bygningen.

§ 6. Ledningsanlæg

Stk. 1. Der skal igennem område B sikres mulighed for gennemførsel af nedgravet ledningsanlæg til varmeforsyning i en bredde af 4 m og med en placering som vist på kortbilag 2.

§ 7. Bebyggelsens omfang og udseende

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 125 for område A under ét og må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom i område B.

Stk. 2. I område A må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 20 meter over terræn, og bygningens etageantal må ikke overstige 5 ud over eventuelle kælderetager.

I område B må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 12 meter over højeste punkt på Ringvejens kørebane udfor bygningen, og etageantallet må ikke overstige 5 ud over eventuelle kælderetager.

Stk. 3. Bebyggelsen i område A må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Bebyggelse i område B skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt og med bebyggelsens længdeakse orienteret i retning af det midterste af bebyggelsen i område A.

Stk. 4. Der skal i forbindelse med ejendommens bebyggelsesstruktur og udvendige bygningsmaterialer og farvesammensætning opnås en god helhedsvirkning.

Skiltning og reklamering skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og må rettet imod offentlig vej udelukkende tjene færdselsmæssige orienteringsformål (servicevejvisning).

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Mindst 5% af de ubebyggede arealer skal indrettes til udeophold for ansatte og besøgende.

Stk. 2. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Stk. 1. Bebyggelse i området skal tilsluttes en kollektiv varmeforsyning efter Byrådets nærmere anvisninger. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10. Ophævelse af tidligere tilvejebragt lokalplan

Stk. 1. Lokalplan nr. 364 for lager-, kontor- og uddannelsesvirksomhed ved Hostrupsvej, vedtaget af Holstebro Byråd den 20. august 2002, ophæves.

11. 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 den 27. august 2008 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 27. august 2009.

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.

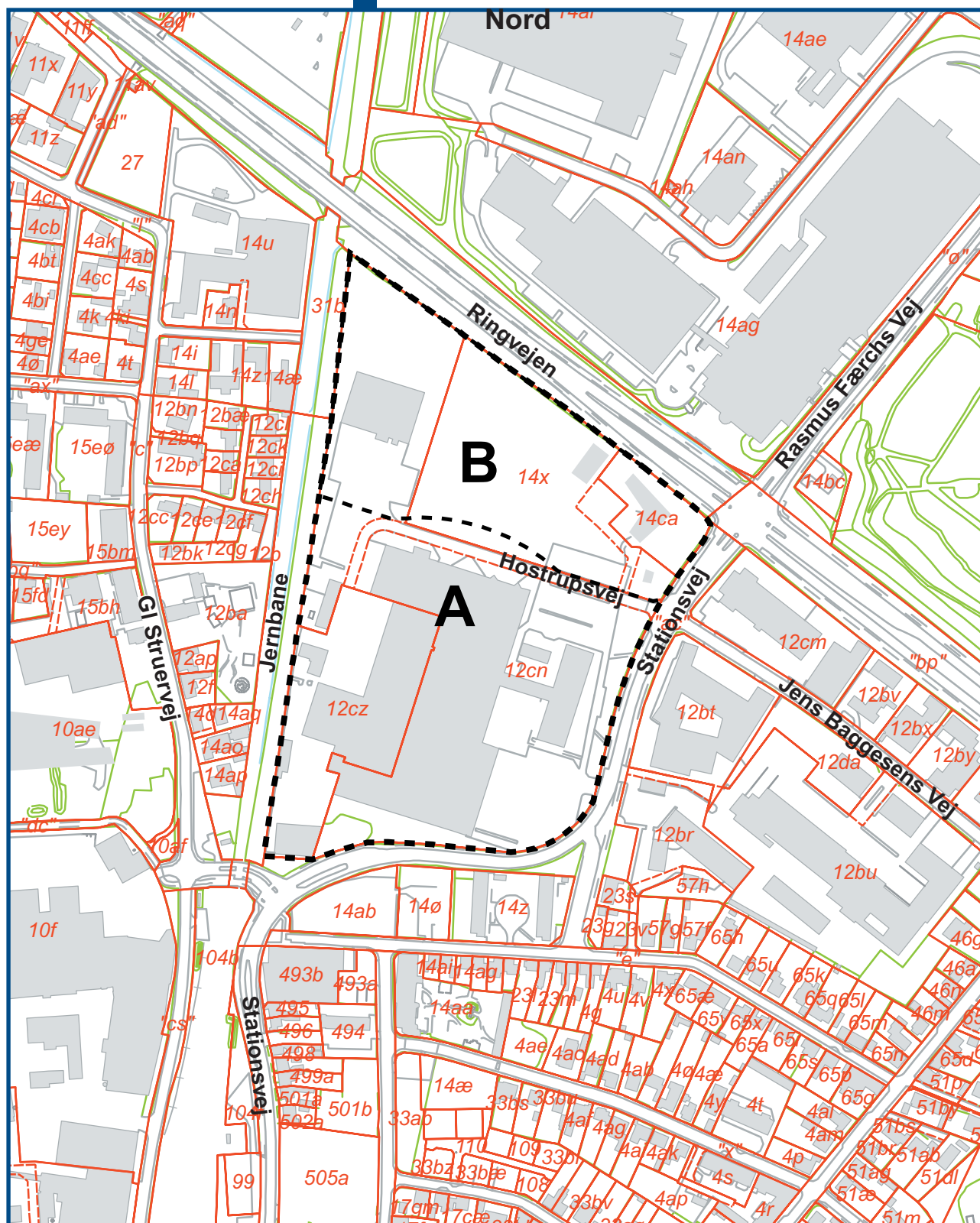
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Stk. 3. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages eks-

propriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Forslaget er vedtaget af Holstebro Byråd
den 19. august 2008

Arne Lægaard	/	Lars Møller
Borgmester		Kommunaldirektør



Signaturforklaring:

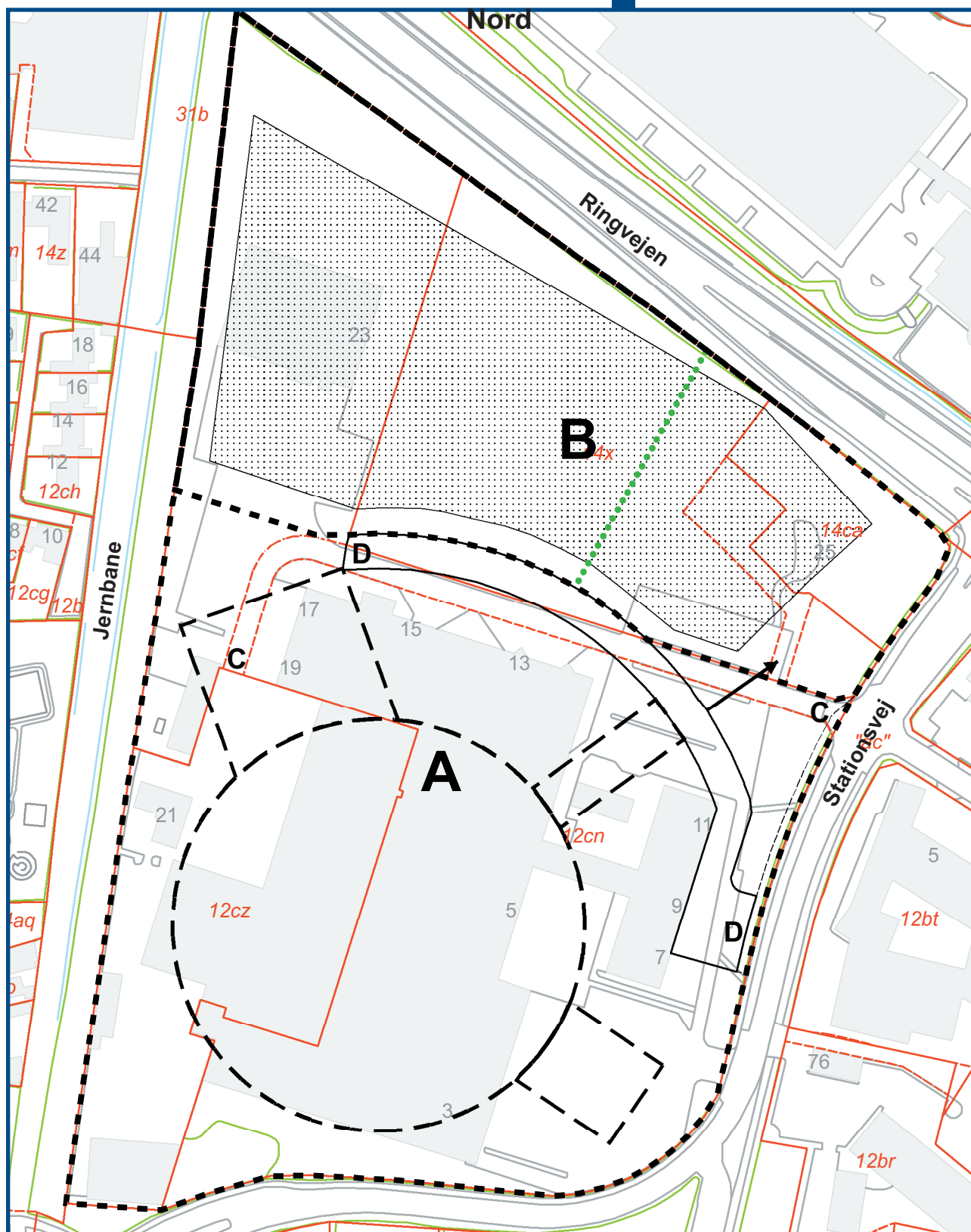
 Områdegrænse

0 50 100 200 meter

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning mv.

Målforskel 1:4.000



Kortbilag 2

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Målförhold 1:2.000

- Områdegrænse
- Retningsgivende bebyggelsesplan
- Byggefelt
- Vejudvidelseslinie
- Vejareal
- Vejadgang
- Ledningsanlæg

