

Lokalplan nr. 1030



Boligområde ved Ålykkevej,
Vinderup.

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 15.10. til 10.12.2008.

Hvis du har synspunkter eller forslag til ændringer, skal de være fremme senest d. 11.12. 2008. Du skal sende bemærkningerne til:

teknik.miljoe@holstebro.dk

eller:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Else Albertsen, Planafdelingen tlf. 9611 7642

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et boligområde ved Ålykkevej i Vinderup.

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.

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. 5
• Forhold til anden planlægning	s. 6
• Lokalplanens gennemførelse	s. 7
• Miljømæssig vurdering	s. 7
• Klagevejledning	s. 7

Lokalplan nr. 1030

§1 Formål	s. 8
§2 Område	s. 8
§3 Anvendelse	s. 8
§4 Udstykning	s. 9
§5 Bebyggelsens omfang og placering	s. 9
§6 Bebyggelsens udseende og udformning	s. 9
§7 Ubebyggede arealer	s. 9
§8 Veje, stier og parkering	s. 10
§9 Grundejerforening	s. 10
§10 Betingelser for ibrugtagning	s. 10
§11 Retsvirkninger	s. 11
Vedtagelsespåtegning	s. 11
Bilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	s. 12
Bilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse	s. 13



Lokalplanområdets beliggenhed ved Ålykkevej i den nordøstlige del af Vinderup.

Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplan 1030 er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag fra områdets ejer. Projektet indeholder en bebyggelsesplan for 6 fritliggende enfamiliehuse og 8 række-, kæde- og/eller dobbelthuse.

Lokalplanens formål er at muliggøre dette projekt, samtidig med at det sikres, at byudviklingen ikke vil få en negativ effekt på områdets beskyttede natur.

Desuden skal lokalplanen være med til at sikre en bymæssig sammenhæng i den østlige del af Vinderup, og en visuelt smuk bygrænse ud mod de rekreative engområder øst for Vinderup.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger ved Ålykkevej i den nordøstlige del af Vinderup. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af de ældre parcelhusbebyggelser ved Lillegade og Ålykkevej. Matriklen 1aif Vinderupgård, Sahl, udgør afgrænsningen mod nordvest, mens Svenstrup Å markere områdets østlige grænse. Mod syd afgrænses området af matriklen 1alr Vinderupgård, Sahl.

Lokalplanområdet omfatter totalt et areal på 1,7 ha. Heraf er 0,6 ha udlagt til private grønne arealer, dele af disse er omfattet af naturbeskyttelseslovens kapitel 2 § 3. De resterende 1,1 ha udlægges til boliger med tilhørende haver, veje og stier. Hele lokalplanområdet ejes af virksomheden Vinderup Poultry A/S.

Den beskyttede natur og det fremtidige boligområde ved lokalplanområdet.



Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området skal anvendes til boligformål. Lokalplanområdet vil totalt kunne rumme 14 boliger.

Bebyggelse

Område A

Indenfor område A må der opføres åben-lav boligbebyggelse som fritliggende enfamiliehuse, i op til 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse. Se kortbilag 2.

Område B

Indenfor område B må der opføres tæt-lav boligbebyggelse som dobbelt-, kæde- og/eller rækkehuse, i op til 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse. Se kortbilag 2.

Område C

Område C udgør den fremtidige overgang mellem det åbne land og Vinderup by. Lokalplanen skal sikre en visuelt smuk overgang mellem byen og det åbne land. Derfor behandles område C særskilt i lokalplanen. Dele af dette område er desuden omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Området omfatter af skråningen og engdraget ned mod Svenstrup Å. Område C må ikke terrænreguleres og området skal fremstå som et engdrag. Der må ikke foretages bebyggelse i området. Terrasser kan dog tillades, hvis de bygges i terræn og ikke ligger i det naturbeskyttede område. Se kortbilag 2.

Trafikale forhold - veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal i første omgang ske fra Ålykkevej, men på sigt også fra Sportsvej når denne, jf kommuneplan 2005, forlænges mod øst. Således vil lokalplanområdet i fremtiden blive en integreret del i byen.

Mellem Ålykkevej og den fremtidige adgang fra Sportsvej, anlægges én boligvej med en brede på 5,5 m. Denne skal flankeres af to ubefæstede rabatter på hver 1 m. Boligvejen skal udlægges som opholds- og lejeområde.

Boligvejen passerer to boligtorve. Indtil forbindelsen mellem boligvejen og Sportsvej etableres, skal det østlige boligtorv kunne anvendes som vendeplads. Se kortbilag 2.

Parkering

For lokalplanområdet gælder det, at der skal udlægges mindst 2 parkeringspladser for hver bolig. Parkeringspladserne skal være mindst 2,5 x 5 meter.

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.

Stier

Der skal etableres én stiforbindelser til fodgængere og cyklister i området. Denne sti skal etableres fra det vestlige boligtorv mod syd, og på sigt forbindes med et fremtidigt boligområde syd for lokalplanområdet. Stien skal være befæstet, og der skal etableres belysning langs den.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af Kommuneplanen 2005 for Vinderup Kommune. Der udarbejdes derfor tillæg nr. 3 for kommuneplan 2005. Tillægget skal ændre afgrænsningen for rammeområde B.14, således at dette kommer til at omfatte engdraget langs Svenstrup Å. Bestemmelserne i rammeområde B 14 ændres, så de tilladte bebyggelsesprocenter for åben-lav og tæt-lav boligbyggeri afstemmes med det nye bygningsreglement.

Tilslutning til fællesanlæg

Boligområdet er omfattet af spildevandsplanen og varmeplanen, med tilslutningspligt til den kollektive varmeforsyning, bortset fra lavenergihuse.

Zoneforhold

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Drikkevandsinteresser

Arealet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Derfor må der ikke ske ændringer til mere grundvandsstruende anvendelse. Aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurening i lokalplanområdet, men der kan være foregået aktiviteter, der kan have medført forurening, der falder ind under jordforureningslovens område.

Ifølge jordforureningslovens § 70 og § 71, skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager et depot eller en forurening, underrette kommunalbestyrelsen herom.

Såfremt der under bygge- eller jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.

I forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen er der taget stilling til, om området er omfattet af jordforureningslovens §50a om områdeklassificering. Resultatet er indarbejdet i Holstebro Kommunes regulativ for jordstyring.

Museumsloven

Der gøres opmærksom på § 27 i Museumsloven. Findes der

under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Holstebro Museum, Museumsvej 2, 7500 Holstebro.

Udgiften til det arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Regulativ for Svenstrup Å

Vinderup Kommune har vedtaget et åregulativ for Svenstrup Å. Regulativet indebærer bla. at vandløbsmyndigheden (Holstebro Kommune) skal have adgang til oprensning af vandløbet.

Lokalplanens gennemførelse

Arealerne inden for lokalplanområdet ejes af private.

Områdets veje forudsættes etableret som private fællesveje, ligesom grundejerne i fællesskab skal stå for de fælles friarealer, herunder boligtorve og stier i området, efter udstykters nærmere bestemmelser.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanens indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen har afdækket at lokalplanen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har byrådet har besluttet, at der ikke foretages en videre miljøvurdering af lokalplanen jf. § 3 stk. 1 nr. 3 i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen om ikke at foretage videre miljøvurdering 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 (se klagevejledning på s. 7). Der kan desuden søges aktindsigt i miljøscreeningen af lokalplanen.

Miljøscreeningen har desuden afdækket, at planen kan have mindre væsentlige påvirkninger på forhold vedr. håndtering overfladevand fra de tilstødende byområder. Desuden ligger planområdet nær en virksomhed der kan give anledning til luft og lugt gener. Sker dette er det dog virksomhedens ansvar straks at løse problemet.

Der kan søges aktindsigt i miljøscreeningssagen.

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.

Lokalplan nr. 1030

Boligområde ved Ålykkevej, Vinderup.

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 muliggøre opførelsen af et nyt boligområde i Vinderup,
- at sikre, at Vinderups Bys kant ned mod Svenstrup Å (område C) fremtræder som en del af landskabet øst for området.
- at sikre, at lokalområdets beskyttede naturområder ikke påvirkes negativt af boligområdets funktioner.

§ 2. Lokalplanens område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne 1aiq og en del af 1m, begge Vinderupgård, Sahl, samt alle ejendomme, der efter den 01.11.2007 udskilles herfra.

Stk. 2. Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Område A

Stk. 1 Området må kun anvendes til boliger i form af fritliggende enfamiliehuse. Opdelingen fremgår af kortbilag 2.

Område B

Stk. 2 Området må kun anvendes til boliger i form af række-, dobbelt- og/eller kædehuse. Opdelingen fremgår af kortbilag 2.

Område C

Stk. 3 Området er delvist omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, ifølge hvilken der ikke må ske ændringer af områdets eksisterende tilstand.

Stk. 4 For den resterende del af området gælder det, at området skal fremstå som eng. Der må ikke foretages bebyggelse eller etableres andre typer af anlæg.

Stk. 5 Terrasser kan dog anlægges på området såfremt de anlægges i terræn. Det samlede terrasseareal i område C må ikke overskride 20 m² for den enkelte matrikel. Terrasser må ikke anlægges i de naturbeskyttede områder.

Stk. 6 I hele området må der ikke foretages ændringer i ter-

ræn uden Holstebro Kommunes godkendelse.

§ 4. Udstykning

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

Stk. 2 Udstykningen skal ske i princippet som angivet på kortbilag 2.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bygninger må højst opføres i 2 etager og have en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter.

Stk. 2 Bebyggelsens højde mod naboskel i område A, må ikke overstige 1,4 ganget med afstanden til naboskel.

Stk. 3 Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Stk. 4 Der må ikke opføres bebyggelse i område C.

§ 6. Bebyggelsens udseende og udformning

Stk. 1 Til alle udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes glaserede tegl, der kan reflekterer sollys.

Stk. 2 Opsætning af skilte og reklamation, ud over almindelige nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

Stk. 3 Virksomheder, der lovligt kan drives i boligområder, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

§ 7. Ubebyggede arealer

Område A og B

Stk. 1 Der skal hegnes mod vej, sti og fællesarealer. Hegningen mod vej, sti og fællesarealer skal udføres som levende hegn.

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

Hegning mod vej skal sættes mindst 0,4 meter fra skel.

Område C

Stk. 2 Der må ikke foretages hegning i område C. Dog må der foretages hegning med elektrisk hegn i forbindelse med afgræsning af området.

Stk. 3 Der må efter byggemodningens færdiggørelse ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det byggede terræn uden tilladelse fra Holstebro Kommune. Inden for en meter fra vej- og naboskel må der ikke foretages terrænreguleringer uden Holstebro Kommunes tilladelse. Undtaget er anlæg af veje og stier. I område C må der ikke ske terrænregulering uden tilladelse fra Holstebro Kommune.

§ 8. Veje, stier og parkering

Stk. 1 Vejadgang til området skal ske fra Ålykkevej og på sigt også ad Sportsvej.

Stk. 2 Boligvejen (x-x) etableres med et vejudlæg på 7,5 meter og en kørebanebredde på 5,5 meter. Boligvejen skal indrettes som opholds- og legeområde.

Stk. 3 Stien (i-i) skal udlægges i en bredde på 2 meter i et 3 meter bredt tracé. Stien skal anlægges som befæstet sti med belysning.

Stk. 4 Der skal udlægges areal til parkering svarende til 2 pladser pr. bolig. Garage og carport kan kun udgøre den ene af de to pladser. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse kan der tillades 1½ plads pr. bolig, hvis mindst en 1/3 af pladserne etableres som fællesparkering.

Stk. 5 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 højst to døgn før afrejse og efter hjemkomst, samt ved forårs- og vinterklargøring.

§ 9. Grundejerforening

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

Stk. 2 Grundejerforeningen skal tage skøde på den private fælles vej og sti, samt øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 10. Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2 Hvis et hus opføres som lavenergihus i overensstemmelse med Bygningsreglementet, skal der gives dispensation for tilslutningspligten, hvis der søges om dette.

Stk. 3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §8 beskrevne veje og stier er etablerede.

§ 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 17. oktober 2007 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 17. oktober 2008.

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

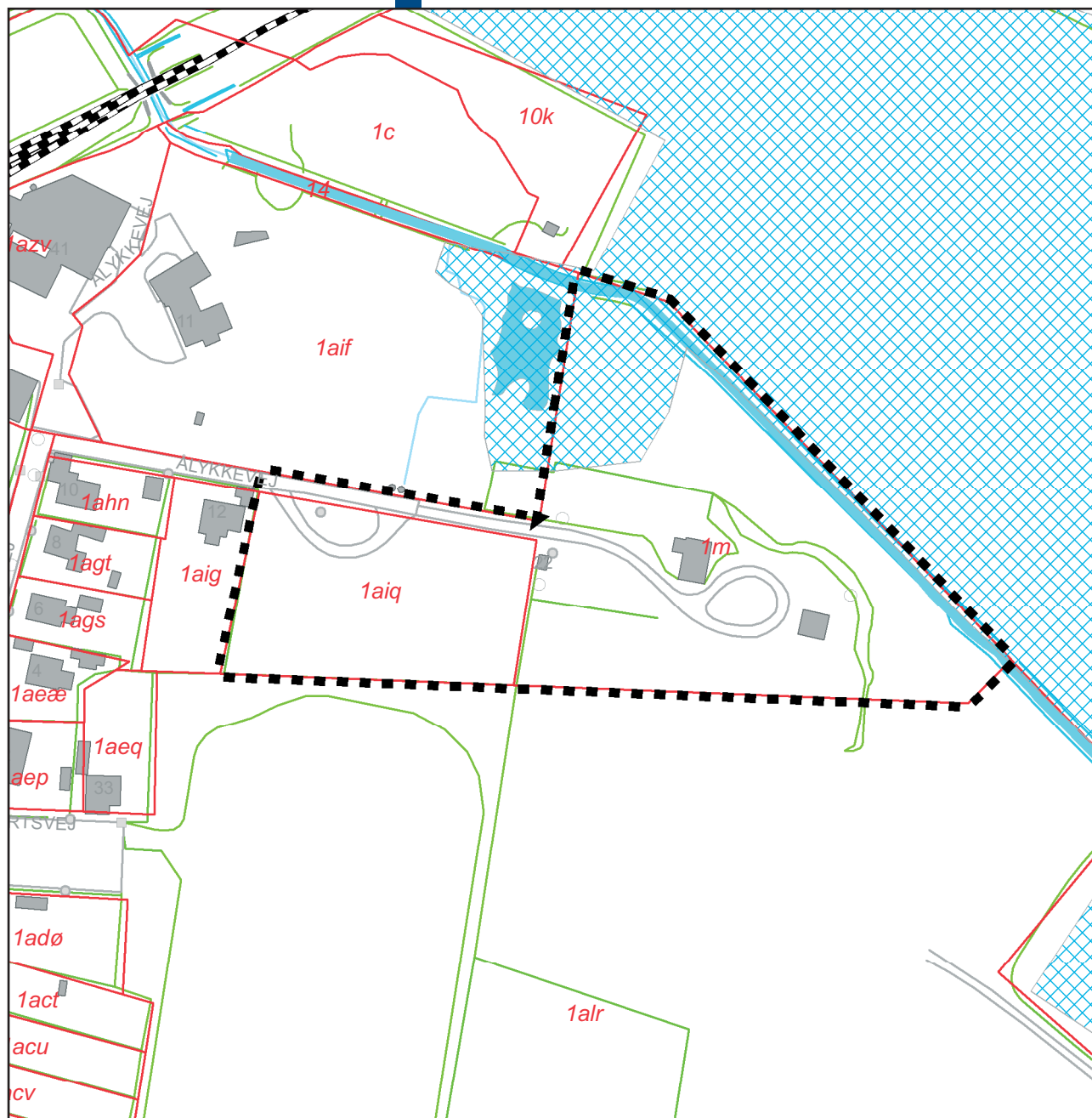
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 07.10.2008 til offentliggørelse i 8 uger fra den 15.10. til den 10.12.2008

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør



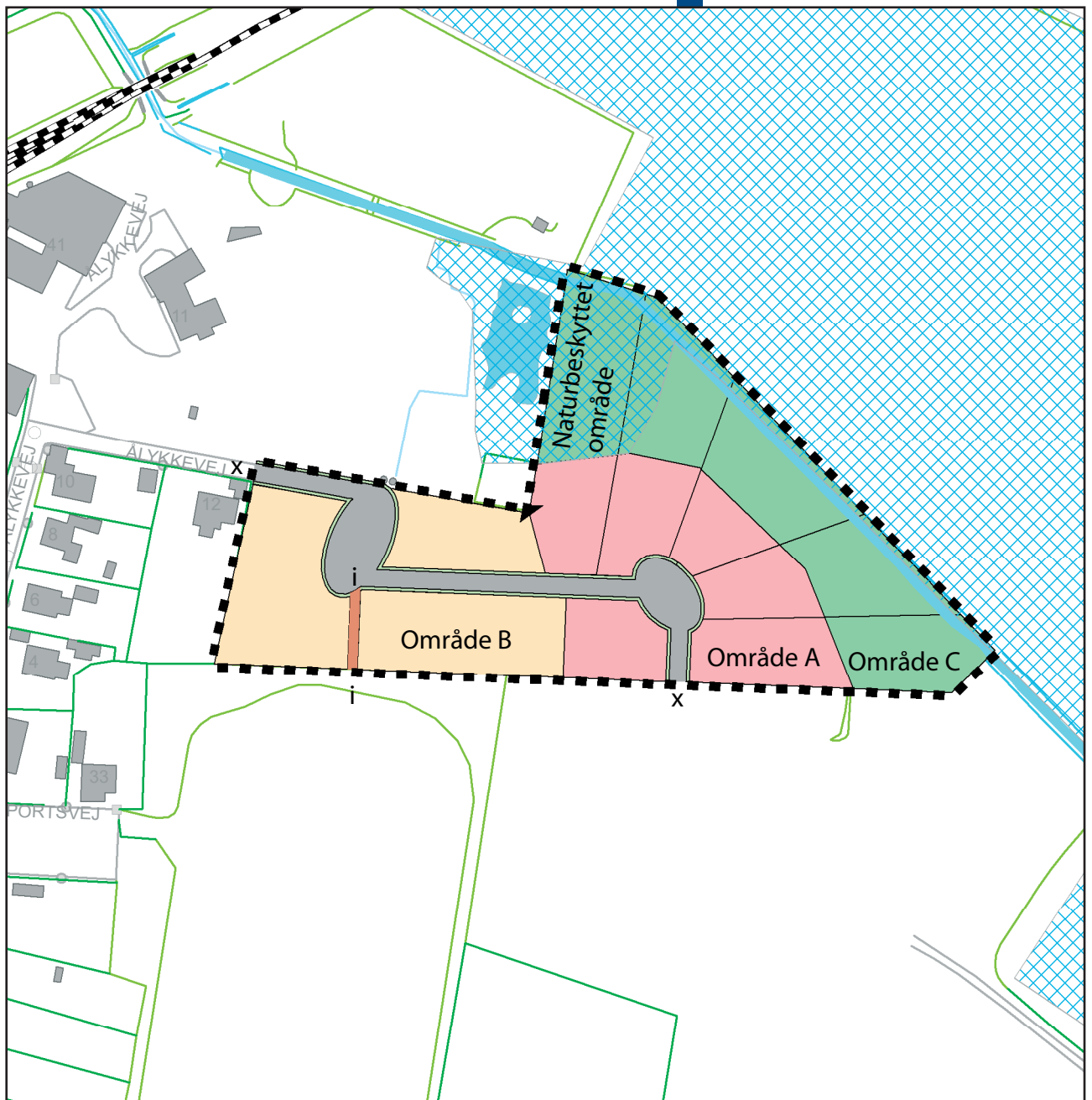
Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Beskyttet område
-  Matrikelgrænse

Bilag 1

Lokalplanområdet afgrænsning

Målforshold 1:2000



Bilag 2

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Målforhold 1:2000

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Område A
- Område B
- Område C
- Beskyttet område
- Veje og boligtorve
- Stier