

Lokalplan nr. 1054



Et område til støjende fritidsaktiviteter, "Oktanparken", Holstebro

udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 26.8 til d. 21.10 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. 22.10 2009.

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

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

Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for "Oktanparken", et område til støjende fritidsaktiviteter i erhvervsområdet "Søndergård" i Holstebro.

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
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 4
• Miljøvurdering	s. 5
• Forhold til anden planlægning	s. 7
• Tilladelser fra andre myndigheder	s. 7

Lokalplan nr. 1054

§1 Formål	s. 8
§2 Område	s. 8
§3 Anvendelse	s. 9
§4 Udstykning	s. 9
§5 Bebyggelsens omfang og placering	s. 9
§6 Bebyggelsens udseende og skiltning	s. 9
§7 Ubebyggede arealer	s. 10
§8 Terrænregulering	s. 10
§9 Veje og stier	s. 10
§10 Parkering	s. 11
§11 Grundejerforening	s. 11
§12 Ophævelse af gældende planer	s. 11
§13 Betingelser for ibrugtagning	s. 11
§14 Retsvirkninger	s. 11
Vedtagelsespåtegning	s. 12
Bilag 1 - områdets afgrænsning	s. 13
Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 14



Lokalplanområdets beliggenhed i Søndergård-erhvervsområdet ved Rasmus Færchsvej

Redegørelse

Baggrund og formål

En række klubber der har kærligheden til gamle biler, motorcykler og modelbiler til fælles, har længe ledt efter et egnet areal hvor de kan mødes og beundre hinandens velrenoverede biler eller køre om kap med methanoldrevne og fjernstyrede modelbiler.

Da disse aktiviteter støjer, har Kommunen hjulpet med at finde et sted der ikke ligger alt for langt væk fra byen og samtidig er robust mht. støj.

Det udpegede areal ligger i erhvervsområdet Søndergård ved Joachim Wellers Vej og kan ikke bruges til industribebyggelse fordi jordbunden er for dårlig at bygge på.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Området i lokalplan 1054 er på ca. 33.000 m². Det er omgivet af Færch Plast til de to sider mod syd og øst, af nogle andre virksomheder, autoophug, malergrossist, entreprenør, malerfirma, og frysehus mod nord. Den fjerde side mod vest, vender ud mod jernbanen med Bilka på den anden side og nogle regnvandsbassiner langs jernbanen. Arealet er blevet brugt til jordopfyld gennem nogle år og det er derfor forholdsvis plant.

Der er under det forberedende arbejde blevet fundet stor vandsalamander i området. Eksperterne mener at dyrene yngler i et fredet vandhul nogle hundrede meter fra lokalplanområdet. Da Stor Vandsalamander er fredet i henhold til EU habitatdirektiv, bilag 4, skal der findes en løsning på problemet, så vandsalamanderne kan leve videre i området.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Området deles op så det består af fire delområder.

Delområde A indeholder areal til klubhuse og hal.

Delområde B er område til modelbilbaner.

Delområde C er område til mindre støjende aktiviteter og parkering.

Delområde D er et område med bevoksning, der skal beskytte vandsalamander og andre dyr.

Bebyggelse

Bebyggelse i delområde A må kun bestå af lette træbygninger til klubaktiviteter og max. to haller á 200 m².

Trafikale forhold

Al køreadgang til området skal ske ad den blinde del af Joachim Wellers Vej. Gæsteparkering og fremvisning af biler og motord-cykler skal foregå i den nordlige del af delområde C og den den del af delområde A, der ikke er bebygget.

Støj

Indretning af modelbilbaner kræver ikke miljøgodkendelse, da aktiviteterne kan styres via påbud efter Miljølovens § 42. Den væsentligste støjkilde fra området er modelbilerne, der drives frem af små motorer med methanol som brændstof. De giver et støjniveau lige omkring banen på ca. 52 dB(A). I lokalplanens afgrænsning til naboer vil støjen ikke overstige 50 dB(A). Den vejledende støjgrænse i erhvervsområdet er 60 dB(A) hele døgnet. Det nærmeste støjfølsomme område er kolonihaverne nord for Bilka, ca. 300 meter fra banerne. Her vil støjniveauet ikke blive højere end ca. 35 dB(A), hvilket er inden for den vejledende norm for rekreative områder.

Jordforurening

Lokalplanområdet har gennem nogle år været brugt til aflæsning af overskudsjord. Det har kun været tilladt at læsse rent jord af. Beskaffenheden af overskudsjorden har været veks-lende, fra leret muldjord til sand eller rent muld. Derfor er dele af området noget fugtigt i regnperioder.

Drikkevandsinteresser

Der er drikkevandsinteresser i området og der må ikke foregå aktiviteter der kan forurene jorden og grundvandet. Det har især betydning for reparation af køretøjer, som skal foregå på et fast underlag hvor spildt olie kan opsamles.

Miljøvurdering

Der er i- og omkring lokalplanområdet fundet et par eksemplarer af stor vandsalamander. Det er en dyreart der er omfattet af EU habitatdirektiv, bilag 4, hvilket betyder, at arten skal beskyttes. Derfor er der i lokalplanen indarbejdet et areal med en biotop, der giver forbedrede levemuligheder for stor vandsalamander. Udover dette er der i forbindelse med lokalplanen foretaget en gennemgang af planens andre mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger som følge af lokalplanen. Derfor har Byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Afværgeforanstaltninger til sikring af stor vandsalamander

For at underbygge beslutningen om ikke at udarbejde en miljørapport, gøres der i det følgende rede for de iagttagelser og plantilpasninger, der er gjort efter fundet af stor vandsalamander.

Da stor vandsalamander formentlig yngler i et §3 vandhul ca. 300 meter fra lokalplanområdet, må den vandre igennem det eksisterende erhvervsområde for at komme til ynglepladsen. Da

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.

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.

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.

alle erhvervsgrunde omkring dette vandhul er solgt, må vandsalamanderen bjerge sig som hidtil, ad vej og fortov.

Artens forekomst

I marts 2009 blev fundet et individ i græsset ca. midt i lokalplanområdet. Trods ret grundig eftersøgning i den følgende tid blev der ikke fundet flere.

Der var givetvis tale om et individ, som efter opvågning af vinterdvalen var på vej mod ynglevandhullet. Lokalplanområdet er kraftig påvirket af opfyldning med jord. Der vurderes at være muligheder for overvintring i den sydlige del af området.

Sidst i marts blev der fundet flere individer af stor vandsalamander i tilløbet til serien af regnvandsbassiner umiddelbart vest for lokalplanområdet. Flere var døde som følge af et forureningsuheld.

Arten er følsom overfor forurening i det hele taget, og det er tvivlsomt om de stærkt tilgroede regnvandsbassiner fungerer som yngleområde for stor vandsalamander.

Det er sandsynligt, at det primære ynglevandhul i området er et velfungerende vandhul, der ligger ca. 300 meter nordøst for lokalplanområdet. Heri findes en større bestand af arten.

Afværgeforanstaltninger

Der er udarbejdet en afværgeplan med tre delelementer:

I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, hvor der i forvejen findes et pilekrat omkring en ret dyb sænkning i terrænet, graves et mindre vandhul som nyt ynglested for arten. Pilekrattet, der i sig selv rummer gode overvintringsmuligheder, bevares.

Øst herfor bevares den skrænt, der formodentlig også rummer overvintringsmuligheder.

Op langs lokalplanområdets vest- og nordvestgrænse etableres en minimum 20 meter bred beplantning oven på et terrænformet forløb, der skal tjene som ledelinie for arten i dens spredning hen imod det ovennævnte ynglevandhul.

Vurdering

Bestanden findes i et større industriområde med veje, tung trafik og andre væsentlige hindringer for stor vandsalamanders vandring mod ynglevandhullet og fouragering i området. Dele af lokalplanområdet er i dag præget af jordopfyldning og trafik med tunge maskiner.

Med de ovennævnte foranstaltninger anlægges et nyt ynglevandhul tæt på gunstige overvintringsmuligheder. Samtidig søges dyrenes vandremuligheder opretholdt ved anlæggelse af en lang, sammenhængende beplantning.

På denne baggrund vurderes lokalplanen ikke at være til ugunst for stor vandsalamanders forekomst i området.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1, i lov nr. 1398 af 22. oktober 2007 om miljøvurdering af planer og programmer.

Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i planloven (se klagevejledning på s. 9).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2009 - 2021 udlagt til støjende fritidsaktiviteter (rammeområde O2.F.34), og lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 395 "Erhvervsområdet Søndergård", vedtaget den 26.04.2006 ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan nr. 1054.

Zoneforhold

Området ligger i byzone og forbliver 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. 1054

Et område til støjende fritidsaktiviteter ved Joachim Wellers Vej, Holstebro - "Oktanparken"

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 beskrevne område

§ 1 Formål

Stk. 1 Lokalplanens formål er

- at sikre en del af området til støjende fritidsaktiviteter
- at sikre en del af området til levesteder for naturligt forekommende padder
- at udlægge areal til baner for fjernstyrede modelbiler
- at folk med interesse for to- og firehjulede køretøjer kan udstille disse
- at give mulighed for at reparere køretøjerne under miljøsikre forhold
- at de aktive kan organisere sig i klubber og klubhuse
- at give adgang for tilskuere under betrykkende forhold
- at udlægge parkerings- og opholdsarealer til medlemmer og tilskuere

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 14 be samt del af matr. 14 ac Måbjerg, Holstebro Jorder samt alle parceller der efter den 17.06.2009 udstykkes herfra. Lokalplanområdets afgrænsning mod vest følger en linie parallelt med matr. nr. 14 af's vestskei, i en afstand af 30 meter. Lokalplanområdets afgrænsning mod nord følger sydskei af matr. nr. 14 bt, og en linie trukket mod øst i lige forlængelse heraf til vejskei mod Joachim Wellers Vej.

Stk. 2 Lokalplanområdet består af fire delområder, A,B,C,D.

Stk. 3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsaktiviteter samt levesteder for padder.

Stk. 2 Delområde A

Delområde for klubhuse, værksteder, opholdsareal ved klubhuse og parkering.

Stk. 3 Delområde B

Delområde til baneanlæg for fjernstyrede modelbiler og nødvendige bygninger for aktiviteterne.

Stk. 4 Delområde C

Delområde til øvrige aktiviteter og parkering for gæster. De mest støjende aktiviteter skal holdes længst væk fra det tilstødende delområde D

Stk. 5 Delområde D

Delområde med beplantning og en biotop, der kan sikre levesteder for mindre padder.

Stk. 6 Der må ikke overnattes i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Der må ikke foretages udstykning uden Holstebro Kommunes tilladelse.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bygninger skal placeres inden for delområde A og B, der fremgår af kortbilag 2.

Stk. 2 Delområde A

Bygninger må ikke opføres højere end 6 meter over terræn.

Stk. 3 Bygninger må kun bestå af lette træbygninger til klubaktiviteter og max. to haller á 200 m². Disse kan beklædes med træ eller stålplader. Alle udvendige bygningssider skal fremstå i farverne sort eller mørk rød.

Stk. 4 Delområde B

Der kan opføres en bygning til løbsledelse, tilskuere m.v. Bygningen skal være af træ og i farven sort eller mørk rød.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på bygningssfacader og tag.

Stk. 2 Der må ikke opsættes skilte med en højde på over 60 cm. og højst 2,5 meter over terræn.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Delområde A. Udeophold, parkering

I delområdet kan der i nødvendigt omfang lægges fast belægning med belægningssten, fliser, asfalt, grus og træ. Resten skal udlægges i græs. Der kan plantes træer og buske i området.

Der må opsættes trådhegn i max. 2 meters højde.

Der må anlægges udendørs belysning i område A. Lyskilden skal være nedadrettet og skærmes, så den ikke blænder til siderne. Lyskilden må ikke placeres højere end 6 meter over terræn.

Stk. 2 Delområde B. Baneanlæg

Der må i delområdet anlægges to modelbilbaner à ca. 1000 m².

Heraf må én bane anlægges med asfalt.

I delområdet kan der i nødvendigt omfang lægges fast belægning med belægningssten, fliser, asfalt og/eller grus. Resten skal udlægges i græs. Der kan plantes træer og buske i området.

Der skal tilvejebringes faciliteter, der sikrer publikum mod uheld i forbindelse med kørsel.

Der må opsættes trådhegn i max. 2 meters højde suppleret med levende hegn.

Der må anlægges udendørs belysning i område B. Lyskilden skal være nedadrettet og skærmes så den ikke blænder til siderne. Lyskilden må ikke placeres højere end 6 meter over terræn.

Stk. 3 Delområde C. Mindre støjende aktiviteter

I delområdet kan der i nødvendigt omfang lægges fast belægning med belægningssten, fliser, asfalt og/eller grus. Resten skal udlægges i græs. Der kan plantes træer og buske i området.

Stk. 4 Delområde D. Naturområde

I delområdet skal der etableres en biotop der kan sikre truede padder. Der kan sættes trådhegn mellem område C og D, så utilsigtet forstyrrelse af padder og krybdyr undgås.

Der kan sættes et "padderhegn" i 20 cm højde mellem delområde C og D.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter, uden Kommunens tilladelse.

§ 9 Veje og stier

Stk. 1 Al vejadgang til lokalplanområdet skal foregå via den blinde del af Joachim Wellers Vej.

Stk. 2 Der skal anlægges stiforbindelse mellem parkeringsområdet ved Joachim Wellers Vej og publikumsområdet ved modelbilbanerne.

§ 10 Parkering

Stk. 1 Der skal i delområde A og C anlægges et passende antal parkeringspladser til klubmedlemmer, til udstilling af køretøjer og til publikum. Parkering skal ske så tæt på den blinde del af Joachim Wellers Vej som muligt.

§ 11 Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 Den del af lokalplan for erhvervsområdet Søndergård, nr. 395, der omfattes af denne lokalplan 1054, ophæves ved dens vedtagelse.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet offentlig vandforsyning, spildevand og elforsyning.

§ 14 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 udstykket, 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

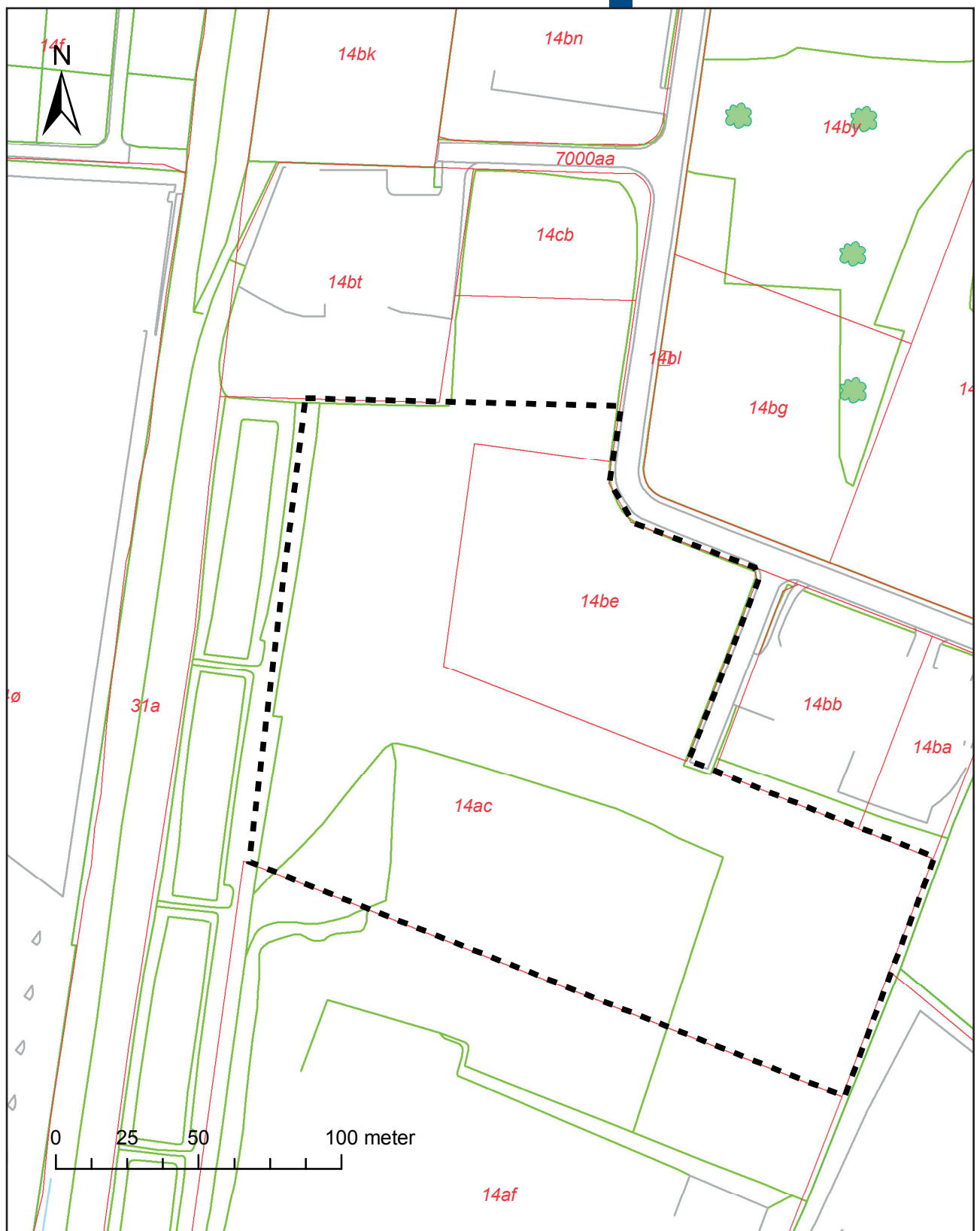
Holstebro Byråd har den 18. august 2009 vedtaget at sende forslaget til lokalplan 1054 til offentlig høring i 8 uger fra den 26.8 til den 21.10.2009.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

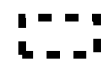
Kommunaldirektør

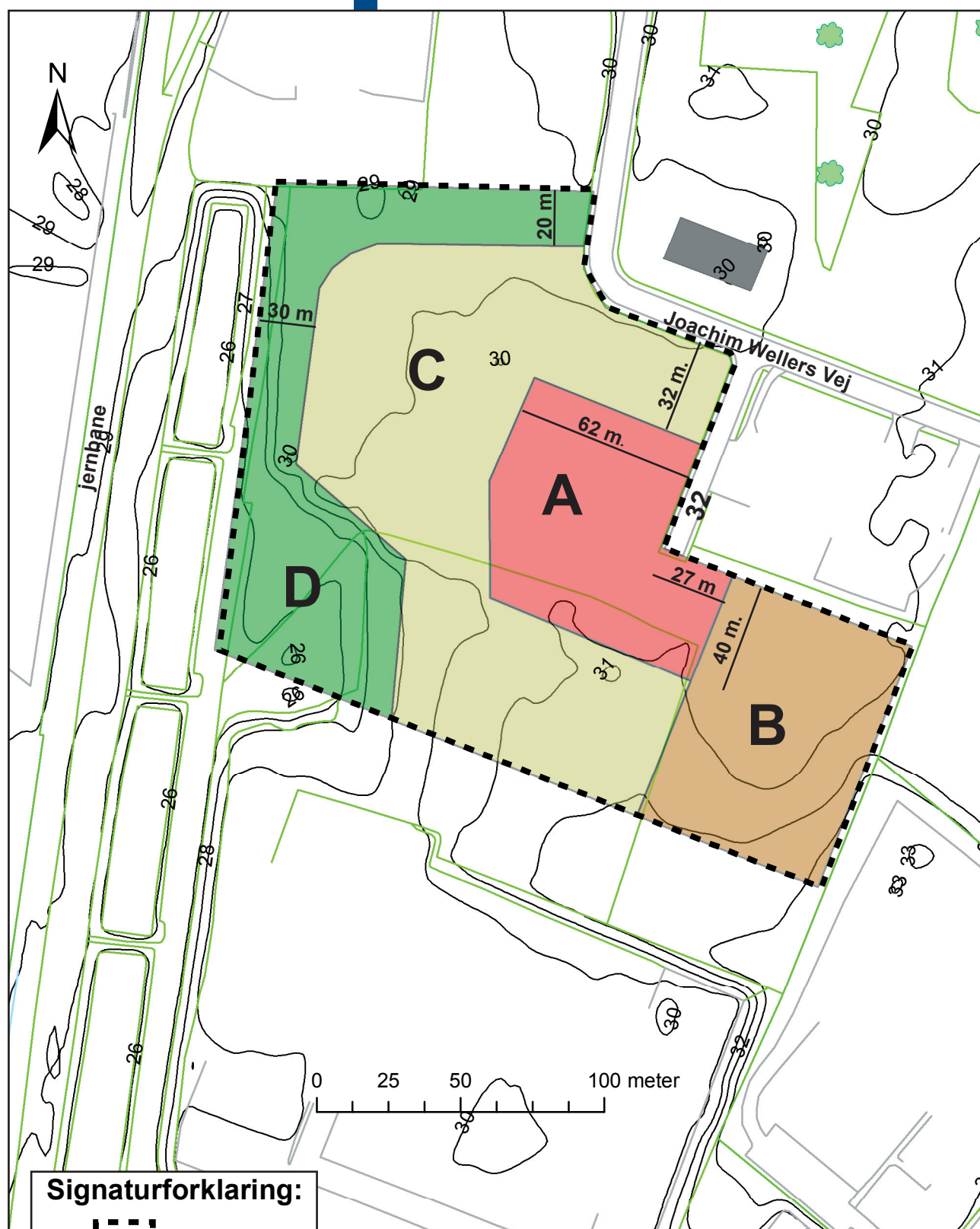


Kortbilag 1

Områdets afgrænsning

Signaturforklaring:

 Lokalplan



Signaturforklaring:

- Lokalplan
- Delomr. A
- Delomr. B
- Delomr. C
- Delomr. D

Kortbilag 2

Områdets opdeling og anvendelse