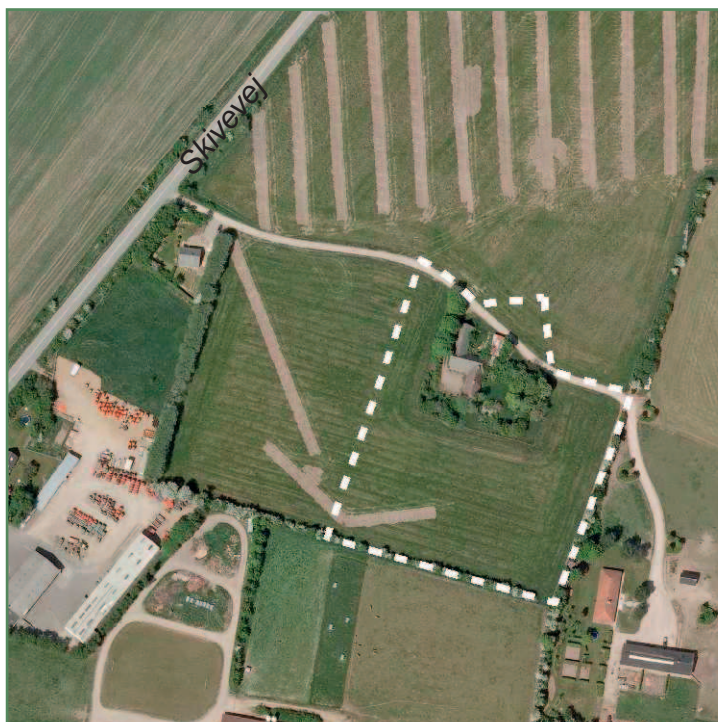


Lokalplan nr. 1055



Bolig ved Skivevej 126, Hornshøj

udkast 2



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 27.05. til d. 22.07.2009.

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. 23.07.2009.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et område til én enfamiliebolig ved Skivevej, Hornshøj. Årsagen er, at den gældende lokalplan nr. 1035 ikke helt er i overensstemmelse med helhedsplanen for Stjerne kvarteret - med hensyn til et mindre udlagt boligområde, hvor den oprindelige ejendom Skivevej 126 lå.

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

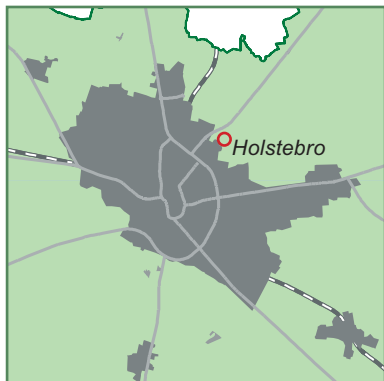
Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Baggrund og formål	s. 4
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 4
• Miljøvurdering	s. 5
• Forhold til anden planlægning	s. 6
• Tilladelser fra andre myndigheder	s. 6

Lokalplan nr. 1055

§ 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. 8
§ 9 Veje og stier	s. 8
§ 10 Parkering	s. 8
§ 11 Ophævelse af gældende planer	s. 9
§ 12 Overførsel af landzonekompetance	s. 9
§ 13 Betingelser for ibrugtagning	s. 9
§ 14 Retsvirkninger	s. 9
Vedtagelsespåtegning	s. 10
Bilag 1 - områdets afgrænsning	s. 11
Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 12



Lokalplanområdets beliggenhed ved Skivevej

Redegørelse

Baggrund og formål

I august 2008 vedtog Byrådet lokalplan nr. 1035 for den nord-vestligste del af helhedsplanen for Stjerne kvarteret. Lokalplanen omfatter et boligområde ved Orion til ca. 35 boliger med tilhørende friarealer - herunder ejendommen, hvorfra jorden til udstykningen af boligområdet kommer. Lokalplanen udlagde desuden et areal omkring ejendommen til boligområde. Ejeren nedrev ejendommens bygninger, og ønskede at udstykke nogle parcelhusgrunde på det udlagte areal, hvilket ikke er i overensstemmelse med helhedsplanen.

Helhedsplanen giver mulighed for, at eksisterende enkeltejendomme, der ligger i helhedsplanens område i en vis udstrækning kan bevares, men ikke yderligere udstykkes. Lokalplan nr. 1035 beskrev ikke præcist helhedsplanens intention på dette område. Derfor ønskes der udarbejdet en lokalplan for et område, der omfatter et areal til én bolig. Planen skal give mulighed for, at der kan etableres ét fritliggende enfamiliehus i området, og at den private fællesvej beholder sit nuværende tracé.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger syd for det nye boligområde ved Orion. Mod øst ligger ejendommen Skivevej 128 og mod syd arealer, der hører til undervisningsinstitutionen på Lægårdvej 120.

Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende private fællesvej fra Skivevej. Vejen går over boligområdet Orions friarealer og betjener også Skivevej 128.

Langs lokalplanområdets sydlige og østlige skel er der registreret diger, der er beskyttet ifølge Museumslovens § 29a, hvilket betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af disse uden en forudgående dispensation fra samme lovs § 29.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til ét fritliggende enfamiliehus med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Bebyggelse

I lokalplanområdet må der - foruden ét fritliggende enfamiliehus - opføres garage og udbygninger i højst 2 etager og i en højde på højst 8,5 meter.

Trafikale forhold

Området ligger ca. 100 meter fra Skivevej, der stort set kun betjener lokal trafik. Vejadgang skal ske via en eksisterende 4

meter bred privat fællesvej fra Skivevej.

Støj

Skivevej forventes ikke at kunne støjbelaste området. Den sydligste del af okalplanområdet ligger op til undervisningsinstitutionen på Lægårdvej 120 (tidligere Lægård Landbrugsskole). Længere mod sydvest ligger erhvervsvirksomheden NOE. Disse områder kan give anledning til mindre støjgener.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor ikke ske ændringer til mere grundvandstruende anvendelse. Aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

Kulturmiljøer

Syd for lokalplanområdet ligger kulturmiljøet "Oldtidsruten", der er navnet på den række af gravhøje, der ligger som en perlerække fra Viborg-egnen til Vesterhavet. Der er ikke registreret gravhøje eller lignende i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplanområdet ønskes anvendt til én enfamilebolig - med mulighed for at kunne opføre enkelte udhuse og etablere ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Afledte aktiviteter vil kun medføre en ubetydelig eller ingen indvirkning på miljøet med hensyn til trafik-, lugt-, støj- og affaldsgener på dyre- og planteliv i området.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Området er planlagt spildevandskloakeret, hvilket vil medføre en ubetydelig eller ingen indvirkning på miljøet. I store træk forventes påvirkningen af landskabet at forblive stort set uforandret.

Planens påvirkning af miljøet i området forventes at være ubetydelige eller uvæsentlige i forhold til områdets planlagte anvendelse som boligområde.

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videregående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end dem, der fremgår af nærværende redegørelse. 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 (se klagevejledning på s. 5).

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.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004, der udlægger området til boligområde i byzone. Med til-læg nr. 53 til Kommuneplan 2004 tilbageføres lokalplanområdet til landzone. Der gives kun mulighed for opførelse af ét fritlig-gende enfamiliehus. Fjernvarmepligten / -muligheden udgår.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 1035 for et boligområde skal delvis aflyses af denne lokalplan.

Tilslutning til fællesanlæg

Området er omfattet af spildevandsplanen med tilslutningspligt. Der er ingen mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Dyrehold

Ved etablering af dyrehold i lokalplanområdet skal betingelser-ne i bekendtgørelse nr. 1517 af 14.12.2006 om ikke-erhvervs-mæssigt dyrehold overholdes.

Museumsloven

Områdets diger, der er registret som beskyttede, skal respekte-res iflg. Museumslovens § 29a. Der må ikke foretages ændring i digernes tilstand uden forudgående dispensation fra samme lovs § 29j.

Zoneforhold

Området skal i overensstemmelse med kommuneplanen (tillæg nr. 53) forblive i landzone.

Overførsel af landzonekompetance

Bestemmelserne i denne lokalplan for lokalplanområdet erstat-ter bestemmelserne for byggeri i landzone i.h.t. Planlovens § 35. Det betyder, at ved indsendelse af ansøgning om byggetil-ladelse inden for lokalplanens område, skal der ikke samtidigt ansøges om zonetilladelse.

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. 1055

Bolig ved Skivevej 126, Hornshøj

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

- at der kan etableres et boligområde for ét fritliggende enfamiliehus
- at boligområdet skal forblive i landzone

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikelnummer 1s Sønderlund, Holstebro Jorder.

Stk. 2 Lokalplanområdet skal forblive i landzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Området skal anvendes til én bolig i form af ét fritliggende enfamiliehus.

Stk. 2 Der kan i området opføres garage og udhuse til boligen.

Stk. 3 Der er mulighed for at etablere ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i området i henhold til Miljøministeriets bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Området skal udstykkes til én ejendom. Yderlig udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Beboelse må opføres i højst 2 etager og må højst måle 8,5 meter over terræn.

Stk. 2 Garage og udhuse må højst måle 8,5 meter over terræn.

Stk. 3 Bebyggelse må ikke opføres nærmere den private fæl-

lesvej end 10 meter.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Alle bygninger på ejendommen skal opføres i samme materialer og / eller i samme farvenuancer.

Stk. 2 Opsætning af skilte og reklamering - udover almindelig husnummer- og navneskilt - må ikke finde sted.

Stk. 3 En virksomhed, der lovligt kan drives i i et boligområde, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Områdets beskyttede diger skal bevares og respekteres.

Stk. 2 Der må kun etableres levende hegn mod nabo og privat fællesvej. Levende hegn skal etableres så langt fra de beskyttede diger, at digerne ikke lider overlast.

Stk. 3 I forbindelse med eventuelt dyrehold kan der opsættes nødvendigt trådhegn. Langs levende hegn skal trådhegn etableres inden for det levende hegn. Langs de beskyttede diger skal trådhegn etableres i god afstand af digerne.

Stk. 4 Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag. De skal enten udlægges til have, græsning eller naturpræget område.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke ske terrænregulering i lokalplanområdet ud over +/- 0,5 meter uden godkendelse af Holstebro Kommune.

Stk. 2 Inden for én meter fra vej, naboskel eller diger må der ikke foretages terrænregulering uden godkendelse af Holstebro Kommune.

§ 9 Veje og stier

Stk. 1 Vejadgang skal ske fra Skivevej via en 4 meter bred privat fællesvej.

§ 10 Parkering

Stk. 1 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser til boligen samt nødvendig gæsteparkering på ejendommen.

Stk. 2 En parkeringsplads skal være mindst 2,5 x 5 meter .

Stk. 3 Der må ikke parkeres på den private fællesvej.

§ 11 Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 Lokalplan nr. 1035 - vedtaget af Holstebro Byråd den 19. august 2008 og tinglyst den 12. september 2008 - skal ophæves for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 12 Overførsel af landzonekompetance

Stk. 1 Lokalplanen erstatter jf. Lov om planlægning § 15, stk. 4 tilladelser efter lovens § 35 (vedr. landzonetilladelser), der er nødvendige for planens virkeliggørelse.

§ 13 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelse skal være tilsluttet den kollektive spildevandsforsyning inden ibrugtagning kan finde sted.

§ 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 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. maj til offentliggørelse i 8 uger fra den 27. maj til den 22. juli 2009.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

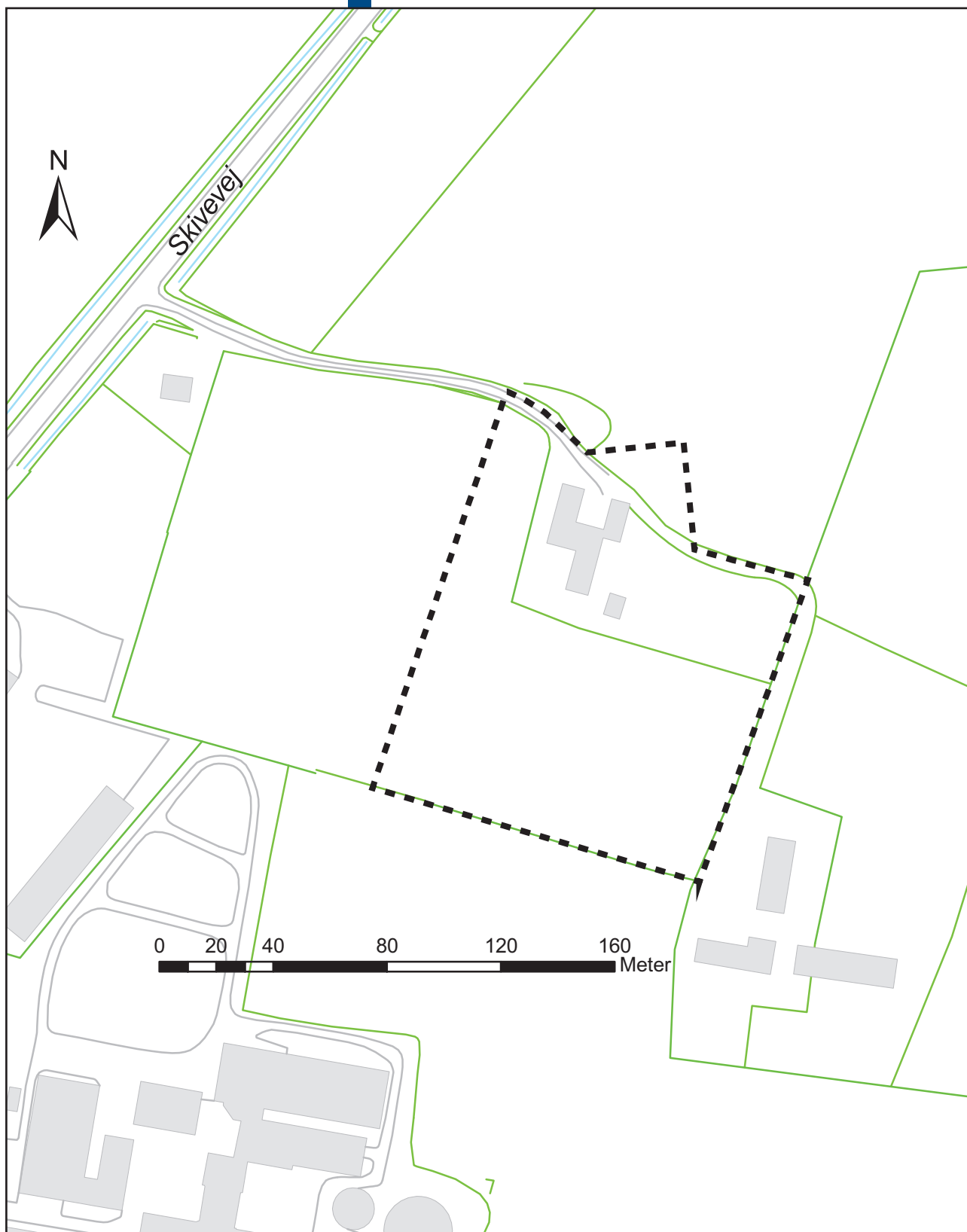


Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Beskyttet dige

Bilag 1

Områdets afgrænsning og eksisterende forhold

**Signaturforklaring** Lokalplanområde