

Lokalplan nr. 1051



Område til centerformål mellem
Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade

forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 27. maj til d. 22. juli 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. juli 2009.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Anette Ladefoged, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et område til centerformål mellem Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade.

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. X
• Områdets beliggenhed	S. X
• Lokalplanens indhold	S. X
• Miljøvurdering	S. X
• Forhold til anden planlægning	S. X
• Tilladelser fra andre myndigheder	S. X

Lokalplan nr. 1051

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

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed mellem Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade i Holstebro

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et ønske om at opføre et mindre antal boliger langs Bisgårdgade som en opstramning af gaden på dette sted.

Der er tidligere udarbejdet en lokalplan nr. 375 nord derfor med hensigten at tillade byggeri som opstramning langs Bisgårdgade. Nærværende lokalplan fortsætter denne plan med facadebebyggelse langs Bisgårdgade.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter området mellem Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade, hvor der i dag ligger en række boliger i områdets sydlige del, langs Sct. Jørgens Gade. Områdets nordlige del er ubebygget og indrettet med 7 offentlige parkeringspladser.

Området bærer i høj grad præg af cityringens gadegennembrud i sidste halvdel af 1960'erne. En opstramning af gaderummet vil kunne bidrage positivt til oplevelsen af byrummene på dette sted.



Bygningerne set fra nord i krydset Bisgårdgade/Sct. Jørgens Gade

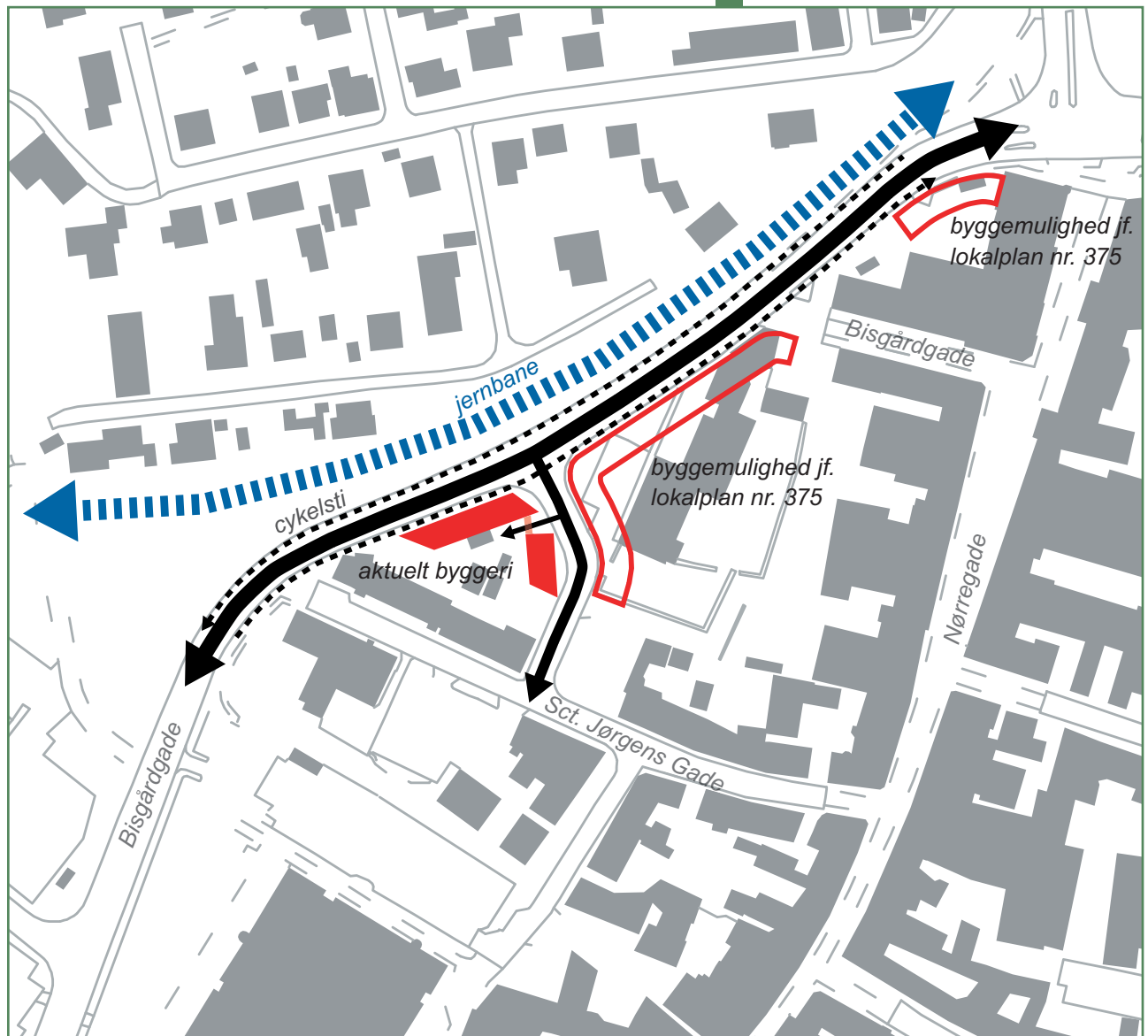
Lokalplanens indhold

Ny bebyggelse i området skal placeres langs gaderne - langs Bisgårdgade i op til 4 etager og langs Sct. Jørgens Gade i op til hhv. 2½ og 3 etager.

Indkørsel til den kommende bebyggelse langs Bisgårdgade skal ske fra Sct. Jørgens Gade og parkering til boligerne indrettes i bygningens stueetage.

Det er vigtigt for byens rum, at facaderne på bygningernes stueetage udformes som en del af bygningen, selvom der indrettes parkering og at denne parkering bliver afskærmet mod Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade.

Facadelinien mod Bisgårdgade er placeret 12 meter fra Bisgårdgades skel mod jernbanen, så det bliver muligt at etablere cykelstier og fortov langs Bisgårdgade.



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 forslagets 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 forslagets offentliggørelse.

Støj

Afstanden mellem jernbanen (sydøstligste spormidte) og den nærmeste bygning vil blive ca. 18 meter. I bygningernes konstruktion skal der tages hensyn til boligernes placering tæt på jernbanen, for at undgå problemer med støj og vibrationer.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanens område er omfattet af et særligt følsomt drikkevandsområde. Den eksisterende anvendelse må ikke erstattes af en mere grundvandstruende anvendelse.

Servitut

Der er tinglyst en vejadgang for Sct. Jørgens Gade 16 over Sct. Jørgens Gade 14. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Der er ligeledes vejadgang til Sct. Jørgens Gade 18 fra den offentlige parkeringsplads. Lokalplanen sikrer denne vejadgang.

Miljøvurdering

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 i marginen på denne side).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Med forslag til Kommuneplan 2009 er rammerne for lokalplanlægning i område 01.C.24 blandt andet, at der skal tilstræbes en facadebebyggelse langs alle gader og veje, eller sikres en opstramning på anden måde. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200%. Bygninger må være højst 2½ etager, dog skal bebyggelse langs gader og veje opføres i 2½ etager. Langs områdets afgrænsning mod Bisgårdgade dog mindst 2½ og højst 4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 11 meter ved 2½ etager og 14,5 meter ved 4 etager.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 262 for skilte og facader i City. Bestemmelserne i lokalplan nr. 262 vil stadig være gældende for området.

Zoneforhold

Området ligger 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. 1051

Område til centerformål mellem Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade

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 opføres facadebebyggelse langs gader og veje
- at der ikke kan etableres direkte indkørsel til ejendommene fra Bisgårdgade

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnummrene 395z, 395x, 395c, 395æ og 395v, alle Holstebro Bygrunde, samt en del af litra "ag" og alle matrikler, der efter d. 1. marts 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er i byzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Området skal anvendes til centerformål.

Stk. 2 Butikker til dagligvarer må opføres med et bruttoetageareal på højst 3.000 m² pr. butik og udvalgsvarer højst 1.500 m² bruttoetageareal pr. butik.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bygninger skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

Stk. 2 Byggefeltet mod Bisgårdgade er placeret i en afstand fra modstående skel mod jernbanen på 12 meter, hvilket giver 0,5 meter til rabat, 1,5 meter til cykelsti, 7 meter til vejbane, 1,5 meter til cykelsti og 1,5 meter til fortov.

Stk. 3 Bygninger skal placeres med facaden i byggefeltets grænse mod vej. Bygningen på hjørnet mellem Sct. Jørgens Gade og Bisgårdgade skal ikke nødvendigvis følge facadelinien i hjørnet - dvs. hjørnet kan udformes på anden måde inden for byggefeltet.

Stk. 4 Bygningerne må ikke overstige det etageantal, der er vist på bilag 2 - dog skal bygningerne opføres i mindst 2½ etager.

Stk. 4 Bygninger på byggefeltet "2½ etager" må i højden ikke overstige 11 meter. Bygninger på byggefeltet "højst 3 etager" må ikke overstige 14 meter. Bygninger på byggefeltet "højst 4 etager" må i højden ikke overstige 14,5 meter.

§ 5 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Lokalplan nr. 262 - facader og skilte i City - fastlægger bestemmelserne for bebyggelsens udseende og skiltning.

Stk. 2 Højst 1/3 af stueetagens facade mod Bisgårdgade og Sct. Jørgens Gade må være åben (uden lukket facade). Hvis facaden består af trådhegn eller lignende åbent materiale skal denne beplantes med henblik på at opnå en lukket facade på mindst 2/3 af facaden.

Stk. 3 Der må ikke være vinduer i den nordligste bebyggelses sydvendte gavle, som vist på bilag 2.

§ 6 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering skal indrettes til opholdsareal.

§ 7 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter uden tilladelse fra Holstebro Kommune. Der må ikke foretages terrænregulering i eller nærmere naboskel end 0,5 meter.

§ 8 Veje og stier

Stk. 1 Der skal sikres vejadgang til området fra Sct. Jørgens Gade, dvs. der må ikke være indkørsel til området direkte fra Bisgårdgade.

Stk. 2 Der skal sikres et oversigtsareal ved vejadgangens (vist på bilag 2) udmunding i Sct. Jørgens Gade på 2,5 meter fra vejbanekant.

Stk. 3 Der skal sikres vejadgang til Sct. Jørgens Gade 18 gennem den nordligste bebyggelse, som vist på bilag 2.

Stk. 4 Der skal sikres vejadgang til transformerstationen gennem den nordligste bebyggelse, som vist på bilag 2.

§ 9 Parkering

Stk. 1 Der skal etableres:

- mindst 1 parkeringsplads pr. 30 m² bruttoetageareal til butik
- mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv
- mindst 2/3 parkeringsplads pr. bolig

Et passende antal pladser skal etableres som handicappladser i henhold til Bygningsreglementet, SBI og Dansk Standard.

Stk. 2 En parkeringsplads til en personbil skal måle mindst 2,5 x 5 meter. En parkeringsplads til en handicapbil skal måle mindst 3,5 x 5 meter. En parkeringsplads til en kassebil skal måle mindst 4,5 x 8 meter.

Stk. 3 Der skal etableres:

- mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til butik op til 1000 m² bruttoetageareal til ansatte, samt det nødvendige til kunder
- mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv op til 1000 m² bruttoetageareal til ansatte, samt det nødvendige til kunder
- mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Stk. 4 En cykelparkeringsplads skal måle mindst 0,7 x 2 meter - undtagen i tilfælde, hvor det kan godtgøres, at et mindre areal på en hensigtsmæssig måde kan tilgodese behovet.

Stk. 5 Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra parkeringsnormerne - evt. mod indbetaling til Holstebro Kommunes parkeringsfond.

§ 10 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Der er tilslutningspligt til fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 9 nævnte parkeringspladser er etablerede med tilhørende tilkørsel.

§ 11 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).

Vedtægelsespåtegning

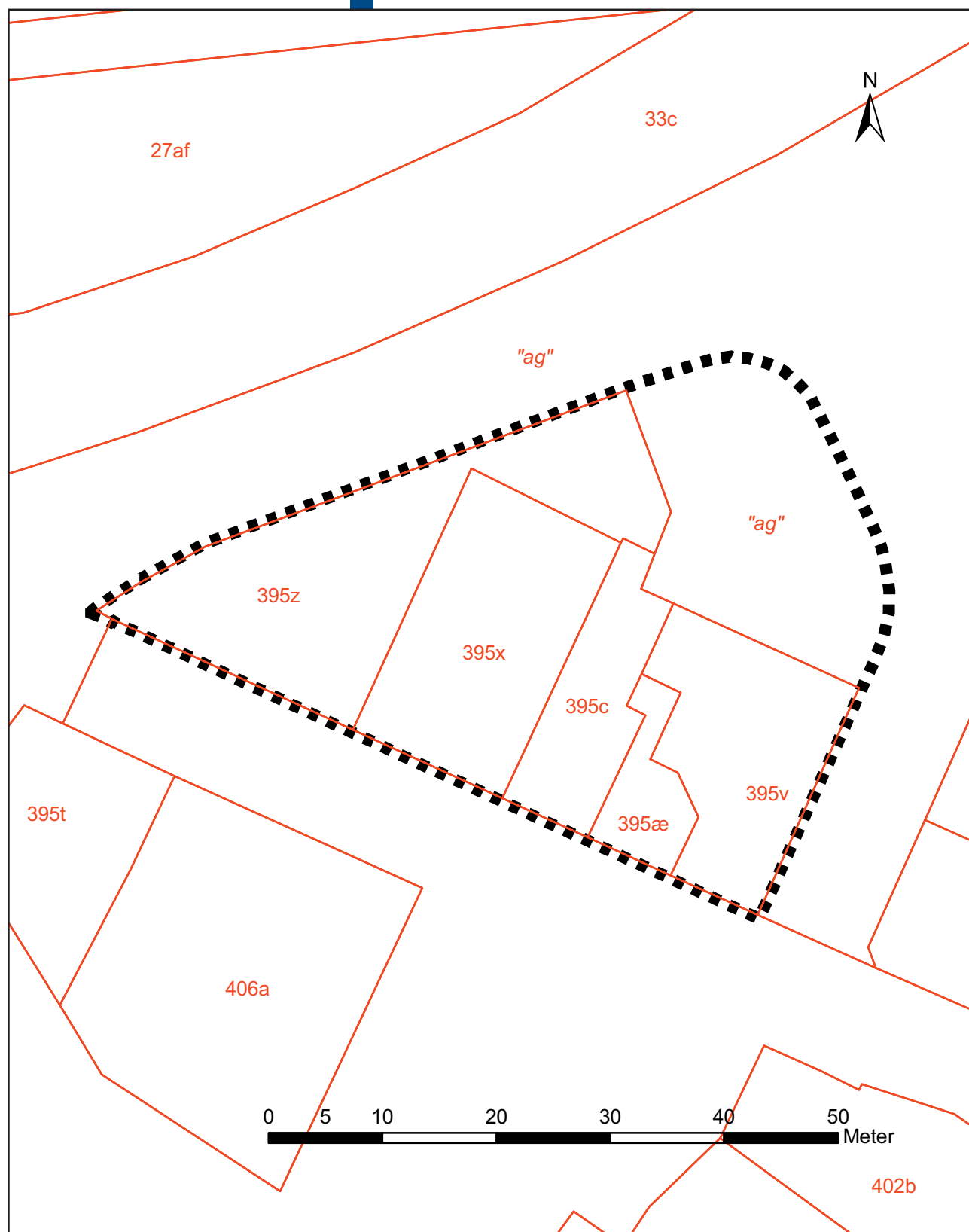
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 19. maj 2009 til offentliggørelse i 8 uger fra den 27. maj til den 22. juli 2009.

Arne Lægaard

Borgmester

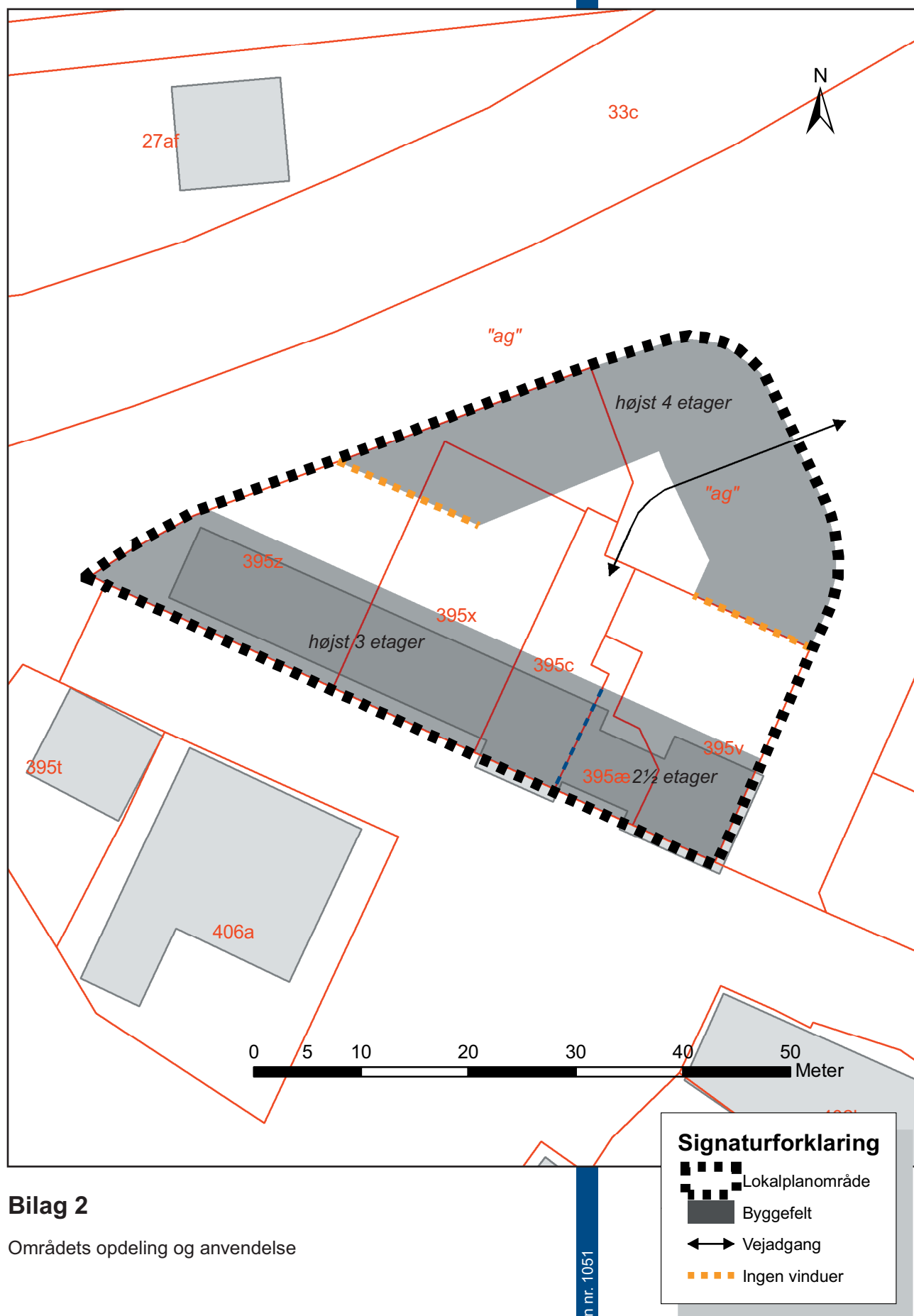
Lars Møller

Kommunaldirektør



Bilag 1

Områdets afgrænsning



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse