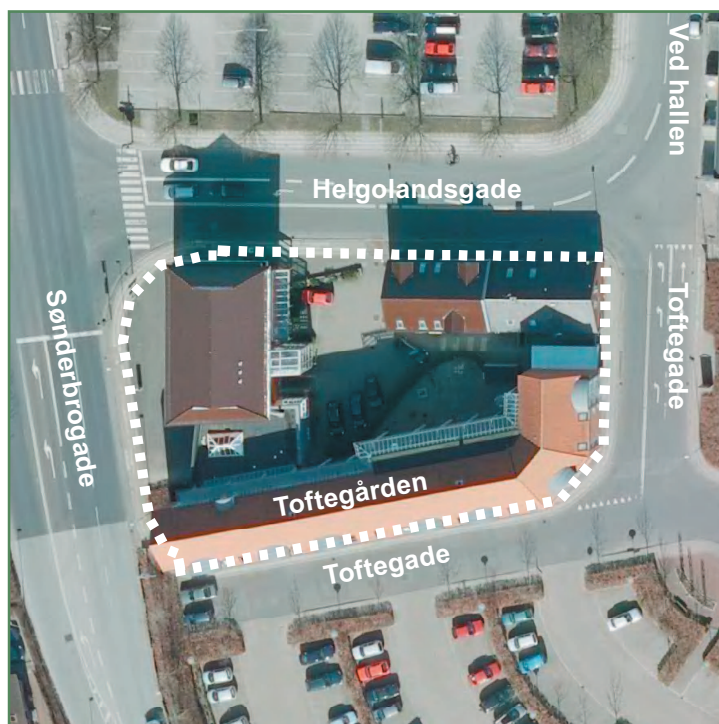


Lokalplan nr. 1049



Centerområde ved Helgolandsgade/
Toftegade, Holstebro

udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 28. januar til d. 25. marts 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. 26. marts 2009.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Vibeke Holmbo, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et centerområde ved Helgolandsgade/Toftegade, Holstebro.

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	4
• Beliggenhed og eksisterende forhold	4
• Lokalplanens indhold	4
• Miljøvurdering	6
• Forhold til anden planlægning	6
• Tilladelser fra andre myndigheder	6
• Skitseforslag	

Lokalplan nr. 1049

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

Redegørelse

Baggrund og formål

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er et ønske om at opføre en ny bygning på Helgolandsgade 9 og 11, samt i "hullet" mellem nr. 11 og 13. Der ønskes opført en bygning i 4 etager (3 etager + penthouse) med fladt tag.

Lokalplanen giver samtidig mulighed for en evt. fremtidig udbygning af lokalplanområdet til en egentlig karré - ved ændring af den eksisterende bygning Helgolandsgade 13.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Helgolandsgade mod nord, Toftegade mod syd og øst samt af Sønderbrogade mod vest.

Mod nord og syd ligger henholdsvis p-plads og ny teaterplads i tilknytning til Musikteatret og p-plads Sønderhaven. Dvs. at bygningerne i lokalplanområdet ligger relativt frit og kun mod øst er der bebyggelse tæt på.

De eksisterende bygninger i lokalplanområdet består af Helgolandsgade 9-13 og Toftegården. De to bygninger, som ønskes nedrevet (9-11) er i 1½ etage og rummer boliger og butikker. Helgolandsgade 13 er i 3 etager og rummer erhverv og boliger. Toftegården er ligeledes i 3 etager og rummer boliger.

De ubebyggede arealer i gårdrummet anvendes fortrinsvis til parkering.

Kvarteret

Gennem en årrække er der opført en del nye bygninger i området. I en stor del af Sønderland-kvarteret (i City) er der opført ældreboliger - hvoraf størstedelen af bebyggelsen syd for Helgolandsgade er i 2½ etage.

Nord for Helgolandsgade er der på Ved Hallen ombygget til 4 etager - indeholdende bl.a. boliger. Endvidere er Musikteatret ombygget og det tidligere Dansens Teater er opført - begge med en højde på op til ca. 20 meter.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Området skal anvendes til centerformål - som f.eks. boliger, liberalt erhverv mm.

Der fastlægges byggefelter, der fastholder karréstrukturen og giver mulighed for på længere sigt at fuldende strukturen. Dvs. at byggefeltet ligger ud til skel mod gaderne og bygningers facade mod gaden skal places i denne grænse - for at sikre en stram gadelinie og et veldefineret gaderum.

De ubebyggede arealer skal anvendes til parkering.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for nyt byggeri i byggefelt A i op til 4 etager og nyt byggeri skal her opføres i mindst 3 etager. I byggefelt B må der dog opføres bygninger i højst 2 etager - af hensyn til de eksisterende altangange og lysindtag i Toftegården.

Bygningernes højde må højst være 13 meter. Den maksimale højde på 13 meter betyder, at et byggeri i 4 etager skal have fladt eller tilnærmelsesvis fladt tag, mens et byggeri i 3 etager eksempelvis kan opføres med et relativt højt saddeltag.

Hvis der opføres 4 etager skal den øverste etage udføres som en tilbagetrukket penthouse-etage og tilbagetrækningen skal mindst være 1 meter fra gaden. Det betyder, at gesimshøjden på den eksisterende bebyggelse i 3 etager (Helgolandsgade 13 og Toftegården) ikke vil variere mere end ca. ½ etage og indtrykket af den samlede karré vil blive harmonisk.

Endvidere vurderes det, at nye bygninger i op til 4 etager vil bidrage positivt til proportionerne i det nye byrum, der i øjeblikket anlægges mellem Helgolandsgade og Musikteatret. Bygningerne omkring pladsen er alle på mindst 4 etager og et nyt byggeri i Helgolandsgade vil medvirke til at definere byrummet.

Af hensyn til indtrykket fra gaden må der ikke etableres altangange mod gaden (denne bestemmelse er også indeholdt i lokalplan nr. 262, der gælder for hele City)

Der skal desuden være hovedadgang til ejendommen fra gaden, mens der kan være sekundær adgang fra gården.

Mht. skiltning og facader i øvrigt gælder lokalplan nr. 262 - facader og skilte i City - for lokalplanområdet.

Trafikale forhold

De trafikale forhold i og omkring lokalplanområdet ændres ikke væsentligt. Trafikmængden i området vurderes ikke at blive væsentligt større ved opførelsen af nyt byggeri.

Den nuværende indkørsel til området fra Helgolandsgade bevarer i form af en port. Der skal endvidere være fodgængerpassage fra henholdsvis øst og syd fra Toftegade.

Støj

Der må beregnes trafikstøj fra især Sønderbrogade, men det vurderes ikke at være kraftigere end man må forvente i boliger i midtbyen og ikke af væsentlig betydning.

Jordforurening

Matrikel nr. 806a og 806b, Holstebro Bygrunde, er kortlagt på vidensniveau 1 som formodet forurenet. En forudsætning for opførelse af byggeri på ejendommen er tilladelse efter §8 i Jordforureningsloven. Der må påregnes udgifter til fjernelse af forurenet jord eller andre afværgetiltag.

Klagevejledning til 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.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområder er beliggende i særligt følsomt drikkevandsområde. Den eksisterende anvendelse må ikke erstattes af en mere grundvandstruende anvendelse.

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 på s. 9).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2004

Lokalplanområdet er indeholdt i område 1.C20 i Kommuneplan 2004. Indholdet i denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2004.

Med tillægget ændres de fastsatte rammer for bygningers højder i område 1.C20, således at der langs Sønderbrogade, Helgolandsgade (mellem Sønderbrogade og Ved Hallen) og langs p-plads Sønderhaven skal bygges i mindst 3 etager - 11 meter - og højst 4 etager - 13 meter.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 262 - Facader og skilte i City. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bygningers ydre fremtræden og skiltning. Uanset vedtagelsen af lokalplan nr. 1049 vil lokalplan nr. 262 stadig være gældende for området.

Området er desuden omfattet af lokalplan nr. 241 - tinglyst d. 15. august 1989. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 1049 aflyses den del af lokalplan nr. 241, der er omfattet af lokalplan nr. 1049.

Zoneforhold

Lokalplanområdet 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.



7

Lokalplan nr. 1049

Centerområde ved Helgolandsgade/ Toftegade, 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 Formål

Stk. 1 Lokalplanens formål er at sikre

- at der kan opføres bygninger til boliger, liberalt erhverv, butikker samt lignende centerformål
- at bygninger placeres med facadelinie i fortovskant/skel mod den tilstødende gade

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumrene 804, 805, 806a og 806b, alle Holstebro Bygrunde, samt alle matrikler, der efter 1. november 2008 udstykes fra de nævnte ejendomme.

Området er i byzone

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Området skal anvendes til centerformål - herunder boliger, butikker, liberalt erhverv og lignende.

Stk. 2 Der må etableres butikker efter følgende bestemmelser:

Butikker til handel med dagligvarer må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 3.500 m² pr. butik.

Butikker til handel med udvalgsvarer må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 2.000 m² pr. butik.

§ 4 Udstykning

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

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bygninger skal opføres inden for de angivne byggefeltet - se bilag 2.

Stk. 2 Bygninger i byggefelt A skal opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager.

Stk. 3 Bygninger i byggefelt B må højst opføres i 2 etager.

Stk. 4 Bygningers højde må højst være 13 meter.

Stk. 5 Hvis der opføres bygninger i 4 etager skal den øverste etage udformes som en penthouseetage og facaden trækkes mindst 1 meter tilbage fra facaden mod gaden. Dog kan altaner/terresser placeres helt ud til facadelinien.

Stk. 6 Penthouseetagen skal udføres i et andet facademateriale end den resterende del af bygningen.

Stk. 7 Bygninger skal opføres i byggefeltets afgrænsning mod gaden/gaderne - dog kan mindre dele af facaden trækkes tilbage såfremt det sker af hensyn til altaner.

Stk. 8 Bebyggelse i hjørnerne kan opføres med en alternativ facadelinie mod hjørnet - dog skal facadelinien placeres inden for byggefeltet.

Stk. 9 Der skal etableres indgang til trappeopgang fra gaden og der kan etableres sekundær indgang fra gården.

Stk. 10 Der kan etableres altangange mod gaden, hvis opgang/elevator giver adgang til højst 3 lejligheder. Hvis opgang/elevator giver adgang til flere end 3 lejligheder, skal en evt. altangang placeres mod gården.

Stk. 11 Der skal etableres altaner til boligerne.

Stk. 12 Altaner må højst række 1 meter ud over byggefeltet mod Helgolandsgade og Toftegade/øst, højst 2 meter ud over byggefeltet mod Toftegade/syd og højst 2½ meter ud over byggefeltet mod Sønderbrogade. I alle tilfælde skal der være mindst 1 meter til fortovs kant.

Stk. 13 Der skal være mindst 2,80 meter fra fortov til underkanten af altaner.

Stk. 14 Altanværn samt evt. afskærmning ved penthouse skal udføres i et let/transparent materiale.

Stk. 15 Elevatorskakt, ventilation og lignende kan bygges ud over den maksimale højde på 13 meter og skal fremstå som en integreret del af bygningen.

Stk. 16 Affaldscontainere og lignende skal integreres i byggeriet.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Lokalplan nr. 262 er gældende for lokalplanområdet og skiltning mm. skal udføres efter retningslinier og bestemmelser heri.

§ 7 Ubebyggede arealer

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

§ 8 Terrænregulering

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

§ 9 Veje og stier

Stk. 1 Der skal sikres vejadgang til bebyggelsen fra Helgolandsgade samt fodgængerpassage fra Toftegade - som vist på bilag 2.

Stk. 2 Der må ikke etableres vejadgang fra Sønderbrogade.

Stk. 3 Porte eller passager med vejadgang skal have en bredde på mindst 3 meter og højst 5 meter.

§ 10 Parkering

Stk. 1 Til etageboliger skal der etableres mindst 2/3 parkeringsplads pr. bolig og mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Stk. 2 Til ældreboliger, kollegie- og ungdomsboliger, boliger under 50 m² samt værelser skal der etableres mindst 1/3 parkeringsplads pr. bolig og mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig - for ældreboliger dog mindst 1/3 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Stk. 3 Til liberalt erhverv skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal - dog mindst 2 pladser pr. virksomhed - og mindst én cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal - op til 1000 m² - til ansatte. Der skal etableres et skønnet nødvendigt antal pladser til kunder.

Stk. 4 Til butik skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. 30 m² bruttoetageareal - dog mindst 2 pladser pr. butik - og mindst én cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal - op til 1000 m² - til ansatte. Der skal etableres et skønnet nødvendigt antal pladser til kunder.

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

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

§ 11 Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 Lokalplan nr. 241 ophæves for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan nr. 1049.

Stk. 2 Lokalplan nr. 262, §9, stk. 1 ophæves for lokalplanområdet, således at der i en vis udstrækning må etableres altangange mod gaden - jf. §5, stk. 8.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Bebyggelse skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning. 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 § 10 beskrevne parkeringspladser er etablerede efter bestemmelserne.

§ 13 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

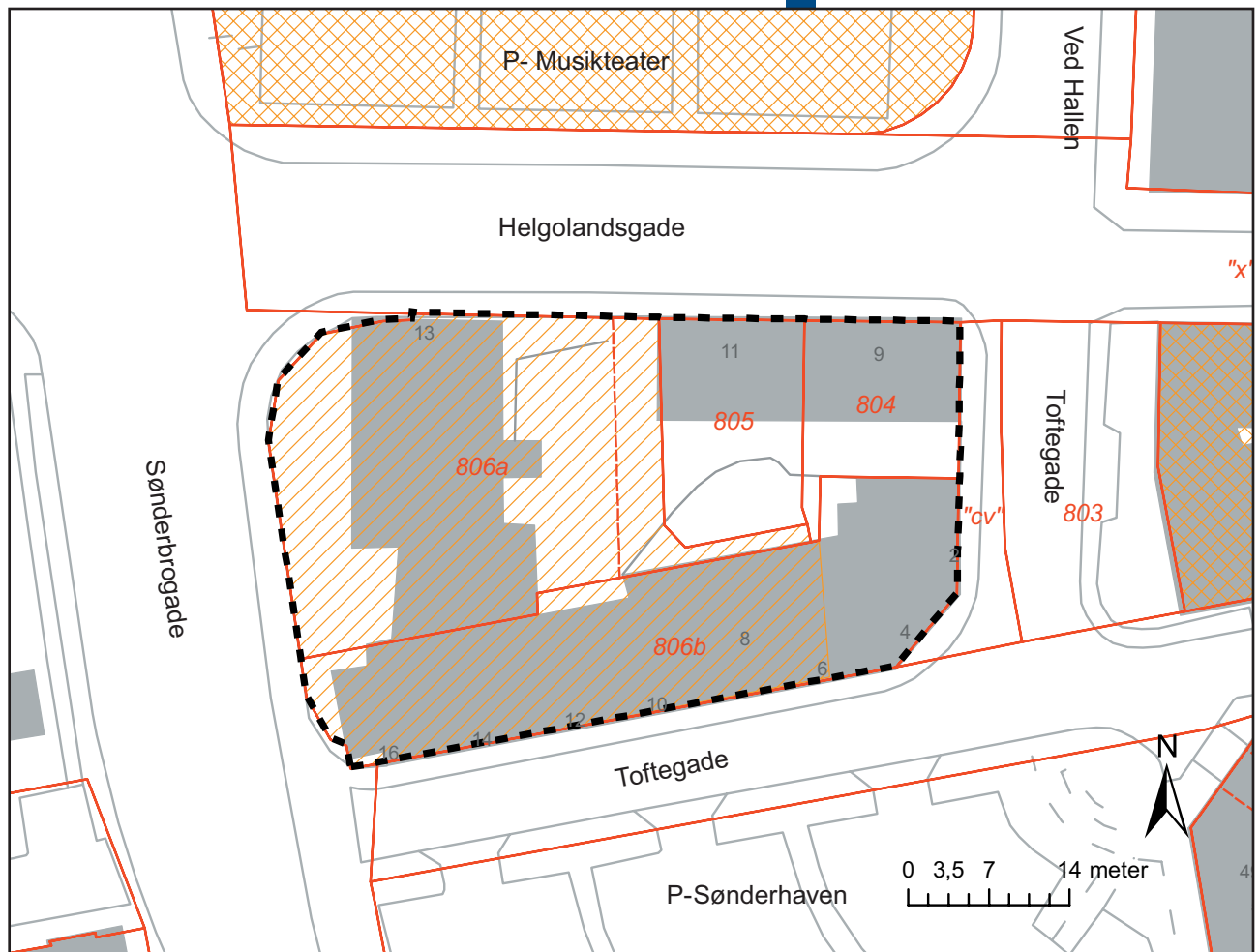
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 20. januar 2009 til offentliggørelse i 8 uger fra den 28. januar til den 25. marts 2009.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør



Signaturforklaring

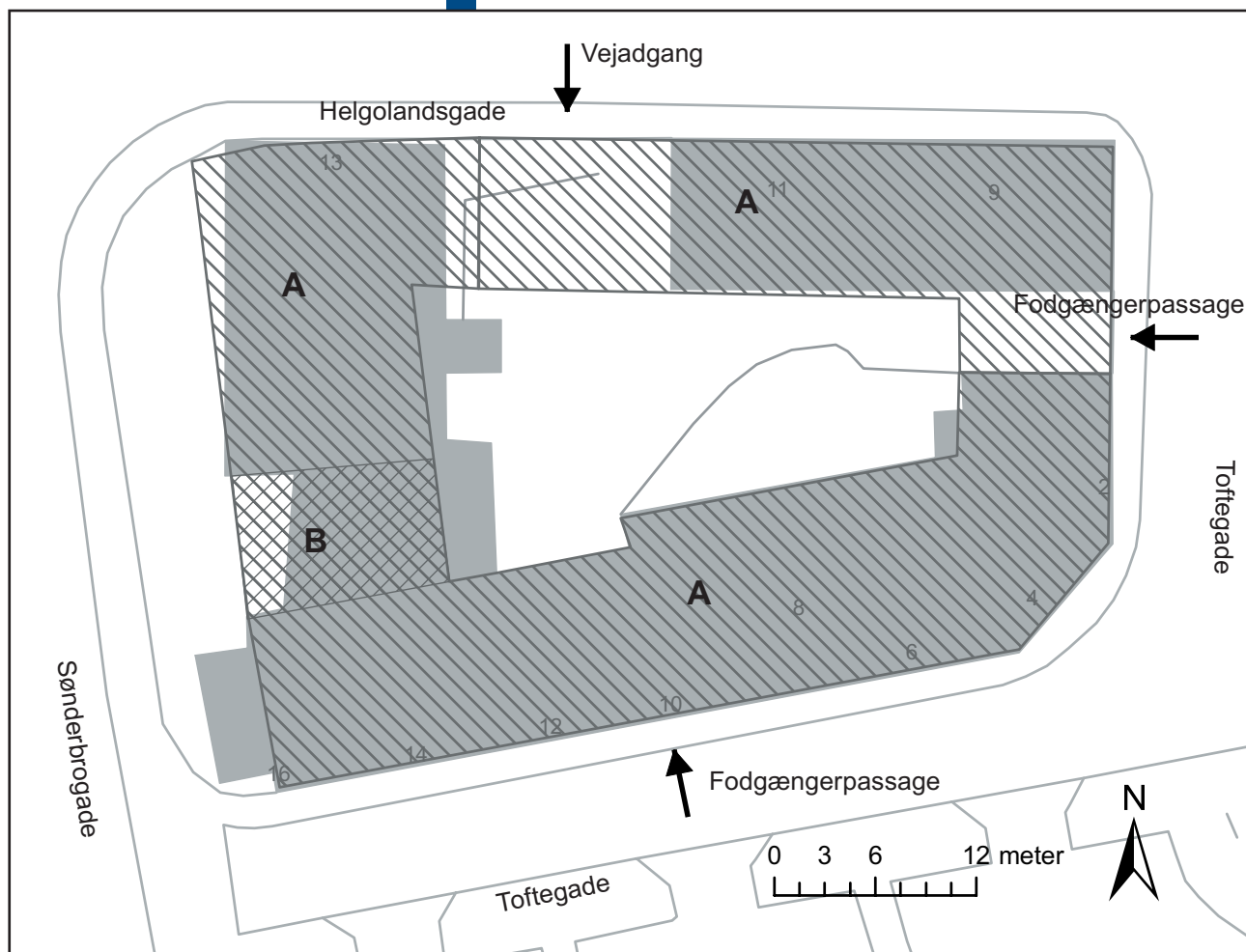
-  Lokalplangrænse
-  Matrikelgrænse
-  Eksisterende bygninger

Jordforurening

-  V1-kortlagt
-  V2-kortlagt

Bilag 1

Områdets afgrænsning



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Byggefelt

4 etager

2 etager

Adgang

Eksisterende bygninger

Bilag 2

Områdets anvendelse