

Lokalplan nr. 1053



Område til kontorbyggeri mm. nord for
biblioteket i Holstebro

udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 29. april til d. 24. juni 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. 25. juni 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 nord for biblioteket i 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	s. 4
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 4
• Miljøvurdering	s. 6
• Forhold til anden planlægning	s. 6
• Tilladelser fra andre myndigheder	s. 7

Lokalplan nr. 1053

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



Lokalplanområdets beliggenhed
nord for biblioteket i Holstebro

Redegørelse

Baggrund og formål

Holstebro Kommune har behov for plads til flere kontorarbejdspladser i tilknytning til Rådhuset. Derfor ønskes der opført et kontorhus nord for biblioteket med et bruttoetageareal på ca. 2200 m², der vil give mulighed for indretning af knap 100 arbejdspladser.

Lokalplanen omfatter området mellem Biblioteket, Bisgårdgade, Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke. For at skabe sammenhæng mellem det kommende kontorbyggeri og området nord derfor fastlægger lokalplanen bestemmelser for en eventuel fremtidig omdannelse af hele denne karré.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Langs Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke ligger en række bygninger med boliger, erhverv og butikker samt en parkeringsplads med indkørsel fra Sct. Jørgens Gade. Den sydlige del af området er i dag indrettet med 48 parkeringspladser med adgang fra Sct. Jørgens Bakke.

Der er en niveauforskel mellem den sydligste og den nordligste del af lokalplanens område på ca. 3 meter. Størstedelen af niveauforskellen optages af en stejl skråning midt gennem området.

Den eksisterende bebyggelse er lav og består hovedsageligt af enkeltstående bygninger.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Den nordlige del af området skal anvendes til centerfunktioner, som kontorerhverv, bolig, butikker mm. Den sydlige del skal anvendes til offentlige formål, som f.eks. en rådhusudvidelse.

De eksisterende 48 parkeringspladser umiddelbart nord for biblioteket fjernes ved opførelsen af kontorhuset. Derved mindskes trafikken ad Sct. Jørgens Bakke betydeligt. Sct. Jørgens Bakke vil derfor kunne omdannes til en sivegade, hvor adgangen er begrænset til vareindlevering, bogbussen samt cyklister og fodgængere.

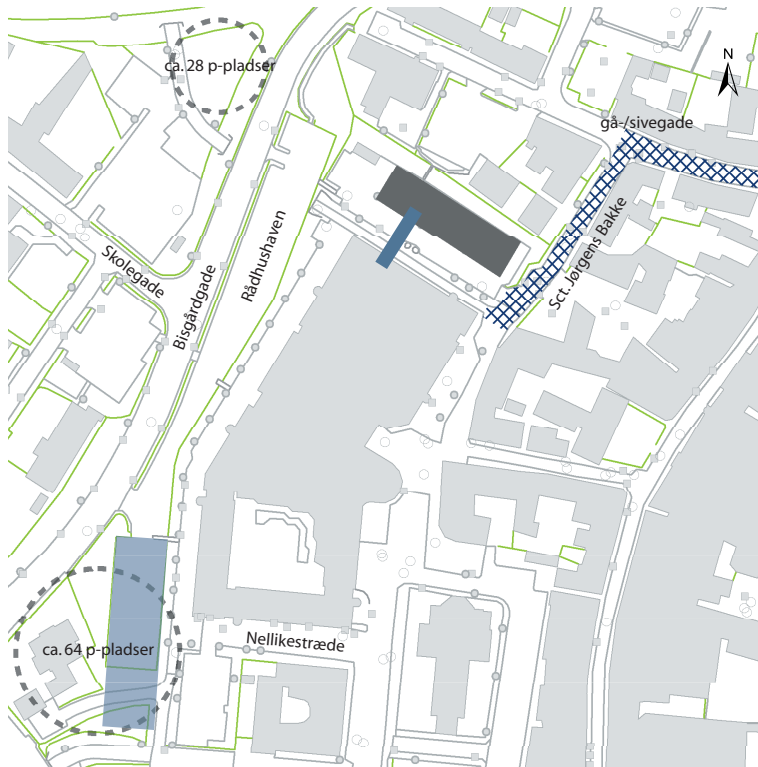
Sivegaden vil kunne fungere som en løkke på det eksisterende gågadesystem med forbindelse til den nyrenoverede kirkeplads og rådhusvej. Det kan blive attraktivt at etablere butikker i bebyggelsens stueetage, hvorved der kan skabes mere byliv i området.

Bebyggelse

Kontorhuset nord for biblioteket kan opføres i op til 3 etager med en gangbro mellem bygningen og biblioteket på 1. sals niveau. Gangforbindelsen skal sikre sammenhængen til det eksisterende rådhus med de fællesfunktioner, der findes her.

Lokalplanen udlægger et byggefelt, vist på bilag 2, inden for hvilket kontorhuset skal placeres. Et kontorhus i 3 etager med et etageareal på ca. 2200 m² vil ikke fylde hele byggefeltet ud - derfor er den endelige afstand mellem bygningen og bl.a. skrænten og biblioteket flexibel inden for nogle meter. Der skal blandt andet tages hensyn til lysindfaldet i kontorerne.

Bebyggelse langs Sct. Jørgens Bakke og Sct. Jørgens Gade skal opføres langs gaden - gerne som sluttet bebyggelse - i op til 2½ etager.



Nyt kontorbyggeri nord for biblioteket i Holstebro med gangforbindelse på 1. sal

Sct. Jørgens Bakke kan omdannes til sivegade

Der skal etableres parkeringspladser nord for parkeringspladsen i Skolegade samt i den sydlige del af Rådhushaven

Trafikale forhold

Som tidligere beskrevet bliver der mulighed for at omdanne Sct. Jørgens Bakke til en sive- eller gågade med adgang for varelevering.

Bogbussen skal fortsat have adgang til porten i bibliotekets nordfacade. Udformningen af det nye kontorhus skal derfor tage hensyn til bogbussens manøvreareal.

Langs bibliotekets nordfacade skal der fortsat være en cykelsti (en del af Sortestien) som en del af de eksisterende cykelstiforbindelser.

Hvis byggefeltet langs Sct. Jørgens Gade udnyttes, skal der sikres adgang til gården via en eller flere porte.

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 forslaget offentliggøres. 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 offentliggøres.

Trafikmængden på Sct. Jørgens Bakke forventes at falde markant, når de 48 parkeringspladser fjernes. Krydset Bisgårdgade/Sct. Jørgens Gade forventes også at blive mindre belastet.

Parkering til det kommende kontorhus og erstatning for de 48 nedlagte pladser vil blive søgt etableret i den sydlige del af Rådhushaven, samt i den nordlige del af Skolegades parkeringsplads ved jernbanen.

Støj

Mængden af trafikstøj vil falde som følge af den lavere trafikale belastning af området. Områdets anvendelse til centerformål og offentlige formål vurderes ikke at medføre mere støj for omgivelserne, da anvendelsen ikke adskiller sig fra den eksisterende anvendelse i og omkring området.

Drikkevandsinteresser

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

Forsyningsledninger

Der er el-, vand- og spildevandsledninger i området, som enten skal respekteres eller flyttes i forbindelse med nybyggeri.

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

Området er omfattet af kommuneplanens område 1.O1 til offentlige formål og 1.C1 til centerformål. I område 1.O1, hvor kontorbyggeriet skal placeres, kan der bygges i 3 etager/15 meter, mens der i område 1.C1 kan bygges i op til 2½ etager/11 meter.

Byggeri i området kan opføres inden for nærværende lokalplans bestemmelser uden ændringer af Kommuneplanens rammer.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 24. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af byplanvedtægt nr. 24, der ligger inden for lokalplanens område.

Området er også 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. 1053

Område til kontorbyggeri mm. nord for biblioteket i 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 centerformål og offentlige formål - herunder et kontorhus nord for biblioteket
- at der kan opføres bygninger til centerformål langs Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke
- at biltrafikken på Sct. Jørgens Bakke kan mindskes
- at cykeltrafikken kan passere gennem området

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnummrene 395t, 406a, 402b, 403a og 404a, alle Holstebro Bygrunde, samt en del af litra "a" og alle matrikler, der efter d. 1. januar 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er i byzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Område A skal anvendes til centerformål og område B skal anvendes til offentlige formål, som vist på bilag 1.

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.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

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

Stk. 2 Bygninger langs Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke skal placeres med facaden i byggefeltets grænse mod vejen. Bygningen på hjørnet mellem Sct. Jørgens Gade og Sct. Jørgens Bakke skal ikke nødvendigvis følge facadelinien i hjørnet - dvs. hjørnet kan udformes på anden måde inden for

byggefeltet.

Stk. 3 Bygningerne må ikke overstige det etageantal, der er vist på bilag 2 - dog skal bygningerne opføres i mindst 2 etager.

Stk. 4 Bygninger på byggefeltet "højst 2½ etager" må i højden ikke overstige 11 meter. Bygninger på byggefeltet "højst 3 etager" må i højden ikke overstige 15 meter.

Stk. 5 Der kan opføres en gangforbindelse på 1. sal mellem kontorhuset og biblioteket, som vist på bilag 2.

§ 5 Bebyggelsens udseende og skiltning

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

§ 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 og manøvreareal til bogbussen ad Sct. Jørgens Bakke med ind- og udkørsel gennem porten i bibliotekets nordfacade.

Stk. 2 Der skal sikres vejadgang til parkeringsarealet (ved Sct. Jørgens Gade) fra Sct. Jørgens Gade. Hvis der opføres bygninger langs gaden skal der sikres adgang gennem en port.

Stk. 3 Der skal sikres stiforbindelser, som vist på bilag 2.

Stk. 4 Den eksisterende cykel- og gangsti a-a skal sikres som dobbeltrettet cykelsti med en bredde på mindst 3 meter og gangsti med en bredde på mindst 1,5 meter.

Stk. 5 Den eksisterende sti/trappe b-b kan flyttes, hvis der i forbindelse med kontorbyggeriet opstår en anden god placering i nærheden.

Stk. 6 Den eksisterende sti c-c skal sikres som gangsti mellem Sct. Jørgens Gade og Rådhushaven.

§ 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 Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 24, vedtaget af Holstebro Borråd d. 23. februar 1970, tinglyst d. 3. november 1970. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 1053 ophæves den del af byplanvedtægt nr. 24, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11 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.

§ 12 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 21. april 2009 til offentliggørelse i 8 uger fra den 29. april til den 24. juni 2009.

Arne Lægaard

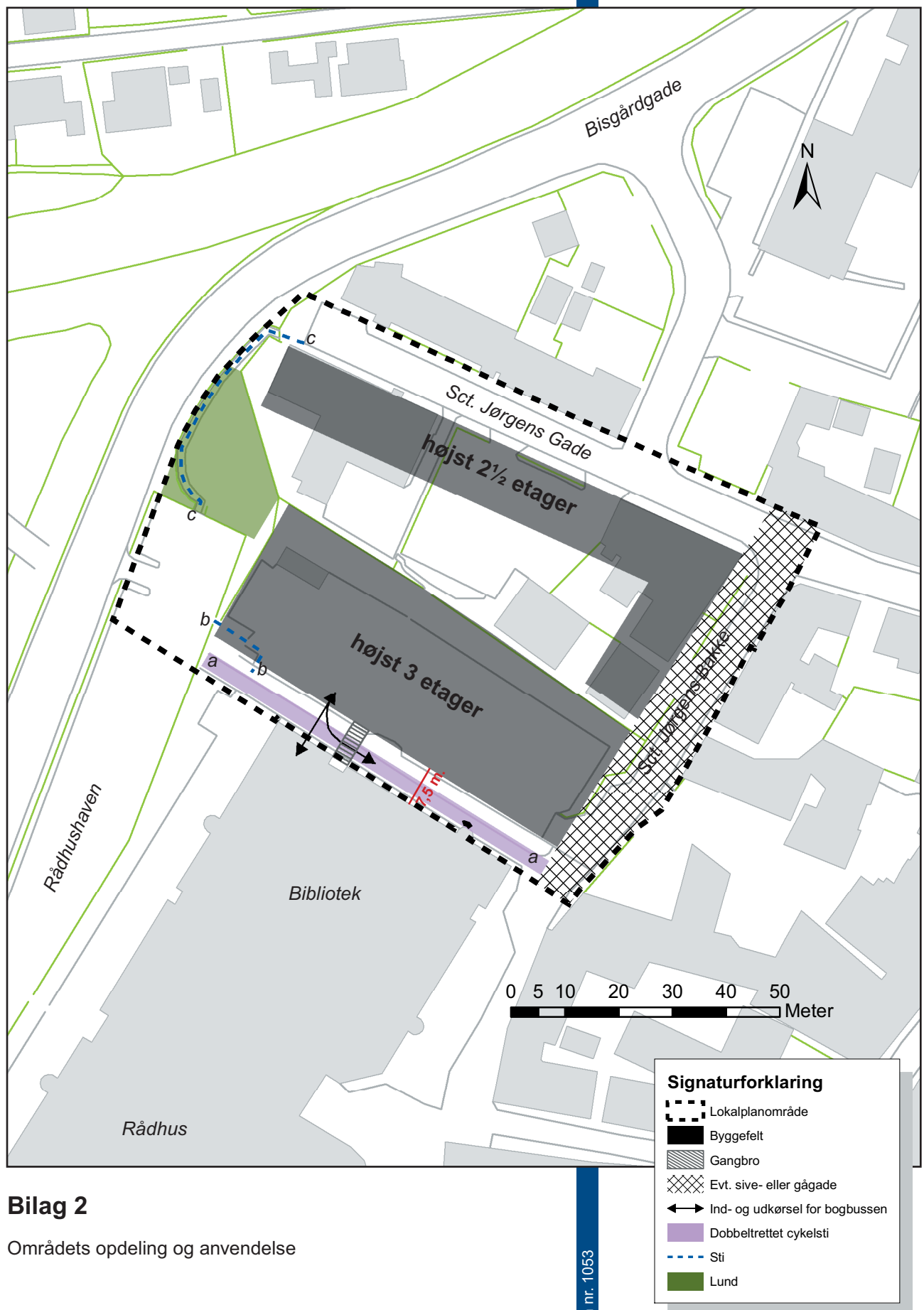
Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør



Områdets afgrænsning



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse