

Lokalplan nr. 1063



Boligområdet ved Liden Kirstens Allé i
Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 20.10 til den 15.12. 2010.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
eller via email til:
planafdelingen@holstebro.dk

inden den 16.12.2010

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 lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre forslag til en ny lokalplan for boligområdet ved Liden Kirstens Allé i Holstebro, fordi der var uklarhed i den tidligere lokalplan om forbud mod at udstykke de største grunde i mindre grunde. Dertil kommer en række mindre ændringer der gør reglerne i området klarere.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, 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.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Lokalplanområdets beliggenhed	4
• Baggrund og formål	4
• Eksisterende forhold	5
• Lokalplanens indhold	5
• Forhold til anden planlægning	7
• Miljøvurdering	8
• Tilladelser efter anden lovgivning	8

Lokalplan nr. 1063

§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Område	10
§ 3. Anvendelse	10
§ 4. Udstykning	11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	12
§ 7. Ubebyggede arealer	12
§ 8. Terrænregulering	13
§ 9. Veje og stier	13
§ 10. Parkering	14
§ 11. Grundejerforening	15
§ 12. Ophævelse af gældende planer	15
§ 13. Tinglyste servitutbestemmelser	15
§ 14. Betingelser for ibrugtagning	15
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	17
Kortbilag 2 - Lokalplanområdets anvendelse	18
Kortbilag 3 - Delområde B1	19
Kortbilag 4 - Delområde B2	20
Kortbilag 5 - Delområde B3	21
Bilag 6 - Udsnit af Bygningsreglement 2010	22

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort & Matrikelstyrelsen
 Ortofoto Danmark® 2008, copyright Blom
 Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

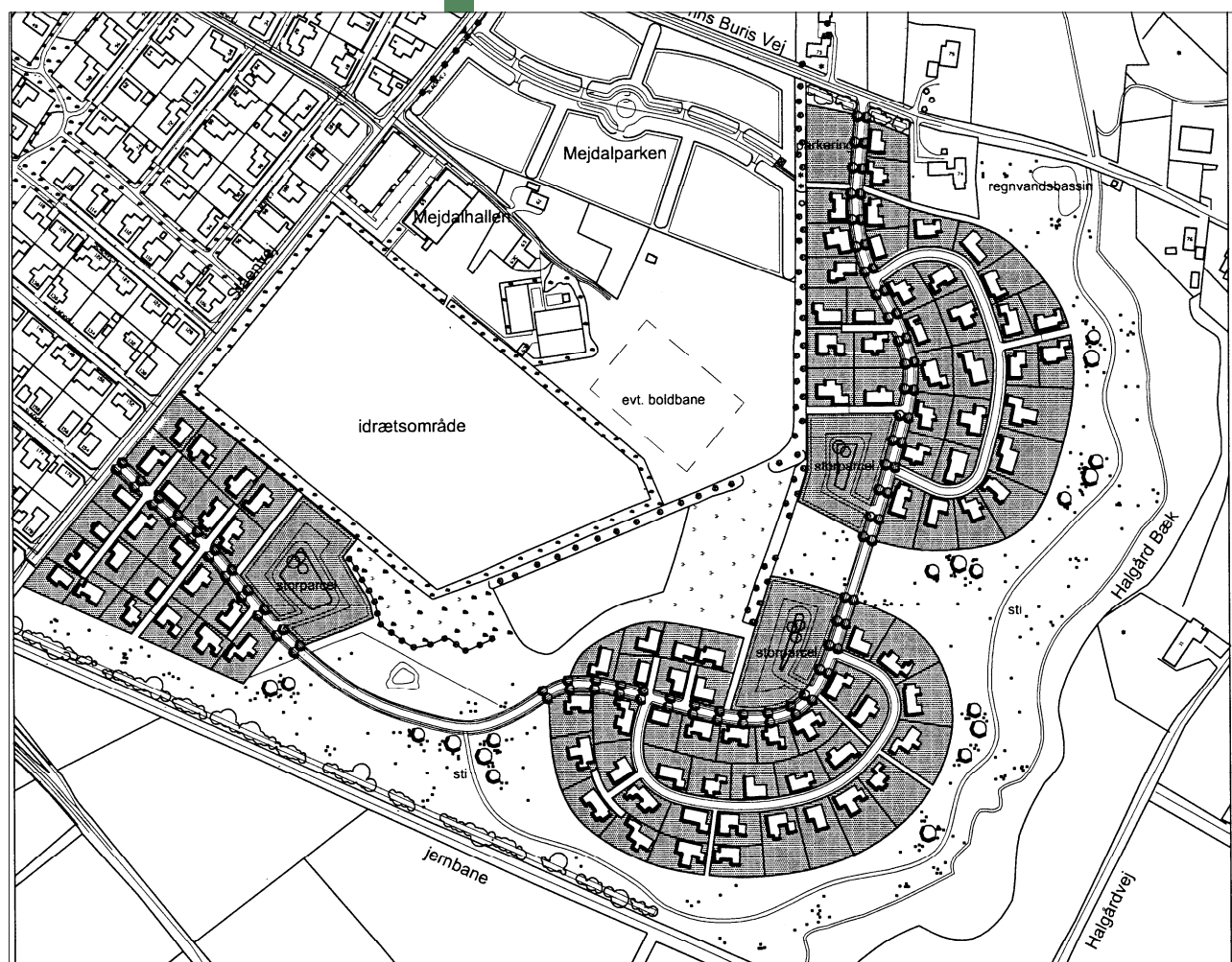
Lokalplanen omfatter området mellem Halgård Bæk, jernbanen, Slåenvej, Mejdal idrætsområde, Mejdalparken og Prins Buris Vej, og er ca. 27 ha. stort.

Baggrund og formål

Denne lokalplan afløser den oprindelige lokalplan for Liden Kirstens Allé området, fordi der har vist sig nogle upræcise bestemmelser, der har givet uklarhed om fortolkninger i den oprindelige plan nr. 370. Blandt andet var det ikke gjort klart, at der ikke må ske en udstykning fra de største grunde på over 1400 m². Derfor nedlagde Holstebro Kommune et forbud mod udstykning efter planlovens §14. Det betyder at der skal udarbejdes en ny lokalplan,



Lokalplanområdets beliggenhed i den østlige ende af Mejdal.



der præciserer, at man ikke må foretage yderligere udstyknings i lokalplanområdet. Desuden var der uklarhed omkring vejrabatter, hegn og bebyggelsesprocentberegning i rækkehusbebyggelserne. Disse ting er nu strammet op og indgår i denne lokalplan nr. 1063. Ellers er de øvrige bestemmelser overført fra lp 370 til lp 1063 uændrede eller med småjusteringer.

Lokalplanen har til formål at sikre en bebyggelse bestående af parcelhuse samt række- og kædehuse. Planen er også grundlaget for smukke, sikre veje og stier.

Sidst, men ikke mindst, skal planen sikre offentlig adgang til Halgård Bæk, der kan blive et fremtidigt rekreativt strøg fra Tvis til Vandkraftsøen.

Eksisterende forhold

Siden lokalplan nr. 370 blev vedtaget i 2002 er området forlængst bebygget og anlagt med haver og fællesområder. Det fremstår som et tiltalende og meget grønt boligområde tæt på byen. Boligerne ligger som tre øer omgivet af de grønne områder. I lokalplanområdet ligger der en naturgasledning langs jernbanen.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Området er disponeret således, at ca. 14 ha. bruges til boliger (52%) og ca. 13 ha. bruges som fælles grønt område (45%). Der kan opføres ca. 100 parcelhuse på grunde fra 800 m² til 2000 m² fordelt i 3 klynger.

Til disse klynger knytter sig desuden tre storparceller på henholdsvis ca. 4700 m², ca. 5500 m² og ca. 6800 m² til i alt ca. 50 tæt-lave boliger. Hver storparcel skal bebygges efter en samlet plan ud fra de retningslinier der kan ses på kortbilag 3,4 og 5 bagest i hæftet. Planen skal også vise bygningernes placering, herunder fremtidig placering af udestuer, carporte, skure og fælles parkering.

Fælles grønne områder

Midt i lokalplanområdet, ind mod idrætsbanerne, er der et tæt bevokset skovlignende område, hvor der oprindeligt var nogle vandhuller. De blev drænet væk, da man anlagde boliger og veje. Sammen med en eng lige nord for bevoksningen, giver området muligheder for leg og oplevelser for alle aldersgrupper. Mod Halgård Bæk er det tanken, at fællesarealerne skal fremstå som engdrag.

Boligerne er altså lagt ud i tre klynger, der vender ud mod de fælles grønne områder. De bliver bundet sammen af Liden Kirstens Allé, der bugter sig igennem hele området.

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 den 29.09.2010. 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.

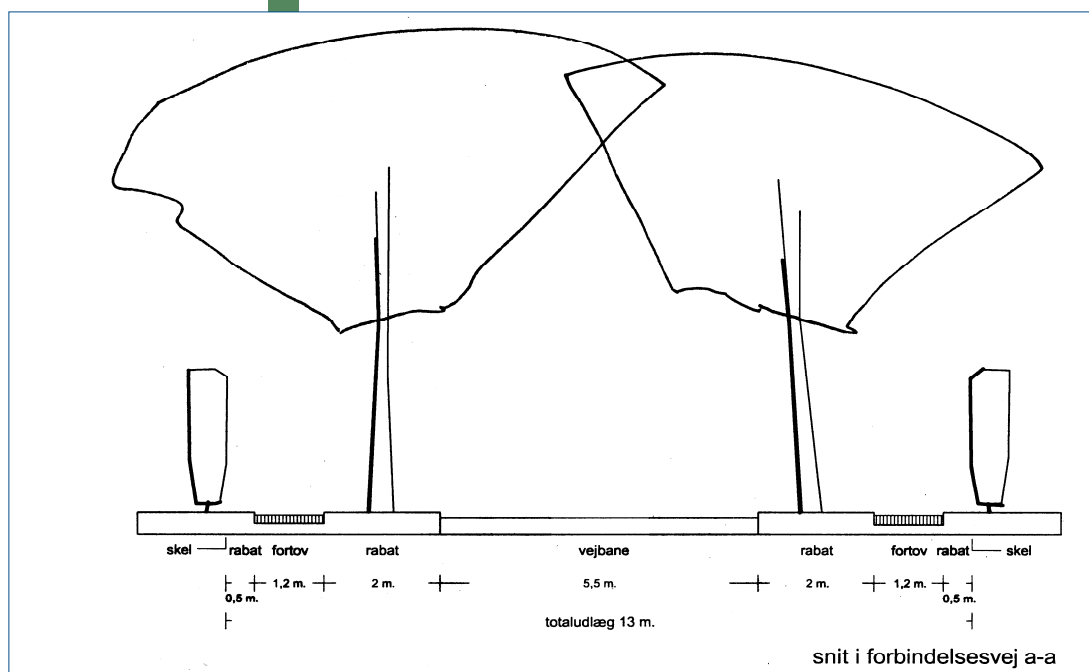
Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den 29.09.2010

Veje og stier

Liden Kirstens Allé er beplantet med lindetræer, der er sat parvis og engang vil nå hinandes kroner ind over vejen. Det vil danne skygge, der veksler med lys mellem træerne når man bevæger sig hen ad vejen. Det lukkede rum under træerne afbrydes i det helt åbne areal mellem boliggrupperne, fordi alléen kun er plantet i de tre boliggrupper. På den måde opstår der en kontrast mellem det bebyggede og det åbne rum i landskabet. De fælles grønne fællesarealer er grundlæggende store græsplæner, som tager sig smukt ud. Langs jernbanen og langs Prins Buris Vej indgår støjvolde i det grønne fællesområde beplantet med buske .

På begge sider af Liden Kirstens Allé er der græsrabatter hvor træerne står. Bag dem er der fortov i begge sider.

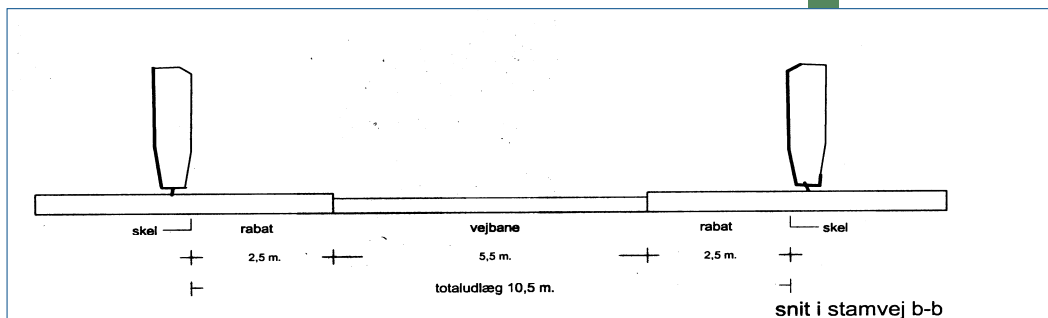


Vejen er snoet og har en forholdsvis smal kørebane som virker dæmpene på kørehastigheden. Den skilte hastighed er 40 km/t.

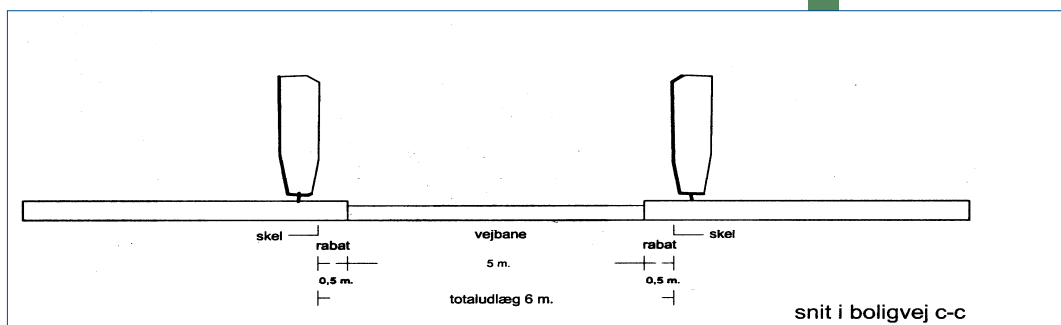
De tilstødende stamveje Bispebuen og Munkebuen samt de små stikveje/boligveje har et færdselsareal på hhv. 5,5 og 5 meter.

Når der skrives færdselsareal og ikke kørebane, er det fordi disse veje er skiltet som Opholds- og legeområder. Det betyder at kørehastigheden ikke må være højere end 15 km/t og, at vigepligtsforholdene er vendt om, så de kørende skal vige for de gående.

På den måde bliver trafiksikkerheden i top og færdselsarealet en dejlig legeplads for unge og gamle.



Den offentlige sti, Halgård Bæk Stien (i kortbilag 2 benævnt som e-e), går mellem Prins Buris Vej og Liden Kirstens Allé. Det er først og fremmest en rekreativ sti, men med stitunnelen under jernbanen er der samtidig blevet en god og sikker cykelforbindelse til Halgård Skole.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplan nr. 1063 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 - 2021, hvor den er udlagt i rammeområde 02.B.27 til boligformål.

Eksisterende lokalplaner

Denne lokalplan afløser lokalplan 370 for hele lokalplanområdet.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor et større område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området. Der må ikke foregå aktiviteter der kan true grundvandet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Holsterbo Kommune. Her er området udlagt til fjernvarmforsyning med tilslutningspligt. Huse der opføres efter bygningsreglementets regler for lavenergibyggeri, skal fritages for tilslutningspligten til fjernvarme, hvis man anmoder om det, jf. planlovens § 19 stk. 4.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Holstebro Kommune. De to regnvandsbassiner i lokalplanområdet skal oprenses med regelmæssige mellemrum. Oprensningen foretages af Vestforsyning A/S, der derfor skal have adgang til bassinerne.

Miljøvurdering

I forhold til lokalplan nr. 370, der har været gældende fra området blev overført fra landzone til byzone og byggeomdningens start, medfører den nye lokalplan 1063 ikke ændringer, der vil påvirke miljøet.

Byrådet har derfor 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 Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i Planloven (se klagevejledning på s. x).

Tilladelser efter anden lovgivning

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.

Beregning af bebyggelsesprocent

I bilag 6 bagest i hæftet kan man læse hvordan bebyggelsesprocenten på en ejendom skal beregnes.

Lokalplan nr. 1063

Boligområdet ved Liden Kirstens Allé, Holstebro

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til boligformål og rekreative formål,
- at fastlægge vej- og stibetjening,
- at fastlægge byggemulighederne,
- at området fastholdes som et bynært naturområde med en blanding af uplejet og plejet natur,
- at fastlægge indretning af fællesarealer

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 2ii, 2sd, 2se, 2sg, 2sf, 2qd, 7000q samt 2so Mejdal, Tvis samt 1f0, 1 gb, 1æ, 1aa, 10, 1ab, 1ad, 1ah, 1af, 1ak, 1aq, 1am, 1ao, ac, 1ae, 1at, 1av, 1ay, 1aæ, 1ba, 1au, 1ax, 1az, 1a0, 1bb, 1ap, 1an, 1al, 1ai, 1ag, 1bc, 1bd, 1bf, 1be, 1bg, 1bh, 1bi, 1ar, 1as, 1fc, 1fb, 1fa, 1e0, 1eæ, 1ez, 1ey, 1ex, 1ev, 1eu, 1et, 1fd, 1cd, 1bn, 1bp, 1br, 1bt, 1bv, 1by, 1bæ, 1b0, 1ca, 1cb, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cæ, 1cr, 1cs, 1cp, 1cl, 1ci, 1cn, 1cg, 1ce, 1cc, 1fv, 1cq, 1co, 1cm, 1ck, 1ch, 1cf, 1bo, 1bg, 1bs, 1bu, 1bx, 1bz, 1fx, 1es, 1eg, 1ef, 1ee, 1ed, 1ec, 1ct, 1er, 1eg, 1ep, 1eo, 1en, 1em, 1el, 1ek, 1ei, 1eb, 7000c, 7000n, 1ga, 1gc, 1t, 1fe, 1fn, 1fm, 1fl, 1fk, 1fi, 1fh, 1fg, 1ff, 1c0, 1ft, 1fs, 1fr, 1fg, 1fp, 1fd, 1de, 1di, 1dl, 1dn, 1dp, 1dd, 1dr, 1dt, 1du, 1dv, 1dx, 1dc, 1dy, 1dz, 1dæ, 1d0, 1ea, 1eb, 1db, 1ds, 1dq, 1do, 1dm, 1da, 1dk, 1dh, 1dg samt 1df, alle Halgårde, Tvis, samt alle ejendomme der efter den 19.07.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

Stk. 2. Lokalplanområdet består af delområderne A1, A2, A3, B1, B2, B3, C, D og E, som angivet på kortbilag 2.

Stk. 3. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Delområde A1

Området må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse i højst to etager.

Stk. 2. Delområde A2

Området må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse i højst to etager.

Stk. 3. Delområde A3

Området må kun anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse i højst én etage.

Stk. 4. Delområde B1, B2, B3

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse, gårdhuse) i højst 2 etager.

Stk. 5. Delområde C

Området må kun anvendes som fællesareal til ophold og leg samt regnvandsbassin.

Stk. 6. Delområde D

Området må kun anvendes til offentlige formål som regnvandsbassin med grønt område.

Stk. 7. Delområde E

Området må kun anvendes til parkering. Der kan opsættes trådhegn og aflåselig adgang til parkeringsområdet.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Der må ikke foretages yderligere boligudstyknings i lokalplanområdet.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A1, A2 og A3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30% excl. del af fællesareal.

Stk. 1. Bygninger må maksimalt opføres i to etager og ikke højere end 8,5 meter over terræn i A1 og A2.

Stk. 2. Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage og ikke højere end 5 meter over terræn i A3.

Stk. 3. Stuegulv må ikke ligge mere end 1 meter over terræn.

Stk. 4. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der i henhold til bygningsreglementet kan opføres i eller inden for 2,5 meter fra skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal, kan opføres med en taghældning, der ikke overstiger 30 grader. I skel må bebyggelsens højde, målt

til tagfladens overside, ikke overstige 2,5 meter. Disse bygninger må ikke være højere end 4 meter.

Delområde B1, B2 og B3

Stk. 5. Indenfor delområde B1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 40% incl. del af det fællesareal, der ligger midt i bebyggelsen.

Stk. 6. Indenfor delområde B2 og B3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 50% incl. del af det fællesareal, der ligger midt i bebyggelsen.

Stk. 7. Bygninger må maksimalt opføres i to etager og ikke højere end 8,5 meter over terræn.

Stk. 8. Stuegulv må ikke ligge mere end 1 meter over terræn.

Stk. 9. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der i henhold til bygningsreglementet kan opføres i eller inden for 2,5 meter fra skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal, kan opføres med en taghældning, der ikke overstiger 30 grader. I skel må bebyggelsens højde, målt til tagfladens overside, ikke overstige 2,5 meter. Disse bygninger må ikke være højere end 4 meter.

Stk. 10. Bebyggelsen skal følge en samlet plan i overensstemmelse med principperne vist i kortbilag 3,4 og 5.

Stk. 11. Bebyggelsens facade mod det udvendige skel skal ligge på den angivne facadebyggelinie 3 meter fra skellet, som vist på kortbilag 3, 4 og 5, og ikke længere ind mod delområdets midte end 13 meter målt fra facadebyggelinien. Der kan dog opføres et redskabsskur af træ pr. ejendom mellem udvendigt skel og facadebyggelinien.

Delområde C

Stk. 12. Inden for delområdet kan der opføres mindre bygninger og anlæg, der har betydning for lokalplanområdet som helhed. Disse bygninger må ikke være højere end 4 meter.

Delområde D og E

Stk. 13. Inden for delområdet må der ikke opføres bygninger.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Inden for alle delområder må der ikke opsættes skilte og reklamering udover nummer- og navneskiltning.

§ 7. Ubebyggede arealer

Delområde A1, A2, A3 og B1, B2, B3

Stk. 1. Ubebyggede arealer der ikke bruges til indkørsel, parkering, vej eller sti, skal anlægges og plejes som have.

Stk. 2. Hegning mod nabo samt sti d-d, skal udføres som levende hegn med sammenhængende bevoksning, fast hegn af træ eller fast hegn i husets materiale.

Stk. 3. Hegn mod vej og fællesarealer skal udføres som levende hegn med sammenhængende bevoksning. Levende hegn kan suppleres med et trådhegn inden for det levende hegn.

Stk. 4. I delområde B1, B2 og B3 kan der ved skellet langs bebyggelsens yderside, suppleres med et fast hegn af træ i max. 1,8 meters højde indenfor det levende hegn.

Stk. 5. Levende hegn mod vej, sti og fællesarealer må ikke sættes nærmere skel end 30 cm således, at plantningen ikke vokser ud over skel.

Stk. 6. De fælles grønninger midt i delområde B1, B2 og B3 skal fremtræde som græsareal. Der må plantes fritstående træer og buske.

Delområde C

Stk. 7. Delområdet skal bruges som fællesareal for hele lokalplanområdet. Det skal fremtræde som græsareal, og der kan anlægges rekreative forbindelser efter behov jf. § 9 stk. 6. Der må plantes fritstående træer.

Stk. 8. En del af området fremstår som uplejet natur med pilekrat, birk, el, græstuer og fugtig bund. Denne del må plejes så den stadig fastholdes som uplejet natur. Området langs Halgård Bæk skal fortsat fremstå som engdrag. Disse to områder er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og skal således fastholdes som beskevet.

Stk. 9. Der skal placeres et regnvandsbassin i delområdet. Det skal udformes som en sø med lav bredskråning.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke uden Kommunens tilladelse ske terrænregulering ud over +/- 0,50 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Stk. 2. Inden for 0,5 meter fra skel til vej og nabo må der ikke ske terrænregulering.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til den offentlige vej a-a (Liden Kirstens Allé) i en bredde på 13 meter. Vejen anlægges med en kørebane på 5,5 meters bredde, græsabat på 2 meters bredde i hver side incl. afvanding, fortov med fast belægning i 1,2 meters bredde i hver side og kantrabat på 0,5 meters bredde yderst i hver side. I de to meter brede græsrabatter skal der være allétræer i hver side, sat parvis over for hinanden på de strækninger, hvor der er

grunde på begge sider af fordelingsvejen. Ved vejens udmunding i Prins Buris Vej og i Slåenvej skal der anlægges oversigtsareal på 2,50 x 95 meter målt fra kørebane kant. Af hensyn til oversigten må ingen genstande eller planter i oversigtsarealer være højere end 0,80 meter, bortset fra opstammede træer og lysmaster.

Stk. 2. Der udlægges areal til de private fællesveje b-b (Bispebuen og Munkebuen) i en bredde på 10,50 meter. Vejene anlægges med et færdselsareal på 5,50 meters bredde og græsabat i hver side på 2,50 meters bredde.

Stk. 3. Der udlægges areal til de private fællesveje c-c i en bredde på 6 meter. Vejene anlægges med et færdselsareal på 5,0 meters bredde og rabat i hver side på 0,50 meters bredde.

Stk. 4. Der anlægges en fællessti d-d i en bredde på 3 meter uden fast belægning.

Stk. 5 Der udlægges areal til en offentlig sti e-e, i en bredde på 3,5 meter med et principforløb som vist i kortbilag 2. Stien anlægges i en bredde på 3 meter. Stien anlægges i stenmel, men kan efter behov anlægges med fast belægning og belysning.

Stk. 6 Alle øvrige arealer i lokalplanområdet, der er udlagt som smalle arealer i- eller langs boliggrupperne, har status som del af fællesareal C, men kan af grundejerforeningen omlægges med grus eller stenmel til stiforbindelser efter behov, uden at status ændres.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal anlægges mindst to parkeringspladser på egen grund pr. fritliggende enfamiliehus.

Stk. 2. Der skal anlægges mindst to parkeringspladser på egen grund pr. tæt-lav bolig i delområde B1, B2 og B3. Hvis mindst 1/3 af de krævede pladser anlægges som fællesparkering, kan kravet nedsættes til i gennemsnit 1½ plads pr. bolig.

Stk. 3. En parkeringsplads måler minimum 2,5 x 5 meter.

Stk. 4. Der må anlægges overkørsel i max. 6 meters bredde fra egen grund over vejrabatten ud til færdselsarealet. Der må anlægges én gangsti i max. 1,2 meters bredde fra egen grund over vejrabatten til færdselsarealet

Stk. 5. Der må ikke natparkeres lastbiler, varevogne eller trailere på over 3500 kg og over 2,2 meter i højden, bortset fra på parkeringspladsen i delområde E.

Der må ikke natparkeres campingvogne eller autocamper, bortset fra ved pakning tre døgn før ferie og udpakning tre døgn efter ferie.

Der må kun vinteropbevares lystbåde, campingvogne eller autocampere i delområde E.

Hvis campingvogn, kassevogn eller autocamper kan afskærmes i en garage eller carport, kan den natparkeres og vinteropbevares på egen grund.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet med medlemspligt for alle grundejere.

Stk. 2. Grundejere i delområde A2 er ikke forpligtet til medlemskab af grundejerforeningen.

Stk. 3. Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, private fællesveje, fælles parkeringsplads i delområde E og øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det. Grundejerforeningens vedtægter, og evt. ændringer, skal godkendes af Holstebro Kommune.

§ 12. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Med vedtagelsen og bekendtgørelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 370, tinglyst den 13.02.2003

§ 13. Tinglyste servitutbestemmelser

Stk. 1. Privatretlige tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Stk. 2. Deklaration af 18.05.1982 om telekabel skal respekteres.

Stk. 3. Deklaration af 19.12.2007 om naturgasledning langs jernbanen over matr. nr. 1ga, skal respekteres og friholdes for hindringer i et bælte på 5 meter på hver side af ledningen.

§ 14. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkeringskrav jf. § 10, samt krav om kollektiv varmetilslutning er opfyldt.

Stk. 2. Boliger der opføres som lavenergihus i overensstemmelse med bygningsreglementet skal, hvis det ønskes, gives dispensation fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

§ 15. Lokalplanens 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 den 20.10.2010 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 20.10.2011.

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).

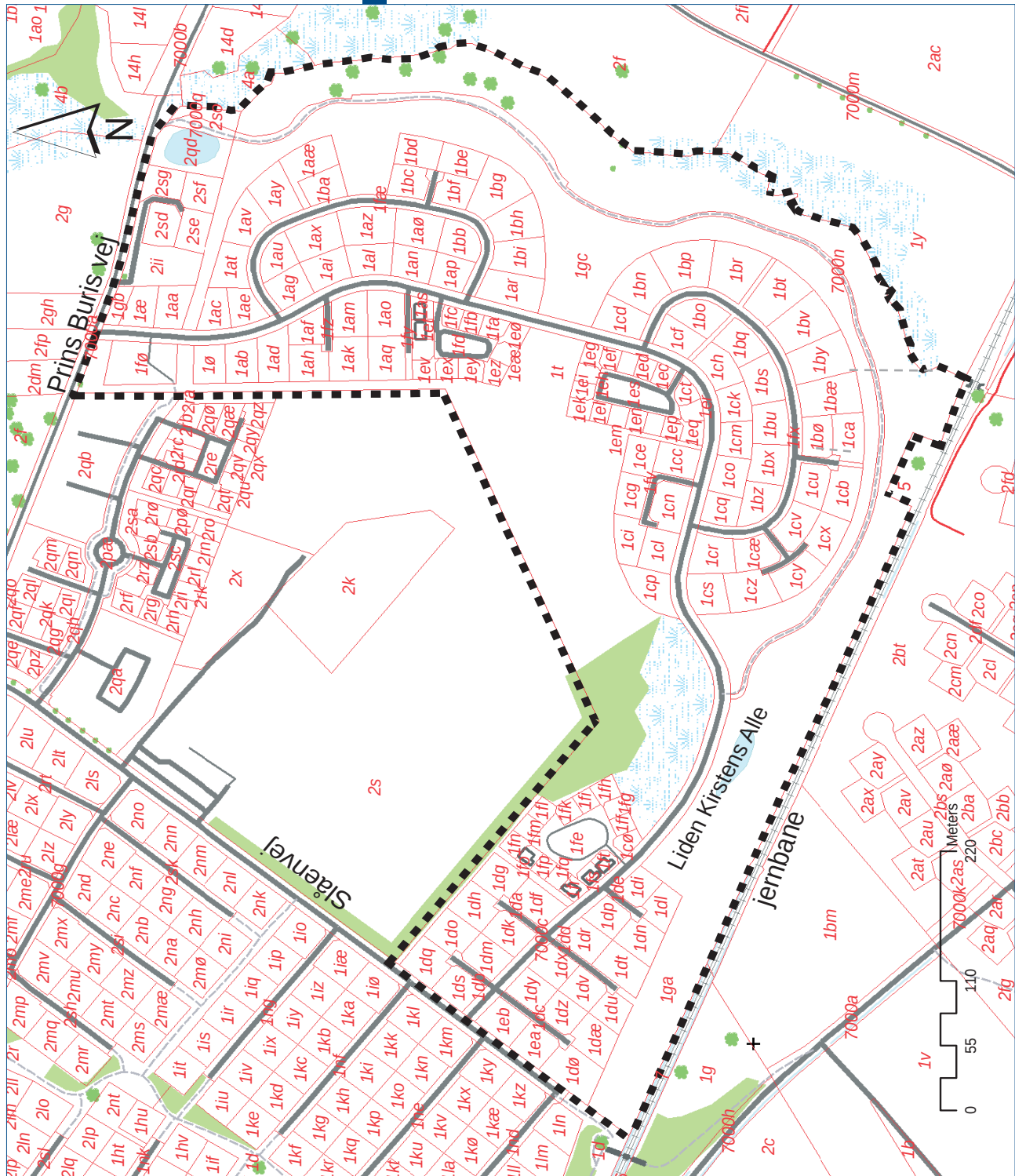
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 12.10.2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 20.10 til den 15.12.2010.

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

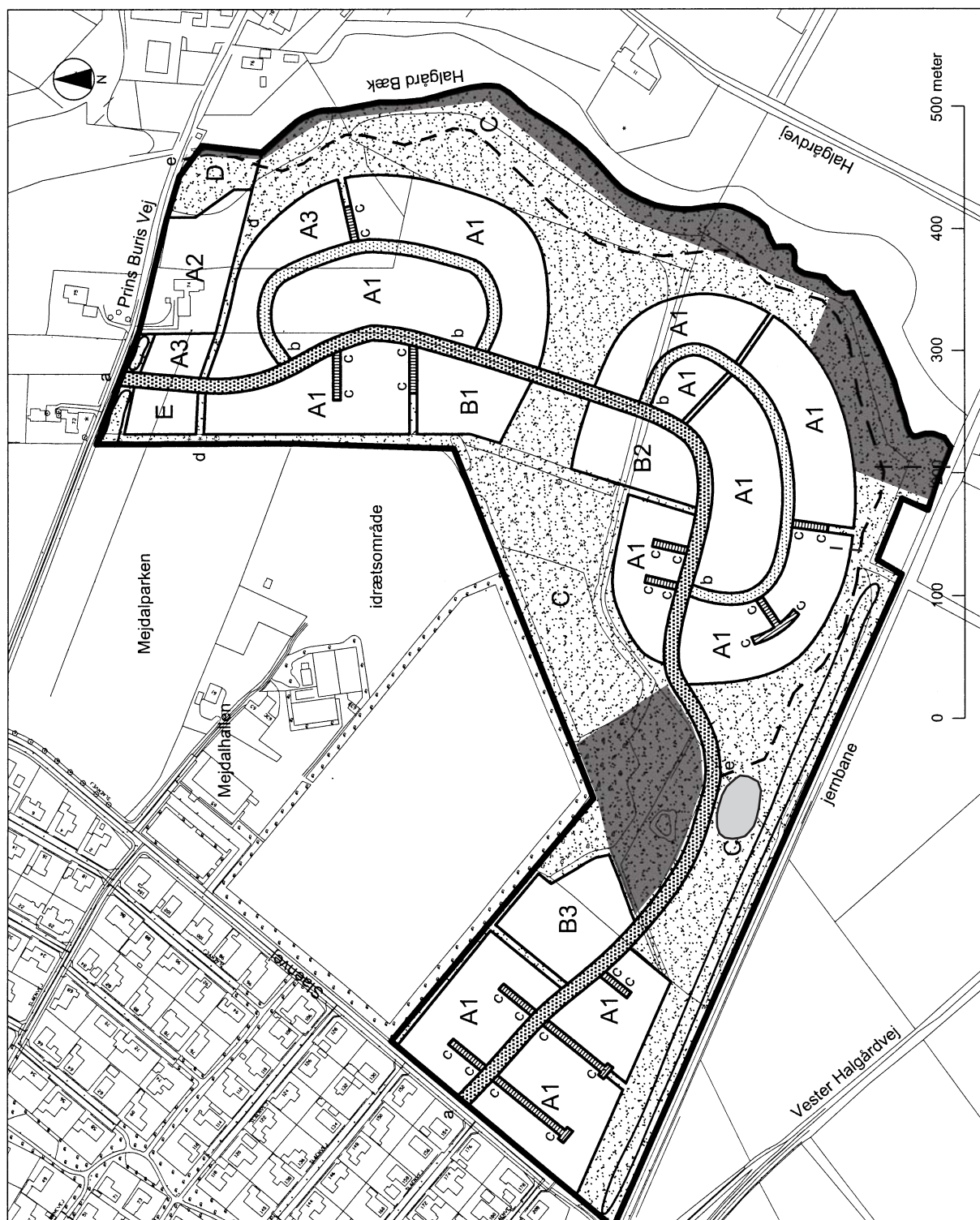


Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning

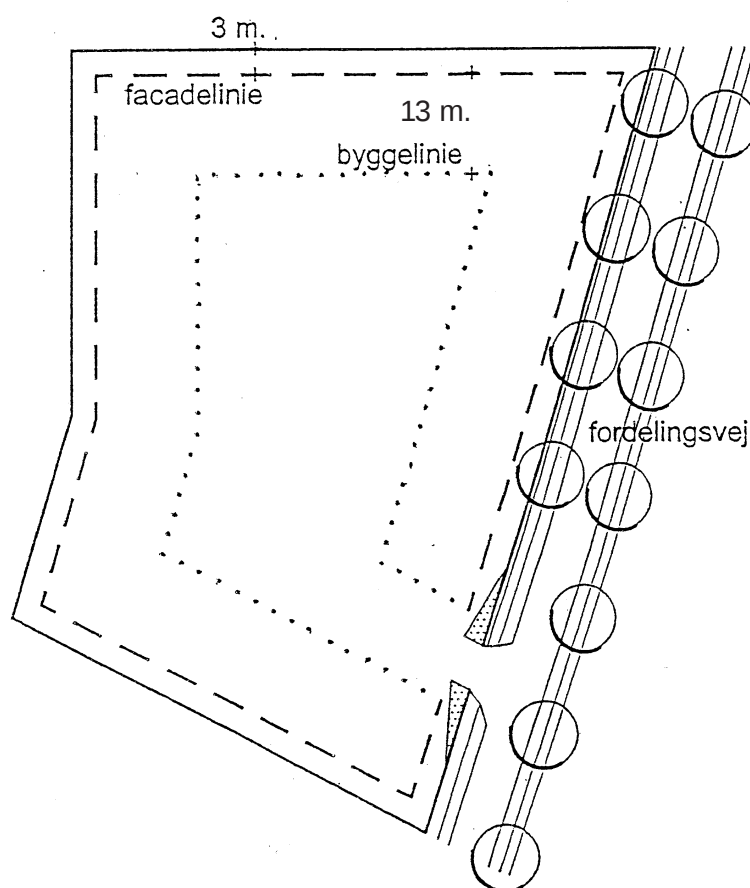
SIGNATURFORKLARING

- forbindelsesvej
- stamvej
- boligvej
- grønt område
- støjvold
- offentlig sti
- lokalplangrænse
- § 3 område



Kortbilag 2

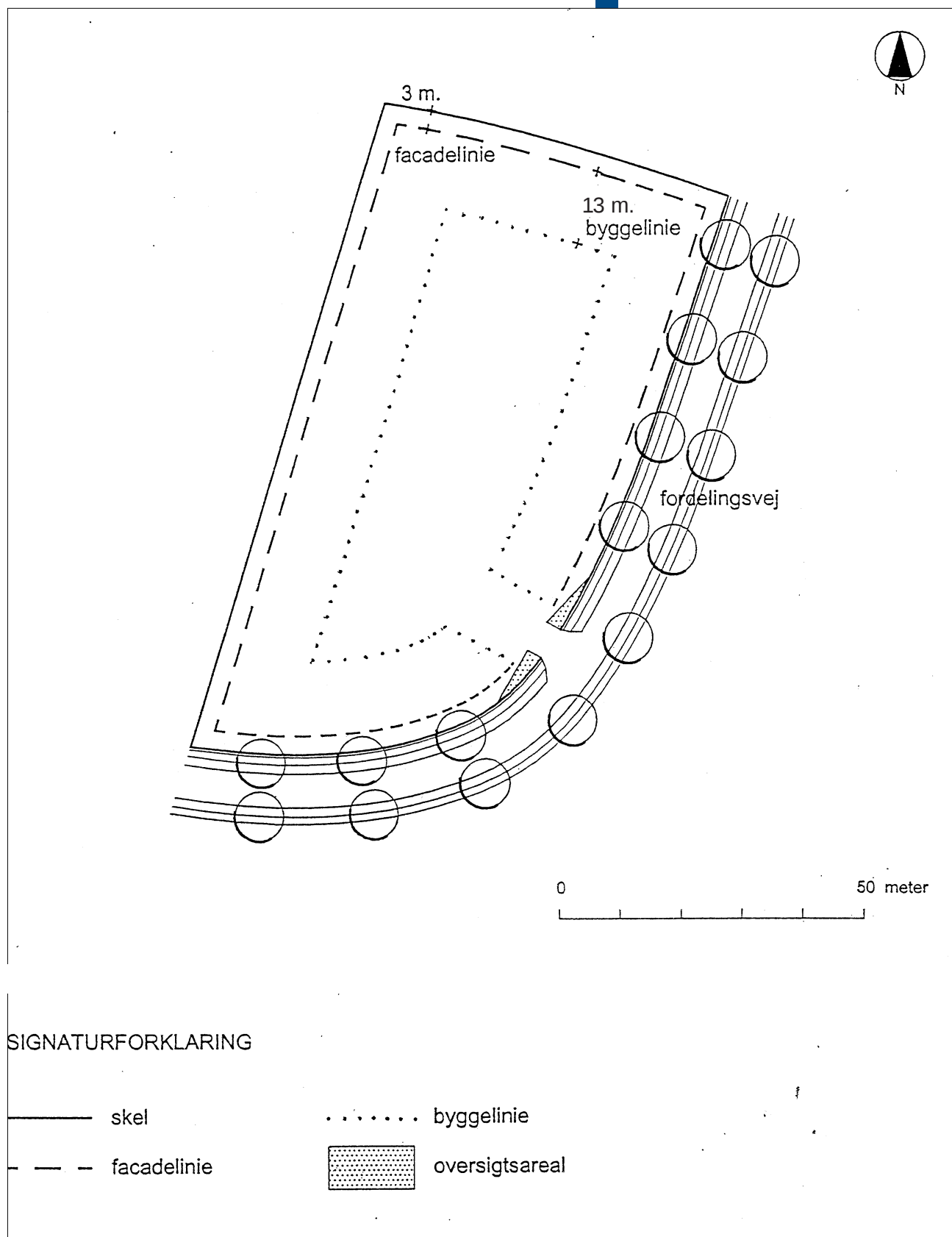
Lokalplanområdets opdeling og anvendelse



0 50 meter

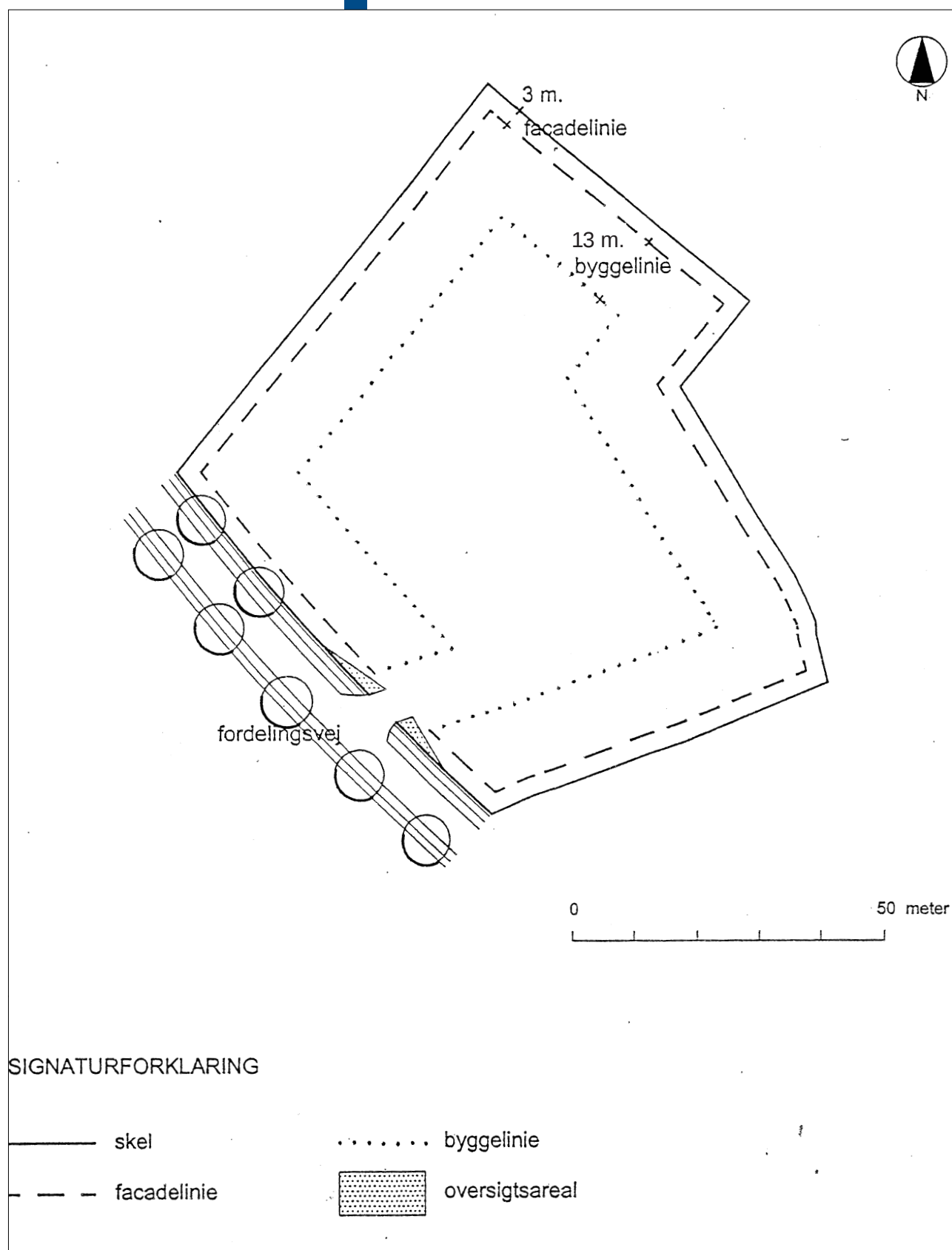
SIGNATURFORKLARING

—	skel		byggelinie
- - -	facadelinie		oversigtsareal



Kortbilag 4

Delområde B2 - opdeling og anvendelse



Kortbilag 5

Delområde B3 - opdeling og anvendelse

Udsnit af Bygningsreglement 2010, bilag 1 - Beregningsregler

B.1.1 Beregningsregler

B.1.1.1 Beregning af bebyggelsesprocent

Stk. 1. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal. (B.1.1.1, stk. 1) Der kan ikke dispenseres fra bygningsreglementets beregningsregler, ligesom en lokalplan eller en byplanvedtægt ikke må lægge andre beregningsregler til grund.

B.1.1.2 Beregning af grundens areal

Stk. 1. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. (B.1.1.2, stk. 1) Hvad der forstås ved en samlet fastejendom fremgår af udstykningsloven.

Ved beregning af grundens areal med henblik på fastsættelse af bebyggelsesprocent skal vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg medregnes, når de omhandlede arealer i matriklen er angivet som en del af den samlede faste ejendom.

Stk. 2. Til grundens størrelse medregnes:

- 1) grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes, og
- 2) arealer, der før 1. februar 1977 er afgivet til vej, men uanset dette er tilladt medregnet til grundarealet. Sådanne arealer medregnes i overensstemmelse med de vilkår, der er fastsat for tilladelsen.
- 3) Det samlede areal for flere matrikelnumre, når de udgør en samlet fast ejendom og grænser op til hinanden (B.1.1.2, stk. 2)

Stk. 3. Til grundens størrelse medregnes ikke:

- 1) arealer af grunden, der er beliggende i en anden zone end den, hvori der bygges, og
- 2) Matrikelnumre, der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.