

Lokalplan nr. 1061



Erhvervsområde ved Elkjærvej,
Mejrup

Udkast 1



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 3.3. til den 28.4. 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 29.4.2010.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Else Albertsen, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et erhvervsområde ved Elkjærvej i Mejrup.

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
- Baggrund og formål
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Miljøvurdering
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1061

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Område
- § 3. Anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering
- § 6. Bebyggelsens udseende og skiltning
- § 7. Ubebyggede arealer
- § 8. Terrænregulering
- § 9. Veje
- § 10. Parkering
- § 11. Ophævelse af gældende planer
- § 12. Betingelser for ibrugtagning
- § 13. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed
ved Elkjærvej, Mejrup

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området er et eksisterende erhvervsområde, der ligger syd for Viborgvej ved Elkjærvej i Mejrup. Mod øst ligger et landbrug, mod syd et grønt område og mod vest et boligområde.

Baggrund og formål

I 2007 gav Holstebro Kommune dispensation til opførelse af en antennemast på 30 meter til mobiltransmission i den sydvestligste del af erhvervsområdet. Dispensationen blev påklaget til Naturklagenævnet, der primo 2009 ophævede dispensationen.

Holstebro Kommune ønsker derfor at udarbejde en et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009 og en lokalplan for erhvervsområdet, der giver mulighed for en mobilmast på 30 meter samt at samskrive de to gældende lokalplaner - lokalplan nr. 201 og 269 - til én lokalplan, der dækker hele området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet rummer i dag et næsten udbygget erhvervsområde til lettere erhverv. Området er lokalplanlagt i 2 lokalplaner - lokalplan nr. 201 og lokalplan nr. 269. Til flere virksomheder er der opført én bolig. Hovedparten af virksomhederne er mindre virksomheder. Den største virksomhed, der rummer handel med landbrugsmaskiner, ligger ud mod Viborgvej. Lige syd for denne virksomhed er der udlagt et vejareal, der giver mulighed for at udvide erhvervsområdet mod øst. Området er omfattet af byggeginier fra Viborgvej, der er en statsvej, og fra den nord-syd gående del af Elkjærvej, der er en kommunevej. En mindre transformerbygning er placeret ved det nordlige vejstykke.

I området er der tinglyst flere forsyningskabler og -ledninger, og på 3 ejendomme er der konstateret forurening på vidensniveau 1 (muligt forurenede). På den sydvestligste grund er der opført en antennemast, og midt i området står en 20 meter høj skorsten, som afkast for en virksomhed. Langs områdets østskel er der et plantebælte.

Området er endvidere omfattet af kirkezone II og III, det udpegede kulturmijø "Oldtidsvejen", telelinier mellem Holstebro-Viborg og Holstebro-Herning, samt almindelige drikkevandsinteresser.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdets disponering - med hensyn til adgangsveje og interne veje samt muligheden for at videreføre en vej mod øst til et eventuelt nyt erhvervsområde - er overført fra de tidligere lokalplaner. De anlagte erhvervsarealer bibeholdes ligeledes. Der er således ingen ændringer i områdets udformning fra de tidligere planer, hvilket er en uændret (ubetydelig) påvirkning af miljøet.

Erhvervsområdet må anvendes til lettere erhverv i form af kontor-, produktions-, værksteds-, og lagervirksomhed og anden virksomhed, som efter Byrådets skøn hører naturligt til i området - uden særlige genevirkninger for omgivelserne. Der kan opføres én bolig på den enkelte ejendom i tilknytning til ejendommens virksomhed. En bolig kan således ikke frasælges erhvervsejendommen eller anvendes af personer, der ikke har tilknytning til ejendommens erhverv. Anvendelsesmulighederne er de samme som i de tidligere planer bortset fra, at der i denne plan også gives mulighed for kontorvirksomhed. Det skønnes, at påvirkningen af miljøet vil være uændret (ubetydeligt) i forhold til den eksisterende anvendelse - måske mindre på grund af muligheden for kontorvirksomhed i området.

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 meter. Tekniske nødvendige konstruktioner kan gives en større højde. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 %. På matrikelnummer 1aa, Den sydvestlige del Mejrup må der opføres en antennemast med en højde på højst 30 meter. Områdets muligheder for bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent er de samme som i de tidligere planer - dog med undtagelse af muligheden for at etablere en antennemast på højst 30 meter. Antennemastens placering ligger i Kirkezone II. Der er i området endvidere dispenseret til en 20 meter høj skorsten. Bygningsmassens påvirkning af miljøet skønnes at være uændret (ubetydelig), da mulighederne for opførelse af bygninger i området er de samme som nu. En antennemasts påvirkning af miljøet skønnes kun at være mindre betydende, da mastekonstruktionen er en let konstruktion.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

Kommuneplanen giver i område 02.E.21 mulighed for lettere erhverv i form af kontor-, produktions-, værksteds- og lagervirksomhed samt anden virksomhed, der efter Byrådets skøn hører naturligt til i området. Der må ikke opføres boliger i området. Bebyggelsesprocenten er 60 %, etageantallet højst 2 og bygningshøjden højst 8,5 meter.

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 (forslagets off.g.dato). 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 (forslagets offentliggørelsesdato).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen, hvorfor der er udarbejdet et tillæg nr. 2, der giver mulighed for boliger i området og fastlægger bebyggelsesprocenten til 40 %. Planen giver endvidere mulighed for etablering af en antennemast på højst 30 meter. Vedtagelse af lokalplan nr. 1061 er derfor betinget af, at tillæg nr. 2 vedtages.

Ændringerne medfører, at bebyggelsesprocenten bliver på højst 40 % og muligheden for at etablere én bolig pr. virksomhed bibeholdes fra tidligere lokalplaner. De eneste forskelle er muligheden for at etablere en antennemast på højst 30 meter samt at nødvendige tekniske installationer kan gives en større højde. Det skønnes, at ændringen af Kommuneplan 2009 ikke vil medføre flere påvirkninger af miljøet end oprindeligt, da bebyggelsesprocenten er sænket og der gives mulighed for boliger. Antennemastens højde og muligheden for nødvendige tekniske installationer vurderes til at blive mindre betydende i forhold til kommuneplanens rammer

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af 2 lokalplaner - lokalplan nr. 201 og lokalplan nr. 269. Lokalplan nr. 201 omfatter størstedelen af området. Lokalplan nr. 269 omfatter én virksomhed. Begge lokalplaner aflyses ved vedtagelse og bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

Forsyningsplaner

Området er omfattet af varmeplanen, affaldsplanen og spildevandsplanen. Der er tilslutningspligt til kollektiv varmemforsyning i form af fjernvarme for ny bebyggelse.

Zoneforhold

Området er i byzone.

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 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. 6).

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. 2.

Kirkezoner

Lokalplanområdet er omfattet af kirkezone II og III fra Mejrup Kirke. Aftalen om kirkezoner er en frivillig aftale mellem det tidligere Ringkøbing Amt, Holstebro Kommune og menighedsrådene om, at sker der byggeri, planlægning m.m. i en zone skal sagen til høring ved de kirkelige myndigheder.

Zone II: Det skal tilstræbes at undgå en bygningshøjde over 8,5 meter.

Zone III: Det skal tilstræbes at undgå en bygningshøjde over 12,5 meter.

Der er ingen kirkebyggelinie på 300 meter fra Mejrup Kirke, da kirken ikke ligger i Det åbne Land, men i bymæssig bebyggelse.

Byggeri med en højde på mere end 8,5 meter i kirkezone II og mere end 12,5 meter i kirkezone III skal forelægges de kirkelige myndigheder.

Lokalplan nr. 1061

Erhvervsområde ved Elkjærvej, Mejrup

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 lettere erhverv i form af kontor-, produktions-, værksteds- og lagervirksomhed.
- at omfanget af bebyggelse og anlæg fastlægges.
- at vejadgang til området fastlægges fra Elkjærvej.
- at der i området kan opføres én mobilantennemast med radiokabine.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ai, 1ak, 1al, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ og 1ø, alle den sydvestlige del Mejrup. Desuden omfatter planen et offentligt vejareal med litranummer 7000i. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23.11.2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanen ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til kontor-, produktions-, værksteds- og lagervirksomhed uden særlige genevirkninger for omgivelserne samt anden virksomhed, der efter Byrådets skøn hører naturligt til i området.

Stk. 2. Der må etableres én bolig på den enkelte ejendom i tilknytning til ejendommens erhverv.

Stk. 3. Der må ikke etableres detailhandelsbutikker i området.

Stk. 4. Der kan etableres én mobilantennemast med radiokabine i området.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning/arealoverførsel må kun ske med Holstebro Kommunes godkendelse. Boliger må ikke frastykkes på separate matrikler.

Stk. 2. Grunde langs Viborgvej må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 4.000 m². Øvrige grunde i området må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 1.200 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bygninger må opføres i højst 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter over terræn - tekniske nødvendige installationer kan gives en større højde. En mobilantennemast må have en maksimal højde på 30 meter over terræn.

Stk. 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

Stk. 3. Den maksimale bygningsmøjde må ikke overstige: Mod naboskel - 1,4 x afstand til skel. Mod vejskel: 0,4 x afstand til modstående vejlinie. Undtaget er en mobilantennemast og nødvendige tekniske installationer.

Stk. 4. Der må ikke opføres bygninger i følgende områder:

Langs Viborgvej: 25 meter - målt fra vejmidte + 2 gange højdeforskellen mellem vejkode og byggekote + 1 meter. (tinglyst den 9.4.1975)

Langs områdets vestskel mod Elkjærvej: 8 meter fra vejskel.

Langs interne veje mod Elkjærvej: 2,5 meter fra vejskel.

Afstandene skal betragtes som byggelinier.

Stk. 5. Garager, carporte, udhuse og diverse skure, der opføres i tilknytning til en bolig som i henhold til Bygningsreglementet kan opføres i eller inden for 2,5 meter til skel mod nabo, kan opføres med en taghældning, der ikke overstiger 30°. Dette gælder under forudsætning af, at bebyggelsens højde ved ydervæg (målt fra tagfladens overside) ikke overstiger 2,5 meter. Bebyggelsens højde må maksimalt være 5 meter. Garage eller carport skal placeres min. 5 meter fra interne veje.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Inden for lokalplanområdet må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Stk. 2. Skiltning og reklamering skal tilpasses en bygnings størrelse og facadeudformning. Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning. Ingen skilte må være bevægelige eller med skiftende billeder.

Stk. 3. Fritstående henvisningsskilte ved indkørsler må ikke være til gene for trafiksikkerheden.

Stk. 4. Skiltning mellem byggelinien og vejskel mod Viborgvej skal godkendes af Vejdirektoratet.

Stk. 5. På boliger må der ikke opsættes skilte ud over almindeligt husnummer- og navneskiltning.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende - ligesom en passende orden ved oplagring, affald o.lign. skal overholdes.

Stk. 2. Arealet mellem byggelinie og vejskel skal beplanteres eller tilsås med græs. Arealet skal friholdes for enhver art for oplag.

Stk. 3. Der skal etableres et plantebælte i en bredde af 4 meter, som vist på kortbilag 2. Plantebæltet anlægges og vedligeholdes af grundejer.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke uden Byrådets godkendelse foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Stk. 2. Terrænregulering må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overfladevand for nabo og vej. Der må endvidere ikke foretages terrænregulering inden for en afstand af 1,0 meter fra naboskel.

§ 9. Veje

Stk. 1. Vejadgang skal ske fra Elkjærvej. Der må ikke etableres vejadgang til området fra Viborgvej.

Stk. 2. De interne veje udlægges i en bredde af 10 meter.

Stk. 3. Der reserveres areal til en eventuel videreførelse af den interne vej mod øst i en bredde af 10 meter.

Stk. 4. Hvor de interne veje munder ud i Elkjærvej pålægges der oversigtsarealer på 10 x 40 meter - målt langs vejenes kørebanekanter. På oversigtsarealerne må der ikke anbringes genstande eller forefindes plantning, der har en højde på mere en 0,8 meter over de tilgrænsende kørebanelmidter. Undtaget er gadelysarmaturer eller nødvendig vejskiltning.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal til hver virksomhed etableres mindst 1 parkeringsplads til personbiler pr. 50 m² bruttoetageareal - dog mindst 2 pr. virksomhed. En parkeringsplads skal være mindst 5 x 2,5 meter.

Stk. 2. Der skal etableres 1 parkeringsplads til cykler pr. 100 m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Eventuelt nødvendigt manøvreareal / parkering af firmakøretøjer må ikke indgå i beregningen af parkeringsarealet.

Stk. 4. Der skal til hver bolig etableres mindst 2 parkeringspladser på egen grund. Garage / carport medregnes som p-plads.

§ 11. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 201 - vedtaget den 10.06.1086 og tinglyst den 25.08.1986 - ophævet helt.

Stk. 2. Lokalplan nr. 269 - vedtaget den 06.10.1992 og tinglyst den 21.10.1992 - ophævet helt.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 7, stk. 3 nævnte plantebælte er etableret.

Stk. 2. Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før denne er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Ved etablering af lavenergi-byggeri kan der dispenseres for tilslutning.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 nævnte parkeringsbestemmelser er opfyldt.

§ 13. 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 bekendtgørelsesdatoen og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst 1 år efter bekendtgørelsesdatoen for forslaget.

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

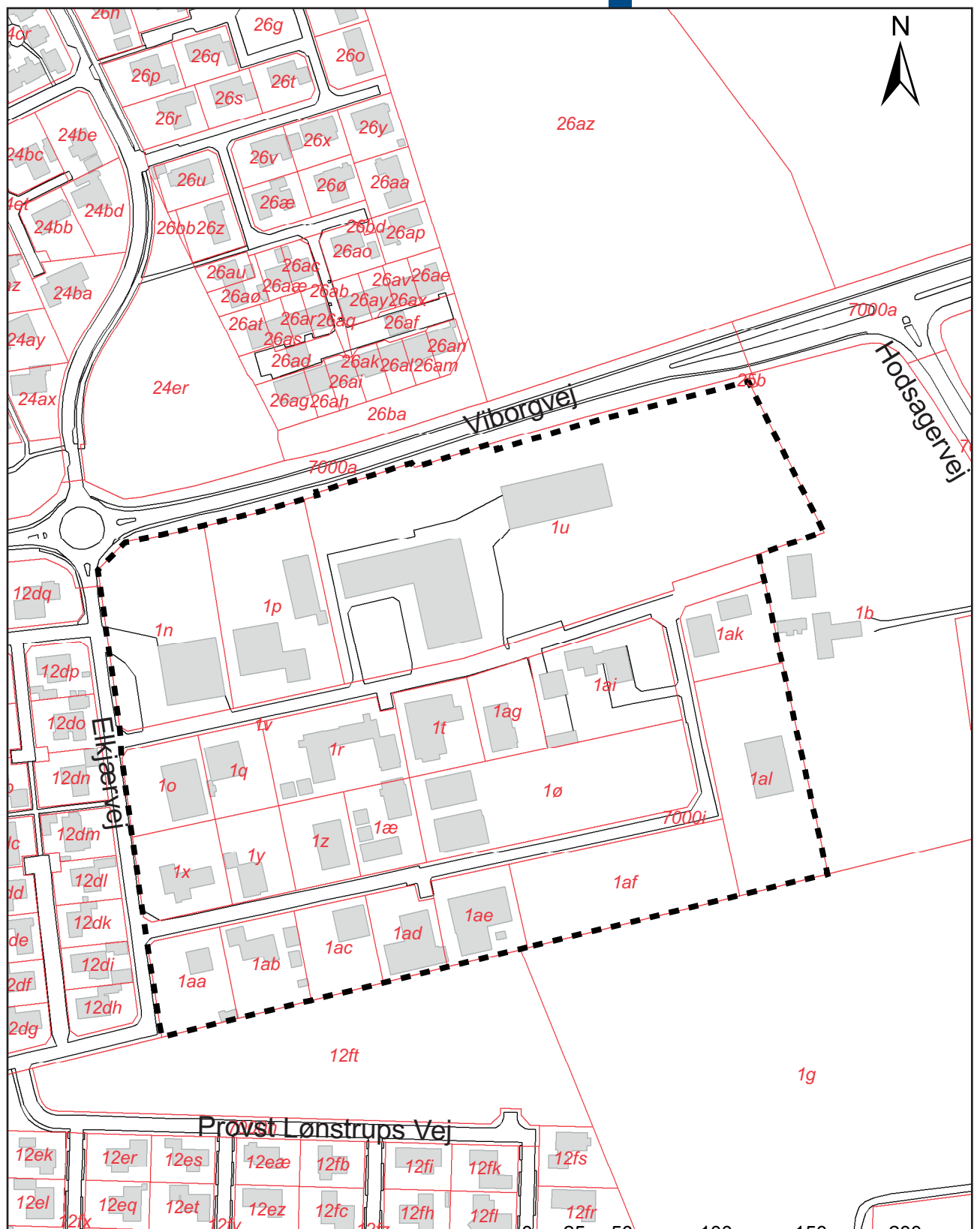
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 23. februar 2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 3. marts til den 28. april 2010.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

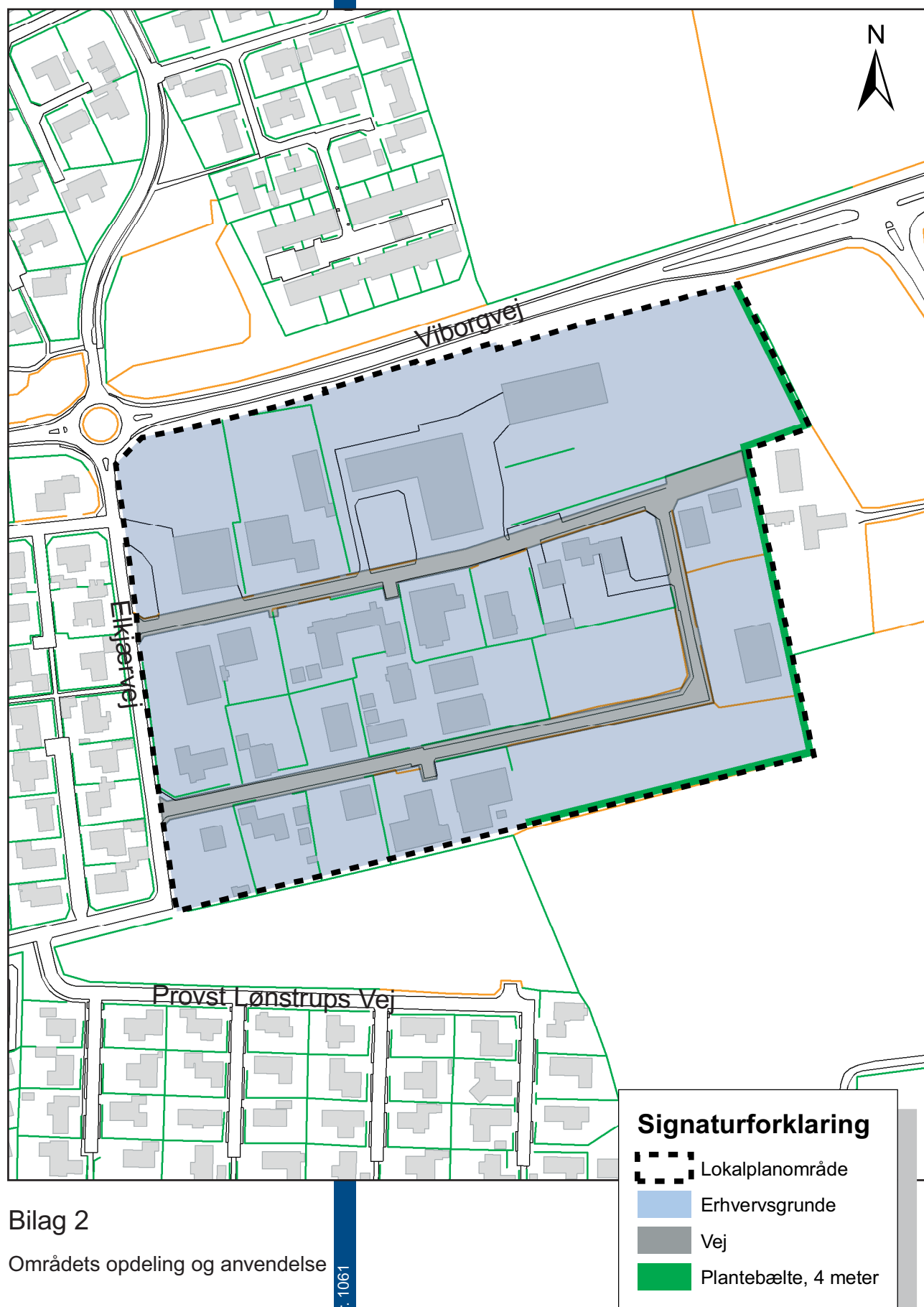


Signaturforklaring

 Lokalplanområde

Bilag 1

Områdets afgrænsning



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse