

Lokalplan nr. 1066



Ny retsbygning ved Stationsvej, Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 25. august til den 20. oktober 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 21. oktober

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 lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for en ny retsbygning på Stationsvej 58.

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. 1066

- § 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 og stier
- § 10. Parkering
- § 11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse
- § 12. 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 Stationsvej i den nordlige del af Holstebro City

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

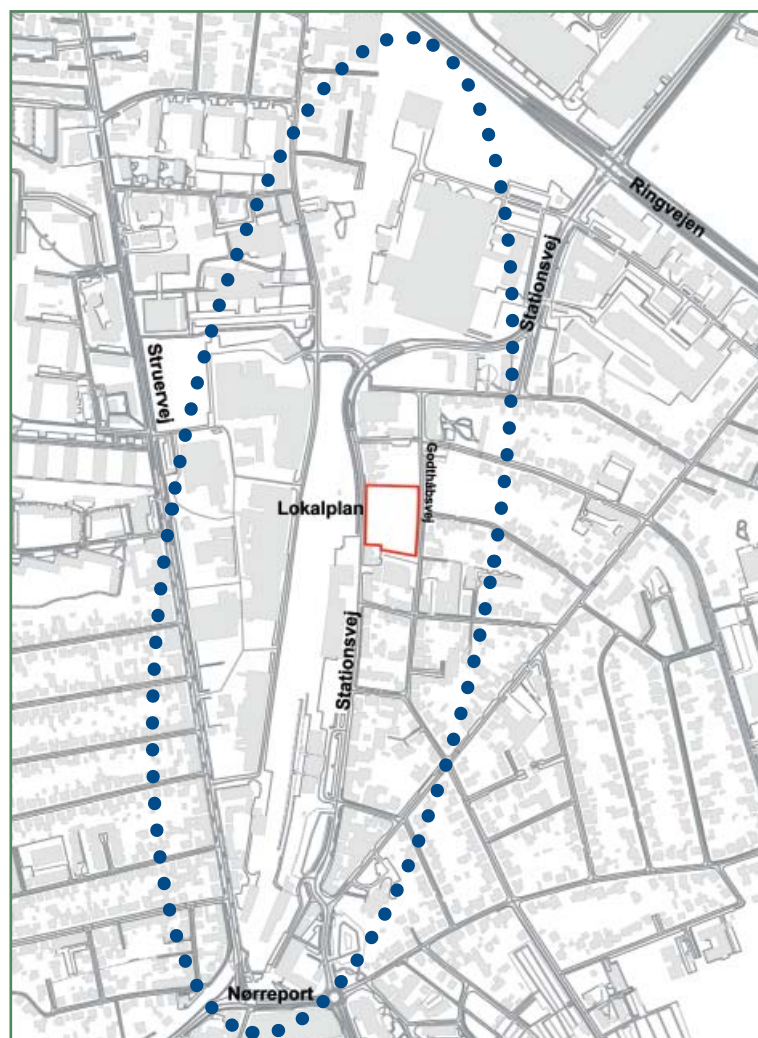
Lokalplanområdet ligger på den østlige side af Stationsvej, nord for banegården i Holstebro, som det er vist på kortet til venstre.

Baggrund og formål

Med retskredsreformen i 2007, hvor byretskredse blev lagt sammen til de nuværende større retskredse, er det for Holstebros vedkommende nødvendigt at opføre en ny retsbygning med større kapacitet.

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er derfor et ønske om at opføre den nye retsbygning på Stationsvej 58 i Holstebro.

Lokalplanområdet er en del af et større byomdannelsesområde, der ligger umiddelbart nord for det eksisterende City.



Lokalplanområdet er en del af et større byomdannelsesområde.

Den overordnede planlægning for hele omdannelsesområdet er en del af den Cityplan, Holstebro Kommune er i færd med at udarbejde.

Stationsvej, som lokalplanområdet grænser op til, er den trafikale rygrad i området og tjener forskellige funktioner. Vejen er en af de primære indfaldsveje til City, samtidig med at den fordeler trafikken mellem de tilstødende bolig- og erhvervsområder samt trafikken til de enkelte bygninger og funktioner langs vejen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i øjeblikket ejet af Holstebro Kommune og var tidligere bebygget med eksportstalde, som nu er fjernet.

Lokalplanområdet udgør ca. 5.500 m² og ligger nu ubenyttet hen med grusbelægning.

Området er afgrænset mod øst af Godthåbsvej, mod vest af Stationsvej og mod nord og syd af facadebebyggelser langs Stationsvej bestående af mindre byhuse i 1 - 2 etager. Jernbanen løber ca. 50 meter vest for området.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet disponeres, så retsbygningen placeres med den primære facade i gadelinien langs Stationsvej. Bygningens facade fortsætter dermed den eksisterende facadelinie fra byhusene i syd og er med til at genskabe den gamle bykant mod Stationsvej/jernbanen.

Det er hensigten at fremtidig bebyggelse nord for retsbygningen skal fortsætte denne kant - dog trukket nogle meter tilbage fra Stationsvejs nuværende forløb, så der gives mulighed for evt. at udvide og/eller flytte vejen lidt på sigt, hvis det viser sig hensigtsmæssigt.

Bebyggelsens skala (højde mm.) langs Stationsvej skal gradvist blive større jo længere mod nord der bygges, så de eksisterende byhuse mod syd gradvist afløses af højere bygninger længere mod nord.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal opføres som en fritliggende bygning. Udgangspunktet er, at retsbygningen skal opføres som et led i overgangen mellem byhusskalaen og en fremtidig højere bebyggelse mod nord.

Mod Stationsvej skal bebyggelsen derfor være mindst 3

etager og højst 4 etager.

Det er vigtigt at den kommende bygningsfacade ud mod Stationsvej er udformet, så den bliver et aktiv for gaderummet og henvender sig ud mod vejen. Bygningens facade mod Stationsvej skal derfor udformes som den primære facade, hvor også den primære indgang er placeret.

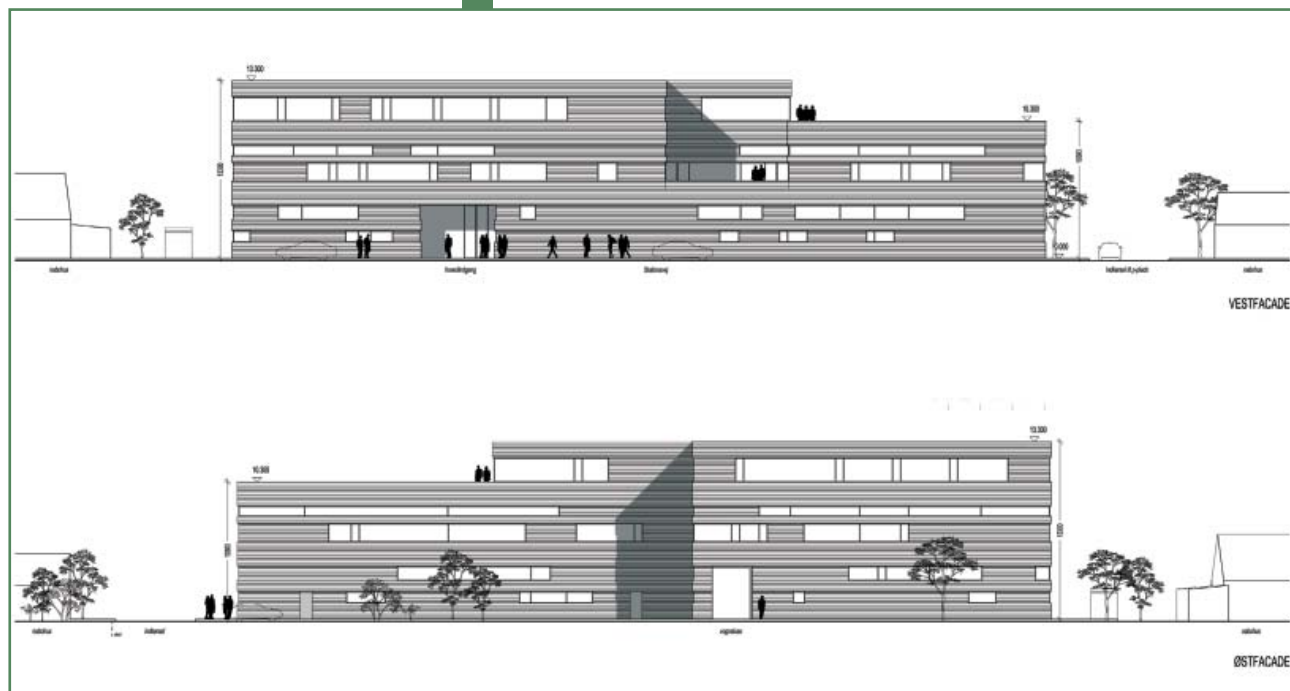


Illustration af retsbygningens øst- og vestfacader

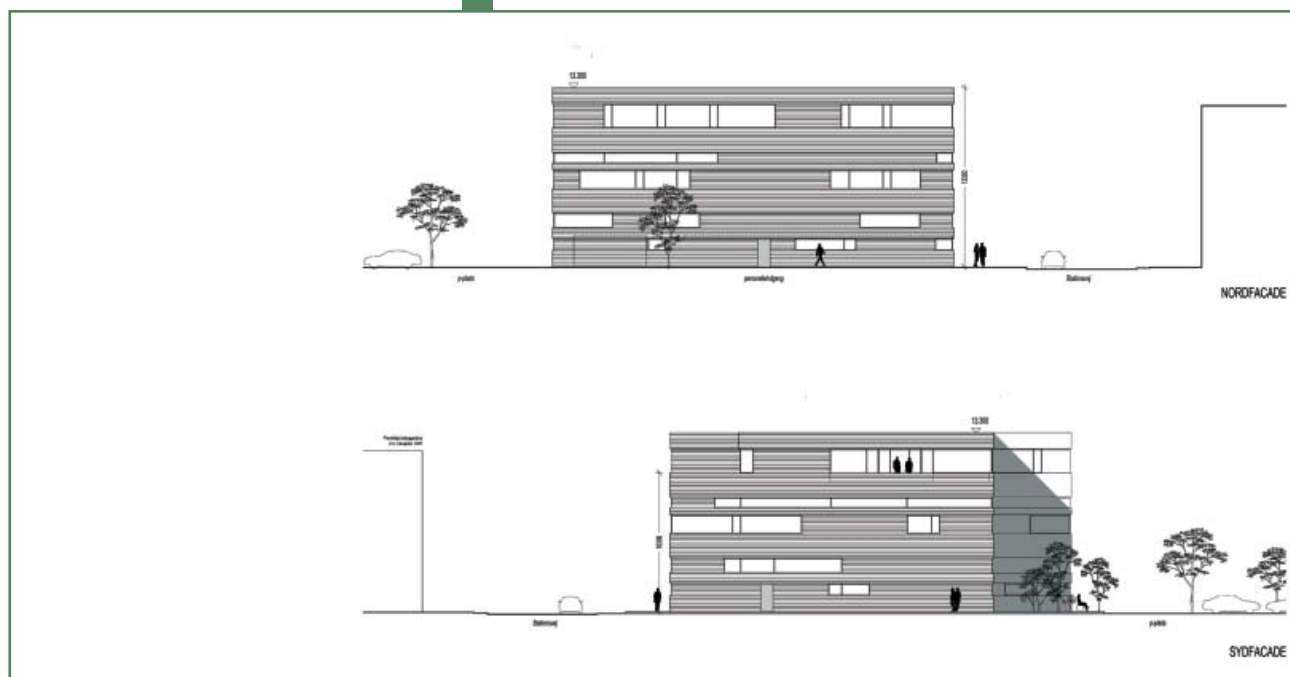


Illustration af retsbygningens nord- og sydfacader



*Illustration af retsbygningens
facade mod Stationsvej*

Trafikale forhold

Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stationsvej, dels for ikke at forøge trafikbelastningen på boligvejene øst for området og dels for at underbygge Stationsvej som primær ind- og adgang til retsbygningen.

Indkørslen skal placeres så sydligt, at det giver mulighed for en venstresvingbane fra nord på Stationsvej hvis behovet opstår (se kortbilag 2).

Vejadgang til lokalplanområdet kunne evt. på sigt tænkes anvendt som fælles vejadgang med et andet byggeri der støder op til den kommende retsbygning.

Nord for bygningen etableres en cykelforbindelse mellem Helgolandsgade og Stationsvej med tilknyttet cykelparkering.

Parkering

Af hensyn til at opretholde en facadebebyggelse langs Stationsvej skal parkering til retsbygningen ske bag bygningen - ud mod Helgolandsgade.

Parkeringsarelaet skal etableres som en grøn parkeringsplads med beplantning. Derudover afgrænses området mod Helgolandsgade af beplantning - både for at skærme mod boligområdet og for at stramme gadelinien op.

Foran retsbygningens hovedindgang etableres en mindre parkeringsplomme, der kun må anvendes til af- og påsætning.

Støj- og lugtpåvirkning

Der vil være støj fra trafik på Stationsvej og fra togtrafik. I kraft af den nære beliggenhed til det tidligere slagteri, hvor kun kreaturslagteriet stadig fungerer på nuværende tidspunkt, vurderes det, at lokalplanområdet indimellem kan blive udsat for lugt -og støjpåvirkninger. Påvirkningerne vurderes dog ikke at være væsentlige, idet området udlægges til erhverv.



Illustration af retsbygningens facade mod øst / Helgolandsgade

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er i kommuneplan 2009-2021 udlagt til centerformål, område 01.C.28, hvor der kan planlægges for bebyggelse i op til 4 etager / 15 meters højde med en bebyggelsesprocent på højst 150 %.

Lokalplanens bestemmelser ligger indenfor rammerne i kommuneplanen.

Zoneforhold

Området er i byzone.

Øvrig planlægning

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen. Området er udlagt til separatkloakering. Tilslutning til regn- og spildevandsanlæg udføres efter anvisning fra Holstebro Kommune.

Drikkevandsinteresser

Området ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, grundvandsdannende opland til Holstebro Vandværk samt prioriteret indsatsområde for Holstebro Vandværks kildeplads. Der må derfor ikke ske ændringer til en mere grundvandstruende anvendelse. En anvendelse til erhverv som retsbygning vurderes ikke at være mere grundvandstruende.

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 til højre).

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde arkæologiske fund, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

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 25. aug. 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 25. aug. 2010.

Lokalplan nr. 1066

Ny retsbygning ved Stationsvej

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

§ 1. Lokalplanens formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre

- at der kan opføres bygninger til erhvervsformål
- at bebyggelsen placeres i en bestemt afstand til Stationsvej og derved understreger gaderummets forløb
- at bebyggelsens primære indgangsparti placeres i bebyggelsens facade mod Stationsvej
- at der anvendes kvalitetsmaterialer på facader, belægninger og byinventar, der understreger stedets placering og funktion i byen.
- at arealer omkring bebyggelsen samt parkeringsarealer indrettes med beplantning, der giver en grøn karakter.
- at mængden og udformningen af skitning og belysning tilpasses områdets skala.
- at der etableres vejadgang fra Stationsvej på den bedst mulig måde for nutidige og fremtidige trafikale forhold.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 505a, Holstebro Bygrunde samt alle matrikler der efter den 28 juni 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes til erhvervsformål. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende: kontorer, retsbygning samt lignende formål. der efter Byrådets skøn hører naturligt til i området.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Ny bebyggelse skal placeres indenfor det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

Stk. 2. Bebyggelse skal placeres med facaden i den facadebyggelinie, der er vist på kortbilag 2. Facadebyggelinien er placeret i skel mellem matr. nr. 505a Holstebro Bygrunde og Stationsvej (litra 7000be). Der må dog gerne ske enkelte mindre tilbagetrækninger af dele af facaden for at give facaden rytme eller mulighed for en mindre forplads i forbindelse med indgangspartiet.

Stk. 3. Bebyggelse må højst opføres i 4 etager i en højde der ikke overstiger 15 meter. Mod Stationsvej skal bebyggelsen dog være i mindst 3 etager og højst 4 etager.

Stk. 4. Der må ikke være parkeringsarealer ud mod Stationsvej.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Bebyggelsens primære indgangsparti skal placeres i facaden mod Stationsvej. Indgangspartiet skal udformes, så det fremgår, at dette er byggeriets vigtigste indgang.

Stk. 2. Bebyggelsens facade mod Stationsvej skal udformes så facaden "står" på terræn.

Stk. 3. Skiltning må kun finde sted med baggrund i en virksomheds fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom.

Stk. 4. Der må højst opsættes ét facadeskilt (med eller uden logo) og ét udhængsskilt pr. virksomhed på hver facade.

Stk. 5. Facadeskiltet må have en højde på højst 40 cm.

Stk. 6. Udhængsskiltets størrelse må ikke overstige 0,50m². Skiltet må højst have et fremspring på 100 cm fra facaden og skiltets underkant skal være mindst 250 cm over terræn.

Stk. 7. Der må ikke opsættes billboards, pylonskilte og flagstænger til reklameflag og/eller firmanavn.

Stk. 8. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer, inklusiv parkeringsarealer, skal gives et grønt præg med beplantning, som buske og/eller træer og lignende.

Stk. 2. Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes, integreres i byggeriet eller indbygges i eventuelle skure, der har samme arkitektoniske udtryk som bebyggelsen.

§ 8. Terrænregulering

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

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Der skal sikres vejadgang til bebyggelsen fra Stationsvej. Der må kun etableres én vejadgang fra Stationsvej.

Stk. 2. Der skal etableres en cykel- og gangforbindelse mellem Godthåbsvej og Stationsvej, som vist på bilag 2.

Stk. 3. Udebelysning kan ske på færdsels- og parkeringsarealer. Lyset skal være nedadrettet og må ikke blænde omgivelserne. Lyspunkthøjden må ikke overstige 3,5 meter.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal, dog mindst 2 pladser pr. virksomhed.

Stk. 2. Der skal etableres mindst én cykelparkeringsplads pr. 100 m² op til 1000 m² til ansatte.

Stk. 3. Antallet af handicapparkeringspladser skal så vidt muligt følge normerne i DS3028, tilgængelighed for alle.

Stk. 4. En parkeringsplads skal være mindst 2,5 x 5 meter.

Stk. 5. En parkeringsplads til handicapbil skal være mindst 3,5 x 5 meter. En parkeringsplads til kassebiler skal være mindst 4 x 8,5 meter.

Stk. 6. En cykelparkeringsplads skal være mindst 0,7 x 2 meter - undtaget i tilfælde, hvor det kan godtgøres, at et mindre areal på en hensigtsmæssig måde kan tilgodese behovet.

§ 11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. 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.

§ 12. 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 25. august 2010 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 25. august 2011.

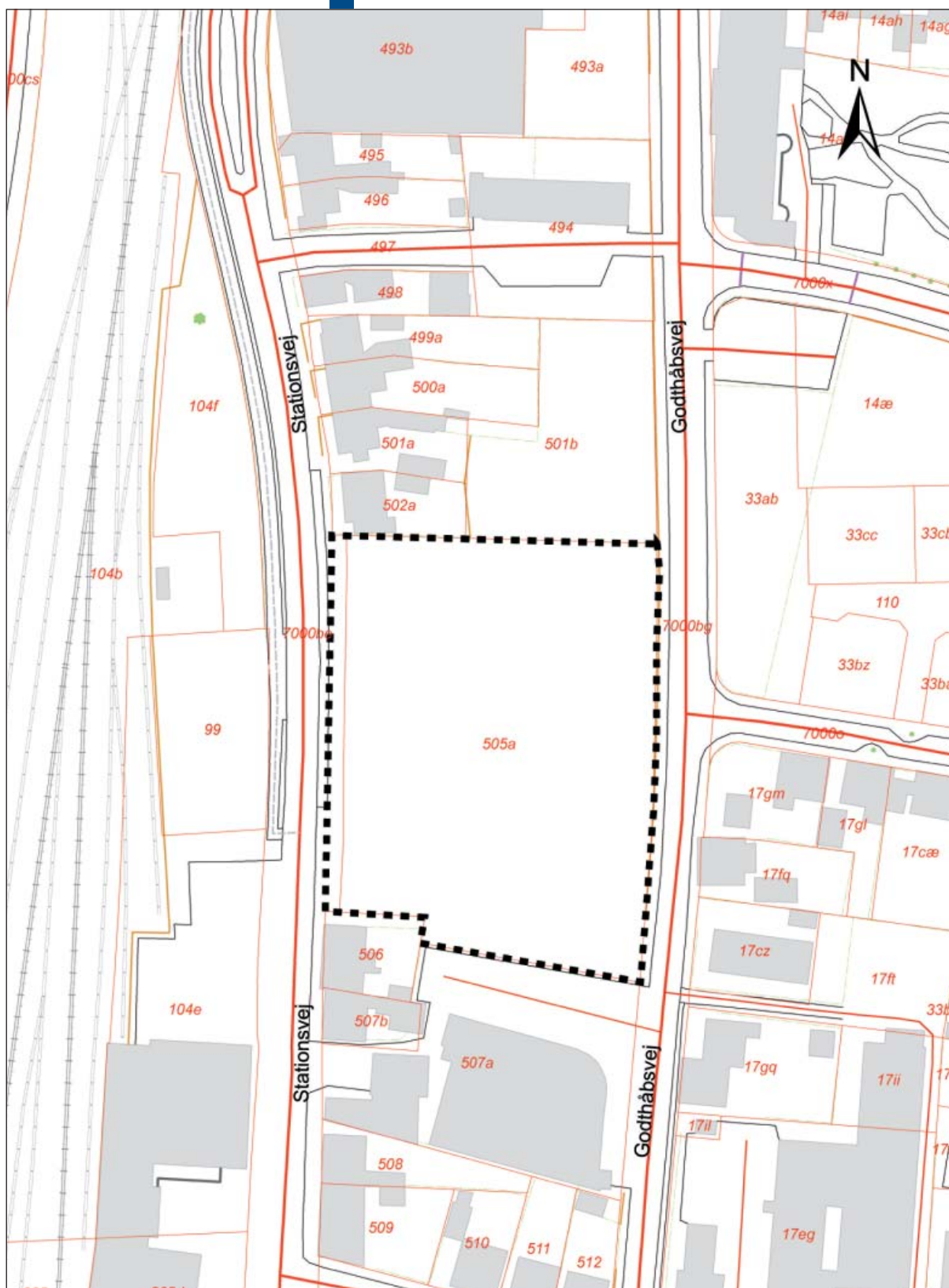
Lokalplanens retsvirkninger

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 17. august 2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 25. august til den 20. oktober 2010.



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelgrænse

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



←--→ Cykel- og gangsti

15