

Lokalplan nr. 1065



Udvidelse af boligområde ved Ege-
vænget, Tvis

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 30.06. til den 01.09. 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 02.09.2010

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 en udvidelse af boligområdet ved Egevangen i Tvis, da kommunen har erhvervet hele ejendommen, som lokalplan nr. 1043 er en mindre del af.

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
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1065

- § 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 vejadgange
- § 10. Parkering
- § 11. Grundejerforening
- § 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse
- § 13. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Kortbilag 3 - Udsnit af Bygningsreglement 2008, bilag 1

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed ved Egevangen i Tvis

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet består af 2 boligparceller og et vejareal, der ligger ved Egevangen i Tvis.

Baggrund og formål

I 2009 blev lokalplan nr. 1043 vedtaget. Lokalplanen omfatter blandt andet 7 parcelhusgrunde ved Egevangen. Da lokalplanarbejdet med lokalplan nr. 1043 blev påbegyndt var det kun intentionen at erhverve arealer til de 7 grunde. Det medførte "et hul" i planen, fordi en ladebygning på den oprindelige ejendom delvis lå på det areal.

Kommunen har siden købt hele ejendommen og nedrevet de eksisterende udtjente landbrugsbygninger. Kommunen ønsker derfor, at "hullet" i udstykningen med de 7 grunde bliver lokalplanlagt med de samme betingelser som i lokalplan nr. 1043. Et areal øst for det tidligere stuehus, ønskes ligeledes lokalplanlagt til én stor parcelhusgrund. Et mindre vejareal med vendeplads mellem de to parceller indgår også i lokalplanen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er en del af en tidligere landbrugsejendom med en tilhørende fredskov. I forbindelse med udstykningen af de 7 boligparceller er fredskovslinien blevet flyttet ind mod skoven, så ingen - hverken eksisterende eller fremtidige boligparceller - har fredskovspligt. Vejadgang sker via Egevangen. Området ligger delvis i landzone, og ejendommen er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for 2 grunde til 2 fritliggende énfamiliehuse samt et vejareal med en vendeplads.

Boliger kan opføres i op til 2 etager, dog højst i en højde af 7 meter, så 2 etager ikke bliver alt for dominerende i forhold til eventuelle nabohuse i 1 etage.

Vejadgang skal ske via Egevangen. Den del af vejarealet og vendepladsen, der ligger i lokalplanen, udlægges som en del af en privat fællesvej.

Der er fredskov på arealer, der støder op til lokalplanområdet. Der er ingen byggelinier fra fredskoven.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

En del af området ligger i boligområdet 06.B.02. En mindre del ligger i Det åbne Land. Med kommuneplantillæg nr. 2009:08 overføres arealerne i Det åbne Land til det eksisterende boligområde 06.B.02.

Området er omfattet af en kirkebyggelinie og en aftalt kirkezone 2, hvor bebyggelse over 8,5 meter er uønsket.

Regionplan / Vandplan

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Zoneforhold

En mindre del af området ligger i landzone, og skal ved lokalplanens bekendtgørelse overføres til byzone.

Forsyning

Området er omfattet af spildevandsplanen, varmeplanen og affaldsplanen.

Miljøvurdering

Udbygningen med 2 boligparceller vil have ganske ubetydelig indvirkning på grundvand og forøgelse af støj, spildevandsmængde og klima. En forøgelse af trafikken i området skønnes at blive minimal p.g.a. 2 nye boliger.

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videgående 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. 5).

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 30.06.2010.

Lokalplanens gennemførelse

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.

Landbrugspligt

Der er pålagt landbrugspligt i området på matrikel nr. 1b Lauralyst Hgd., Tvis. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplan nr. 1065

Udvidelse af boligområde ved Egevænget, Tvis

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 der kan etableres 2 boligparceller til 2 fritliggende énfamiliehuse
- at vejadgang skal ske fra Egevænget

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter en del af matrikelnummer 1b, Lauralyst Hgd. Tvis, samt alle de parceller, der efter den 03.05.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. En mindre del af området ligger i lanzone. Med bekendtgørelsen af den vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanens område, der ligger i landzone, til byzone.

Stk. 3. Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

§ 3. Anvendelse

Område A1

Stk. 1. Området skal anvendes til 1 fritliggende énfamiliebolig og indgå som den 8. og manglende parcel mod nord i boliggruppen i lokalplan nr. 1043.

Område A2

Stk. 2. Området skal anvendes til 1 fritliggende énfamiliebolig.

Område A3

Stk. 3. Området skal anvendes til adgangsvej og vendeplads.

§ 4. Udstykning

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

Stk. 2. Område A2 må ikke yderlig udstykkes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Område A1

Stk. 1. Bygninger må opføres i op til 2 etager med en højde på højst 7 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for den enkelte grund.

Område A2

Stk. 2. Bygninger må opføres i op til 2 etager med en højde på højst 7 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

Område A3

Stk. 3. Der kan opføres mindre bygninger til områdets forsyning.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Område A1 og A2

Stk. 1. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer, som f.eks. glaserede tagsten på bygningenes facader og tage.

Område A1 og A2

Stk. 2. Garager, carporte, udhuse og diverse skure, der - i henhold til bygningsreglementet kan opføres i eller indenfor 2,5 meter til skel mod nabo, sti eller fællesareal - kan opføres med en taghældning, der ikke overstiger 30 grader. Mod skel må bebyggelsens højde ved ydervæggen (målt fra tagfladens overside) ikke overstige 2,5 meter.

Område A1 og A2

Stk. 3. Opsætning af skilte og reklamering - udover almindelig nummer- og navneskiltning - må ikke finde sted. Dog må virksomheder, der lovligt kan drives i boligområder, opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

Område A3

Stk. 4. Eventuel bygning skal tilpasses omgivelserne.

§ 7. Ubebyggede arealer

Område A1 og A2

Stk. 1. Eventuel hegning mod nabo og vej skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis trådhegnet placeres inden for det levende hegn og ikke er højere end det levende hegn.

Stk. 2. Levende hegn mod vej skal placeres så langt inde på grunden, at det ikke vokser ud over skel mod vejen.

Stk. 3. Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, parkering o.lign. skal fremstå som have.

§ 8. Terrænregulering

Område A1 og A2

Stk. 1. Der må ikke uden Holstebro Kommunes tilladelse ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Stk. 2. I en afstand af 0,75 meter fra skel mod nabo må der ikke ske terrænregulering.

§ 9. Veje og vejadgange

Område A3

Stk. 1. Vejen udlægges i 6 meter med en kørebanebredde på 4,5 meter.

Stk. 2. Der skal etableres udkørsel til vejen fra område A2. Udkørsel fra område A1 skal ske til den del af Egevangenget, der ligger sydøst for grunden - omfattet af lokalplan nr. 1043.

§ 10. Parkering

Område A1 og A2

Stk. 1. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. fritliggende énfamiliehus. Pladserne skal etableres på egen grund.

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

§ 11. Grundejerforening

Område A1 og A2

Stk. 1. Grunden, der er identisk med område A1, skal være medlem af grundejerforeningen, der står beskrevet i lokalplan nr. 1043 eller på lignende vilkår.

Stk. 2. Grunden, der er identisk med område A2, skal ikke være medlem af en grundejerforening, men bidrage til vedligeholdelse m.v. af vejen, som område A3 er en del af.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2. Hvis et hus opføres som lavenergihus i overensstemmelse med bygningsreglementet, skal der gives dispensation, hvis der søges om det.

§ 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 af forslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort - dog højst indtil et år efter bekendtgørelsesdatoen af 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

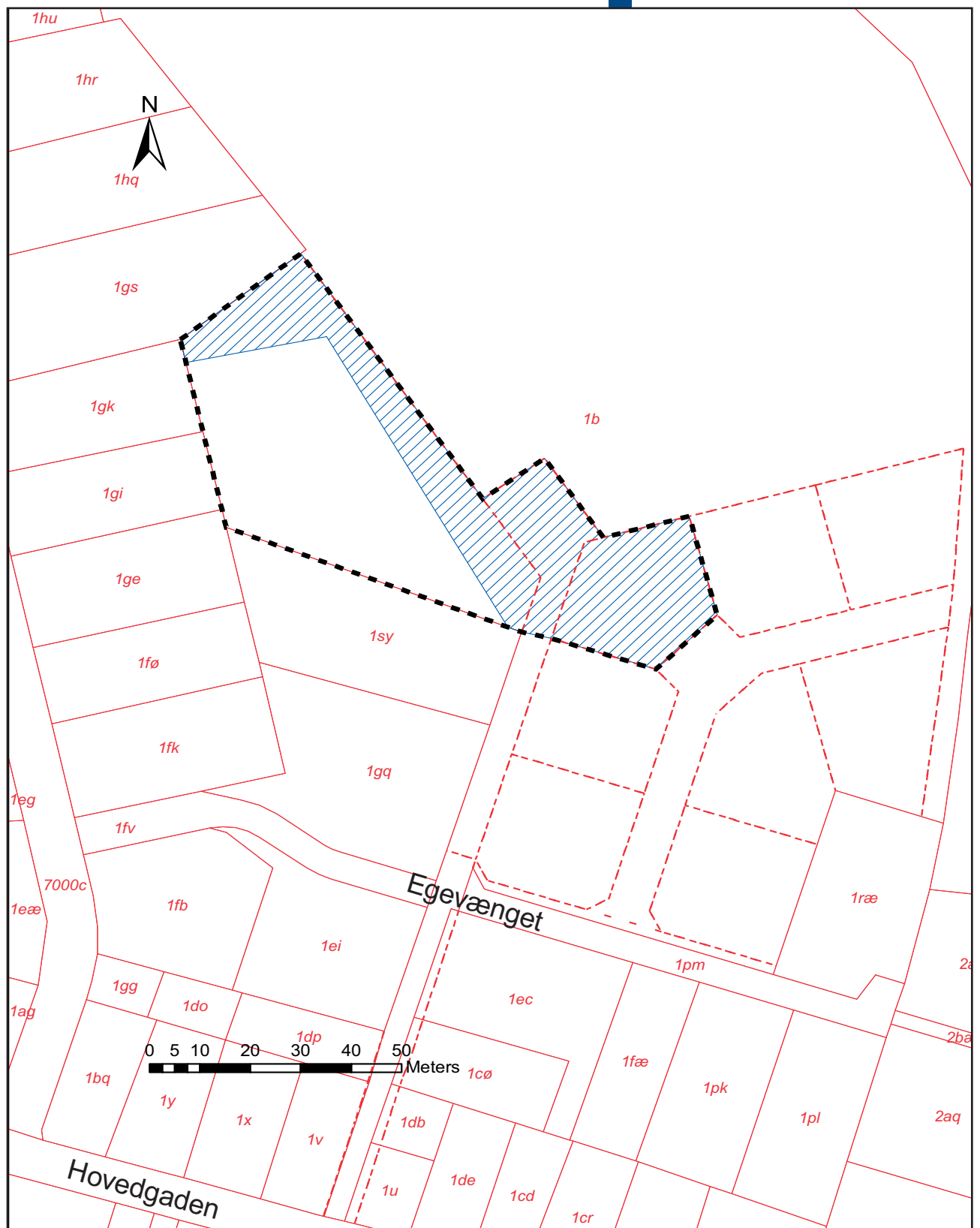
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 22.06.2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 30.06. til den 01.09.2010.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

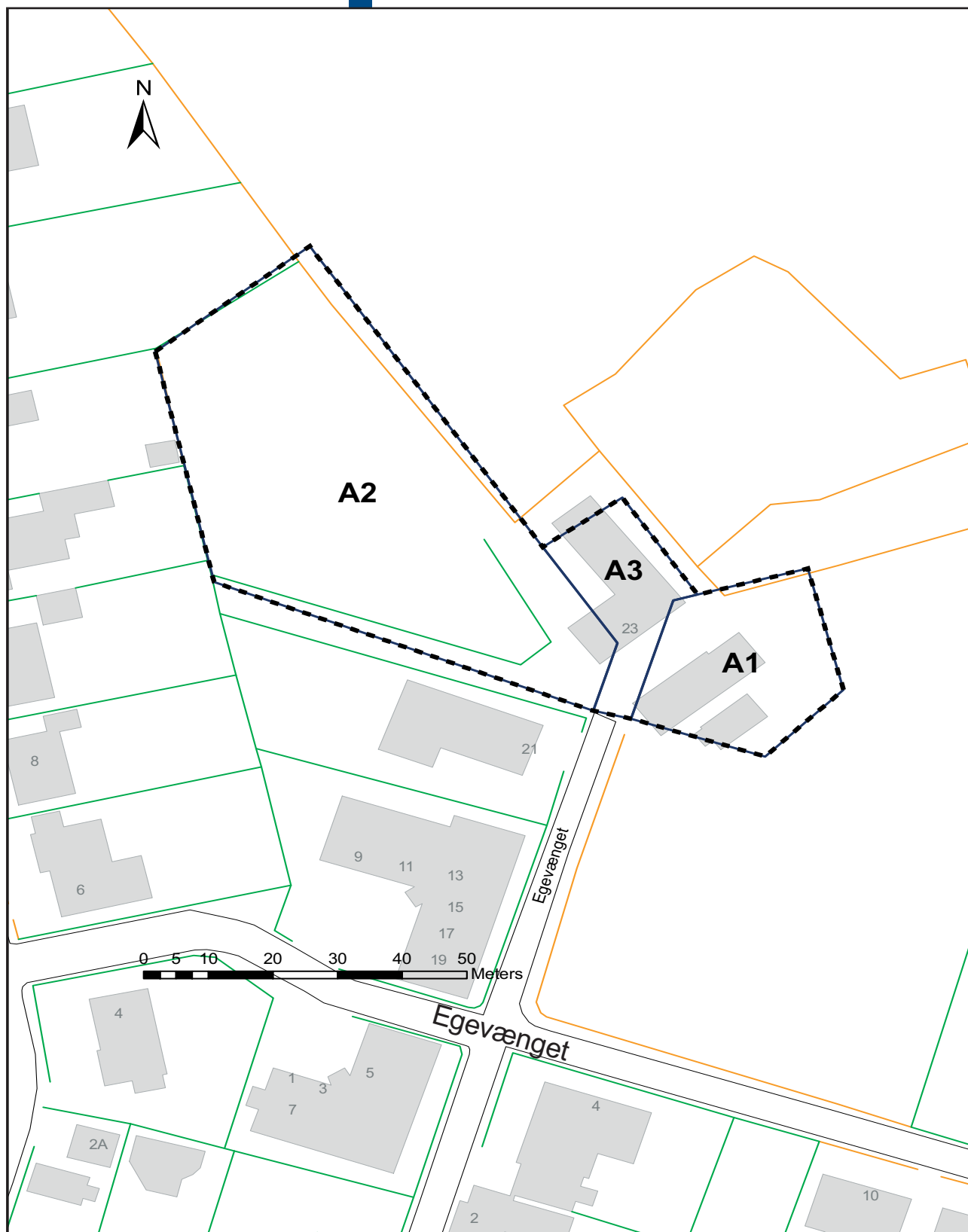


Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Areal der overføres til byzone
-  Fremtidige skel
-  Eksisterende skel

Bilag 1

Områdets afgrænsning



Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- A1 Boligparcel
- A2 Boligparcel
- A3 Vej og vendeplads

Udsnit af Bygningsreglement 2008, bilag 1 - Beregningsregler

B.1.1.2 Beregning af grundens areal

Stk. 1. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for den pågældende matrikel 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 grundens 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. 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) matriklerne der er en del af en samlet fast ejendom, men som ikke grænser op til hinanden.	<i>(B.1.1.2, stk. 1) Hvad der forstås ved en samlet fast ejendom fremgår af udstykningsloven.</i> <i>B.1.1.2, stk. 2, nr. 1) Bestemmelsen om, at kommunalbestyrelsen kan bestemme en anden delingsnorm eller at andele i fælles friareal ikke medregnes, kan ske ved en konkret angivelse herom i lokalplan.</i> <i>(B.1.1.2, stk. 2, nr. 2) Bestemmelsen sikrer, at tidligere givne rettigheder til at medregne vejareal til grundens areal opretholdes, uanset arealet er afgivet til vejformål.</i> <i>De indgåede aftaler mellem kommune og grundejer foreligger både som tinglyste deklarationer på de enkelte ejendomme og som noteringer i matrikelprotokollen, og antages mest at være anvendt i København og på Frederiksberg, typisk når der er tale om veje, som har en bredde over 20 m.</i> <i>(B.1.1.2, stk. 3, nr. 1) Vedrørende zoneinddelingen henvises til lov om planlægning.</i>
--	---