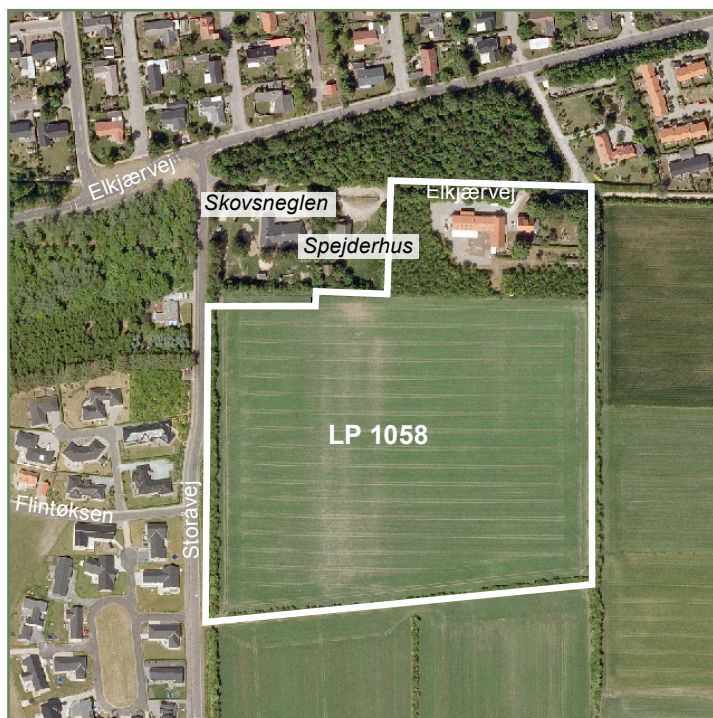


# Lokalplan nr. 1058



Boligområde øst for Storåvej, Mejrup

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

### Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 23.09.2009 til d. 18.11.2009.

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. 19.11.2009.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Helle H. Ringgaard, Planafdelingen tlf. 9611 7647

## Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et nyt boligområde øst for Storåvej i Mejrup.

### Lokalplanen 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. 6  |
| • Miljøvurdering                    | s. 11 |
| • Forhold til anden planlægning     | s. 11 |
| • Tilladelser fra andre myndigheder | s. 12 |

### Lokalplan nr. 1058

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| § 1 Formål                                | s. 14 |
| § 2 Område og zonestatus                  | s. 14 |
| § 3 Anvendelse                            | s. 14 |
| § 4 Udstykning                            | s. 15 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering      | s. 15 |
| § 6 Bebyggelsens udseende og skiltning    | s. 16 |
| § 7 Ubebyggede arealer                    | s. 16 |
| § 8 Terrænregulering                      | s. 16 |
| § 9 Veje og stier                         | s. 17 |
| § 10 Parkering                            | s. 18 |
| § 11 Grundejerforening                    | s. 18 |
| § 12 Betingelse for ibrugtagning          | s. 18 |
| § 13 Retsvirkninger                       | s. 19 |
| Vedtagelsespåtegning                      | s. 19 |
| Bilag 1 - områdets afgrænsning            | s. 20 |
| Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse | s. 21 |

# Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed syd for Mejrups by.

Oversigtskort. Mejrups er et lokalsamfund, der efterhånden er vokset sammen med Holstebro efter udbygning af boligområderne Flintøksen, HC Andersen kvarteret og Sletten.

## Baggrund og formål

Med ønsket om fortsat at kunne tilbyde byggegrunde til boliger i Mejrups planlægges et nyt boligområde øst for Storåvej.

Lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres en alsidig bebyggelse bestående af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende.

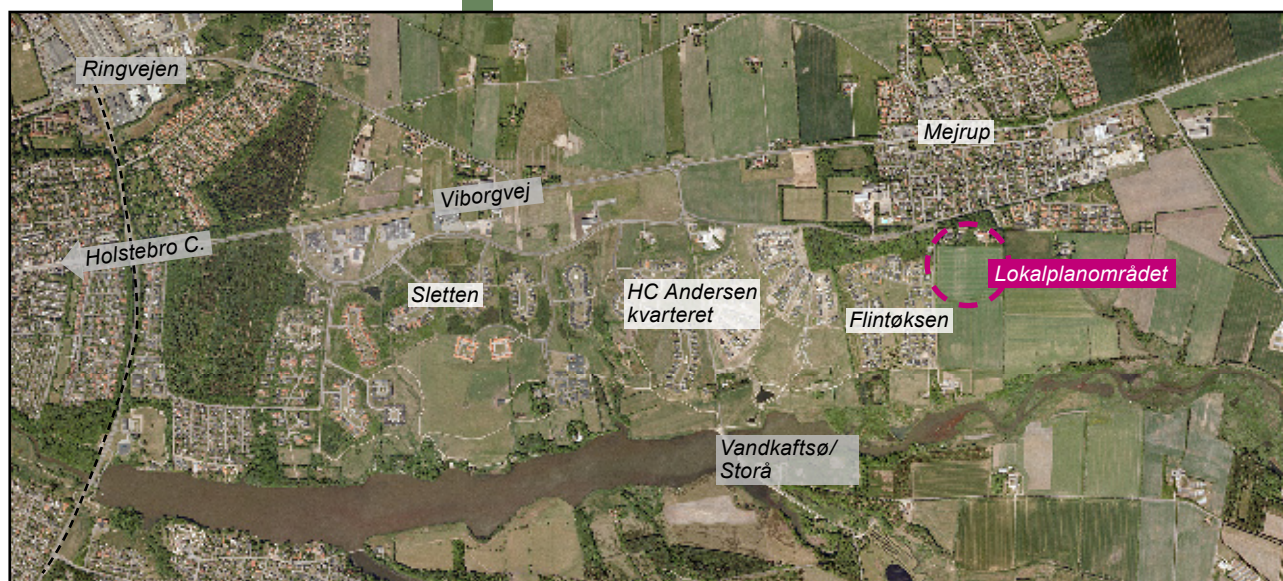
## Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanens omgivelser ses på luftfotoet side 5 og omfatter et areal på ca. 6,5 ha, der ligger syd for Mejrups by. Terrænet er overvejende fladt og afgrænses af læbælter mod øst og vest.

Området ligger øst for et eksisterende boligområde, Flintøksen, som blev påbegyndt i 1999, og som i dag er fuldt udbygget. Mod nord ligger en daginstitution "Skovsneglen" og Mejrups Spejderhus. Mod vest afgrænses området af Storåvej og mod syd og øst af landbrugsarealer.

Længere mod syd ligger Vandkraftsøen, og på længere sigt er det intentionen, at boligområdet skal udbygges ned mod søen som vist i princippet på illustrationen side 6.

Området ligger i landzone og anvendes fortrinsvis til dyrkning af landbrugsafgrøder. Den største matrikel på ca. 5,5 ha er registreret som landbrugsejendom uden beboelse og er omfattet af landbrugspligt. Mod nord ligger tre privatejede matrikler med adresse på Elkjærvej. To af matriklerne er beboelsesejendomme, mens den tredje er ubebygget.



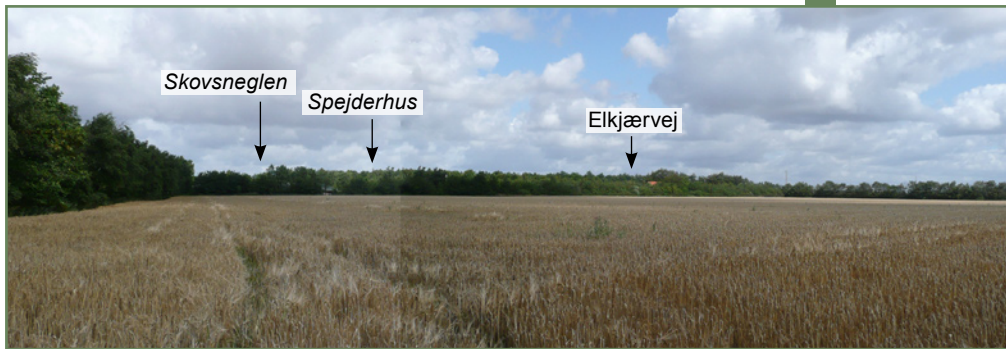




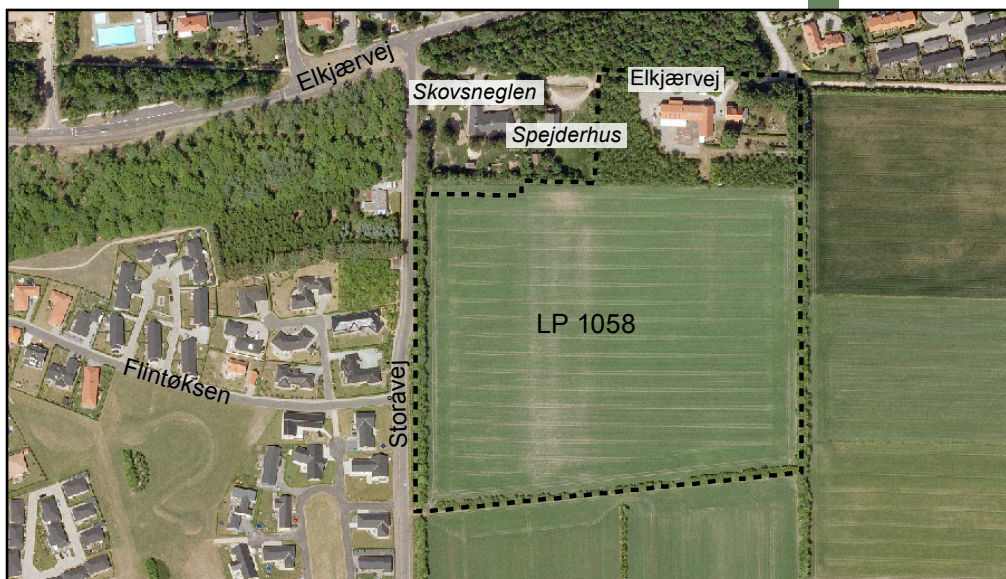
Elkjærvej 42 A og 42 B



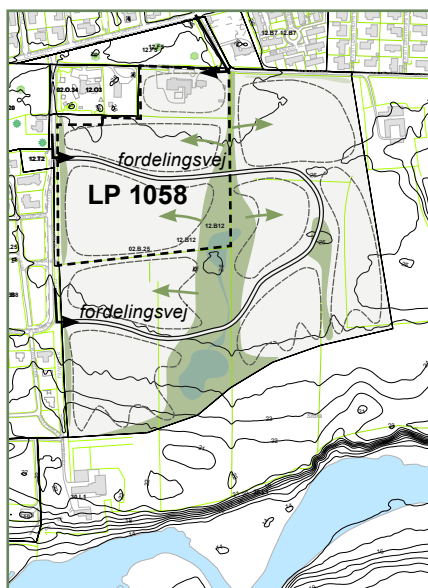
Elkjærvej. Fra Elkjærvej er der sti til Spejderhuset og Skovsneglen (vuggestue).



Lokalplanområdet  
Vue mod nord.



Lokalplanområdet



Illustrationen viser principper for den fremtidige disponering af området.

## Lokalplanens indhold

### Disponering og anvendelse

Lokalplanen åbner mulighed for et boligområde med en varieret boligsammensætning. Med baggrund i et ønske om at opføre en bebyggelse på et bæredygtigt grundlag i forhold til energiforbrug, stiller lokalplanen krav om, at en del af ny bebyggelse skal opføres som mindst lavenergiklasse 1 efter gældende bygningsreglement. Bebyggelse inden for delområde B, C og D skal opføres som minimum lavenergiklasse 1. (Ny bebyggelse inden for delområde A er ikke omfattet af bestemmelserne om minimum lavenergiklasse 1, og reguleres derfor af gældende bygningsreglement)

Planen består af 4 boligenklaver til åben-lav og tæt-lav bebyggelse efter principperne vist på illustrationsplanen side 7.

### Delområde A og B

Delområde A og B udlægges som storparceller til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende. Illustrationsplanen side 7 viser et eksempel på, hvordan de to storparceller kan indrettes. I forbindelse med tæt-lav bebyggelse kan der opføres et fælleshus, enten som åben-lav bebyggelse eller som tæt-lav bebyggelse. Eventuelle grunde der udstykkes fra delområde A til tæt-lav bebyggelse, skal have en størrelse på mindst 300 m<sup>2</sup>. Grunde der udstykkes til tæt-lav bebyggelse fra delområde B, skal have en størrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>.

### Delområde C og D

Delområde C og D kan anvendes til åben-lav bebyggelse efter principperne på illustrationsplanen side 7. Parcelhusgrunde til enfamiliehuse må ikke udstykkes større end 1200 m<sup>2</sup>



Illustrationen viser et eksempel på, hvordan delområde B kan indrettes. (Skitseprojektet indeholder 16 seniorboliger tegnet af ATRA Arkitekter)





## Bebyggelse

### Delområde A, B, C og D

Inden for lokalplanområdet kan der opføres boliger i højst 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse er højst 40 %. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse er højst 30 % for den enkelte ejendom.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om, at der skal benyttes bestemte materialer til udvendige facader og tage. Dog må der ikke opføres træhuse, som har udseende af bjælkehuse med udvendige synlige hjørnesamlinger. Det vurderes, at denne hustype kan virke fremmed i et traditionelt parcelhusområde. Hustypen vil bedre kunne indpasses i områder, som udlægges med et naturpræg som eksempelvis skovparceller.

Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer på udvendige bygningssider med en glansgrad større end 30.

Lokalplanen tillader, at der må opsættes solfangere, solceller eller lignende. Ved opsætning af solceller/solfangere på udvendige bygningssider, skal der så vidt muligt tages hensyn til, at disse ikke er til gene for naboer og forbipasserende. Fritstående solceller/solfangere tillades, såfremt disse ikke er direkte synlige og skæmmende fra vej og fællesarealer og ikke medfører væsentlige blændingsgener for naboer og forbipasserende.

### Trafikale forhold

Lokalplanen fastlægger principielle vejadgange og stiføringer i lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 2.

Den nordligste del af området, delområde A, vejbetjenes via Elkjærvej. Færdsel til Elkjærvej skal ske via en eksisterende privat fællesvej over matrikel nr. 12a (Den sydvestlige Del, Mejrup), som ejes af Holstebro Kommune.

Den øvrige del af området vil blive vejbetjent fra Storåvej via en fordelingsvej ind i området.

### Vej a-a jf. kortbilag 2

Fordelingsvejen, vejstykke a-a, udlægges med en bredde på 12,5 meter og der anlægges en 6 meter bred kørebane. I begge



Vej a-a's udmunding i Storåvej:

Idet der er anlagt dobbeltrettet cykelsti langs Storåvejs vestlige side, er det nødvendigt at vurdere, om der skal etableres sikkerhedsmæssige foranstaltninger – for cyklister der krydser vejen fra dobbeltrettet til enkeltrettet cykelsti.



Princip for vej a-a.





sider anlægges en fælles cykel-/gangsti med en bredde på 2 meter. I den ene side, mellem vejen og fællesstien reserveres plads til en grøn rabat, hvor der etableres allétræer, som vist i princippet på illustrationsplanen side 7. Langs fordelingsvejen etableres fartdæmpere/indsnævringer. Vejen er skal være en privat fællesvej.

Af hensyn til byggemodningsrækkefølgen kan der tillades etableret en midlertidig vejadgang til delområde B direkte fra Storåvej, som vist på kortbilag 2. En eventuel midlertidig vejadgang skal annulleres igen, så snart det er muligt at vejbetjene området efter principperne vist på kortbilag 2.

#### **Vej b-b jf. kortbilag 2**

Boligvejene udlægges med en bredde på 8 meter og der anlægges en 5,5 meter bred kørebane. Vejene skal være private fællesveje.

#### **Vej c-c og d-d jf. kortbilag 2**

Der etableres stiforbindelser som vist i princippet på kortbilag 2.

Stiforbindelse d-d udgør en forbindelse fra delområde A til spejderhuset/daginstitutionen. Stiforbindelse c-c udgør en forbindelse fra delområde A til det øvrige område. Stiforbindelsen er principiel placeret, og kan eventuel flyttes til den grønne kile.

#### **Grønne fællesarealer, delområde E**

Til brug for områdets beboere planlægges en grøn kile, der skal have karakter af en grønning med åbne plæner, karaktergivende træer, samt kan indrettes med rekreative faciliteter som legeplads, bålplads mv. Kilen påbegyndes i den østlige del af lokalplanområdet, og vil på sigt komme til at udgøre en central grøn kile i midten af det fuldt udbyggede boligområde. Det er hensigten, at kilen skal strække sig fra nord til syd, og skabe en grøn forbindelse til de rekreative arealer langs Vandkraftsøen. Hvor det er muligt, skal det grønne "trækkes ind" i boligenklaverne og danne rammen om mindre nærrekreative rum, som vist på illustrationen side 7.

Kilen kan beplantes med solitære – såvel som mindre grupperinger af træer. Intentionen er, at høje solitære træer skal placeres, så de ikke skyggemæssig er til gene for boligenklaverne. Trægrupper med mindre træer kan placeres tættere på boligenklaven som lægivende beplantning.

Inden for området kan der etableres regnvandsbassiner og åbne vandløb til transport af regnvand. På sigt forventes der etableret minimum et regnvandsbassin i den udbyggede grønne kile.

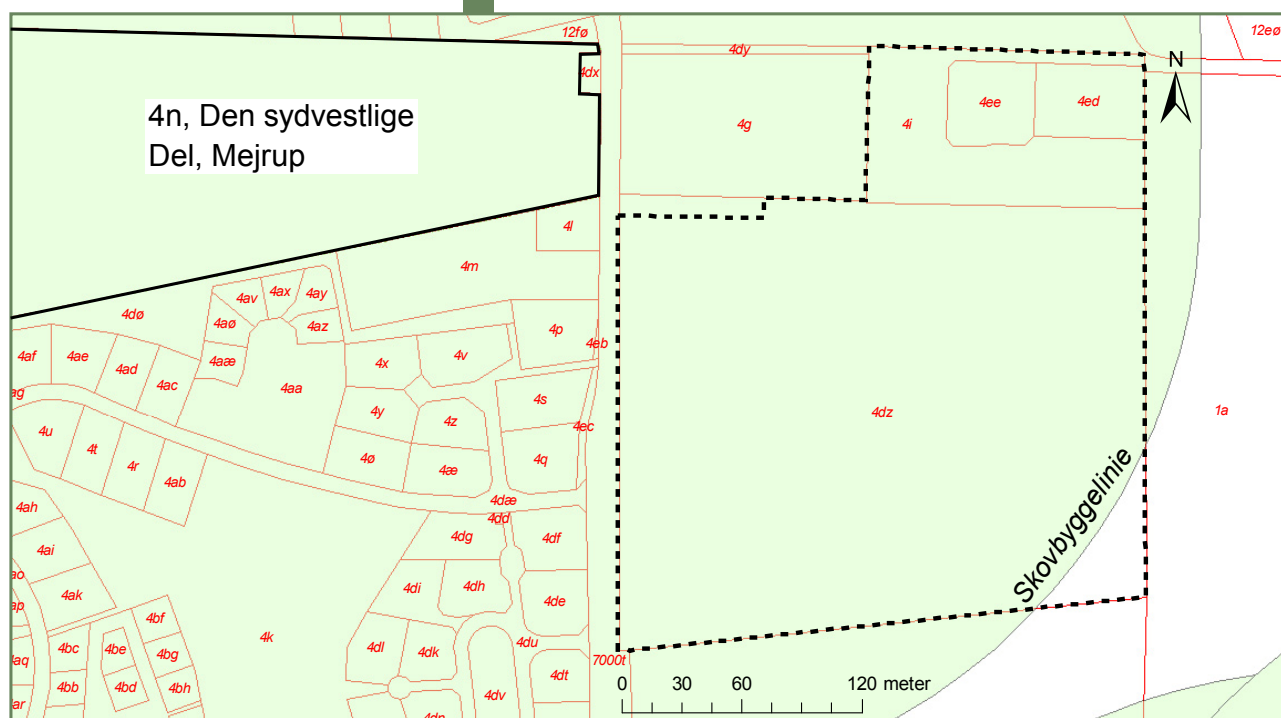
#### **Udpegede kulturmiljøområder**

En del af lokalplanområdet matrikel nr. 4i, 4ee og 4ed, Den Sydvestlige Del, Mejrup, er i kommuneplan 2009 et udpeget kulturmiljøområde. Udpegningen omfatter Oldtidsvejen fra Dybå til Trandum ved Karup Å.

## Skovbyggelinie

En del af lokalplanområdet ligger inden for Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie (300 m.) omkring matrikelnummer 4n, Den sydvestlige del, Mejrup. Skoven er en offentlig ejet fredskov.

Inden for denne linie må der iht. Naturbeskyttelsesloven § 17 ikke opføres byggeri, før skovbyggelinien er meddelt ophævet, eller der er meddelt dispensation fra skovbyggelinien. Holstebro Kommune vil efter lokalplanens vedtagelse søge By og Landskabsstyrelsen om at få ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.



På kortet er vist den 300 meter skovbyggelinie fra 4n, Den sydvestlige del, Mejrup.

## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

## Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Enhver flytning af jord fra området der er klassificeret som lettere forurenede, skal anmeldes til kommunen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

## Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at der kan være kabler eller ledninger, som ikke er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres – inden jordarbejder påbegyndes.

## 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 på s. 11).

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2009-2021

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 02.B.25 til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2009-2021, Holstebro Kommune.

### Varmeforsyning

Lokalplanen stiller krav om, at en del af ny bebyggelse skal opfylde energirammen svarende til minimum lavenergiklasse 1 i henhold til gældende bygningsreglement (BR08). I forlængelse heraf stiller lokalplanen ikke krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for delområde B, C og D, idet kommunen efter planlovens §19 stk. 4, har pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, når boligen opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse.

Den kommunale varmeplanlægning er reguleret af Varmeforsyningsloven. I forbindelse med den fremtidige varmeplanlægning for området, vil der blive taget stilling til, om området tilbydes fjernvarme. Det er dog intentionen, at området tilbydes tilslutning til fjernvarme, som har vist sig (på nuværende tidspunkt), at være konkurrencedygtig i forhold til alternative (individuelle) forsyningsmuligheder.

## 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](mailto: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](http://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.



**Spildevandsplanen**

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen.

**Zoneforhold**

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til 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.

**Landbrugspligt**

Der er pålagt landbrugspligt på ejendommen 4 dz, Den Sydvestlige Del, Mejrup. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

**Trafikregulering**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens §100).



# Lokalplan nr. 1058

## Boligområde øst for Storåvej

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område

### § 1 Formål

**Stk. 1** Lokalplanens formål er,

- at sikre, at der kan etableres et nyt boligområde i Mejrup
- at sikre friarealer tæt på boligerne
- at sikre vejadgang til området
- at overføre lokalplanområdet til byzone

### § 2 Område og zonestatus

**Stk. 1** Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1. Lokalplanen omfatter matrikelnumrene 4ee, 4ed, 4i og en del af 4dz, alle Den Sydvestlige Del, Mejrup, samt alle parceller, der efter d. 25. juni 2009 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

**Stk. 2** Området ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

**Stk. 3** Området opdeles i delområde A, B, C, D og E som vist på kortbilag 2.

### § 3 Anvendelse

#### Delområde A og B

**Stk. 1** Området skal anvendes til boligformål.

**Stk. 2** Området skal anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, klyngehuse og lignende. Fælleshuse kan opføres som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

**Stk. 3** Delområde B må kun anvendes til bebyggelse, der har en energiramme svarende til minimum lavenergiklasse 1 i henhold til bygningsreglementet.

#### Delområde C og D

**Stk. 4** Området skal anvendes til boligformål.

**Stk. 5** Området skal anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse som fritliggende enfamiliehuse, efter principperne vist

*Delområde A er ikke omfattet af §3 stk. 3*



på illustrationsplanen side 7.

**Stk. 6** Området må kun anvendes til bebyggelse, der har en energiramme svarende til minimum lavenergiklasse 1 i henhold til bygningsreglementet.

#### **Delområde E**

**Stk. 7** Delområde E må anvendes til rekreative formål for områdets beboere.

**Stk. 8** Inden for delområde E kan der anlægges regnvandsbassin, mindre vådområder eller faskiner til nedsivning af regnvand samt åbne vandløb til transport af regnvands. Der skal være adgang for forsyningsselskabet til rensning af et eventuelt regnvandsbassin.

### **§ 4 Udstykning**

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

**Stk. 2** Udstykning af grunde til boliger skal ske i overensstemmelse med principperne på illustrationsplanen side 7. Der må ikke udstykkes parcelhusgrunde til enfamiliehuse større end 1200 m<sup>2</sup>.

**Stk. 3** På storparcellen delområde A, skal eventuelle grunde, der udstykkes herfra, have en størrelse på mindst 300 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse

**Stk. 4** På storparcellen delområde B, skal eventuelle grunde, der udstykkes herfra, have en størrelse på mindst 250 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.

### **§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

#### **Delområde A, B, C og D**

**Stk. 1** Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom.

**Stk. 2** Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40% for den enkelte ejendom.

**Stk. 3** Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 m.

**Stk. 4** Garager, carporte, udhuse og div. skure, der - i henhold til bygningsreglementet lovligt kan opføres i eller indenfor 2,5 meter til skel mod nabo, vej, 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.

#### **Delområde C og D**

**Stk. 5** Mod boligveje må garager, carporte ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

**Stk. 6** Mod den grønne kile, delområde E, må garager og carporte ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

## §6, stk. 1:

*Bestemmelsen gælder materialer med en vedvarende glansgrad som eksempelvis glaserede teglsten. Bestemmelsen gælder ikke:*

*01: Vinduer/ovenlysvinduer*

*02: Solfangere/solceller på bygningssider eller fritstående, såfremt disse jf. §6 stk. 4 ikke er til væsentlig gene for naboer og forbipasserende.*

## §6, stk. 4:

*Det anbefales, at solfangere/solceller integreres i bebyggelsen, men der tillades også solceller opsat ovenpå tage og facader. Især ved opsætning på facader skal der tages hensyn til, at solfangerene/solcellerne ikke er til gene for naboer og forbipasserende. Der tillades kun fritstående konstruktioner som ikke direkte er synlige fra vej og fællesarealer. Eksempelvis tillades der ikke fritstående konstruktioner på flade tage, med mindre de er en integreret del af arkitekturen.*

## § 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

### Delområde A, B, C og D

**Stk. 1** På udvendige bygningssider må der ikke anvendes reflekterende materialer med en glansgrad på større end 30.

**Stk. 2** 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.

**Stk. 3** Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner.

**Stk. 4** Solfangere/solceller skal monteres på tage eller facader – eller etableres som en integreret del af bygningen, således at synlige fritstående konstruktioner undgås. Solfangere/solceller må ikke være til væsentlig gene for naboer og forbipasserende.

Dog tillades fritstående solfangere/solceller, såfremt disse ikke er direkte synlige fra vej og fællesarealer.

## § 7 Ubebyggede arealer

**Stk. 1** Hegn i skel, mod nabo, sti, vej og fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, hvis trådhegnet placeres på indvendig side, og ikke er højere end det levende hegn.

**Stk. 2** Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering skal fremstå som grønne arealer med græs og evt. andet plantning.

**Stk. 3** Det eksisterende plantebælte, som vist på kortbilag 2, skal bevares eller erstattes af nye træer/beplantning. Plantebæltet kan dog gennembrydes bl.a. i forbindelse med adgangsveje og oversigtsareal mm. Karakteren af et plantebælte skal bevares.

**Stk. 4** Eventuelle fælles parkeringsarealer skal gives et grønt præg med buskbeplantning og/eller solitære træer.

**Stk. 5** I de nærrekreative rum i midten af boligenklaverne, delområde C og D, kan der etableres legeplads og opstilles øvrige legeredskaber.

**Stk. 6** I delområde E kan der etableres legeplads/legeredskaber for områdets beboere.

**Stk. 7** Et eventuelt regnvandsbassin i delområde E skal udformes som et naturligt landskabselement.

## § 8 Terrænregulering

**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 op til 1 meter fra skel mod nabo må der ikke ske terrænregulering.

## § 9 Veje og stier

### Generelt

**Stk. 1** Veje udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal sikres vejadgang til den nordligste boligenklave, delområde A, via Elkjærvej som er en kommunevej.

Til det øvrige område skal der sikres vejadgang fra Storåvej.

**Stk. 2** Der kan gives tilladelse til etablering af en midlertidig vejadgang fra Storåvej til delområde B, som vist i princippet på kortbilag 2.

En eventuel midlertidig vejadgang må kun etableres på betingelse af at den annulleres igen, så snart det er muligt at betjene området efter principperne vist på kortbilag 2.

**Stk. 3** Inden for lokalplanområdet sikres der stiforbindelser som vist i princippet på kortbilag 2.

### Vej a-a

**Stk. 4** Der udlægges areal til fordelingsvej a-a i en bredde på 12,5 meter og med en kørebanebredde på 6 meter. Kørebane skal have fast belægning.

**Stk. 5** Langs begge sider af vejen skal der anlægges en fælles cykelgangsti med en bredde på 2 meter.

**Stk. 6** Langs fordelingsvejen etableres allétræer i den ene side af vejen, i en 1,5 meter bred rabat mellem kørebane og fællesti.

**Stk. 7** Der reserveres et areal, vejreservation a1-a1, med en udlægsbredde på 12,5 meter som vist i princippet på kortbilag 2. Arealet reserveres til en eventuelt kommende vejadgang til boligområdet, der ligger øst for lokalplanområdet.

**Stk. 8** Ved fordelingsvejens udmunding i Storåvej udlægges et oversigtsareal efter gældende regler/vejledninger. I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger en højde på 0,5 meter over kørebane.

### Vej b-b

**Stk. 9** Der udlægges areal til boligveje, b-b, i en bredde på 8 meter og med en kørebanebredde på 5,5 meter. Kørebane skal have en fast belægning.

**Stk. 10** Ved boligvejenes udmunding i fordelingsvejen udlægges der et oversigtsareal på 5x10 meter.

I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger en højde på 0,5 meter over kørebane.

**Sti c-c**

**Stk. 9** Der sikres en stiforbindelse c-c som vist i princippet på kortbilag 2.

**Sti d-d**

**Stk. 10** Der sikres en stiforbindelse d-d fra den nordligste boligklave til spejderhuset/børnehaven, som vist i princippet på kortbilag 2. Stien anlægges med en bredde på 3 meter.

**§ 10 Parkering**

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

**Stk. 2** Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig for tæt-lav bebyggelse. Hvis mindst 1/3 af pladserne etableres som fællesparkering, kan der tillades 1½ pr. bolig. Øvrige boligtyper følger parkeringsnormen fastsat i den gældende kommuneplan.

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

**Stk. 4** Eventuelle fælles parkeringspladser eller gæsteparkeringspladser i delområde A og B, skal etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, f.eks. græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

**§ 11 Grundejerforening**

**Stk. 1** Der skal oprettes en/flere grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige grundejere i området.

**Stk. 2** Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer, private fællesveje og øvrige fællesanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, der i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

**Stk. 3** Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af Holstebro Kommune.

**§ 12 Betingelser for ibrugtagning****Delområde A**

**Stk. 1** Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Holstebro Kommunes anvisninger. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4, pligt til at dispensere fra tilslutningspligten, hvis boligen opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse.

*Det er hensigten, at de fælles rekreative arealer i delområde E skal plejes i samarbejde med fremtidige grundejerforeninger – efterhånden som området udbygges.*



## § 13 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

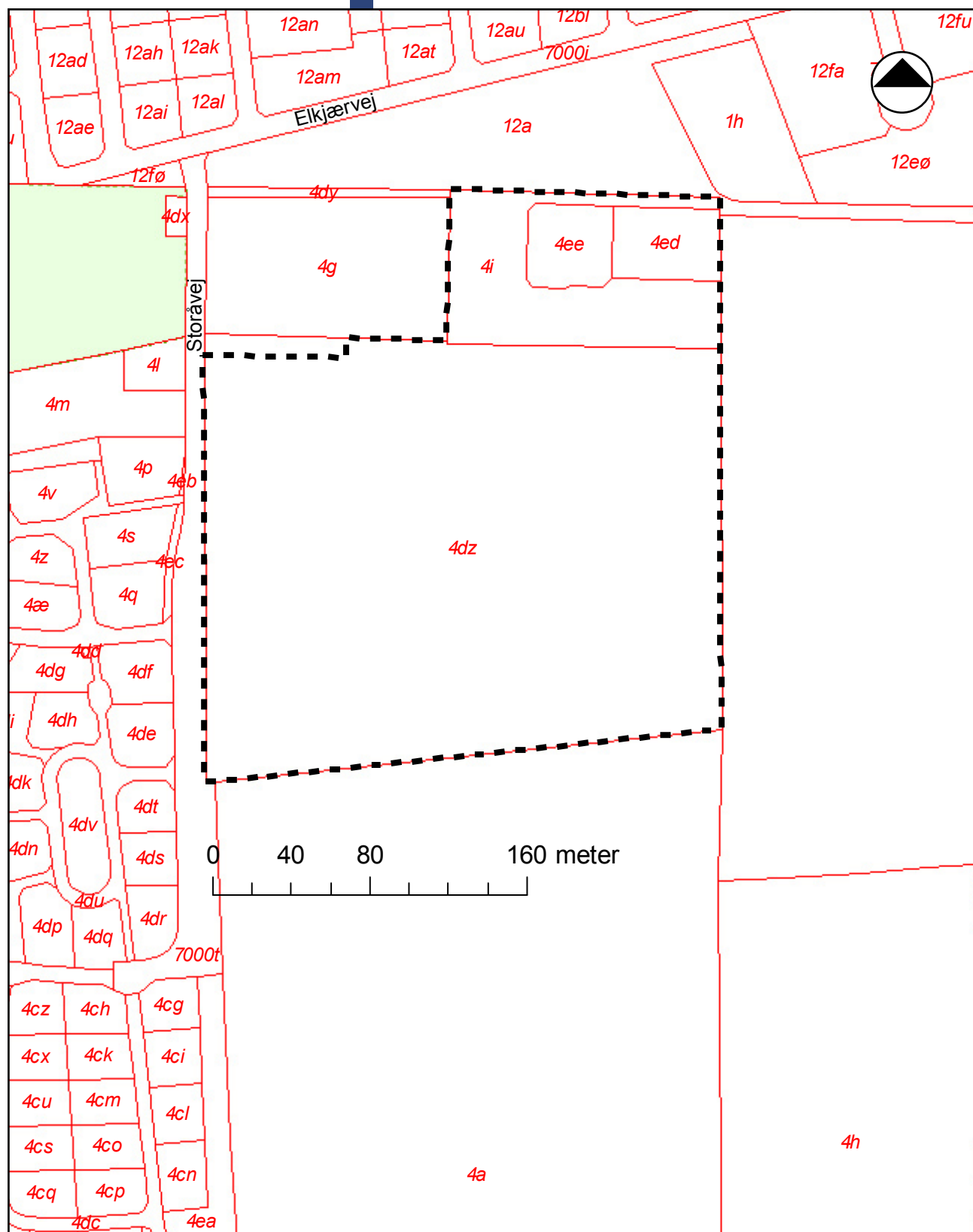
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 15. september 2009 til offentliggørelse i 8 uger fra den 23. september til den 18. november 2009.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

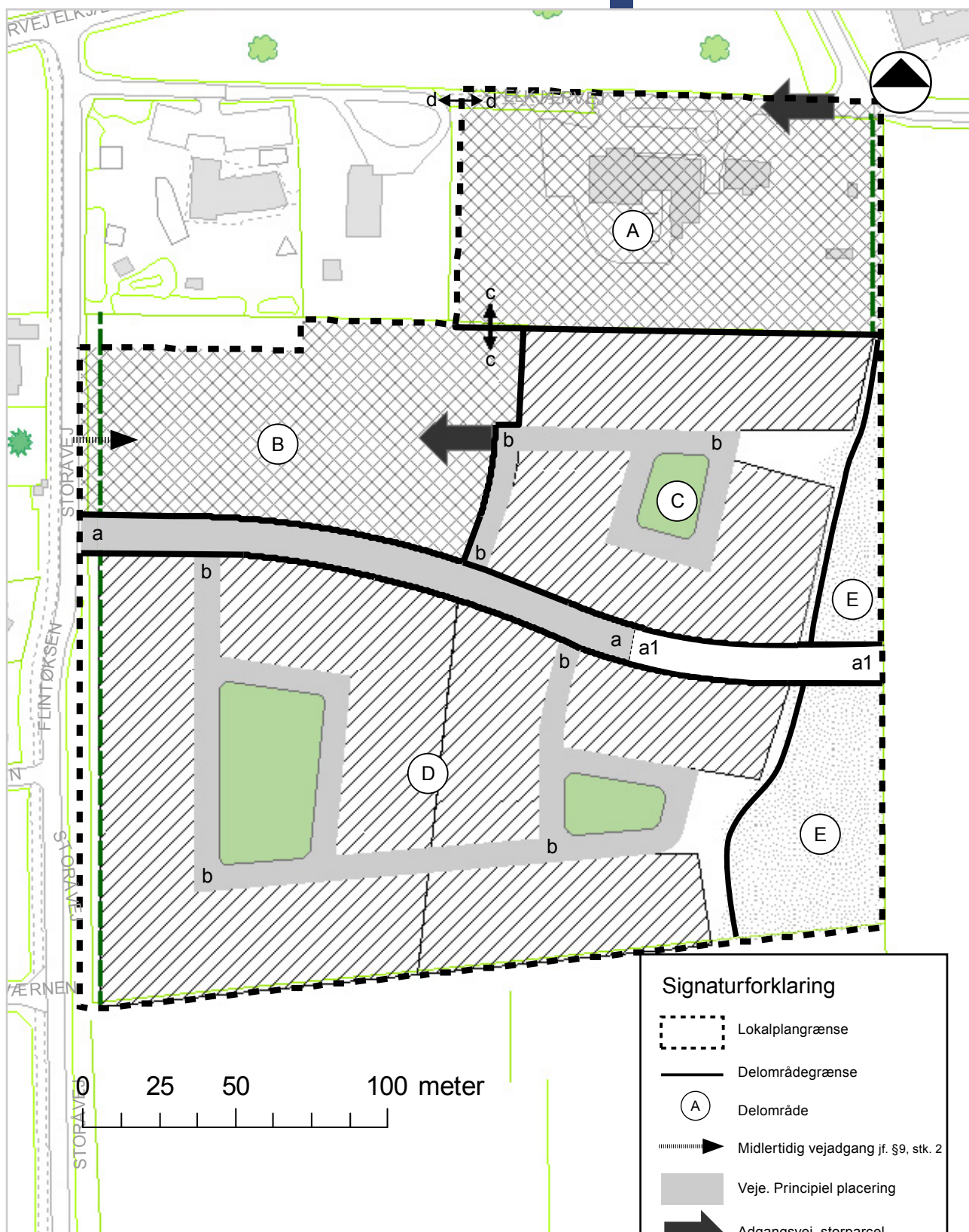


### Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse

### Bilag 1

Områdets afgrænsning



## Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse