

Lokalplan nr. 1050



Erhvervsområde - Nupark,
Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 03.03.2009 til d. 28.04.2010.

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. 29.04.2010.

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Helle Hagelskjær Ringgaard, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for Nupark - et erhvervsområde i den nordlige del af Holstebro.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens 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.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

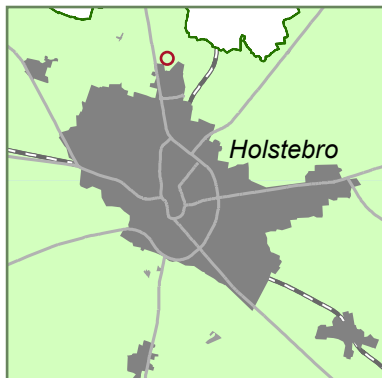
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Baggrund og formål	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 6
• Forhold til anden planlægning	s. 14
• Miljøvurdering	s. 16
• Tilladelser efter anden lovgivning	s. 17

Lokalplan nr. 1050

§ 1. Formål	s. 18
§ 2. Område	s. 18
§ 3. Anvendelse	s. 18
§ 4. Udstykning	s. 19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	s. 19
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	s. 21
§ 7. Ubebyggede arealer	s. 23
§ 8. Terrænregulering	s. 23
§ 9. Veje og stier	s. 24
§ 10. Parkering	s. 24
§ 11. Ophævelse af gældende planer	s. 25
§ 12. Betingelser for ibrugtagning	s. 25
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	s. 25
Vedtagelsespåtegning	s. 26
Bilag 1 - områdets afgrænsning	s. 27
Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 28

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed ved Struer Landevej.



Vue mod nordvest - mod Måbjergværket.

* Den første strukturplan for Novem Centerpark (i dag NUPARK) blev udarbejdet i 2001 - og udgjorde det idémæssige grundlag for lokalplan nr. 372.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Holstebro ved Struer Landevej, som vist på illustrationen side 4. Området udgør ca. 33 Ha. Mod nord afgrænses området af landbrugsarealer, mod øst af Hjermvej, mod syd af Nordre Ringvej og mod vest af Struer Landevej.

Områdets omgivelser

Nord for området ligger bl.a. virksomheden Hunsballe Frø samt Måbjergværket og NOMIs affaldsterminal, der begge repræsenterer unikke miljøløsninger, såvel nationalt som internationalt.

Lokalområdets visuelle fremtoning er præget af flere markante bygningsværker, hvor det mest iøjnefaldende er et tankanlæg på ca. 25 meter ved Måbjergværket. Desuden planlægger affaldsselskabet NOMI et nyt bioforgasningsanlæg til husholdningsaffald, hvor der ligeledes indgår omfangsrige bygninger placeret nord for de eksisterende affaldsanlæg.

Baggrund og formål

Nupark bygger på en idé om at skabe, udvikle og udbygge et stærkt vækstmiljø, hvor store og små virksomheder med vækstpotentiale kan udvikle sig alene og i samarbejde med andre. For i fremtiden at kunne tilbyde attraktive byggemuligheder, der opfylder kommende virksomheders ønsker og behov, udarbejdes der en ny lokalplan for Nupark.

Lokalplanens formål er at sikre, at der kan opføres en alsidig bebyggelse, som viderefører nogle af de arkitektoniske og konceptmæssige hensigter fra den oprindelige strukturplan for Novem Centerpark* og lokalplan nr. 372, samt at sikre et grønt og attraktivt erhvervsområde.

Eksisterende forhold

Trafikale forhold

Området ligger ud til Struer Landevej, som er en statsvej med en årsdøgntrafik på ca. 11.400 køretøjer i døgnet målt ca. 5 km. nord for området – og 17.100 køretøjer i døgnet, målt ca. 0,5 km. syd for området. Struer Landevej fortsætter over i Ringvejen, som er den mest trafikerede strækning i Vestjylland med en årsdøgntrafik der svinger mellem 14.000-18.000 køretøjer i døgnet. Nuparks placering ved Struer Landevej er derfor særdeles interes-

sant for mange virksomheder, både af hensyn til optimale transport forhold, samt at placeringen er forbundet med eksponering af virksomheden i forhold til vejens bilister. Det samme gælder placeringen ved Nordre Ringvej.

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet ligger kontorerhverv og værkstedserhverv, som er opført efter lokalplan nr. 358 og den nuværende lokalplan nr. 372 (sidstnævnte ophæves med vedtagelse af nærværende lokalplan). Områdets eksisterende bebyggelse består dels af Nuparks hovedbygning samt efterfølgende udvidelser. Øst for hovedbygningen har Vestforsyning sit kontordomicil og dertilhørende værksteder. Kendetegnende for den eksisterende bebyggelse er, at bygningsvolumenerne er fysisk sammenbundet af glasgange. Arkitektonisk har området et homogent udtryk i forhold til materiale- og farvevalg.

Eksisterende landskab

Det eksisterende landskab er karakteriseret ved bløde bakker med terrænvariationer på op til ca. tre meter. Tværs gennem området løber en grøn lavning, som tager sin begyndelse i områdets sydvestlige hjørne ved rundkørslen.

I det sydøstlige hjørne af området, er der to mindre vandhuller, som vist på kortbilag 2, hvoraf den ene er registreret i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.



Lokalplanområdet set fra Nordre Ringvej.



Eksisterende bebyggelse og landskab.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanens illustrationsplan tager udgangspunkt i en ny strukturplan (strukturplan 2009, udarbejdet af A2 Arkitekterne), som er vist på side 6. Strukturplanen tager sit afsæt i en ældre strukturplan for området (*Strukturplan for Novem Centerpark, 2001*) – og bygger videre på nogle af



Illustrationen viser en strukturplan for Nupark-området, som har ligget til grund for udarbejdelse af lokalplan nr. 1050.

Strukturplan (2009)

de oprindelige ideer med området. Hensigten har været at tilpasse den oprindelige plan til fremtidens behov.

Disponeringen af lokalplanområdet kan ses på nedenstående illustrationsplan.

Der er vejadgang til lokalplanområdet dels fra Nordre Ringvej og Energivej - ind på Nupark (vejen), som løber nord-syd gennem området.

Området er disponeret omkring et grønt område (grøn lavning), som strækker sig fra det sydvestlige hjørne og tværs gennem området. Længst mod nord åbner kilen sig op og udgør et større grønt naturområde. Det grønne område skal med sin mere "vilde natur", være en oplevelsesmæssig kontrast til de bebyggede områder.



Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til lettere erhverv som kontorer og liberalt erhverv samt værksteds-, håndværks- og produktionsvirksomheder mm.

Området er inddelt i delområde 1-5, som mere nuanceret beskriver områdets anvendelse.



Områdets inddeling i delområder.
Delområderne kan ligeledes ses
på kortbilag 2

Delområde 1 og 1a

Området må kun anvendes til lettere erhverv som kontorer og liberalt erhverv med konference-, undervisnings- og laboratoriefaciliteter mm.

Delområde 2 og 2a

Området må kun anvendes til lettere erhverv som nævnt under område 1, samt til værksteds- håndværks- og produktionsvirksomheder mm., med udstillings-, lager- og garagefaciliteter mm.

Delområde 3 og 3a

Området må kun anvendes til lettere erhverv, som værksteds-, håndværks- og produktionsvirksomheder mm. med udstillings, lager og garagefaciliteter mm.

Delområde 4

Området må kun anvendes til fælles grønt område med regnvandsbassin(er), åbne vandløb og stiforbindelser.

I det grønne område kan der udlægges arealer til nødvendige vejadgange, tekniske anlæg etc., efter principperne på illustrationsplanen side 7.

Delområde 5

Fastlægges til fælles grønt område.

Bebyggelse

Bebyggelsen er disponeret som vist på illustrationen side 7. Ud mod Struer Landevej er der fastlagt en facadebyggelinie, som følger den linie, hvori de eksisterende bygnin- ger er placeret. Byggelinien er en facadebyggelinie, hvilket

vil sige, at en del af facade eller gavl skal placeres i linien.

Ud mod Nordre Ringvej er der ligeledes fastlagt en facadebyggelinie samt en (almindelig) byggelinie ud mod Hjermvej. Der må ikke bygges mellem de ovennævnte (facade)byggelinier og vejskel til Nordre Ringvej, Struer Landevej og Hjermvej, som skal fremstå som grønne forarealer.

Endvidere er der fastlagt byggelinier langs vej B-B (facadebyggelinie 4 meter fra skel), som vist på kortbilag 2.

Langs Struer Landevej og Hjermvej er der endvidere pålagt byggelinier mv. i henhold til vejlovgivningen. (Se side 16).

Ny bebyggelse skal ved sin arkitektur, materialer og farvevirkning medvirke til at skabe et attraktivt erhvervsområde. Bebyggelse skal opføres i materialer, der tilsammen danner en harmonisk helhed. Facader kan udføres i en kombination af tunge materialer som natursten, tegl, beton og lette materialer som aluminium, træ og glas. (beton facader må ikke være frilagte søsten eller lignende.)

Hvor anvendelsen tillader det, skal facaderne indeholde vinduespartier, så bygningens aktiviteter synliggøres. Især de bygninger der ligger ud mod Struer Landevej og Nordre Ringvej, skal signalere åbenhed med store vinduespartier – samt andre detaljer som gør dem seværdige – og derved er med til at skabe en spændende indgang til Holstebro by fra nord. *(Intentionen er at undgå monotone lagerfacader uden vinduespartier bl.a. ud mod Struer Landevej og Nordre Ringvej).*

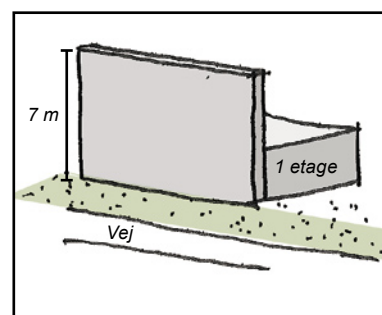
Inden for lokalplanområdet må bebyggelsen opføres i op til tre etager (bygningshøjde op til 14 meter) med en bebyggelsesprocent på højst 50, for den enkelte ejendom.

Inden for delområde 3a må ny bebyggelse dog kun opføres i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter. *(bygningshøjden er reduceret i forhold til det øvrige lokalplanområde af hensyn til en evt. kommende helikopterlandingsplads).*

Ud mod Struer Landevej stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal opføres med en bygningshøjde på minimum 7 meter. Der tillades ikke kulissefacader / skærmfacader ud mod Struer Landevej, Nordre Ringvej og Nupark (vejen).



Illustrationen viser eksisterende bebyggelse langs Struer landevej.



Diagrammet viser et eksempel på en kulissefacade / skærmfacade. Der tillades ikke kulissefacader ud mod Struer Landevej, Nordre Ringvej og Nupark (vejen).

Eksisterende bebyggelse langs Struer Landevej.

Bebyggelsen er placeret i facadebyggelinien.

Idet Nupark ligger ud til en af byens vigtigste færdselsårer, er områdets landskabelige og arkitektoniske bearbejdning vigtig i forhold til byens overordnede bestræbelser på at fremtræde smuk og imødekommende.

For en stor andel af de virksomheder som tænkes placeret i Nupark, er det ligeldes forbundet med præstige at være placeret i smukke landskabelige omgivelser.

Ubebyggede arealer

Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti eller parkering skal fremstå grønne med græs og evt. diverse beplantning. For at bryde med store monotone parkeringsflader stiller lokalplanen krav om, at parkeringsarealer gives et grønt præg med diverse beplantning efter principperne vist på illustration 03 og 04 side 12.

Delområde 4 og 5, som vist på illustrationen side 8, udlægges til grønt område. Den grønne struktur strækker sig som et karaktergivende element op gennem området, som vist på illustrationsplanen side 7. Mod nord åbner kilen sig op og udgør et større grønt naturområde. Det grønne område mod nord er friholdt, fordi der på sigt ønskes mulighed for etablering af en heliport. *(Et sådant anlæg vil kræve fornyet planlægning af det berørte område).*

Karakteren af det grønne område, delområde 4, skal være et naturområde med mulighed for vådområder der varierer i størrelse og karakter. Der kan anlægges regnvandsbassiner og åbne vandløb til transport af regnvand. Eventuelle bassiner skal indpasses naturligt i området.

Langs Struer Landevej, Nordre Ringvej og Hjermvej stiller lokalplanen krav om grønne forarealer. De grønne arealer har til hensigt at lade erhvervsbebyggelsen komme til syne på en tilfredsstillende måde – for den enkelte virksomhed, såvel som for trafikanterne. Forarealerne skal være med til at iscenesætte området og præsentere det som et grønt velafbalanceret erhvervsområde i byens periferi.

Trafikale forhold

Lokalplanen fastlægger principielle vej- og stiføringer i lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

Vej A-A

Vej A-A, som vist på kortbilag 2, er en eksisterende offentlig vej - Nupark. Langs vejen er der en fællessti i den østlige side, som er adskilt fra vejbanen af en grøn rabat.

Overkørsler langs vej A-A må som udgangspunkt kun foretages efter principperne vist på illustrationsplanen side 7.

Vej B-B

Vej B-B fastlægges som vist i princippet på illustrationsplanen side 7. Vejen udlægges i en bredde på 12 meter og anlægges med en 6,5 meter bred kørebane. Ud mod den grønne kile anlægges en 2,5 meter bred fællessti. I modstående vejside, ind mod facadebebyggelsen, udlægges en rabat med "beplantningsøer"/planteklynger som vist i princippet på illustrationen side 11. (illustration 01-03).

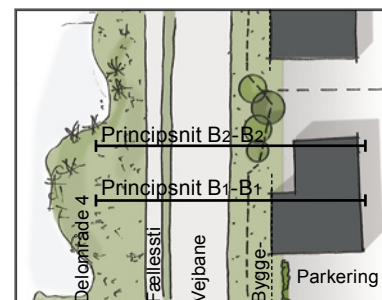


Illustration 01: Principssnit.

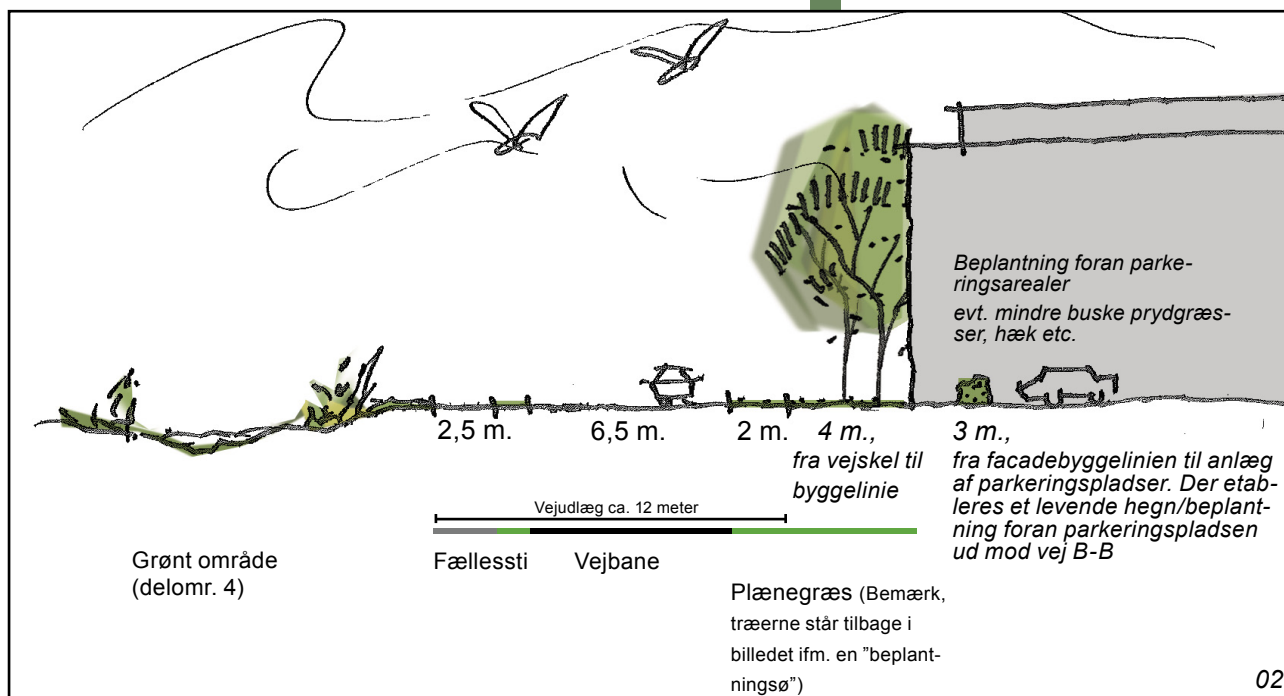


Illustration 02: Principssnit B1 - B1, vej B-B



Illustration 03: Principssnit B2 - B2, vej B-B

Vej C-C

Vej C-C udlægges som vist i princippet på illustrationsplanen side 7. Vejen udlægges med en bredde på 10,5 meter og anlægges med en 6,5 meter bred kørebane.

Vej D-D

Vej D-D udlægges som vist i princippet på illustrationsplanen side 7. Vejen udlægges med en bredde på 10,5 meter og anlægges med en 6,5 meter bred kørebane.

Illustration 01: viser et eksempel på, hvordan en "beplantningsø" / planteklynge i delområde 4 kan se ud.

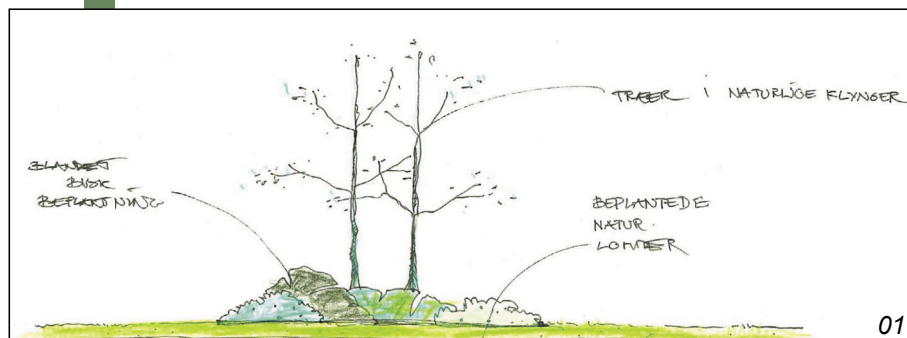


Illustration 02: viser et eksempel på, hvordan en "beplantningsø" / planteklynge langs vej B-B og C-C kan se ud.

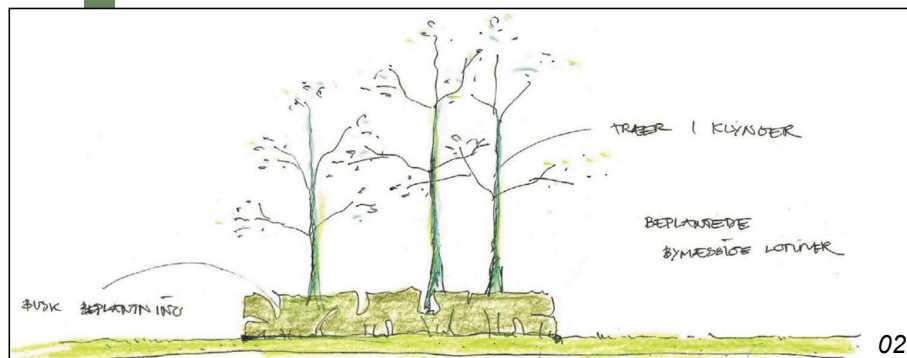


Illustration 03: viser et eksempel på, hvordan dele af parkeringspladsen kan anlægges med græsarmeringssten – og derigennem gives et grønt præg.

Illustration 04: viser et eksempel på, hvordan der kan integreres beplantningsafsnit på parkeringspladsen, for at bryde med større asfaltarealer.



Støj

Der kan forekomme støj fra erhvervsområderne/industriområderne, der grænser op til lokalplanområdet. Det vurderes, at støj fra bl.a. Måbjergværket ikke vil have betydning for områdets anvendelse. (Der tillades ikke boliger eller midlertidige overnatningsmuligheder inden for lokalplanområdet).

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser samt inden for grundvandsdannende opland til Holstebro og Frøjk Vandværk. Området vil

således være følsom overfor fremtidige anvendelser, hvis disse er af grundvandstruende karakter.

Lokalplanen åbner mulighed for, at området må anvendes til lettere erhverv; kontorer og liberalt erhverv samt værkstedsvirksomheder mm. Lokalplanen tillader således ikke en anvendelse, som normalt vil kunne give anledning til forurening af grundvandet.

For at befordre at regnvand kan nedsive og danne nyt grundvand, sikrer lokalplanen, at der friholdes arealer til grønne områder – dels ud mod Struer Landevej, Hjermvej og Nordre Ringvej, og dels i en grøn kile gennem området. Disse områder skal fremstå grønne med græs/beplantning, og kun begrænsede arealer må befæstes eller bebygges.

I forbindelse med individuelle byggeprojekter skal de befæstede arealer ligeledes begrænses og må kun omfatte nødvendige parkeringspladser, gangarealer og opholdsarealer.

Idet området ligger i et grundvandsdannende opland, bør det vurderes, om der skal sikres mod nedsivning af bl.a. olierester fra biler etc.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Holstebro Kommunes anvisning. Området er udlagt til Fjernvarme.

Spildevandsplan

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af den nuværende spildevandsplan. Området er udlagt til separatkløbering.

Tilslutning til regn- og spildevandsanlæg udføres efter anvisning fra Teknik og Miljø, Holstebro Kommune.

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.

Der gøres opmærksom på, at der langs Ringvejen og Hjermvej er pålagt byggelinier mv. i henhold til vejlovgivningen. Det aktuelle omfang kan ses i tinglyst servitut eller hos Statens Vejcenter.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2009

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 02.E.02, som udlægger området til erhvervsformål, med en etagehøjde på højst 3 etager og en bygningshøjde på højst 14 meter. Anvendelsen er fastlagt til lettere erhverv; liberalt erhverv, konference-, undervisnings-, laboratorie-, kontor-, produktions-, værksteds- og lagervirksomhed, uden særlige genevirkninger for omgivelserne, samt anden virksomhed, som efter Byrådets skøn hører naturligt til i området. Der må ikke etableres boliger.

Nærværende lokalplan nr. 1050 er i overensstemmelse med rammeområde 02.E.02, Kommuneplan 2009.

Eksisterende lokalplaner

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 372, vedtaget af Holstebro Byråd den 25.02.2003

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 1050, ophæves lokalplan nr. 372.

De arkitektoniske intentioner fra lokalplan nr. 372 videreføres i vidt omfang i nærværende lokalplan nr. 1050.

Zoneforhold

Den østlige del af området (del af matrikel 7a Måbjerg, Holstebro Jorder) ligger i landzone, og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone. Området er vist med skravering på kortbilag 1

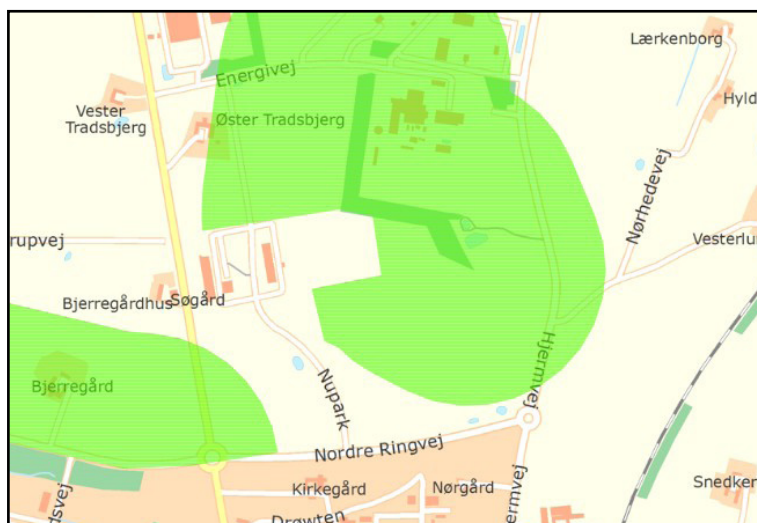
Støjkonsekvenszone

Lokalplanområdet er omfattet af en støjkonsekvenszone på 500 meter fra Måbjergværket og delvist en støjkonsekvenszone fra genbrugsindustriområdet nord for Energivej. I støjkonsekvenszonerne må der som udgangspunkt ikke udlægges areal til støjfølsom anvendelse.

Skovbyggelinie

En del af lokalplanområdet ligger inden for Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie (300 meter) omkring matrikelnummer 8g og 2be Måbjerg, Holstebro Jorder. Skoven er ejet af Holstebro Kommune.

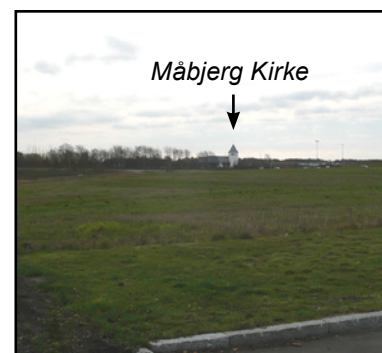
Inden for denne linie må der iht. Naturbeskyttelsesloven § 17 ikke opføres byggeri, før skovbyggelinien er meddelt ophævet – eller der er meddelt dispensation fra skovbyggelinien. Sideløbende med lokalplanens offentlighedsperiode ansøges Miljøcenter Århus om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.



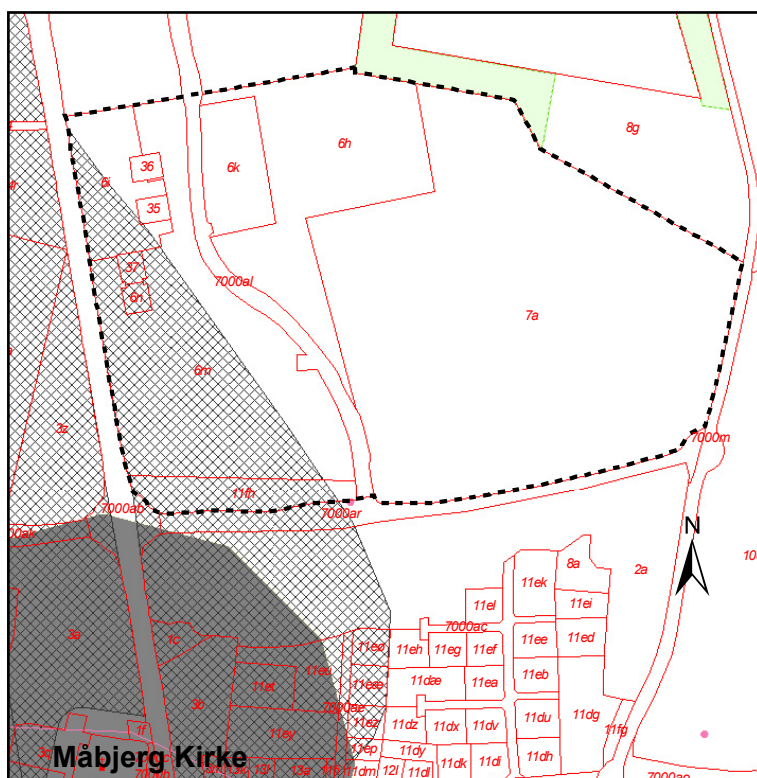
Kirkezone 3

En del af lokalplanområdet ligger inden for Kirkezone 3, som er en frivillig indgået aftale mellem det tidligere Amt, Holstebro Kommune og Menighedsrådet. Inden for Kirkezone 3 tillades der ikke umiddelbart en bygningshøjde større end 12,5 meter.

For den del af området som er omfattet af Kirkezone 3, er der i dag en lokalplan nr. 372, som tillader en bygningshøjde på op til 14 meter. Nærvende lokalplan tillader samme højde inden for aftalezonen.



Måbjerg Kirke set fra den nordlige del af lokalplanområdet.



-  Lokalplangrænse
 Kirke aftaleområde
 Kirkebyggelinie jf. NBL § 19

En del af lokalplanområdet ligger inden for Kirkezone 3.

Som det ses på nedenstående kort er området ikke omfattet af kirkebyggelinie jf. Naturbeskyttelsesloven § 19, som omfatter et areal på 300 meter omkring Måbjerg Kirke.

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 forslaget offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenavnets 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 påbegyn- de 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 Naturklagenavnets 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 forslaget offentliggørelse.

Vejbyggelinje

Langs Struer Landevej og Hjermvej er der pålagt byggelinier mv. i henhold til vejlovgivningen. Se aktuelt omfang i tinglyst servitut eller hos Statens Vejcenter.

Beskyttet natur

I den sydøstlige del af området er et vandområde registreret i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Vådområdet/vandhullet kunne godt være en ynglelokalitet for store vandsalamandere, dog er der ikke fundet spor af disse i forbindelse med aktuelle besigtigelser. Derimod er der fundet en stor bestand af karpefisk (formodentlig karusser eller skaller). Det konkluderes således, at vandhullet ikke er et levested for vandsalamandere.

Området forudsættes i planforslaget at indgå i en grøn struktur i sammenhæng med græsarealer og beplantning langs Nordre Ringvej. Anvendelsen af de omgivende arealer er fastlagt til formål, der ikke anses for at kunne influere mærkbart på de beskyttede arealers tilstand. Der friholdes en afstand på 10 meter til vandhullet.

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 i lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold loven om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i planloven (se klagevejledning på s. 18).

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanens gennemførelse forudsætter;

- at jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten for den del af lokalplanen, som er undergivet sådan.
- at skovbyggelinierne ophæves for det areal, som er omfattet af lokalplanen eller at Holstebro Kommune dispenserer fra gældende beskyttelse linie jf. naturbeskyttelseslovens § 17.
- at lokalplanen godkendes af Vejdirektoratet mht. gældende vejbyggelinier.

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 på en del af lokalplanområdet. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

Følgende områder er omfattet af landbrugspligt:

- del af matrikel nr. 7a Måbjerg, Holstebro Jorder.

Jordforurening

En mindre del af lokalplanområdet er registreret som forurenet – forureningstype V2. Det forurenet område vedrører matrikelnummer 7000 al, Måbjerg, Holstebro Jorder – hvilket vil sige Nupark (vejen). Inden for dette område skal Holstebro Kommune meddele tilladelse til evt. gravearbejde. Flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

Der er ikke kendskab til, at der inden for det øvrige lokalplanområde er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Enhver flytning af jord fra området, der er klassificeret som lettere forurenet, 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.

Lokalplan nr. 1050

Erhvervsområde - NUPARK, 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 overføre landzoneområde til byzone.
- at sikre, at området kan anvendes til erhvervsformål.

§ 2. Område

Stk. 1. Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 6i, 36, 35, 37, 6n, 6m, 11fh, 6h, 7a, 6k samt del af 7000al, alle Måbjerg, Holstebro Jorder, samt alle parceller, der efter den 6. august 2009 udstykes fra de ovennævnte ejendomme. Lokalplanens afgrænsning kan ses på kortbilag 1.

Stk. 2. En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på Bilag 1, til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:

Måbjerg, Holstebro Jorder:

- del af matr. nr. 7a: ca. 15 ha.

Stk. 3. Lokalplanen opdeles i delområde 1-5, som vist på kortbilag 2.

§ 3. Anvendelse

Delområde 1 og 1a

Stk. 1 Området må kun anvendes til lettere erhverv som kontorer og liberalt erhverv med konference-, undervisnings- og laboratoriefaciliteter mm.

Delområde 2 og 2a

Stk. 2 Området må kun anvendes til lettere erhverv som nævnt under §1 stk. 1, samt til værksteds-, håndværks-, produktionsvirksomheder med udstillings, lager og garagefaciliteter mm.

Delområde 3 og 3a

Stk. 3 Området må kun anvendes til lettere erhverv som værksteds-, håndværks- og produktionsvirksomheder med udstillings, lager og garagefaciliteter mm.

Delområde 4 og 5

Stk. 4 Området må kun anvendes til fælles grønt område med regnvandsbassin, åbne vandløb og stiforbindelser.

Stk. 5 I delområde 4 kan der udlægges arealer til nødvendige vejadgange, tekniske anlæg etc.

Generelle bestemmelser

Stk. 6 Inden for lokalplanens områder må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boliger eller drives handel med dagligvarer.

Stk. 7 Der kan opføres transformerstationer, masteanlæg, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

§ 4. Udstykning

Stk. 1 Udstykning skal ske efter principperne på illustrationsplanen side 7. Grundene kan dog underopdeles og bebygges individuelt eller flere grunde kan lægges sammen og bebygges samlet.

Stk. 2 Udstykning og arealoverførsel må kun finde sted med Holstebro Kommunes tilladelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Generelle bestemmelser

Stk. 1 Bebyggelse skal opføres efter principperne vist på illustrationsplanen side 7.

Stk. 2 Der fastlægges følgende byggelinier/facadebyggelinier som vist på kortbilag 2:

• 33 meter fra vejskel langs Struer Landevej (facadebyggelinie).

Ny bebyggelse skal opføres med (en del af) gavl eller facade i facadebyggelinien.

Der må ikke etableres bygninger eller parkeringspladser mellem facadebyggelinien og vejskel. (Struer Landevej)

• 15 meter fra vejskel langs Nordre Ringvej (facadebyggelinie).

Byggelinien ligger ca. 15 meter fra vejskel. Ny Bebyggelse skal opføres med (en del af) gavl eller facade i byggelinien.

Der må ikke etableres bygninger eller parkeringspladser mellem facadebyggelinien og vejskel. (Nordre Ringvej)

• Byggelinier langs Hjernvej (almindelig). Byggelinien ligger 20 meter fra vejskel.

Der må ikke etableres bygninger eller parkeringspladser mellem byggelinien og vejskel. (Hjernvej)

Bemærk:

"Generelle bestemmelser" omfatter alle delområder. (fælles bestemmelser for delområde 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4 og 5)

§ 3, stk 6

Bestemmelsen gælder ligeledes overnatningsmuligheder for kortvarige studie og arbejdsophold.

Langs Struer Landevej afgrænses byggemulighederne af den på kortbilag 2 fastlagte byggelinje. Byggelinjen er fastlagt med udgangspunkt i vestfacaden på Nupark A og Nupark F + G, hvorfra der trækkes en ret linje mod syd. Byggelinien ligger ca. 33 meter fra vejskel.

§ 5 stk. 4 / § 5 stk. 5

Ud mod Struer Landevej er der fastsat en maksimum bygningshøjde på 14 meter (§ 5, stk. 4) og en minimums bygningshøjde på 7 meter (§ 5, stk. 5). Der er fastsat en minimums bygningshøjde for ny bebyggelse, for at skabe et harmonisk facadeudtryk ud mod Struer Landevej.

- **Byggelinie langs vej B-B (facadebyggelinie)**, som vist i princippet på illustrationen side 11.

- Hvor der ikke er (facade)byggelinier holdes en afstand på minimum 2,5 meter til sti-, vej og naboskel.

Delområde 1 og 1a

Stk. 3 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 50 % for den enkelte ejendom.

Stk. 4 Ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager med en bygningshøjde på højst 14 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Tekniske installationer kan gives en større højde.

Kulissefacader / skærmfacader accepteres ikke i facadebyggelinien langs Struer Landevej og den grønne kile, delområde 4.

Stk. 5 Ny bebyggelse i facadebyggelinien langs Struer Landevej skal fremstå med en bygningshøjde på minimum 7 meter.

Delområde 2 og 2a

Stk. 6 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 50 % for den enkelte ejendom.

Stk. 7 Ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager med en bygningshøjde på højst 14 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Tekniske installationer kan gives en større højde.

Kulissefacader / skærmfacader accepteres ikke i facadebyggelinien langs Nordre Ringvej.

Delområde 3 og 3a

Stk. 8 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 50 % for den enkelte ejendom.

Stk. 9 Inden for delområde 3 må ny bebyggelse opføres i højst 3 etager med en højde på højst 14 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Tekniske installationer kan gives en større højde.

Inden for delområde 3a må ny bebyggelse opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter.

Delområde 4

Stk. 10 Der må opføres nødvendige transformatorstationer, teknikhus, masteanlæg etc. i området såfremt disse anlæg indpasses i den grønne kile ved hjælp af bl.a. terrænbearbejdning, beplantning etc. Evt. bebyggelse til teknik må højst opføres i 1 etage med en bygningshøjde på højst 4 meter.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Generelle bestemmelser

Stk. 1 Oplag skal afskærmes i forhold til omgivende veje. Der må ikke ske oplag mod Struer Landevej, Nordre Ringvej og mod de grønne områder delområde 4 og 5, medmindre oplagsområdet skærmes i harmoni med bygningsfacaden (*hermed menes at afskærmningen skal bearbejdes facademæssigt*). Øvrige oplag skal afskærmes bag et fast (skjulende) hegn.

Stk. 2 Bygninger der støder op til det grønne område, delområde 4, skal forsynes med glasparti(er), der muliggør indkig.

Stk. 3 Tage må ikke udføres i stærkt reflekterende materialer med en glansgrad større end 50. Bestemmelsen gælder ikke vinduer, glasoverbygninger, ovenlysvinduer og lignende. Desuden gælder bestemmelsen ikke solceller/solfangere.

Stk. 4 Tage skal udføres, så de syner flade.

Stk. 5 Følgende materialer kan anvendes til bygningsfacader:

- Beton (grå (natur) koksgrå eller sort) eller glatpudsede facader i samme nuancer. (Der tillades ikke frilagte søsten).
- Metalbeklædning (grå/sølvmetallic), galvaniseret stål, rustfrit stål, zink, rust natur (cortinstål) eller sort.
- Glas som facademateriale skal være klart, sandblæst, eller med indfarvet lakeret bagside eller lignende. Indfarvning/lakering e.l. skal være i grå eller sort. På udvalgte bygningsdele tillades også glas der er indfarvet e.l. i dæmpede farver.
- Træ (naturfarvet eller med naturnær pigmentering. Pigmenteringen skal være farveskalaen natur-(rød)brun-sort med transparente farver. Kun sortmalet træ tillades som heldækkende).

Stk. 6 Vinduer og profiler i glaspartier skal udføres i;

- Træ (farveskala natur-(rød)brun-sort med transparente farver eller sort (heldækkende), eller i
- Aluminium, træ/aluminium eller lignende. (metalfarve, grå eller sort).

Delområde 1 og 1a

Stk. 7 Bygningsfacader ud mod Struer Landevej må ikke fremtræde som lagerhaller med lukkede facader uden vinduespartier.

Stk. 8 Ventilationsanlæg m.v. på tage og facader skal behandles facademæssigt og gives en udformning, der harmonerer med de øvrige krav til arkitekturen.

§ 6, stk. 2

Intentionen er at undgå monotone lagerfacader uden vinduer ud mod den grønne kile, delområde 4. Det samme gælder mod Struer Landevej og Nordre Ringvej jf. § 6, stk. 7 og stk. 9.

Delområde 2

Stk. 9 Bygningsfacader ud mod Nordre Ringvej må ikke fremtræde som lagerhaller med lukkede facader uden vinduespartier.

Generelle bestemmelser, skiltning og belysning

Stk. 10 Der må kun skiltes med firmanavn og logo for virksomheder, der har deres fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom. Opsætning af udendørs reklameskilte og/eller bannere er ikke tilladt.

Stk. 11 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og arkitektur samt områdets arkitektoniske udtryk.

Stk. 12 Der må højst opsættes to facadeskilte pr. ejendom med firmanavn og/eller logo. Al skiltning skal tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og arkitektur – og skal være udført i et ensartet materiale som eksempelvis på en stålplade eller lignende. Det samlede skilteareal på facaden må højst udgøre 15 m². Et skilt må højst udgøre 7,5 m² (svarende til et skilt på eksempelvis 1,5 x 5 meter).

Stk. 13 Der må opsættes nummer- og navneskilte ved hver indgangsdør – enten på facaden eller som et mindre fritstående skilt på højst 1 meter x 1,5 meter (ønskes et fritstående skilt, skal denne placeres i nær tilknytning til indgangsdøren/bygningsfacaden). *(Almindelig nummerring af den enkelte bygning er ikke omfattet af bestemmelsen)*

Stk. 14 Der må ikke opsættes skilte på taget eller over tagkant / tagryg.

Stk. 15 Det er ikke tilladt at opsætte pylonskilte på den enkelte ejendom.

Stk. 16 Der må opsættes et henvisningsskilt ved indkørslen til den enkelte ejendom. Skiltets højde må ikke oversige 40 cm. + højst 40 cm. (luft) under skiltet. Hvis der er flere virksomheder som deler indkørsel, må der opsættes et fælles skilt. *(40 cm. x det antal virksomheder der er repræsenteret på skiltet)*. Højden må dog ikke aldrig oversige 2 meter over terræn, og må ikke være placeret i et eventuelt oversigtsareal.

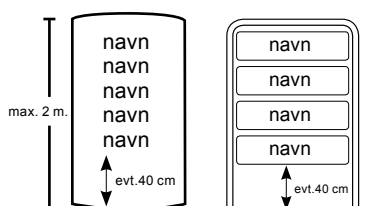
Stk. 17 Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes af skilte. (skilte i vinduer medregnes jf. § 6, stk. 12 om facadeskilte).

Stk. 18 Belysningsniveauet skal tilpasses funktionen. Det skal sikres, at der ikke opstår blændingsgener i forhold til omgivelserne (eksempelvis sti, nabo, vej etc.).

Ved belysning af skilte/bygninger etc. skal lyskilden holdes i hvide nuancer. Lyskilder med løbende eller blinkende

§ 6, stk. 16

Intentionen med bestemmelsen er at angive en maksimum højde for eventuelle henvisningsskilte. Der vil evt. blive udarbejdet en designmanual for området, som mere nuanceret beskriver krav/forslag til bl.a. henvisningsskilte.



effekt må ikke etableres. *(Dette gælder ligeledes lyskilder som er placeret inde bag klimaskærmen, og som har til hensigt at signalere udadtil).*

Stk. 19 På den enkelte ejendom må der ikke opsættes flagstænger til reklameflag og/eller firmaflag. Der må opstilles tre "fælles" flagstænger til flagning med nationalitetsflag samt reklameflag til branding af området. Flagstængerne kan evt. placeres i forbindelse med Nupark Videntcenter (hovedbygning). De tre flag skal placeres i én samlet gruppe.

§ 7. Ubebyggede arealer

Delområde 4 og 5

Stk. 1 Delområde 4 og 5 skal fremstå som grønne områder med diverse beplantning. Eksisterende lavninger og øvrige terrænforhold skal så vidt muligt udnyttes i udformningen, sådan at jordarbejde minimeres jf. i øvrigt § 8, stk. 1.

Stk. 2 Ubebyggede arealer skal udformes således, at der så vidt muligt kan ske håndtering af regnvand, fx vandrender, trug, grøfter etc.

Stk. 3 Omkring det registrerede §3-vandhul som vist på kortbilag 2, friholdes en bræmme på 10 meter for bebyggelse og belægning. Der kan dog anlægges naturstier tættere på vandhullet.

Delområde 1-3 (delomr. 1, 1a, 2, 2a, 3 og 3a)

Stk. 5 Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti, opholdsområder eller parkering skal fremstå som grønne områder med græs og evt. diverse planter. Kun nødvendige arealer til veje, parkering, gangarealer samt et mindre udendørs opholdsareal mm. må befæstes.

Stk. 6 Evt. hegn i skel skal være levende hegn. Der må ikke opsættes hegn i de grønne (for)arealer ud mod Struer Landevej og Nordre Ringvej. Desuden må der ikke opsættes hegn mellem facadebyggelinier og vejskel (med undtagelse af levende hegn jf. § 10, stk. 4 til afskærmning af parkeringspladser).

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1 Eksisterende terræn skal så vidt muligt udnyttes i udformningen, så jordarbejdet minimeres.

Stk. 2 Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til byggemodent terræn uden Holstebro Kommunes godkendelse.

§7, stk. 5

Af hensyn til, at området ligger inden for bl.a. Frøjk Vandværks grundvandsdannende opland er det vigtigt at minimere de befæstede arealer, for at sikre, at regnvand kan nedsive og danne nyt grundvand.

Terrænreguleringer må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overfladevand for nabo, sti og vej.

Der må endvidere ikke foretages terrænregulering i en afstand af op til 1 meter fra sti, vej og naboskel, uden Holstebro Kommunes godkendelse.

§ 9. Veje og stier

Generelle bestemmelser

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

Langs vejprofilerne indarbejdes grupper af beplantning, ("beplantningsøer" / "planteteklynger"), som vist i princippet på illustrationsplanen side 7.

Der etableres oversigtsareal efter gældende regler/vejledninger. I oversigtsarealet må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger en højde på 0,8 meter over kørebanen.

Plantning i oversigtsarealer skal uden beskæring kunne holdes under den maksimale højde

Vej B-B

Stk. 2 Vejen udføres som vist i princippet på illustrationen side 11.

Vejen udlægges i en bredde på 12 meter og anlægges med en 6,5 meter bred kørebane. Kørebanen skal have fast belægning.

Vej C-C

Stk. 3 Vejen udføres som vist i princippet på illustrationsplanen side 6. Vejen udlægges i en bredde på 10,5 meter og anlægges med en 6,5 meter bred kørebane. Kørebanen skal have fast belægning.

Vej D-D

Stk. 4 Vejen udføres som vist i princippet på illustrationsplanen side 6. Vejen udlægges i en bredde på 10,5 meter og anlægges med en 6,5 meter bred kørebane. Kørebanen skal have fast belægning.

§ 10. Parkering

Stk. 1 Der etableres parkeringspladser modsvarende det aktuelle behov for medarbejdere, kunder og besøgende, dog minimum 1 pr. 50 m² kontorer og liberalt erhverv etc. samt 1 pr. 100 m² lager.

Stk. 2 Der etableres cykelparkeringspladser svarende til det aktuelle behov for ansatte og kunder.

Stk. 3 Ved udformningen af parkeringspladser skal et

Grupper af beplantning: (planteteklynger)

Intentionen med planteteklyngerne er at skabe en enkel og flot vejprofil karakteriseret af grønne rabatter, som udvalgte steder udvides til at omfatte "planteteklynger" – bestående af eksempelvis grupper af træer, bunddækken etc.

passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Stk. 4 Parkeringsarealer skal gives et grønt præg efter principperne vist på illustration 03 og 04 side 12. Hvor der er facadebyggelinier skal parkeringspladser holdes i en afstand på tre meter til denne linie. Foran parkeringsarealerne skal der etableres lav beplantning som eksempelvis buske, prydkræsser, hæk eller lignende.

§ 11. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1 En del af området er omfattet af lokalplan nr. 372, vedtaget af Holstebro Byråd d. 25.02.2003 og offentlig bekendtgjort 05.03.2003. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 1050, ophæves lokalplan nr. 372.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

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 bebyggelsen opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 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 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).

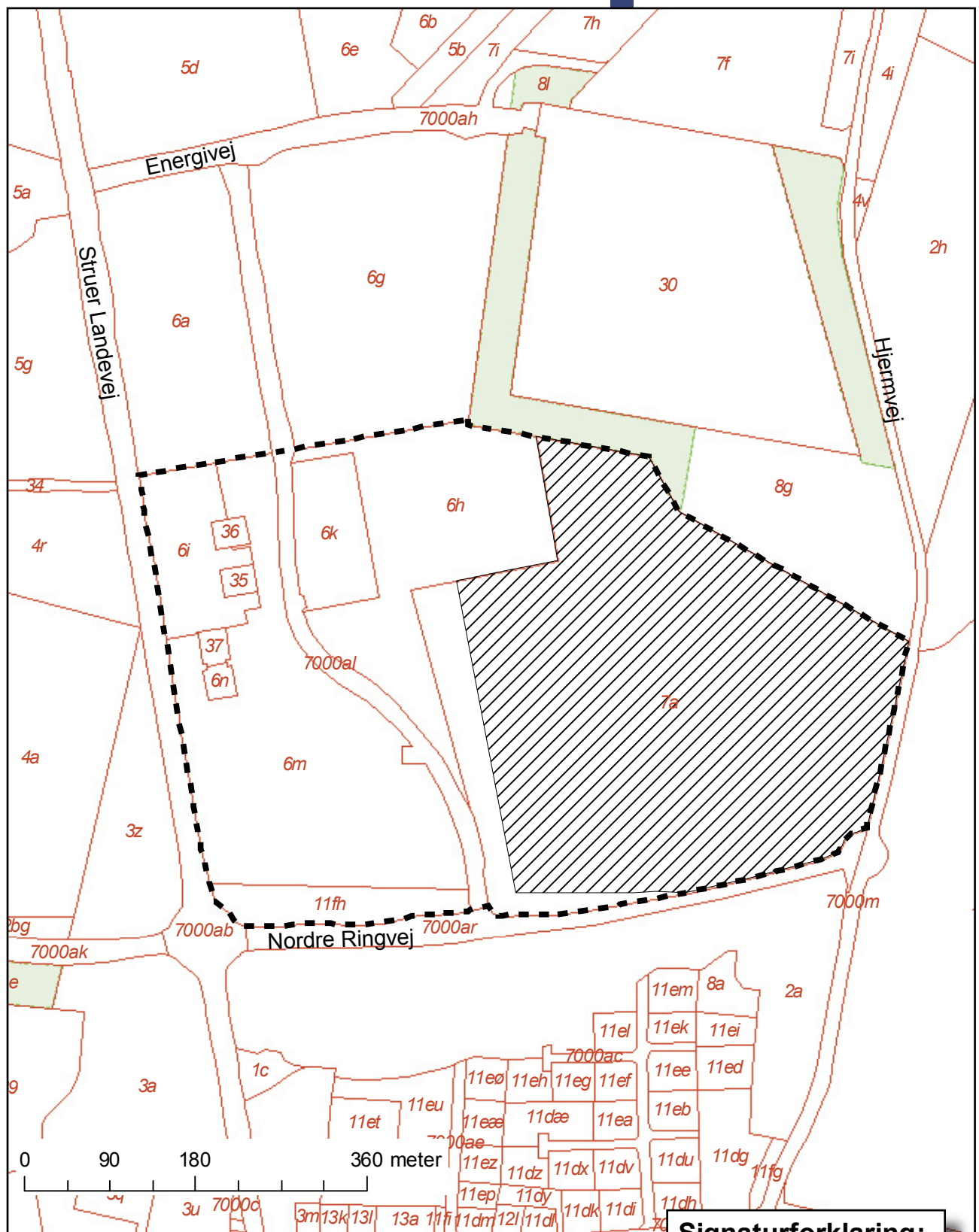
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 23. 02 2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 03.03 2010 til den 28.04 2010.

Arne Lægaard
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Matrikelflade
- Udskilt vej
- Landzone*

Kortbilag 1

Områdets afgrænsning

* Med vedtagelse af nærværende lokalplan overføres landzoneområde til byzone



Signaturforklaring:

- Delområder
- Lettere erhverv
- Facadebyggelinie
- Byggelinie
- § 3 vandhul (NBL)

Kortbilag 2

Områdets opdeling og anvendelse