

Lokalplan nr. 1074



Musiksal m.m. ved Holstebro Musikskole, Holstebro

Udkast - 17.02.2011



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 23.03. til den 18.05. 2011.

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 19.05.2011

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 lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for en ny bebyggelse til en musiksal m.m. ved Holstebro Musikskole ved Bisgårdmark.

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

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

Lokalplan nr. 1074

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

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed ved Bisgårdmark i Holstebro

Redegørelse

Baggrund og formål

Holstebro Musikskole har i mange år haft et "Slagtøjshus", der nu er så nedslidt og utidssvarende, at det skal lukkes og fjernes.

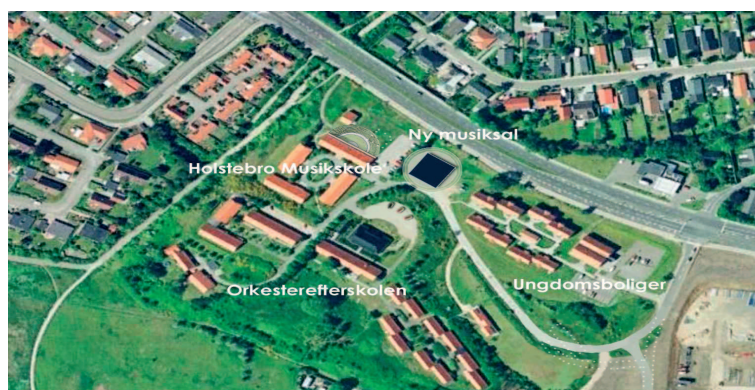
I stedet ønskes der opført en bebyggelse med en musiksal, der primært skal bruges til orkesterarbejde, der er ryggraden i det musikpædagogiske arbejde for både Holstebro Musikskole, Orkesterefterskolen og Orkester MidtVest, der alle har til huse på Bisgårdmark. Salen vil eksempelvis også kunne anvendes til Masterclasses, konferencer, gæstelærerbesøg m.m.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet, der er ca. 2.500 m², ligger mellem Bisgården, Frøjkvej, Holstebro Musikskole - delvis som et grønt "hul", hvor en offentlig sti fra Frøjkvej til Bisgårdmark går igennem, samt et eksisterende parkeringsareal. Området er omfattet af lokalplan nr. 159 til offentlige formål i form af institutioner, hvor byggeri skal etableres inden for planens byggefelt.

I lokalplanområdets østlige del går en spildevandsledning og en drænledning, der begge er tinglyste og skal respekteres.

Lokalplanens indhold



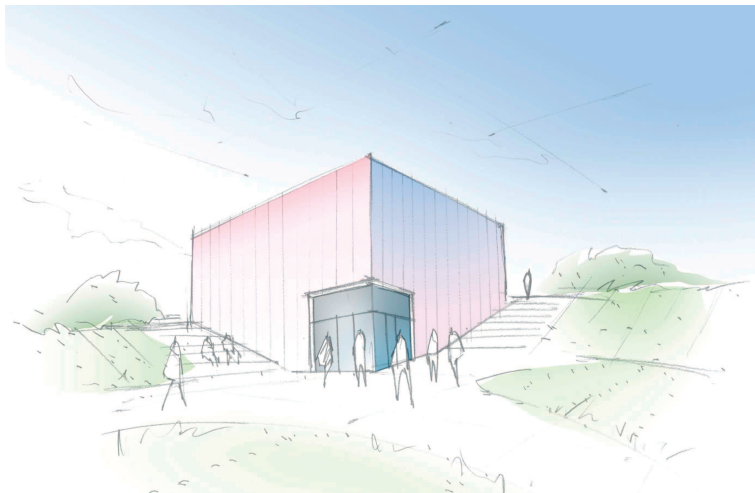
Disponering og anvendelse

Den eksisterende lokalplan nr. 159 giver ikke mulighed for byggeri på arealet mellem Bisgården og Musikskolens parkeringsplads, da det ikke er omfattet af planens byggefelt. Der skal derfor udarbejdes en lokalplan, hvor der

udlægges et byggefelt, der giver mulighed for at kunne opføre en bebyggelse med en musiksalm. på stedet. Byggefeltet ønskes udlagt således, at byggeri kan opføres i samme afstand fra Frøjkvej, som en del af bebyggelsen på Bisgårdmark. Hvis bebyggelse placeres hen over skellet mellem matrikelnummer 6a og 19a, skal der foretages en matrikulær ændring.

Bebyggelse

Bebyggelsen til musiksalen ønskes opført som en markant bygning i et nutidigt formsprog, hvor materialevalget - eventuelt mursten, glas, træ aluminium og lyset - kan virke inspirerende for brugerne. Bebyggelsen skal også være et vartegn for musikinstitutionerne på Bisgårdmark. Eventuelle udvendige lysinstallationer skal være i overensstemmelse med kommunens belysningsplan, der er under udarbejdelse. Bebyggelse må opføres i 2 etager og højst måle 8,5 meter over terræn - målt fra Musikskolens parkeringsplads kote 18,89. Cykelparkering kan placeres uden



for byggefeltet. Planen vil medføre en ubetydelig indvirkning på miljøet, da bebyggelse placeres mellem eksisterende bebyggelser og ikke må blive højere end disse.

Trafikale forhold

Der skal være 1-2 adgangsmuligheder til bebyggelsen med større køretøjer fra vejen Bisgårdmark - af hensyn til transport af musikinstrumenter til og fra musiksalen. Den offentlige sti fra Frøjkvej til Bisgårdmark kan flyttes inden for lokalplanområdet, så den bliver placeret i lokalplanens østlige side, eller indgå i adgangsarealerne ved bebyggelsen.

Nedlægges der eksisterende parkeringspladser i lokalplanområdet i forbindelse med bygning af musiksalm. skal de erstattes af et tilsvarende antal. Der skal også etableres parkeringspladser til musiksalen. Alle nye parkeringspladser skal etableres uden for lokalplanområdet i en maksimal afstand på 50 meter fra lokalplanområdet. Handicappladser skal forsøges etableret så tæt ved be-

Klagevejledning vedr. miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed. Klage indgives - så vidt muligt elektronisk - til nmkn@nmkn.dk eller til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra forslagets bekendtgørelsesdato. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. (privatpersoner) eller 3.000 kr. (andre). Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales bl.a., hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Hvis man vil indbringe spørgsmål om en plans lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 mdr. fra forslagets bekendtgørelsesdato.

byggelsen som muligt.

Forsyning

Området er omfattet af spildevandsplanen og varmeplanen med fjernvarmepligt. Mulighed for nedsivning af regnvand fra tagarealer i området skal undersøges. Forbrug af varme, el og vand forventes at bliver markant mindre end for det gamle "slagtøjshus". Planen skønnes energimæssigt kun at medføre en ubetydelig påvirkning af miljøet.

I lokalplanområdets østlige del ligger en spildevandsledning og en drænledning, der begge er tinglyste og skal respekteres. Byggeri eller terrænregulering må ikke ske nærmere end 3 meter fra ledningerne.

Udearealer

Der skal etableres befæstede arealer ved adgange til bebyggelsen. Den offentlige sti skal være en befæstet sti, og den kan udgøre en del af adgangsarealet ved bebyggelsen. Hegn i naboskel skal etableres som levende hegn. Øvrige arealer kan udlægges i græs - evt. med få plantninger eller fritstående træer.

Støj og lugt

Bebyggelsen skal lydisoleres, så støj indefra ikke kan genere naboer, og eventuelt vejstøj fra Frøjkvej ikke generer musiksælens brugere. Planen forventes ikke at medføre støjgener, der vil udgøre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Jordforurening

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Området er områdeklassificeret og omfattet af anmeld- og dokumentationspligt i forbindelse med jordflytning bort fra matriklerne.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må derfor ikke ske ændringer til mere grundvandstruende anvendelse. Aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, der udlægger området 02.O15 til offentlige formål.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 159 for offentlige formål som institutioner, skal aflyses for den del, der er omfattet af nærværende

lokalplan.

Zoneforhold

Området er i byzone.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres vide-regående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end dem, der fremgår af nærværende redegørelse. Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger, jf. § 3 stk. 1 nr. 3 i Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i Planloven (se klagevejledning på s. 6).

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

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

Lokalplan nr. 1074

Musiksal m.m. ved Holstebro Musikskole

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 opføres bygninger til offentlige formål
- at bebyggelse får adgang fra Bisgårdmark
- at der anvendes kvalitetsmaterialer på facader, tage m.m., der understreger bebyggelsens placering og funktion i området

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikelnummer 6a og 19a Bisgård, Holstebro Jorder.

Stk. 2. Området er i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes til offentlige formål i form af institutioner til undervisning, kulturelle funktioner, sociale sociale funktioner eller lignende.

§ 4. Udstykning

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelse til musiksal m.m. skal holdes inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Stk. 2. Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

Stk. 3. Bebyggelse må højst være 8,5 meter - målt fra kote 18.89 på den eksisterende parkeringsplads.

Stk. 4. Cykelskur eller overdækning til cykler må opføres uden for byggefeltet.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Tekniske installationer som ventilationsanlæg,

solfangere og lignende skal afskærmes eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 2. Der må opsættes nødvendig husnummerskiltning, og henvisningsskilte ved adgange til bebyggelsen.

Stk. 3. Der må ikke opsættes billbords, pylonskilte, banere og flagstænger til reklameflag og lign.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Adgangsarealer fra Bisgårdmark til bebyggelsen skal befæstes. Øvrige arealer skal henlægges i græs med eventuel spredt plantning i form af buske og / eller enkeltstående træer.

Stk. 2. Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.

Stk. 3. I områdets østlige del går der en spildevandsledning og en drænledning - tinglyst den 21.11.1989 - der skal respekteres. Ledningerne er vist på kortbilag 1. Påtaleret har Vestforsyning A/S, Holstebro.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Eventuelle skrænter skal anlægges i 1:3.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Vejadgange skal ske fra Bisgårdmark.

Stk. 2. Vejadgangene skal kunne betjene lastbiler og lignende større køretøjer.

Stk. 3. Den del af den offentlige sti fra Frøjkvej til Bisgårdmark, der går tværs over lokalplanområdet, kan inden for lokalplanområdet flyttes til østskellet - se kortbilag 2 - eller indgå i adgangsarealerne ved bebyggelsen. Stien skal udlægges i min. 2 meter og være med fast belægning.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der må ikke etableres parkeringspladser ud over de eksisterende i lokalplanområdet. Undtaget er eventuelle handicapparkeringspladser.

Stk. 2. Hvis eksisterende parkeringspladser i lokalplanområdet nedlægges, skal de erstattes med nye et andet sted.

Stk. 3. Til ny bebyggelse skal der etableres 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal, 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal op til 1.000 m².

Stk. 4. Antallet af parkeringspladser til handicappede skal så vidt muligt følge normerne i DS3028 - Tilgængelighed for alle.

Stk. 5. Parkeringspladser skal min. have følgende størrelser: Personbil 2,5 x 5 meter, Handicapbil 3,5 x 5 meter, Kassebil 4 x 8,5 meter og cykel 0,7 x 2 meter.

§ 11. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 159 – vedtaget den 14. maj 1982 og tinglyst den 17. maj 1982 – skal ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

Hvis byggeriet udføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med bygningsreglementet, skal der gives dispensation fra tilslutningspligten, hvis der søges om det.

Stk. 2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 beskrevne parkeringspladser er etableret.

§ 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 forslaget bekendtgøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort, dog højst et år efter forslagets bekendtgørelse.

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 bestem-

melser, 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

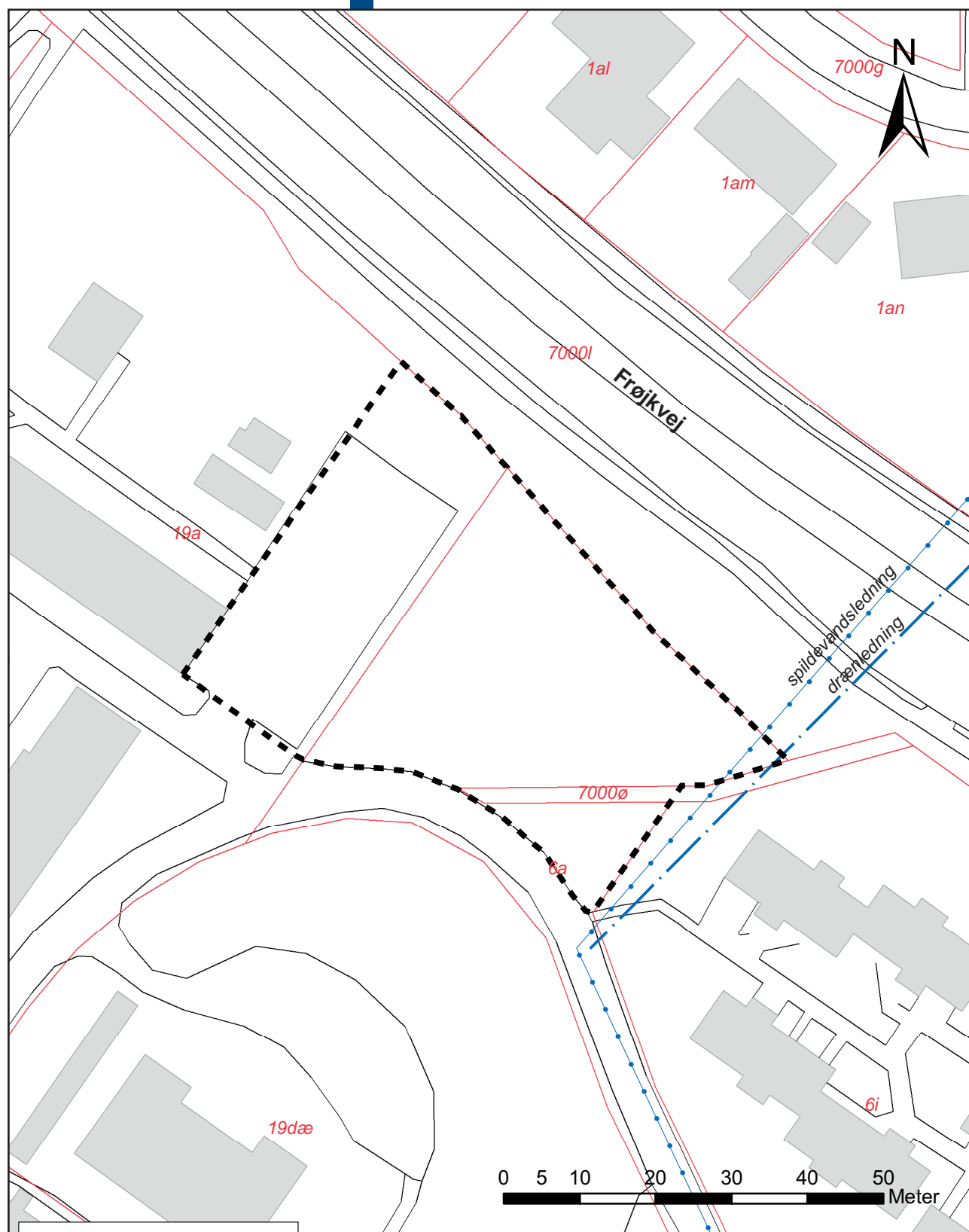
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 15.03.2011 til offentliggørelse i 8 uger fra den 23.03. til den 18.05.2011.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

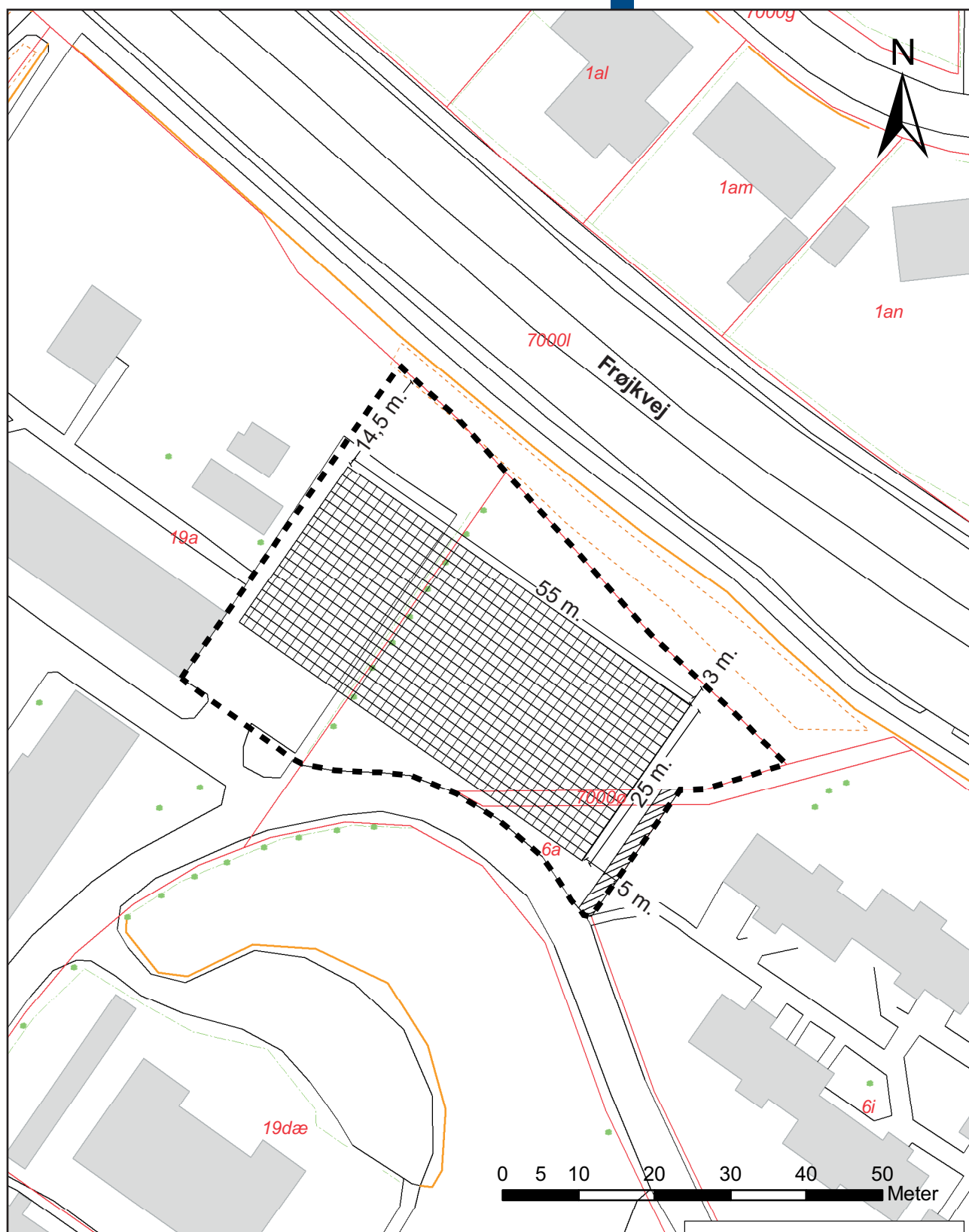


Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Spildevandsledning
- .- Drænledning

Bilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning
og eksisterende forhold



Bilag 2

Lokalplanområdets fremtidige
opdeling og anvendelse

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Sti