

Lokalplan nr. 1064



Boligområde m.m, Skoletofte, Sevel

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 29.09. til den 24.11. 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 25.11.2010

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 lokalplanen

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for en parcel i Sevel, hvor en del af et tidligere smedeværksted ønskes indrettet til klub- og aktivitetsformål.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her anføres også nogle af de særskilte tilladelser, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Miljøvurdering
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1064

- § 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. Vejadgang
- § 10. Parkering
- § 11. Ophævelse af gældende planer
- § 12. Lokalplanens retsvirkninger

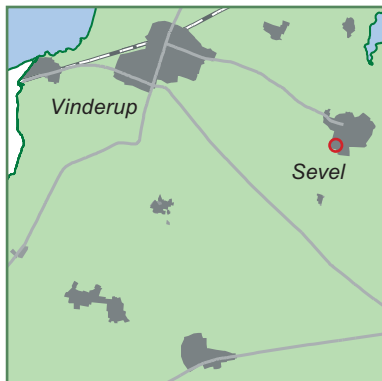
Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendt kortmateriale:

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



Lokalplanområdets beliggenhed ved Skoletofte, Sevel

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet, der omfatter én parcel med en bolig og en værkstedsbygning, ligger ved Skoletofte i et boligområde i den sydvestlige del af Sevel ved Skoletofte.

Baggrund og formål

Ejeren, der vil bo i boligen og selv bruge den vestlige del af værkstedsbygningen, har tilbudt Sevel Seniorklub, at de må disponere over den østlige del af værkstedsbygningen til klubaktiviteter.

Området ved Skoletofte er i Kommuneplan 2009 og i lokalplan nr. 51 udlagt til boligområde, der ikke giver mulighed for klubaktiviteter. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2009 samt en lokalplan for parcellen. Tillæg og lokalplan vil give mulighed for klubaktiviteter i en del af det tidligere smedeværksted, men åbner stadig mulighed for, at værkstedet ad åre evt. kan omdannes til boliger.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på 2652 m². Det er bebygget med én bolig og en tidligere værkstedsbygning. Boligen ligger nærmest Skoletofte, mens værkstedsbygningen ligger tilbagetrukket på grunden. Området ligger hvor Skoletofte danner et 90 graders sving og midt i en række parcelhuse fra 1950'erne og 60'erne,.

Mod vest ligger det åbne land, mod nord en parcelhusgrund, mod øst Skoletofte og mod syd en skrånende grund i det åbne land. På den modsatte side af Skoletofte ligger Sevel Skole. Vejadgang til området sker fra Skoletofte.

Lokalplanområdet ligger sammen med en stor del af Sevel by i et udpeget kulturmiljøområde. I 2000 udgik lokalplanområdet af kortlægningen for forurenede grunde, men der kan muligvis være en restforurening i området.

Området er omfattet af lokalplan nr. 51 for Sevel by og ligger i byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er disponeret med én bolig og en tidligere værkstedsbygning. Lokalplanen skal give mulighed

for, at der i en del af værkstedsbygningen kan indrettes lokaler til klubaktiviteter. Lokalplanområdet skal forblive at være et boligområde med mulighed for klubaktiviteter i den eksisterende værkstedsbygning. Hvis anvendelsen til klubaktiviteter ophører, kan værkstedsbygningen omdannes til boliger.

Vejadgang skal ske fra Skoletofte, og nødvendig parkering i forbindelse med fritidsaktiviteter skal ske i lokalplanområdet.

Nogle af intentioner i lokalplan nr. 51 - så som etageantal, bygningshøjde m.m. - er videreført i denne lokalplan.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2009 udlagt til boligformål 08.B.01. Lokalplanens bestemmelse om klubaktiviteter er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

Der skal derfor udarbejdes et tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2009, hvor det i området til boligformål 08.B.01 tilføjes en mulighed for klubaktiviteter på matrikelnummer 12^{ad} Sevel By, Sevel. Områdeafgrænsningen og øvrige rammebestemmelser skal bibeholdes.

Området er omfattet af spilevandsplanen, varmeplanen

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 51. Med bekendtgørelse efter vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 51, der ligger inden for lokalplanens område.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er i byzone.

Forsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen, spilevandsplanen og affaldsplanen.

Miljøvurdering

Anvendelse af en del af værkstedsbygningen til klubaktiviteter skønnes at være mindre miljøbelastende end den tidligere smedevirksomhed - både med hensyn til støjgener, lugtgener, forurening, affaldsmængder m.m. Det skønnes

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 29.09.2010. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den 29.09.2010.

ikke, at trafikken til og fra lokalplanområdet bliver generende, da brugerne kommer fra lokalområdet. Der vil ikke være transport af varer og produkter med større køretøjer som i forbindelse med en smedevirksomhed. Den del af værkstedsbygningen, der ikke anvendes til klubaktiviteter, vil ejeren bruge til garage og udhus.

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).

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. 1064

Boligområde m.m., Skoletoften, Sevel

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 området anvendes til boligformål
- at give mulighed for klubaktiviteter i eksisterende værkstedsbygning
- at ophæve den del af lokalplan nr. 51, der er omfattet af nærværende lokalplan

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen omfatter - som vist på kortbilag 1 - matrikelnummer 12ad Sevel By, Sevel samt alle matrikler, der efter den 20.05.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Lokalplanområdet er i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. I områdets værkstedsbygning må der etableres fritidsaktivitet i form af klubfunktioner. Hvis klubfunktioner ophører kan værkstedsbygningen omdannes til boliger.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning må kun finde sted med kommunens tilladelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenter beregnes efter reglerne i "Bygningsreglement 2008, bilag 1 - Beregningsregler".

Stk. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt i forhold til eksisterende terræn.

Stk. 3. Bebyggelse må opføres i højst 1,5 etager. Der kan tillades indtil 1 meter høj trempel.

Stk. 4. Bebyggelse skal opføres med symmetriske saddeltage. Tage med helhvalm kan ikke tillades.

Stk. 5. Ved om- og tilbygning skal den nye bebyggelse opføres med samme taghældning som den eksisterende bebyggelse.

Stk. 6. Garager, carporte og udhuse bør, hvad angår proportioner og taghældning, tilpasses hovedhuset.

Stk. 7. Ovennævnte bestemmelser i stk. 4, 5 og 6 kan i enkelte tilfælde fraviges, såfremt den afvigende bebyggelse stadig tager hensyn til den omgivende bebyggelse.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Ny bebyggelse, renovering, om- og tilbygning bør tilpasses helheden i gadens karakter.

Stk. 2. Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

Stk. 3. Virksomheder eller fritidsklub, der lovligt kan drives på matr. 12^{ad}, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

Stk. 4. Tekniske installationer, som ventilationsanlæg, solfangere og lignende, skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Der kan etableres levende og faste hegn på forarealerne mellem bygningsfacaden og vejen. Hegnet må ikke gives en større højde end 1 meter.

Levende hegn mod færdselsarealer skal holdes inde på egen grund. Hække skal således plantes min. 0,30 meter inde på egen grund.

Stk. 2. Hegn i skel til naboarealer skal plantes som levende hegn.

Stk. 3. Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, parkering, gangarealer, opholdspladser o.lign. skal fremstå som arealer med græs og / eller planter.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej-, sti- og naboskel. Tilkørsel til carport/garage er undtaget. Der må ikke foretages terrænregulering på grunden i øvrigt på mere end +/- 0,5 meter uden Kommunes tilladelse.

§ 9. Vejadgang

Stk. 1. Vejadgang skal ske fra Skoletofte.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig for åben-lav boligbebyggelse.

Stk. 2. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse.

Hvis mindst 1/3 af pladserne etableres som fællesparkering kan der tillades mindst 1½ pr. bolig.

For ældre-, kollegie-, ungdomsboliger, enkeltværelser og boliger under 50 m² skal der etableres mindst 1/3 parkeringsplads pr. bolig som fællesparkering.

Stk. 3. Der skal etableres parkeringspladser for biler, cykler m.m., der dækker behovet i forbindelse med klubaktiviteter.

Stk. 4. Hver parkeringsplads skal være mindst 5 x 2,5 meter. Handicappladser skal være mindst 5 x 3,5 meter.

§ 11. Ophævelse af gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 51, der er vedtaget den 19.01.2000, ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan, med den endelige vedtagelse og bekendtgørelse af nærværende lokalplan

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29.09.2010 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 29.09.2011.

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentlig-

gjort, 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 21.09.2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 29.09. til den 24.11.2010.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

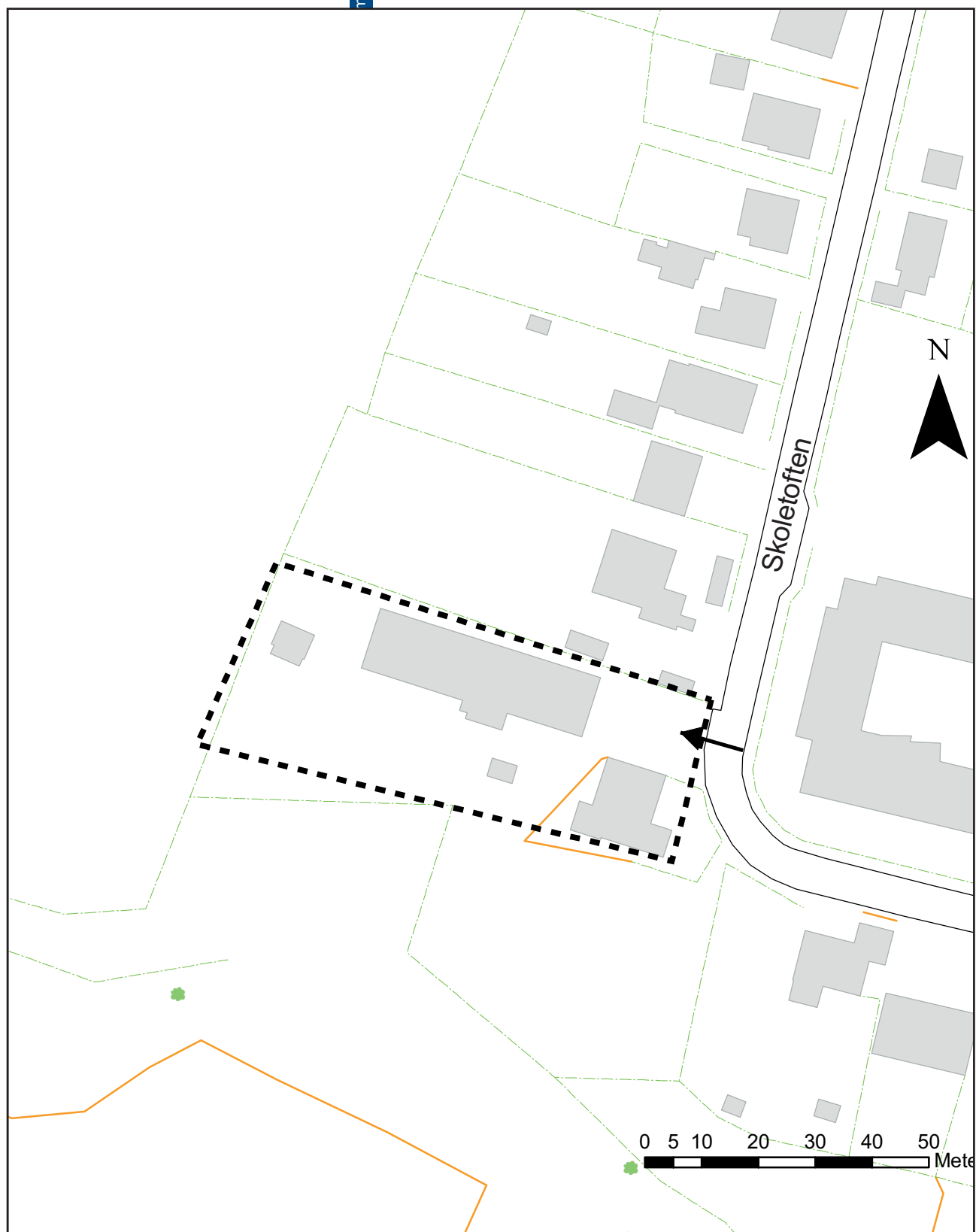
/

Lars Møller
Kommunaldirektør

□ □ □ □

□ □ □ □

Lokalplanområdet afgrænsning



Bilag 2

Lokalplanområdets fremtidige
opdeling og anvendelse

Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Vejadgang