

Lokalplan nr. 1071



Et område til fritidsformål og
skov ved Vilhelmsborgvej, Hol-
stebro

udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 22.12.2010 til den 16.02.2011.

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 17.02.2011

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Carsten Maegaard, Planafdelingen tlf. 9611 7643.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for en del af et ca. 100 ha. stort område mellem Vilhelmsborgvej, Vembbanen og Ellebæk vest for Holstebro.

Lokalplanen består af:

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

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Lokalplanområdets beliggenhed	4
• Baggrund og formål	4
• Eksisterende forhold	4
• Lokalplanens indhold	5
• Forhold til anden planlægning	6
• Miljøvurdering	6
• Lokalplanens gennemførelse	7
• Tilladelser efter anden lovgivning	7

Lokalplan nr. 1071

§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Område	8
§ 3. Anvendelse	8
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	9
§ 7. Ubebyggede arealer	9
§ 8. Terrænregulering	10
§ 9. Veje og stier	10
§ 10. Parkering	10
§ 11. Tinglyste servitutter	10
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	12
Kortbilag 2 - Lokalplanområdets anvendelse	13

Anvendt kortmateriale:

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

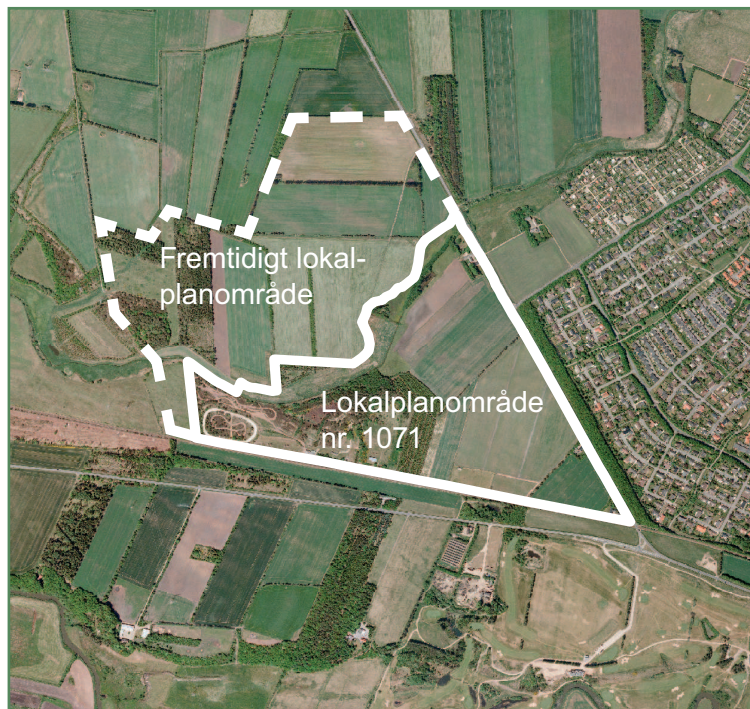


Lokalplanområdets beliggenhed
Mellem Vembbanen og Vilhelms-
borgvej.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i den vestlige udkant af Holstebro og udgør ca. halvdelen af et fremtidigt skov- og fritidsområde



på 100 ha. Det er et fladt landskab kun gennembrudt af Ellebækken der snor sig midt igennem på sin vej til Storå længere vestpå.

Eksisterende forhold

Området bruges i dag til forskellige fritidsformål, som knallertbane, lerdueskydning og hundetræning, og til landbrug. Der ligger tre boliger i området og de berøres af lokalplanen på den måde, at de bliver naboer til et kommende naturområde. Der er en del læhegn mellem markerne og mindre skovtykninger.

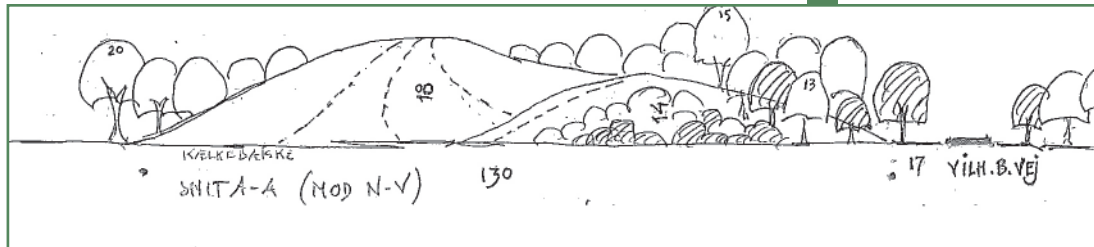
Baggrund og formål

Det fremtidige skovområde har længe været planlagt i kommuneplanen. På baggrund af nylige jordopkøb, nogle nye fritidsaktiviteter, behov for at placere overskudsjord og ønsket om at skaffe bedre klimatiske og rekreative betingelser for de ca. 8000 indbyggere i Ellebækområdet, er det blevet aktuelt at disponere området med en lokalplan.

Det nye skov- og fritidsområde er valgt, så det med tiden vil give Ellebækkvarteret mere læ for vestenvinden. Det vil forbedre de rekreative muligheder i kvarteret, der blev anlagt i en tid hvor man ikke tænkte så meget på beboernes

behov for spontan motion, naturoplevelser og fritidsaktiviteter med særlige behov.

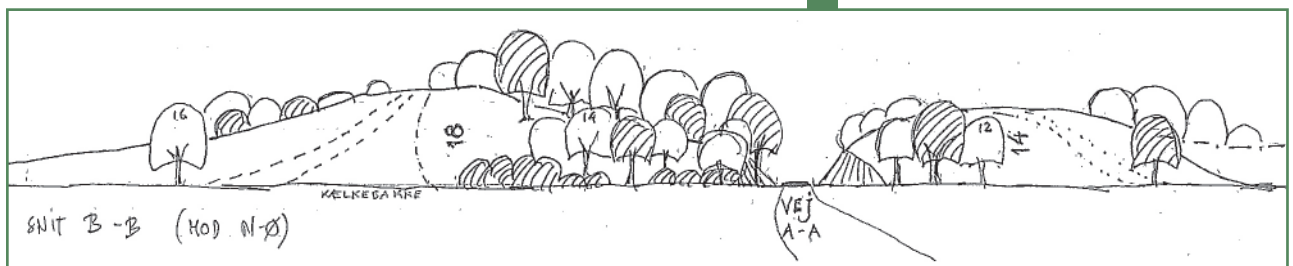
Skov- og fritidsområdet er så stort, at det flade landskab vil kunne bearbejdes ved hjælp af overskudsjord fra vejanlæg og husbyggeri. Det er hensigten at formgive et bakkelandskab, der dels kan yde støjafskærmning og dels kan give en afveksling i skoven når den vokser til. Samti-



dig skal der være plads til forskellige aktiviteter der kræver plads og kan give støj i ny og næ.

Det gælder en eksisterende knallertcross-bane, et skeet-skydningsanlæg og nogle hundetræningsbaner. Da det netop er bybefolkningens aktive fritidsaktiviteter at skoven

Bakkerne langs Vilhelmsborgvej ses her til venstre for vejen. De bliver skovklædte mod vejen med åbne partier, mens de åbner sig til den anden side som kælke- og skibakker.



skal være rammen om, vil der også blive anlagt løbestier, mountaincykelstier, kælkebakker, skovlegepladser, hytter mm.

Her ses bakkerne indefra lokalplanområdet med vejen (A-A), der går gennem dalen, mellem skrænter og træer, før den munder ud i Vilhelmsborgvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at anlægge bakker og evt. regnvandssøer efter en overordnet plan og derefter at plante blandet skov, også efter en overordnet plan. Lysninger eller overdrev vil give plads til de arealkrævende fritidsaktiviteter, dels de eksisterende og dels de kommende. Der vil blive mulighed for at opføre de nødvendige klubhuse i form af træhytter, og anlægge de nødvendige veje og stier.

Klagevejledning vedr. miljøvurdering

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Klageberettiget er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til nkn@nkn.dk

Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra den (forslagets off.g.dato). Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den (forslagets off.g.dato).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for det rammeområde for lokalplaner, der i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt som område 02.F.33 til fritidsformål. Lokalplanens bestemmelser skal holdes indenfor følgende rammer:

Bygninger max. 250 m².

Bygningshøjde max. 6 meter.

Etageantal max. 1½ etage.

Endvidere er en del af området omfattet af kommuneplanens retningslinier for skovrejsning.

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter for området.

Andre planer

En del af området omkring Ellebækken, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortbilag 1.

Området er omfattet af kommunens vandforsyningsplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal også fremover ligge i landzone.

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. x).

Lokalplanens gennemførelse

Tilladelser efter anden lovgivning

Ophævelse af skovbyggelinie

Der vil med offentliggørelsen af lokalplanforslaget blive søgt om ophævelse af de skovbyggelinier der automatisk opstår når man rejser offentlig skov, eller privat skov på over 20 ha., som det fremgår af naturbeskyttelseslovens § 17. Indenfor 300 meter fra disse skovbryn må der normalt ikke placeres bygninger, andre faste genstande, eller ændres på terrænet. Ophævelse af skovbyggelinien søges for at undgå senere problemer med at opføre de hytter og anlæg, der er nødvendige for de fritidsaktiviteter, der er givet mulighed for i lokalplanen.

Fortidsminder

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

Landbrugspligt

Der er pålagt landbrugspligt i området. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplan nr. 1071

Et område til fritidsformål og skov ved Vilhehelmsborgvej, 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 der kan skabes et varieret landskab med bakker, skov og overdrev.
- at der kan foregå sådanne fritidsaktiviteter, som kræver plads og afstand til boliger på grund af støj i perioder.
- at der kan opføres bygninger af træ i forbindelse med fritidsaktiviteter

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen omfatter matrikelnumrene:

3i,3u, Frøjk - Holstebro Jorder,

2c, 2ad, Døes Gårdhøj - Holstebro Jorder,

19a, 19c, 19d, 22a, 18a, 17a, 5c, 2s, 3l, 3k, Alstrup By - Navr,

samt alle ejendomme der efter den 20.10.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Hele lokalplanområdet ligger i landzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes som rekreativt naturområde med skov og overdrev, samt til fritidsområde for sådanne aktiviteter, der på grund af støj og krav til plads, ikke kan ligge i tætbyområder.

Stk. 2. I området må der opføres bygninger og anlæg der nødvendiggøres af de tilladte aktiviteter.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning må kun ske med Holstebro Kommunes tilladelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Etagearealet for den enkelte bolig må ikke overstige 200 m². Bebyggelsen må ikke være højere end 6 meter over terræn. Der må opføres garage, carport, udhus og lignende i tilknytning til beboelsen.

Stk. 2. Bygninger til fritidsformål, klubhuse og lignende, skal opføres af træ og må ikke være større end 200 m² og højere end 5,5 meter i max. én etage.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. Al ny bebyggelse skal udføres af træ med bræddeklædte facader og gavle.

Facader og gavle skal fremstå i enten træets naturlige farve, i farven sort, svensk rød eller mørk blå.

Stk. 2. Al bebyggelse skal udføres med tosidet sadeltag uden valm med en hældning på mindst 20 grader.

Stk. 3. Tage skal dækkes med tagpap, græstørv eller med tagsten af tegl, der ikke må være glaseret eller engoberet.

Sternbrædder og vindbrædder skal fremstå i farven hvid eller sort.

Stk. 4. Vinduer og døre med indfatninger må udføres af træ, plast eller aluminium i farven hvid, sort, svensk rød eller mørk blå.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Lokalplanområdets landskab skal formgives fra en flad slette i ca. kote 20, til et varieret bakkelandskab hvor nødvendige støjvolde skal indgå som en naturlig del i bakkelandskabet. Bakkelandskabet, der skal opbygges så det samtidig bliver støjafskærmning mod Vilhelmsborgvej, må ikke være højere end kote 38 (18 m over terræn), og skal udformes efter principperne som vist i kortbilag 2.

Stk. 2. I lokalplanområdet skal der plantes skov efter de principper der fremgår af kortbilag 3. Skoven skal bestå af en blanding af egnstypiske løvtræer med nåletræspartier, der kan give skoven en vis tæthed i vinterperioden. De ikke skovbevoksede arealer skal fremstå som overdrev med græs.

Stk. 3. Vandløbet Ellebæk ligger i lokalplanområdets vestlige del. Det er et vandløb der er blevet stadig renere de senere år med bl.a. lakseyngel. Vandløbet skal justeres mht. gydemuligheder og nogle få slyngninger, men grundlæggende ligger bækken i sit rigtige leje. Dele af bækken og engdragene omkring den, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og må ikke forringes. Se kortbilag 2.

Stk. 4. De fritidsaktiviteter der kan tillades i området er sådanne som ikke kan indpasses i et almindeligt fritidsområde, dels på grund af pladsbehov og dels på grund af støj. Derfor vil der i lokalplanområdet med jævne mellemrum være støj fra aktiviteter uden, at niveauet overskrider de tilladte grænseværdier.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke uden kommunens godkendelse foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Adgangsvejen A-A skal udlægges med en kørebane på 5,5 meter.

Stk. 2. Biveje skal anlægges med kørebane på 4 meter, som sideveje til vejen AA

Stk. 3. Stier kan anlægges efter behov i området, både som gang-cykelstier i en bredde på 2,5 meter, som gåløbestier i en bredde på 1,5 meter, eller som kondistier og mountainbikestier i en bredde på ca. 1 meter.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal anlægges parkering ved klubhuse i et passende antal og mindst 10 stk. pr. hus.

Stk. 2. En parkeringsplads måler mindst 2,5 x 5,0 meter.

Stk. 3. Der må ikke parkeres natten over i lokalplanområdet.

Stk. 4. Varevogne, lastbiler, boogietrailere og campingvogne må ikke færdes i lokalplanområdet, bortset fra nødvendig vare- og materialeudbringning.

§ 11. Tinglyste servitutter

Stk. 1. Privatretlige tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

Stk. 2. Byggelinie 17,5 meter fra vejmidte af Vilhelmsborgvej, tinglyst den 4. maj 1973, skal respekteres.

Stk. 3. Deklaration tinglyst d. 2. april 1974 om vejadgang fra matr. nr. 2 ad og 2c, Døes Gårdhøj - Holstebro Jorder, til Vilhelmsborgvej, skal respekteres.

Stk. 4. Deklaration af 9. september 1986 om vandledning parallelt med Vilhelmsborgvej (indenfor vejbyggelinien).

Stk. 5. Deklaration af 26. april 1977 om 110 mm. vandledning over matr. nr. 2ad Døes Gårdhøj - Holstebro Jorder, samt 19c og 19d Alstrup By - Navr.

§ 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 (..offgørelsesdato..) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den (..1 år efter off.g.).

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).

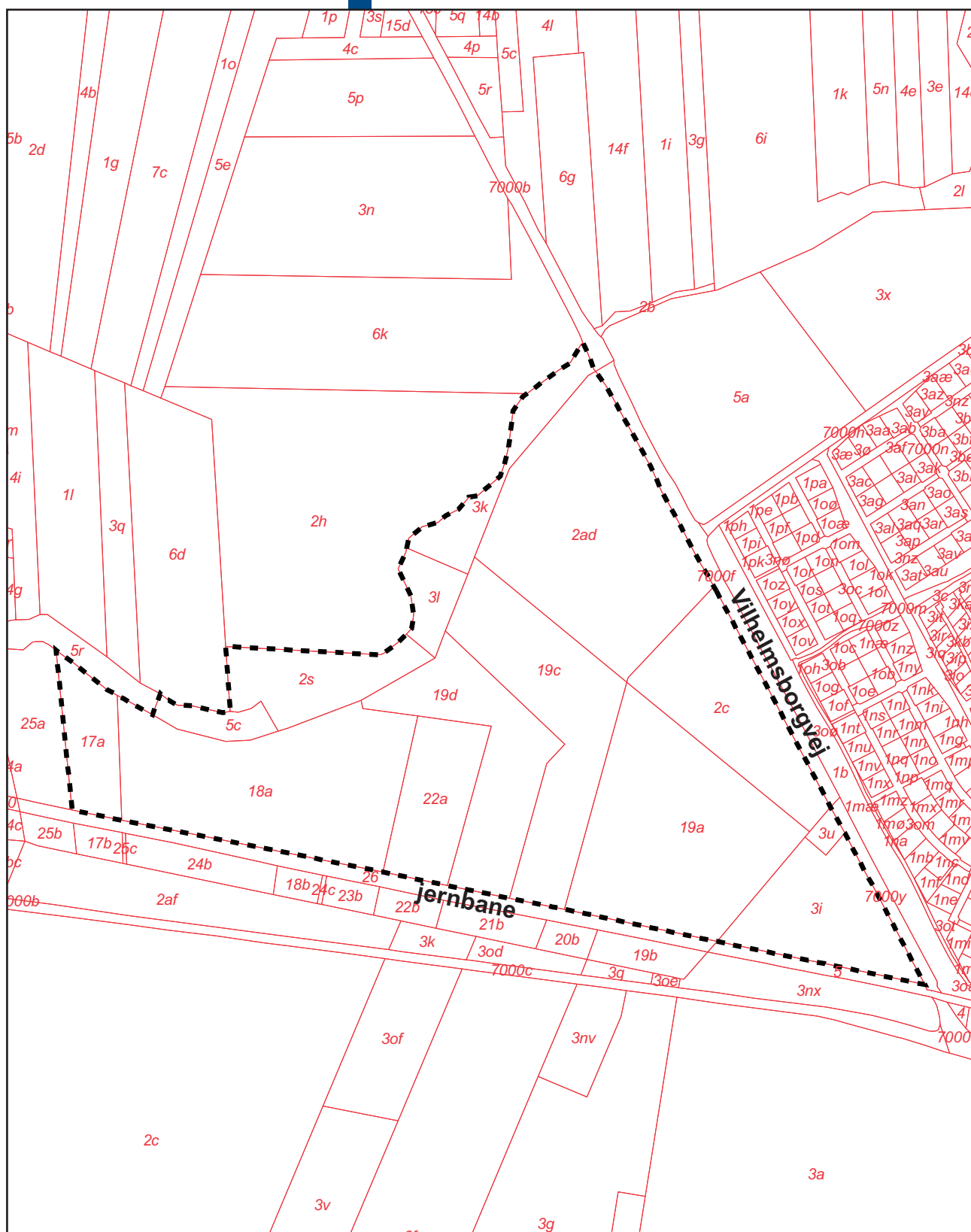
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 14.12.2010 til offentliggørelse i 8 uger fra den 20.12.2010 til den 14.02.2011.

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

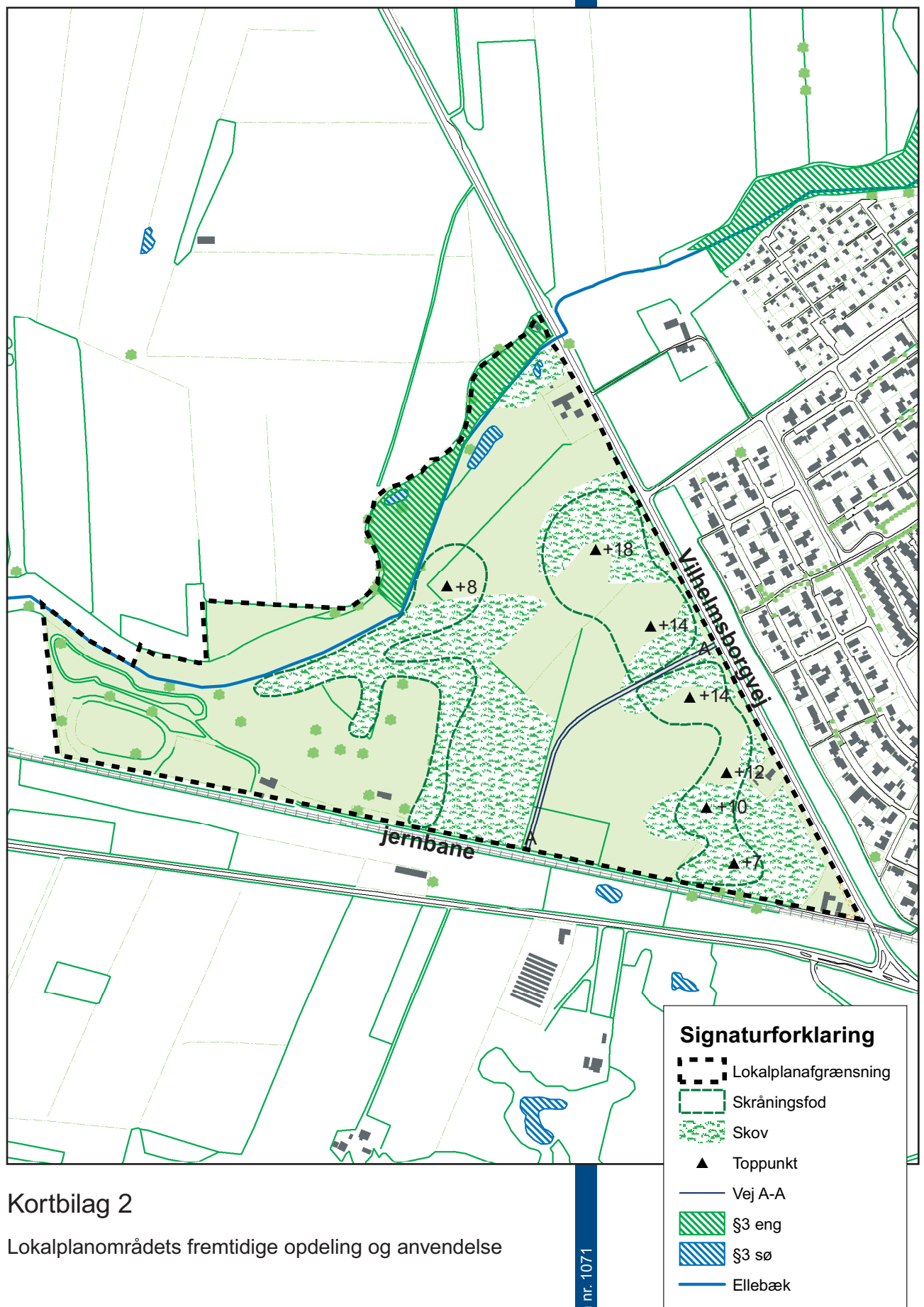


Signaturforklaring

-  Lokalplanafrænsning
-  Matrikelblade

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse