

Lokalplan nr. 1069



Daginstitution og Friskole m.m. ved
Lægårdvej, Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 29.06. til den 24.08. 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 25.08. 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 lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et offentligt område til skole, institutioner o.lign. ved Lægårdvej i Holstebro.

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. 1069

- § 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. 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 Lægårdvej, Holstebro

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger syd for den del af Lægårdvej, der ligger uden for Ringvejen. Langs øst- og sydsiden går den regionale cykelrute ad Hornshøjstien, og mod vest ligger en villa og Linds Fabrikker. Levende hegn og bevoksning omkranser i store træk området.

Syd for lokalområdet og Hornshøjstien ligger et engområde med Lægård Bæk.

Baggrund og formål

Holstebro Friskole ønsker at udvide skolen med en klassefløj samt en bygning til bl.a. musik, da skolen har åbnet op for en børnehave i eksisterende bygninger. Den gældende lokalplan nr. 158 giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse, da byggefeltet allerede er udnyttet.

Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan, der giver mulighed for de ønskede bygningsudvidelser.

Ved siden af friskolen ligger der en anden institution - Børnehuset, der er en kommunal daginstitution. Børnehusets parcel er ikke lokalplanlagt. Denne lokalplan vil derfor omfatte både friskolen og daginstitutionen.

Eksisterende forhold

Begge institutioner har indkørsel fra Lægårdvej. Børnehuset har parkeringsplads mellem Lægårdvej og institutionens bygninger. Legearealerne ligger på de tre andre sider af bygningerne.

Friskolen har parkering mellem skellet til Børnehuset og skolens bygninger. Mod øst ligger et større græsareal til legeplads, aktiviteter og sport.

Den yderste østlige del af græsarealet ved friskolen er berørt af en 100 meter beskyttelseslinie fra et fredet fortidsminde. Der ligger også en overpløjet gravhøj i græsarealet.

Nord for lokalplanområdet - på den anden side af Lægårdvej ligger der erhversbygninger, en institution og grønne områder.

Syd for lokalplanområdet løber Lægård Bæk gennem et engareal.

Hele lokalplanområdet ligger i et kulturmiljøområde - Old-

tidsvejen.

På Lægårdvejs nordside ligger der en naturgasledning, der blandt andet forsyner friskolen.

Der er tinglyst vand- og spildevandsledninger langs friskolens vestske. Ledningerne skal respekteres. Påtaleberettiget er Vestforsyning A/S.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles 3 områder:

Område I Institution og friskole m.m.

Område II Sports- og legeområde

Område III Offentligt grønt område

Bebyggelse

Friskolen ønsker at udvide eksisterende bebyggelse med en ny klassefløj og en bygning til musikundervisning m.m., Klassefløjen skal placeres øst for eksisterende klassefløj, så der dannes et gårdrum mellem de to bygninger. Klassefløjen skal placeres således, at der kan gives plads til en brandvej og et hegn mod Lægårdvej. Der udlægges ikke byggefelt i lokalplanen.

For at få plads til klassefløjen og musikbygningen, skal skolens matrikel udvides mod øst og lidt mod syd. Skellet mod øst flyttes ca. 25 meter, og skellet mod syd skal følge område I's grænse mod syd. Skel fastlægges endeligt af en landinspektør inden byggetilladelse.

Børnehuset har p.t. ingen aktuelle planer om udbygning.

Bebyggelse må opføres i 2 etager og i højst 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 % for den enkelte ejendom.

En mindre forøgelse af bebyggelse i området vil kun medføre en ubetydelig påvirkning af miljøet.

Trafikforhold

Friskolen og Børnehuset har i dag hver sin indkørsel fra Lægårdvej. Indkørslerne ligger tæt på hinanden, hvilket trafiksikkerhedsmæssigt ikke er hensigtsmæssigt.

Det er intentionen, at der kan udarbejdes et projekt, der vil kunne øge trafiksikkerheden ved de to institutioner. En mulighed er én vejadgang til et fælles ankomst- og parkeringsområde. En anden mulighed er at beholde to adgangsveje til et fælles ankomst- og parkeringsområde, hvor der bliver én indkørsel og én udkørsel fra området. Et projekt skal tilgodese trafiksikkerheden for både gående,

cyklende og bilende brugere i området.

En mindre forøgelse af trafikken til og fra området skønnes kun at kunne medføre en ubetydelig påvirkning af miljøet.

Forsyning

Området er omfattet af varmeplanen og affaldsplanen. Området bliver omfattet helt af Spildevandsplanen.

Friskolen har mulighed for naturgasforsyning, mens Børnehuset har pligt til at aftage fjernvarme.

Mulighed for nedsivning af regnvand fra tagarealer i området skal undersøges.

Udearealer

Adgangsarealer og bygningsnære opholdsarealer skal befastiges eller etableres med grus. Øvrige arealer udlægges som legeplads, sportsplads og rekreative arealer.

Eksisterende levende hegn og plantning skal bevares og vedligeholdes.

Planen vil kun kunne medføre en ubetydelig påvirkning af udearealerne.

Støj og lugt

Områdets anvendelse forventes ikke at støje eller blive påført mere støj end i dag. Der skønnes ikke at kunne forekomme generende lugtgener fra området eller fra det nærliggende erhvervsområde

Planen forventes ikke at kunne medføre en ændret påvirkning med hensyn til støj og lugt.

Jordforurening

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Området er områdeklassificeret og omfattet af anmelde- 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

Kommuneplan 2009

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen. Der skal derfor udarbejdes et tillæg nr. 13 til Kommuneplanen, der skal være grundlag for lokalplanen.

Det eksisterende rammeområde 02.O.31 til offentlige formål skal udvides mod syd. Udvidelsen fragår rammeområde 02.F.15 til fritidsformål. Rammebestemmelserne for begge områder er uændrede.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 158, der aflyses helt med denne lokalplan. Aflysningen sker først ved planens bekendtgørelse efter vedtagelsen.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videregående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end dem, der fremgår af nærværende redegørelse. Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger, jf. § 3 stk. 1 nr. 3 i 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. 7).

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

I område II ligger der en overpløjet gravhøj. Såfremt den bliver berørt af byggeri eller terrænregulering, træder nedenstående bestemmelse i kraft.

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.

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 Natur- og Miljøklagenævnet, Rente-mestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den 29.06.2011. 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 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, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den 29.06.2011.

Lokalplan nr. 1069

for daginstitution og friskole ved Lægårdvej,
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 sikre

- at der kan opføres bygninger til offentlige formål
- at området får vejadgang fra Lægårdvej
- at en lille del af området udlægges til off. grønt område

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 8e, 1co og en del af 1dl alle Lægård, Holstebro Jorder samt alle parceller, der efter 03.02.2011 udstykkes fra ovennævnte ejendom og er omfattet af lokalplanen.

Stk. 2. Området opdeles i 3 delområder - område I, II og III.

Stk. 3. Området er i byzone.

§ 3. Anvendelse

Område I

Stk. 1. Området skal anvendes til offentlige formål i form af daginstitution, skole og lignende.

Område II

Stk. 2. Området skal anvendes til sportsplads, legeplads og lignende.

Område III

Stk. 3. Området skal anvendes til offentligt grønt område.

§ 4. Udstykning

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Område I

Stk. 1. Bebyggelse må opføres i 2 etager og højst 8,5

meter. Bebyggelsesprocenten må max. være 45 %.

Stk. 2. Cykelhuse og mindre huse må højst være 3 meter.

Område II

Stk. 3. Der må kun opføres mindre bygninger i tilknytning til området som sportsplads og legeplads m.m.

Område III

Stk. 4. Der må ikke opføres bygninger i området.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Område I

Stk. 1. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

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

Område I, II og III

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

§ 7. Ubebyggede arealer

Område I

Stk. 1. Adgangs- og parkeringsarealer skal befæsties eller etableres med grus.

Stk. 2. Øvrige arealer skal anlægges som lege- og opholdsarealer.

Område II

Stk. 4. Plantebæltet - som vist på kortbilag 2 - langs Lægårdvej / Hornshøjstien udlægges i en bredde på 5 meter.

Stk. 5. Området skal anlægges og vedligeholdes som sportsplads, legeplads, opholdsareal og lignende.

Område III

Stk. 6. Området skal anlægges, tilplantes og vedligeholdes som offentligt grønt område - i sammenhæng med området langs Lægård Bæk.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke foretages terrænregulering i lokalplanområdets skrænter mod Hornshøjstien ved Lægård Bæk uden tilladelse fra Holstebro Kommune.

§ 9. Veje og stier

Område I

Stk. 1. Adgangsveje fra Lægårdvej skal udlægges i 8 meters bredde med en kørebanebredde på 6 meter.

Stk. 2. Der skal sikres adgang til området for gående og cyklende fra Lægårdvej.

Stk. 3. Der skal sikres areal til en brandvej mellem Lægårdvej og friskolens bygninger.

§ 10. Parkering

Område I

Stk. 1. Ved ny bebyggelse skal der etableres: 1 bil-parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal. 1 cykel-parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal op til 1000 m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Antallet af parkeringspladser til handicappede skal følge normerne i jBygningsreglementet 2010.

Stk. 3. 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. 158 - vedtaget den 16.02.1982 og tinglyst den 14.04.1982 - skal ophæves helt, da den er omfattet af nærværende lokalplan.

Stk. 2. Lokalplan nr. 138 - vedtaget den 24.06.1980 og tinglyst den 01.09.1980 - ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Område I

Stk. 1. Bebyggelse på matr. nr. 8e skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 2. Hvis byggeri udføres som lavenergibyggeri i overensstemmelse med Bygningsreglementet, skal der gives dispensation fra tilslutningspligten, hvis der søges om det.

Stk. 3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 10 beskrevne parkeringspladser er blevet etableret.

Stk. 4. Bygningsudvidelse må ikke ske over matikelskel, hvorfor en ansøgning om udvidelse af matr. 1co skal foreligge inden en byggetilladelse kan godkendes.

§ 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 den 29.06.2011 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 29.06.2012.

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

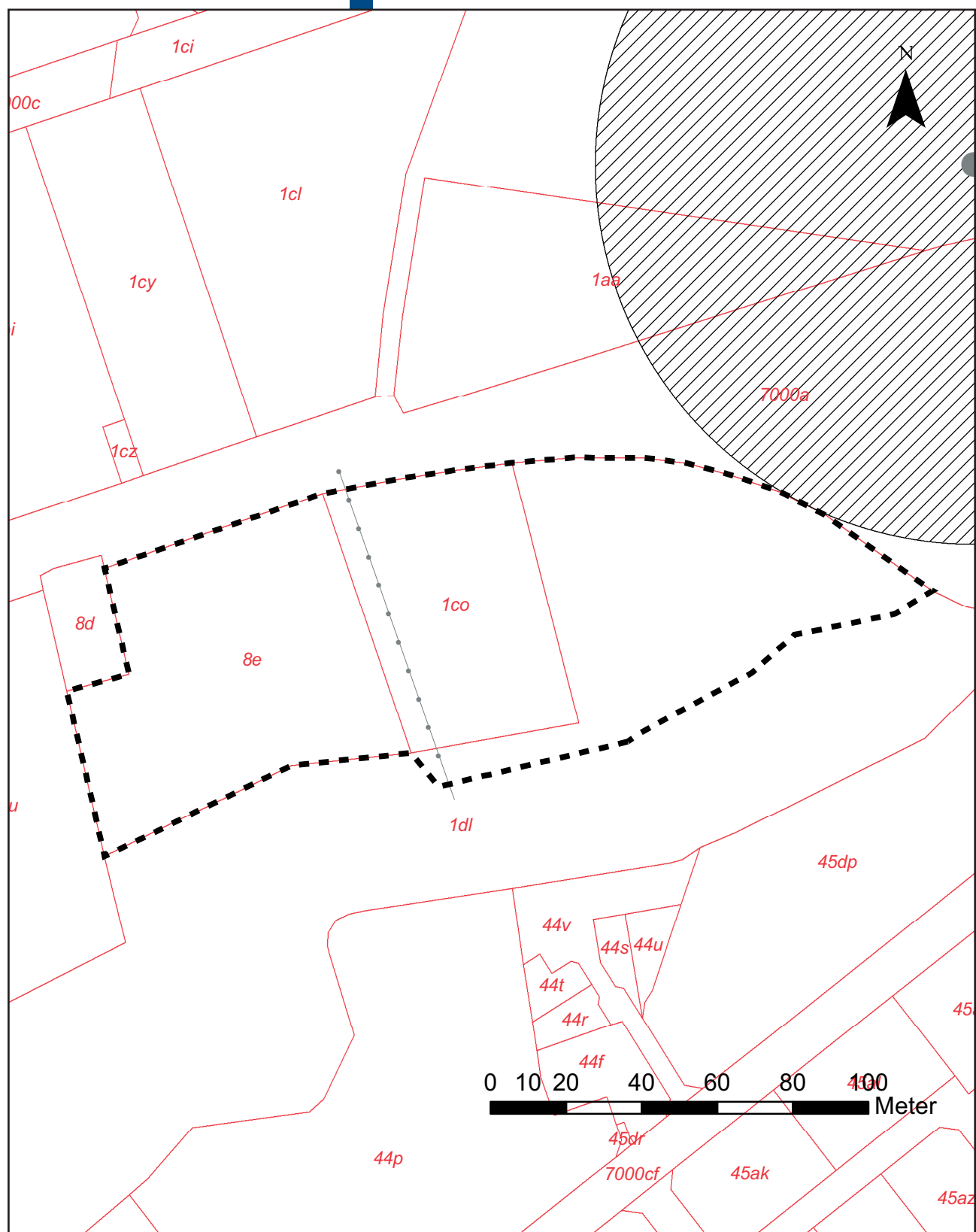
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 23.06. 2011 til offentliggørelse i 8 uger fra den 26.06. til den 24.08.2011.

På byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

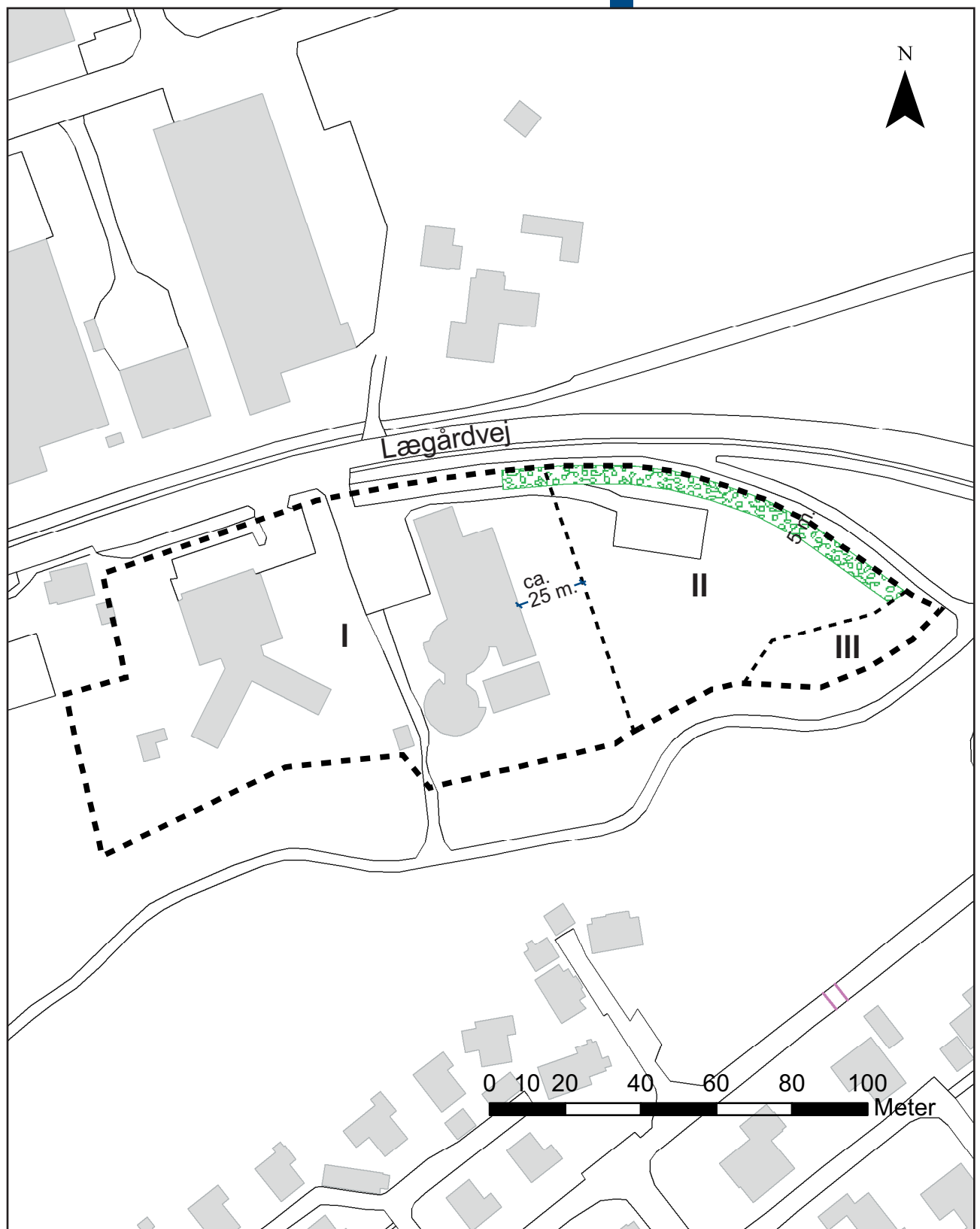


Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Diverse ledninger
- Beskyttelseszone ved fortidsminde

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Områdegrens I, II og III
- Plantebælte