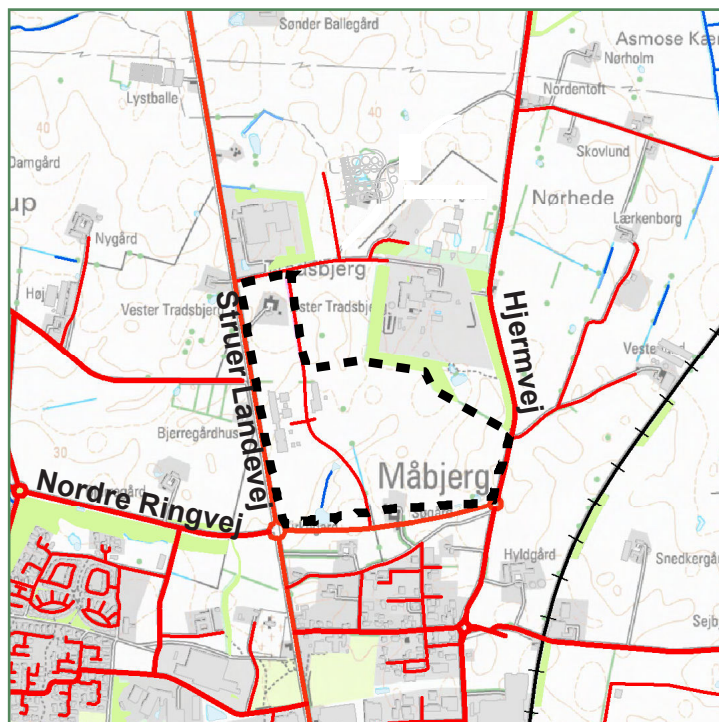


Lokalplan nr. 1097



Lokalplan for et område til erhverv
ved Nupark, Holstebro

Udkast 25-11-2013



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er offentligt fremlagt i perioden fra den 20. december 2013 til den 26. februar 2014.

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

eller som Digital post til:
Holstebro Kommune
Teknik og Miljø

inden den 27. februar 2014.

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

--

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte byplanarkitekt Niels Henrik Ross-Petersen, Planafdelingen, tlf. 96 11 75 58 eller via ovennævnte emailadresse.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for området, der ligger imellem Struer Landevej og Hjermevej nord motorvejsindføringen til Holstebro Nord.

Lokalplanen tager sigte på at fastlægge, hvordan området skal anvendes fremover.

Lokalplanforslaget består af:

- En redegørelse, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne 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 1 og 2, der regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Indhold

- Forord til lokalplanforslaget, s. 2

Redegørelse 4

- Lokalplanområdets beliggenhed, s. 4
- Baggrund og formål med lokalplanen, s. 4
- Eksisterende forhold, s. 4
- Lokalplanens indhold, s. 6
- Forhold til anden planlægning, s. 6
- Lokalplanens gennemførelse, s. 11
- Tilladelser efter anden lovgivning, s. 12

Lokalplan nr. 1097 13

- § 1. Lokalplanens formål 13
- § 2. Lokalplanens område 13
- § 3. Områdets anvendelse 14
- § 4. Udstykning 14
- § 5. Vejforhold 15
- § 6. Ledningsanlæg 15
- § 7. Bebyggelsens omfang og placering 15
- § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden 16
- § 9. Ubebyggede arealer 18
- § 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 18
- § 11. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner .. 18
- § 12. Lokalplanens retsvirkninger 18

Kortbilag 1, 20

Kortbilag 2, 21

Anvendte kortmaterialer (baggrundskort):

- Forsidekortet indeholder data fra Geodatastyrelsen, Kort25, november 2013.
- Kortbilag 1 og 2 indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkort, november 2013, samt FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, november 2013.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område nordligst i Holstebro. Området ligger - som det fremgår af forsidekortet - imellem Hjernvej og Struer Landevej nord for motorvejsindføringen til Holstebro Nord (Nordre Ringvej). Lokalplanområdet er på omkring 36 ha, og det er på grund af beliggenheden ved overordnede veje synligt for mange trafikanter.



Figur 1. Lokalplanområdets beliggenhed nordligst i Holstebro

Baggrund og formål med lokalplanen

I den aktuelle baggrund for tilvejebringelse af lokalplanen indgår to forhold: Dels et ønske om, at området disponeres med henblik på at kunne rumme et projekt Food Hub City, der vil bestå af en samling af forskelligartede fødevarer virksomheder. Dels behovet for at ændre forløbet af vejen Nupark, hvis tilslutning til Nordre Ringvej må ophøre ved anlæggelsen den motorvej til Holstebro Nord, der er indeholdt i lovforslag L 27 som fremsat den 2. oktober 2013.

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge en disponering af området, der imødekommer ovennævnte ønske og behov på en hensigtsmæssig måde. Samtidig fastlægges endvidere den fremtidige anvendelse mv. af et areal mod nord, der som det eneste i byudviklingsområdet nord for Nordre Ringvej ikke hidtil har været omfattet af en lokalplanlægning.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter mod vest en eksisterende erhvervsbebyggelse (Nupark) med kontorer, laboratorium,

Figur 2. Flyfoto med Nupark-området set fra syd sommeren 2012. Nord og syd for området ses dele af tilgrænsende erhvervsområder.



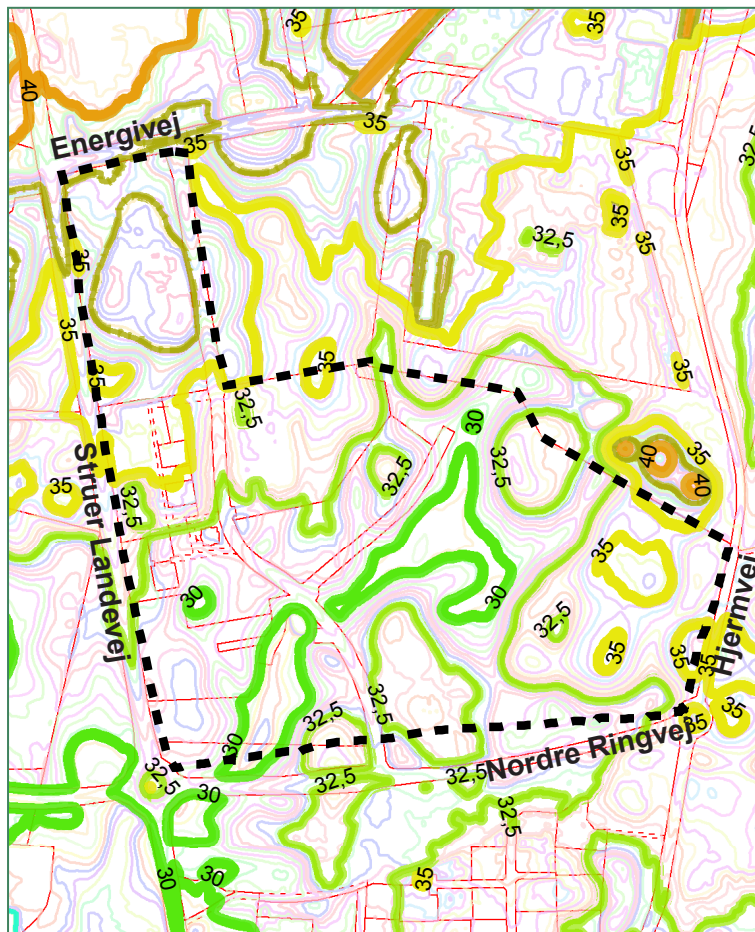
klinik og lignende medarbejderintensiv virksomhed, og øst for vejen Nupark findes tillige udstillings- og værkstedslokaler. Disse bebyggelser ses til venstre for midten i figur 2.

Syd for ovennævnte bebyggelser ligger ubebyggede arealer, hvoraf en del anvendt til regnvandsbassin og en større parcel solgt til erhvervsbebyggelse. Den østligste del af lokalplanområdet - fra vejen Nupark og over til Hjernvej - henligger ligeledes ubebygget.

Nord for Nupark-erhvervsbebyggelsen henligger vest for vejen Nupark cirka 4.3 ha landbrugsjord med tilhørende, ældre bebyggelse.

Terrænet i området er forholdsvis kuperet, som det fremgår af figur 3. I et bælte fra sydvest til nordøst ligger terrænkoten nogle steder nede under 30 m. På begge sider af denne lavning nås niveauer på over 35 m.

Øst og vest for lokalplanområdet ligger åbent agerland med spredt bebyggelse. Nord for området ligger en frøavlsvirksomhed vestligst ved Energivej og mod øst Måbjergværket (kraftvarmeværk med forbrænding af affald mm.). Syd for området ligger endnu ubebyggede arealer imellem Nordre Ringvej og bykvarterer med erhverv og enkelte boliger længere mod syd.

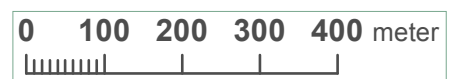


Figur 3. Terrænforhold (2010).

Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrænsning
- Terrænkote (m)**
- 40
- 37,5
- 35
- 32,5
- 30
- Matrikelgrænse

Målforshold 1:10.000



Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området skal anvendes til erhvervsformål og til offentlige formål. Arealer vest for vejen Nupark skal udbygges med kontorvirksomhed mm., mens arealer nord og øst herfor skal udbygges med industri- og værkstedsvirksomhed mm. På kortbilag 2 bagest i hæftet er de her nævnte områder mærket A (kontorer mv.) henholdsvis B1, B2 og B3 (værksteder mv.). Kortets område C med de lavest liggende arealer midt igennem området forbeholdes offentlige formål, naturareal, søer/regnvandsbassin'er mv.

De godt 4 ha landbrugsareal nordligst overføres til byzone.

Der er forbud mod detailhandel bortset fra et butiksareal på ikke over 50 m², der vil kunne tillades inden for en 'Food Hub City' i området. Boliger må ikke opføres eller indrettes i området.

Lokalplanen fastlægger en retningsgivende udstykningsplan med mulighed for grundstørrelser fra 5.000 m² og op til 4 ha. Denne fleksibilitet indebærer, at fx de 4 parceller længst mod sydøst i område B2 vil kunne udstykkes som én stor parcel og danne rammen om en 'Food Hub City'.

Lokalplanen fastlægger, hvordan vejen Nupark fremover må forløbe med en tilslutning til Hjermvej, som det fremgår af kortbilag 2, - fremfor som hidtil en tilslutning til Nordre Ringvej. Den del af vejarealet, der herved aflægges, planlægges at indgå i en af de nye erhvervsparceller.

Lokalplanen fastlægger, hvordan der må bygges varieret i området, dog således at bebyggelsen underordnes en række specificerede krav til dens ydre fremtræden. Der skal bl.a. sikres en vis åbenhed og ensartethed ud mod de omgivende overordnede veje, ligesom bebyggelsen ikke må vende 'bagside' imod grønne arealer i område C.

Desuden rummer lokalplanen bestemmelser om ubebyggede arealer, der bl.a. tager sigte på at sikre ensartet udseende arealer langs de tilstødende, overordnede veje.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter byudviklingsarealer inden for det område, der i Kommuneplan 2009 er afgrænset som område 02.E.02 (Nupark-området). Områdets afgrænsning og rammebestemmelserne for området er efterfølgende i 2013 underkastet mindre justeringer i et tillæg nr. 20 til kommuneplanen.

En lokalplan for arealer inden for område 02.E.02 skal herefter sikre:

- at anvendelsen fastlægges til erhvervsformål.
- at bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 50.
- at bebyggelsens etageantal ikke overstiger 3.
- at bygningshøjden ikke overstiger 14 meter, dog mere for (nærmere angivne) tekniske konstruktioner.
- at der ikke etableres boliger.
- at antal parkeringspladser til biler og cykler udgør et nærmere angivet minimum.
- at anvendelse og bebyggelse af en nordlig del af området fastlægges under hensyn til virksomhed nord for området, hvor om der er fastsat en sikkerhedszone¹⁾.

Med lokalplanen søges disse rammer udfyldt på en hensigtsmæssig måde.

Eksisterende lokalplaner

Følgende lokalplaner er tidligere tilvejebragt for området eller dele af området:

- Lokalplan nr. 1050, vedtaget i 2011: Fastlagde anvendelsen til kontorer og værksteder mm. for arealer imellem Struer Landevej og Hjermvej, syd for Måbjergværket. Intentioner herfra videreføres i vidt omfang i nærværende lokalplan nr. 1097, som erstatter lokalplan nr. 1050. En betydelig ændring udgøres af tracéen for vejen Nupark, der forlægges i anledning af motorvejsindføringen til Holstebro Nord.
- Lokalplan nr. 358, vedtaget i 2000: Fastlagde første del af Nupark-bebyggelsen og vej herfra mod nord til Energivej. Lokalplanen er delvist ophævet igennem senere planlægning, så den i dag kun omfatter den nordligste del (vej med tilknyttet bestemmelse om oversigtsarealer ved vejens udmunding i Energivej). Denne sidste del afløses nu af nærværende lokalplan nr. 1097.

For arealer, der omgiver området, foreligger endvidere følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 1085, vedtaget i 2013: Fastlægger anvendelse og bebyggelse til erhvervsformål og offentlige formål for arealer omkring Energivej. Den nordlige afgrænsning af nærværende lokalplan nr. 1097 er sammenfaldende med den sydlige afgrænsning af lokalplan nr. 1085.
- Lokalplan nr. 1004, vedtaget i 2007: Fastlagde anvendelsen af arealer syd for Nordre Ringvej til erhvervsformål.

1) Aktuell udstrækning af sikkerheds- og tilhørende planlægningszone ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan fremgår af retningslinjer i Miljøstyrelsens Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2009. Efter disse retningslinjer omfattes området for lokalplan nr. 1097 ikke af disse zoner.

Trafikplanlægning

Til lovforslag L 27, Forslag til lov om anlæg af Holstebromotorvejen, fremsat af Transportminister Pia Olsen Dyhr (SF) den 2. oktober 2013, er bl.a. knyttet kortbilag² og bemærkninger, hvorefter vejen Nupark fremover ikke må forventes at kunne forblive tilsluttet Nordre Ringvej, hvor Holstebromotorvejen føres ind til Holstebro N. Med lokalplanen søges taget højde for den situation, idet Nupark-vejen planlægges forlagt, så den fremover tilsluttes Hjernvej. Tilslutningen fastlægges til mere end de 160 m fra motorvejsindføringen, der må anses for et trafikteknisk minimum for at krydsende, venstresvingende trafik kan afvikles rimeligt effektivt.

Lokalplanens afgrænsning mod syd udgøres af den græn-

Figur 4. Udsnit af L27, bilag 1.

2) Kortbilag: Se gengivelse i figur 4.



se, der forventes at ville gælde for anlægget af ny vej som omhandlet i ovennævnte lovforslag L 27, og som med små variationer vil udgøre det fremtidige skel i matriklen. På samme måde er lokalplanens afgrænsning mod vest og mod øst nærmest den ny vej trukket nogle meter tilbage for at give plads til forventede nye til- og frakørselsbaner i tilslutningen til den ny vej.

Det fokus på sikker trafik ad Hjermvej, der blev skabt under tilvejebringelsen i 2009 af lokalplan nr. 1001 og opretholdt i 2012-2013 ved tilvejebringelsen af dens afløser, nugældende lokalplan nr. 1085, bortfalder ikke ved tilvejebringelsen af nærværende lokalplan nr. 1097. Derimod ses Nupark-vejens tilslutning til Hjermvej og statens projektering af motorvejsindføringen som en mulig anledning til, at der på et tidligere tidspunkt end ellers kan ske en forbedring af forholdene for trafikken ad Hjermvej.

Vejbyggelinjer og oversigtsarealer i henhold til vejlovgivningen påregnes at have - eller at få - en sådan udstrækning, at deklarationsarealet kan holdes imellem vejskel og de i lokalplanen fastsatte byggelinjer langs vejene. For så vidt angår oversigt (5 x 250 m) nordpå fra den ny tilslutning af Nupark til Hjermvej ses aktuelt to mulige løsningsmodeller: Enten en udretning af svinget nord for tilslutningen eller en flytning af teknikhus, der hindrer fornøden oversigt nord for tilslutningen. Vælges førstnævnte model, vil der eventuelt være mulighed for, at erhvervsparceller østligst i lokalplanområdet vil kunne udvides nogle meter mod øst.

Varmeforsyning

Der er godkendt et varmforsyningsprojekt: Udvidelse af fjernvarmeområdet til Novem Centerpark (august 2004), der omfatter samtlige arealer inden for lokalplanens område. Indtil tilslutningspligten til dette eller et tilsvarende varmeprojekt er tinglyst, vil lokalplanens § 10 om tilslutningspligt have betydning. Undtaget vil ifølge lovgivningen være visse former for byggeri (lavenergibebyggelse).

Spildevands- og vandforsyningsplanerne

Lokalplanen ses ikke i sig selv at udløse behov for anlæg eller tilvejebringelse af kapacitet, der ikke er forudset i spildevands- og vandforsyningsplanlægningen.

Hvad angår omfanget af eventuelt procesvand og proces-spildevand i forbindelse med eventuel slagterivirksomhed i området, træffes særskilte afgørelser. Med en maksimal bebyggelsesprocent ifølge lokalplanen på 50, vurderes der også inden for den enkelte ejendom at være plads til eventuelt fornøden forrensning af virksomhedens proces-spildevand.

Arealerne inden for lokalplanens område er omfattet af

indsatsplaner til sikring af indvindingen af drikkevand. Den sydlige del af området er NFI (NitratFølsomt Indvindingsområde). Det indebærer, at der inden for lokalplanens områder A, B1 og B2 og C påregnes aftalt pesticidforbud, der - uanset eventuel juridisk form som udstedt i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 26 a - tinglyses forud for udstykning af parceller og vil have umiddelbar virkning for (kommende) ejere og brugere.

Indsatser efter jordforureningsloven

Den sydlige del af matr.nr. 7000a1 (vejen Nupark) er kortlagt på videnniveau 2 som jordforuren³⁾. Som fundament i vejen er indbygget støbesand, der - for så vidt angår vejarealet syd for lokalplanområdet - påregnes flyttet og indbygget i det kommende motorvejsanlæg eller forlængelsen heraf ifølge lovforslag L 27. Det overvejes aktuelt, om støbesandet fra vejarealet, der aflægges inden for lokalplanområdet, bør søges disponeret ligesådan, eller om arealet bør sælges til erhverv inkl. asfaltbelægningen til fx parkerings- og vendeplads eller tilsvarende nytte for virksomheden.

Natur og kulturspor i området

Beskyttet natur. Lokalplanområdet indeholder eller berører 4 mindre vandarealer, der er registreret som beskyttede søer i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. I forhold til lokalplanen ligger søerne enten i område C (naturarealer mv.) eller imellem vej og byggelinje langs vejen. Søerne vil derfor kunne henligge uanfægtede af en realisering af lokalplanen.

Der er ikke fundet arter omfattet af EU habitatdirektivets bilag IV i vandarealerne.

Skovbyggelinje. Den østre halvdel af lokalplanens område B3 ses i statens Arealinformation at være omfattet af skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, hvorefter der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende i området. Da område B3 efter lokalplanens indhold påregnes varigt bebygget, ansøges byggelinjen ophævet ved særskilt brev til Naturstyrelsen.

For andre arealer inden for lokalplanens område er skovbyggelinjen tidligere suspenderet⁴⁾. Denne suspension vurderes nu automatisk videreført inden for lokalplan nr. 1097, hvis bestemmelser om anvendelse mv. i hovedsagen er en videreførelse af de hidtidige.

Arkæologi. Der er tidligere gjort arkæologiske fund i

3) Oplysning om aktuelle kortlægninger i henhold til lov om foruren³⁾ jord (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 04/12/2009) fås hos Region Midtjylland, www.jor.rm.dk

4) Skov- og Naturstyrelsens skrivelse af 24. juni 2003, journalnr. SN 2001-141/11-0159, og Naturstyrelsens skrivelse af 17. oktober 2011, journalnr. NST-123-661-00017

området. Derfor anbefales at lade foretage en arkæologisk forundersøgelse jf. museumslovens §§ 25-26 forud for iværksættelsen af bygge- eller anlægsarbejder på ejendomme i området, hvor sådan forundersøgelse ikke allerede har fundet sted.

Beskyttede diger. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst er registreret et historisk dige i en længde af 181 m. Dette dige må ikke ændres, jf. § 29 a i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14/12/2006).

Fredskov. Den nordlige del af matr.nr. 8g, der ligger nordøst for lokalplanens område, udgør fredskov ifølge matrikelkortet. I forbindelse med sikring af fornøden oversigt, jf. afsnittet oven for om trafikplanlægning, kan der blive behov for at få ophævet eller foreløbigt suspenderet en fredskovpligt på nogle få hundrede kvadratmeter af beplantningsbæltet øst for Måbjergværket. Sideløbende med lokalplanforslagets offentlige fremlæggelse ansøges Naturstyrelsen ved særskilt brev herom.

Forhold til byens andre funktioner, støjforhold mv.

Det aftaleområde ved Maabjerg Kirke, Kirkezone III, der strækker sig ind i lokalplanens område fra sydvest, berøres ikke i videre omfang end efter den hidtidige lokalplan nr. 1050.

Boligområder og enkeltboliger omkring lokalplanens område ligger i så stor afstand fra lokalplanens område B2, at også den ønskede slagterivirksomhed i et Food Hub-projekt anses for at kunne indpasses i området uden særligt skærpede krav til virksomheden. Forud for realisering af et slagteriprojekt skal det anmeldes i henhold til VVM-reglerne, hvorefter VVM-myndigheden tager stilling til, hvorvidt forventede påvirkninger af omgivelserne skal belyses og vurderes nærmere.⁵⁾

Lokalplanens gennemførelse

Kommunen ejer de ubebyggede arealer i området bortset fra matr.nr. 6a og 6u ved Struer Landevej, der begge er i privat eje. Arealer langs de anlagte veje er i princippet byggemodne, og kommunen påregner at fortsætte byggemodningen af område B2, så snart behovet er der, eventuelt byggemodne området delvist for bedst muligt at tilpasse arbejderne til anlæggelsen af den ny vej syd for området og til ændringen af tilslutningen af Hjernvej i forbindelse hermed.

5) VVM-bekendtgørelsen (bek nr. 1510 af 15/12/2010) omfatter følgende i bilag 2, punkt 7. Levnedsmiddelindustrien:
f) Slagterier.

Tilladelser efter anden lovgivning

Ophævelse af landbrugspligt

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på de omfattede matr.nr. 6a og 7a før der i henhold til landbrugsloven (lovbekendtgørelse nr. 616 af 01/06/2010) er sket ophævelse af landbrugspligten eller meddelt tilladelse til det.⁶⁾

Jordforurening

Den sydlige del af matr.nr. 7000al (vejen Nupark) er kortlagt på videnniveau 2 som forurennet med de virkninger heraf, der følger af lov om forurennet jord (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 04/12/2009). De omfatter blandt andet en pligt til orientering af lejere og købere om kortlægningen og krav om, at der søges tilladelse, før der bygges, graves eller foretages andet anlægsarbejde.

Arkæologiske interesser mv.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til fortidsmyndigheden (Holstebro Museum).

6) F.s.v. angår 6a ophævelse af servitut lyst 22. december 1999 om visse betingelser for erhvervelse til forsøgs- og forskningsvirksomhed

Lokalplan nr. 1097

Lokalplan for et område til erhverv ved Nupark, Holstebro

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at befordre en udbygning i området med erhverv og offentlige formål, hvis karakter afpasses på den ene side eksisterende kontor- og værkstedsbebyggelse i området og på den anden side nye, større virksomheder nord for området.
- at udbygningen sker på en måde, der byarkitektonisk og landskabsmæssigt tager hensyn til områdets beliggenhed ved hovedfærdselsårerne Struer Landevej og motorvejsindføringen til Holstebro Nord (udvidet Nordre Ringvej).

§ 2. Lokalplanens område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 6a, 6i, 6k, 6m, 6n, 6o, 6u, 35, 36, 37 og 40 samt vejlitra 7000au og 7000av samt dele af matr. nr. 6v, 7a og 11fh samt dele af vejlitra 7000al og 7000ar Måbjerg, Holstebro Jorder, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2013 udstykkes herfra.

Lokalplanområdets grænse mod nord følger eksisterende skel. Grænsen mod syd og øst og vest følger ny vejgrænse og i øvrigt eksisterende skel.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i områderne:

A: Erhvervsformål (kontorvirksomhed mv.)

B1, B2 og B3: Erhvervsformål (lettere industri- og værkstedsvirksomhed mv.)

C: Offentlige formål (naturareal, regnvandsbassin mv.)

Stk. 3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealerne, der er vist med skravering på kortbilag 1, fra landzone til byzone.¹⁾

1) De øvrige dele af lokalplanens område er tidligere overført til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Stk. 1. Område A må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende: Kontorer, klinikker, offentlige formål, samt lignende formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Stk. 2. Der må ikke opføres eller indrettes boliger, og detailhandel må ikke finde sted i område A.

Stk. 3. Områderne B1, B2 og B3 må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed og offentlige formål (genbrugsplads).

Områderne må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i områderne. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel, jf. dog stk. 5.

Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i områderne B1, B2 og B3.

Stk. 5. Uanset bestemmelsen i stk. 3 om forbud imod detailhandel kan Byrådet inden for den østlige halvdel af område B2, tillade, at et areal på indtil 50 m² bruttoetageareal indrettes til butikformål på betingelse af:

- At arealet udgør en del af en industriejendom (slagteri) og i sin helhed ligger mindst 100 m fra områdegrensen mod nordøst.
- At arealet udgør højst 2% af ejendommens samlede etageareal.
- At der alene forhandles varer, der er fremstillet og færdigforarbejdede på ejendommen.

Stk. 6. Område C må kun anvendes til offentlige formål (naturareal, grønning, sø, regnvandsbassin, ager og tilsvarende).

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Inden for område A, B1 og B2 må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Grundene må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5.000 m² eller større end 4 ha eller med en mindre bredde end 50 m.

Stk. 2. Inden for område B3 og område C må yderligere udstykning ikke finde sted.

§ 5. Vejforhold

Stk. 1. Vejen Nupark forlægges på strækningen d-d til fremtidig beliggenhed E-E som vist på kortbilag 2. Vejen E-E udlægges i en bredde af 17 m.

Stk. 2. Til Struer Landevej, Hjermvej, Energivej og vej syd for lokalplanens område B2 og C må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 3. Der må kun etableres én overkørsel til Nupark henholdsvis vej E-E for hver grund. Overkørslen skal placeres mindst 100 m fra vejtilslutningen til Energivej henholdsvis Hjermvej.

§ 6. Ledningsanlæg

Stk. 1. Der skal sikres mulighed for gennemførsel af ledningsanlæg (rørføring af overfladevand) inden for område C. Den nærmere beliggenhed af ledningsanlæggene fastsættes under hensyntagen til placeringen af regnvandsbassiner mv. jf. lokalplanens § 3, stk. 6.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Stk. 2. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 14 m over terræn, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Skorstene, hvis forsvarlige afkast kræver større højde end angivet i stk. 2, og master til antenner, der er nødvendige for driften af virksomheden på ejendommen, kan i område B1, B2 og B3 gives højder på indtil 100 meter over terræn.

Stk. 4. Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og en byggelinje fastlagt i en afstand af 30 m fra områdegrense mod Struer Landevej, 30 m fra områdegrense mod Hjermvej, 20 m fra skel mod Energivej og 35 m fra områdegrense mod vej syd for området, som det er vist med stiplede linje på kortbilag 2. Arealet mellem disse byggelinjer langs vej og vejskel må ikke anvendes til parkering, til oplag eller som opholdsareal.²⁾

Stk. 5. Bebyggelsens facader skal i sine hovedtræk forløbe parallelt med tilgrænsende vejforløb.

Stk. 6. Bebyggelse på de grunde inden for område A og område B2, der passerer af de i stk. 4 nævnte byggelinjer

2) Langs Struer Landevej og Hjermvej er endvidere pålagt byggelinier mv. i henhold til vejlovgivningen. Se aktuelt omfang i tinglyst servitut eller hos vejmyndigheden. Det påregnes fremover også at gælde ny vej langs områdegrensen mod syd (lovforslag L29/2013).

langs Struer Landevej og vejen syd for område C og B2, skal grænse op til denne byggelinje over en strækning på mindst 25 m og må på denne strækning ikke fremstå med en facadehøjde på mindre end 7 m.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Bygningsfacader mod Struer Landevej og mod vej syd for område B2 må ikke fremtræde som lagerhaller med lukkede facader uden vinduespartier.

Stk. 2. Ventilationsanlæg mv. på tage og facader i område A skal behandles facademæssigt og gives en udformning, der harmonerer med de øvrige krav til arkitekturen.

Stk. 3. Bygninger nærmere end 10 m fra område C skal forsynes med glasparti(er), der muliggør indkig fra gående i område C.

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

Stk. 5. Tage må ikke udføres i stærkt reflekterende materialer. Dette gælder dog ikke vinduer, glasoverbygninger, ovenlysvinduer og lignende. Solceller/solfangere må ikke medføre blændingsgener / refleksions-gener for omgivelserne.

Stk. 6. Følgende materialer kan anvendes til bygningsfacader:

- Beton (grå (natur), koksgrå eller sort) eller glatpudsede facader i samme nuancer. Der må ikke indgå frilagte søsten.
- Metalbeklædning (grå/sølvmetallic), galvaniseret stål, rustfrit stål, zink, rust natur (cortinstål) eller sort.
- Glas på betingelse af, at det er klart, sandblæst, eller med indfarvet lakeret bagside eller lignende. Indfarvning/lakering skal være i grå eller sort. På en mindre del af facaden kan også anvendes glas, der er indfarvet eller lignende 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. 7. Vinduer og profiler i glaspartier skal fremstå i følgende materialer:

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

Særligt vedr. skiltning og belysning

Stk. 8. 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. 9. Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og arkitektur samt områdets arkitektoniske udtryk.

Stk. 10. Der må højst opsættes to facadeskilte pr. ejendom med firmanavn og/eller logo. Al skiltning skal tilpasses bygningsstørrelse, facadeudformning og arkitektur og skal være udført i et ensartet materiale, 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. 11. 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. Vælges fritstående skilt, skal det placeres i nær tilknytning til indgangsdøren/bygningsfacaden.

Stk. 12. Der må ikke opsættes skilte på taget eller over tagkant / tagryg.

Stk. 13. Der må ikke opsættes pylonskilte på den enkelte ejendom.

Stk. 14. 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, hvis højde udgør maksimalt 40 cm x det antal virksomheder, der er repræsenteret på skiltet. Højden må dog aldrig oversige 2 meter over terræn, og skiltet må ikke være placeret i et eventuelt oversigtsareal.

Stk. 15. Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes af skilte.

Stk. 16. Belysningsniveauet skal tilpasses funktionen. Det skal sikres, at der ikke opstår blændingsgener i forhold til omgivelserne (sti, nabo, vej etc.).

Ved belysning af skilte/bygninger etc. skal lyskilden holdes i hvide nuancer. Lyskilder med løbende eller blinkende effekt må ikke etableres, uanset om lyskilden er placeret inde i bygningen, men har til hensigt at signalere udadtil.

Stk. 17. På den enkelte ejendom må der ikke opsættes flagstænger til reklameflag og/eller firmaflag. Der må i hvert af områderne A, B2 og B3 opstilles tre "fælles" flagstænger til flagning med nationalitetsflag samt reklameflag til branding af området.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Arealerne imellem vejskel og de byggelinjer langs omgivende veje, der er fastlagt i lokalplanens § 7, stk. 4, må ikke anvendes til parkering, til oplag eller som opholdsareal.

Oplag skal afskærmes i forhold til omgivende veje. Der må ikke ske oplag mod Struer Landevej, mod vej umiddelbart syd for lokalplanområdet og mod område C, 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. Terrænreguleringer på mere end +/- ½ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages imellem vejskel og byggelinien i henhold til lokalplanens § 7, stk. 4, langs Struer Landevej, Hjernvej, Energivej og vej syd for lokalplanområdet, med mindre terrænkotens afvigelse fra koten i vejens nærmeste kørebanekant derved mindskes³⁾.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Bebyggelse i området skal tilsluttes en kollektiv varmesyning efter Byrådets nærmere anvisninger. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner

Følgende lokalplaner ophæves:

- Lokalplan nr. 358 for et Nordvestjysk Videntcenter for Energi og Miljø, vedtaget af Holstebro Byråd den 19. december 2000.
- Lokalplan nr. 1050 for et erhvervsområde Nupark, vedtaget af Holstebro Byråd den 23. august 2011.

§ 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.

³⁾ Terræændringer inden for 3 meter fra vejen kræver i alle tilfælde vejbestyrelsens tilladelse, jf. vejlovens § 101, stk. 2.

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 eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 20. december 2013 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 20. december 2014.

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.

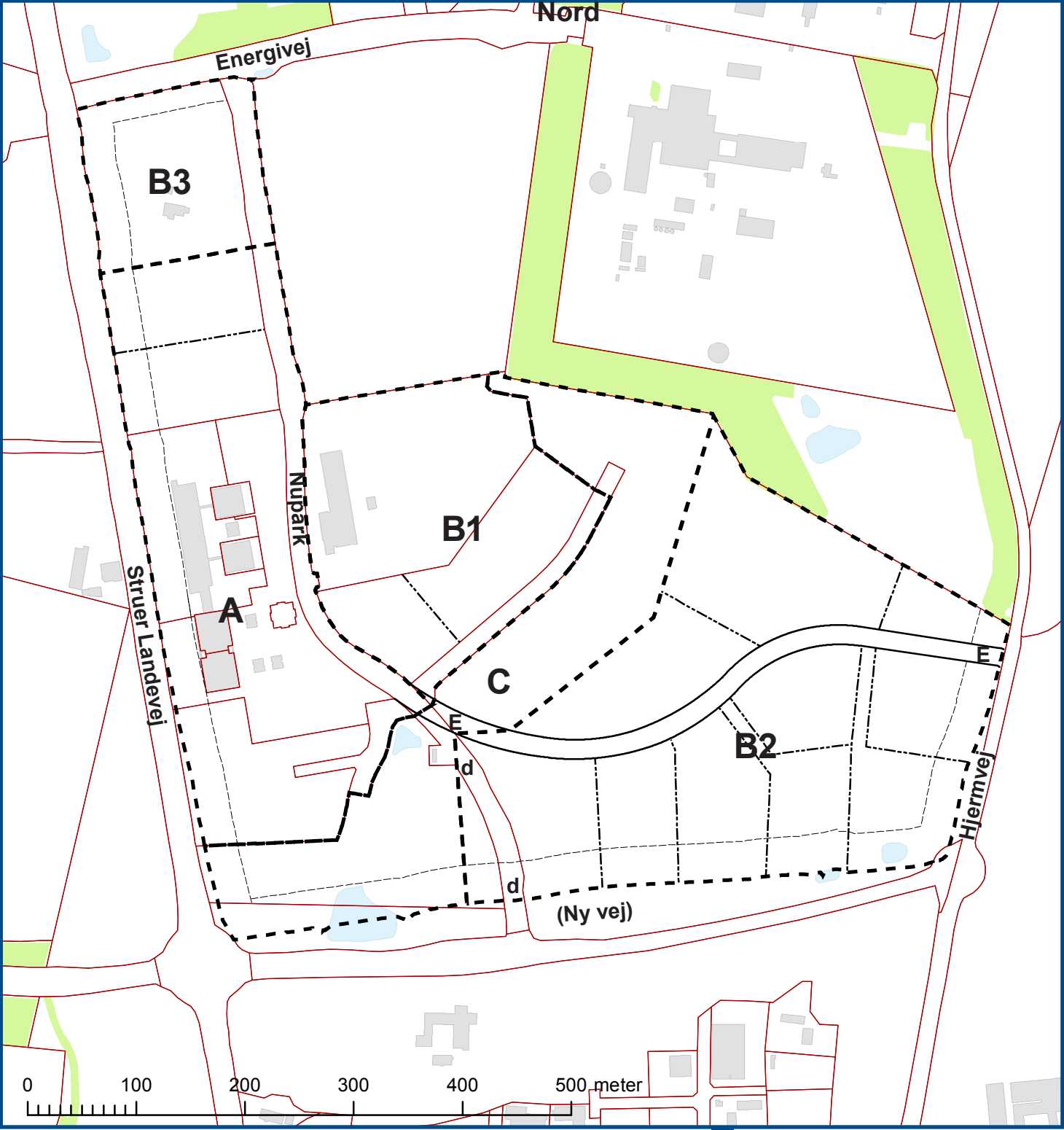
Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

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).

Dispensation fra bestemmelsen i § 10 om kollektiv varmforsyning, som Byrådet har pligt til at meddele til lavenergiebebyggelse, sker uden naboorientering (planlovens § 20, stk. 2, nr. 3).

Forslaget er vedtaget af Holstebro Byråd,
den



Signaturforklaring:

- Områdefægrænsning
- Nye skel (retningsgivende)
- Vej
- Byggelinje

Kortbilag 2

Lokalplanområdets opdeling
og anvendelse

Målforhold 1:5.000

