

Lokalplan nr. 1073



Et område til fritidsformål ved Store Claus, Mejrup, Holstebro

Forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Forord til lokalplanen

Byrådet har vedtaget dette **forslag** til en lokalplan for et område til fritidsaktiviteter ved Store Claus vest for Mejrup.

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

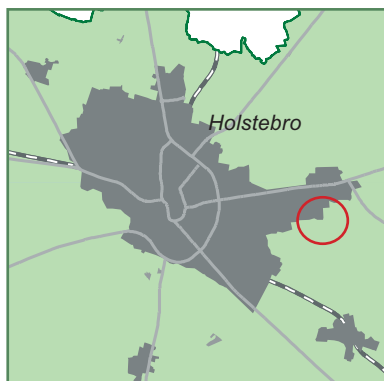
• Lokalplanområdets beliggenhed	4
• Baggrund og formål	4
• Eksisterende forhold	4
• Lokalplanens indhold	5
• Forhold til anden planlægning	6
• Miljøvurdering	7
• Tilladelser efter anden lovgivning	7

Lokalplan nr. 1073

§ 1. Lokalplanens formål	
§ 2. Område	8
§ 3. Anvendelse	8
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	9
§ 7. Ubebyggede arealer	9
§ 8. Terrænregulering	9
§ 9. Veje og stier	9
§ 10. Parkering	10
§ 11. Tinglyste servitutter	10
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger	10
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 Viborgvej og Store Claus
i Mejrurp

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i mellem Sletten og Mejrurp og umiddelbart syd for det kommende byområde ved Hornshøj. Det ligger derfor meget centralt i et af Holstebro's større vækstområder, hvor der bor mange mennesker.

Eksisterende forhold

Området bruges i dag til landbrug. Det ejes af Kommunen og indgår i Kommuneplanen til offentlige fritidsformål. Området ligger i landzone, er ca. 6 ha. stort og skal overføres til byzone.

Baggrund og formål

Det fremtidige fritidsområde har længe været planlagt i kommuneplanen. På baggrund af et aktuelt behov for at placere overskudsjord og ønsket om at give bedre betingelser for meget aktive fritidsaktiviteter for de ca. 4000 indbyggere i den østlige del af byen, er det blevet aktuelt at disponere området med denne lokalplan.

Det nye fritidsområde bliver udformet som et bakkelandskab, der giver gode muligheder for krævende terrænløb, mountain-cykling, skiløb og kælkning, samt andre former for aktivitet i et kuperet terræn. Landskabet skal delvist tilplantes med skov, for at give yderligere afveksling og legemuligheder. Det nye aktivitetsområde kan således aflaste de øvrige fritidsområder i Mejrurp og på Sletten, der kan bruges til roligere naturoplevelser og fritidsaktiviteter. Samtidig er det tanken at Mejrurp Fritidscenter kan udvikle sine tilbud til familiemotion her, da området ligger i direkte forlængelse af boldbanerne.

Det flade landskab bearbejdes ved hjælp af overskudsjord fra vejanlæg og husbyggeri i den østlige del af Holstebro, så man sparer på dyr, tung og forurenende transport gennem andre byområder. Det er hensigten at formgive bakkelandskabet, så det samtidig yder støjafskærmning mod Viborgvej

Opbygning af landskabet vil foregå over nogle år, i takt med byudviklingen. Derfor vil den sydligste del, nærmest boligområderne, blive gjort færdig først og tilplantet, så man ikke hører eller bemærker graveaktiviteten inde i området. Derefter vil landskabet blive færdiggjort langs de øvrige kanter inden man tilsidst slutter af i midten med den største bakke. Skitsen til det færdige landskab fremgår af fig.1.

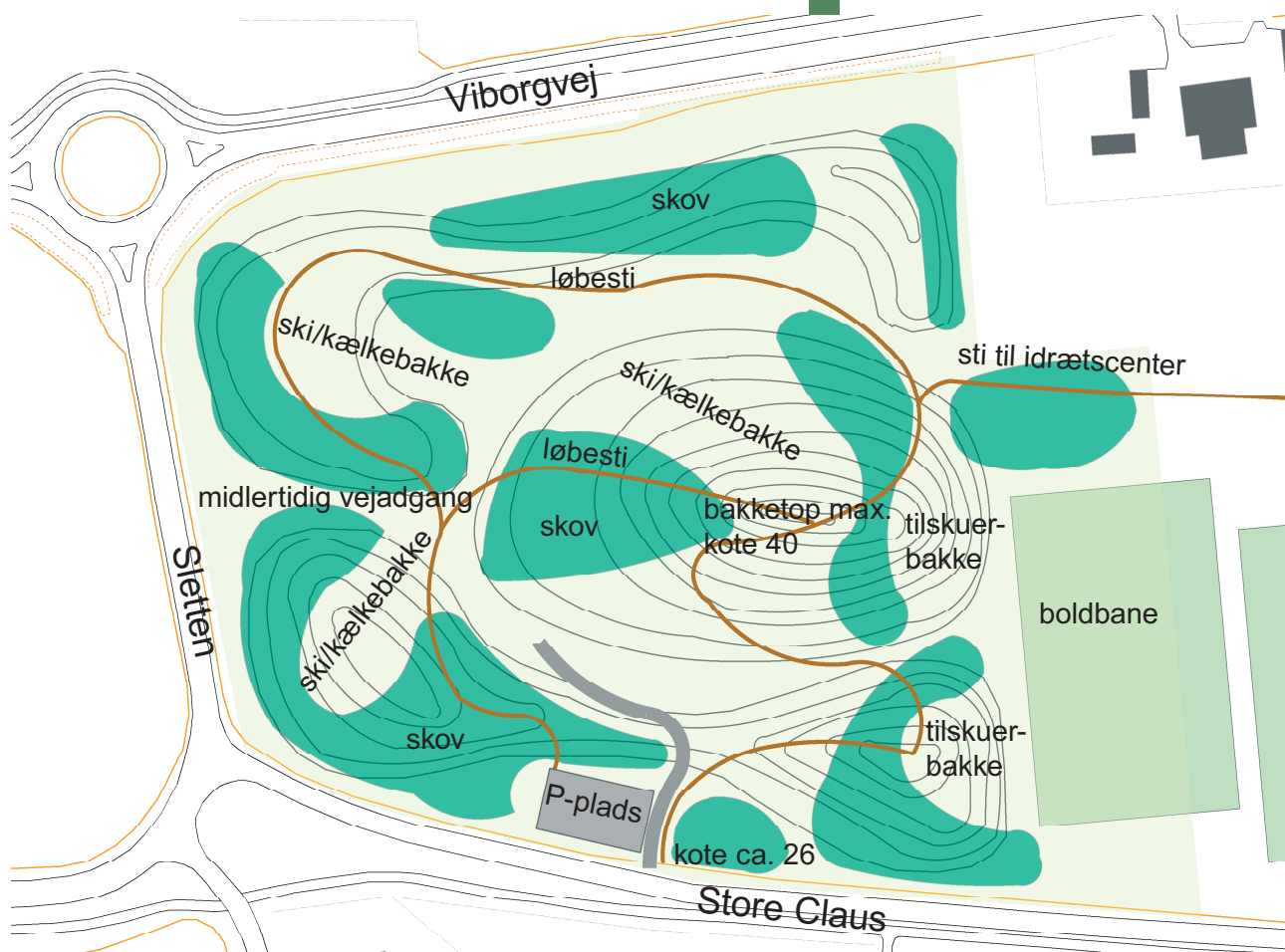
Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at anlægge bakker og skovplantning efter en overordnet plan. Lysninger og åbne "snit" i skoven vil give plads til de arealkrævende fritidsaktiviteter, nuværende eller kommende.

Der vil blive mulighed for at opføre mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse, hvis der viser sig et behov. Desuden kan der anlægges den nødvendige køreadgang og stier.

Redegørelse

illustrationsplan over fritidslandskabet



Lokalplan nr. 1073

Snit gennem bakkelandskabet set mod øst

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, Rentemestervej 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 (forslagets off. g.dato). 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, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

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

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for det rammeområde for lokalplaner, der i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt som område 02.O.42 til offentlige formål. Lokalplanens bestemmelser skal holdes indenfor følgende kommuneplanrammer:

Anvendelse og karakter: Offentlige formål - park, idrætsanlæg, hal, friluftsbad og institution.

Bebyggelsesprocent højst 10%

Etageantal højst 2

Bygningshøjde højst 12,5 meter.

Desuden krav om parkering, se KP 2009

Zoneforhold. Landzone, skal ved senere lokalplanlægning overføres til byzone.

Eksisterende lokalplaner

Området støder mod øst op til lokalplanområde 410, for Mejruphallen, friluftsbadet, daginstitution og boldbaner mm. Her gælder de samme kommuneplanrammer.

Mod syd ligger, på den anden side af vejen Store Claus, boligområdet HC Andersenkvarteret, der er omfattet af lokalplan nr. 391.

Mod vest ligger, på den anden side af vejen Sletten, bolig- og erhvervsområdet Sletten, der er omfattet af lokalplan nr. 391.

Andre planer

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest og syd er der nedgravet en fjernvarmeledning, en naturgasledning og en vandledning.

Lokalplanområdet er omfattet af drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdets syvestlige hjørne er omfattet af fredningslinie omkring et fredet fortidsminde (gravhøj).

Lokalplanen omfatter et område med særlige kulturinteresser (Oldtidsvejen)

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal overføres til 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 klagevejledningen til vestre).

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. Museumsloven

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.

Fredskov

Når skoven er plantet får den samtidig status af "fredskov" fordi det er en offentlig ejet skov. Desuden pålægges der normalt "skovbyggelinier" på 300 meter hele vejen rundt. For at fastholde lokalplanens mål om at kunne opføre mindre bygninger i området, vil Naturstyrelsen samtidig med lokalplanens offentliggørelse, blive ansøgt om at ophæve skovbyggelinien omkring fredskoven i lokalplanområdet.

Servitutter

Der er lagt et 10 kV kabel diagonalt gennem lokalplanområdet, tinglyst ved deklaration af 27.12.1991. Se i øvrigt § 11.

Lokalplan nr. 1073

Et område til fritidsformål ved Store Claus, Mejrup, 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 skabe et varieret landskab med bakker, skov og boldbaner.
- at der kan foregå sådanne fritidsaktiviteter, som kræver plads og afstand til boliger.
- at der kan opføres mindre bygninger af træ i forbindelse med områdets anvendelse

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen omfatter del af matrikelnummer 11bm, Den sydvestlige del, Mejrup, samt alle ejendomme der efter den 17.11.2011 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Stk. 2. Hele lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området skal anvendes som rekreativt område med blandet skov og overdrev til fritidsaktiviteter.

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

Stk. 3. I lokalplanområdets østlige del skal der gøres plads til en del af nogle fodboldbaner, hvor resten af det nødvendige areal hertil indgår i nabolokalplanens (nr. 410) vestlige del.

§ 4. Udstykning

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bygninger der er nødvendige for lokalplanområdets anvendelse til fritidsformål, skal opføres af træ og må ikke være større end 100 m² og højere end 5,5 meter i max. én etage

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1. 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 25 grader samt et udhæng på 30 cm.

Stk. 3. Tage skal dækkes med tagpap eller græstørv. Sternbrædder og vindbrædder skal fremstå i farven hvid eller sort.

Stk. 4. Vinduer og døre med indfatninger skal, uanset materiale, udføres i farven hvid, sort, svensk rød eller mørk blå.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Lokalplanområdets landskab skal formgive en jævnt sydlig skrånede flade mellem ca. kote 30 og ca. kote 26, til et varieret bakkelandskab hvor nødvendige støjvolde skal indgå som en naturlig del i bakkelandskabet. Bakkelandskabet, må ikke være højere end kote 40, med det højeste punkt ca. i midten, 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 2. 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. Der kan anlægges transparente hegn i forbindelse med fodboldbaner. De må højst være 4 meter over terræn.

§ 8. Terrænregulering

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

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Den varige køreadgang til området skal etableres fra syd - Store Claus. Under anlægsperioden skal der etableres midlertidig adgang for lastbiler fra vest - Sletten.

Stk. 2. Køre- og parkeringsarealer må ikke have fast belægning.

Stk. 3. Stier kan anlægges efter behov i området, både som gang-cykkelstier i en bredde på 2 meter, og som kon-distier og mountainbikestier i en bredde på ca. 1 meter.

Stk. 4. Der må være udendørs lys ved indgangsdøre og der må anlægges en lysløjpe i området. Udendørs lys skal være nedadrettet og må ikke virke blændende til siderne.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Der skal anlægges parkering til områdets benyttelse i et passende antal.

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 25 meter fra vejmidte af Viborgvej, skal respekteres.

Stk. 3. Deklaration om at der ikke må etableres vejadgang til Viborgvej, tinglyst d. 9. maj 1975

Stk. 4. Deklaration om 10kV kabel diagonalt over arealet tinglyst d. 27. december 1991.

§ 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 17.01.2012 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 26.01.2012.

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 17.01.2012 til

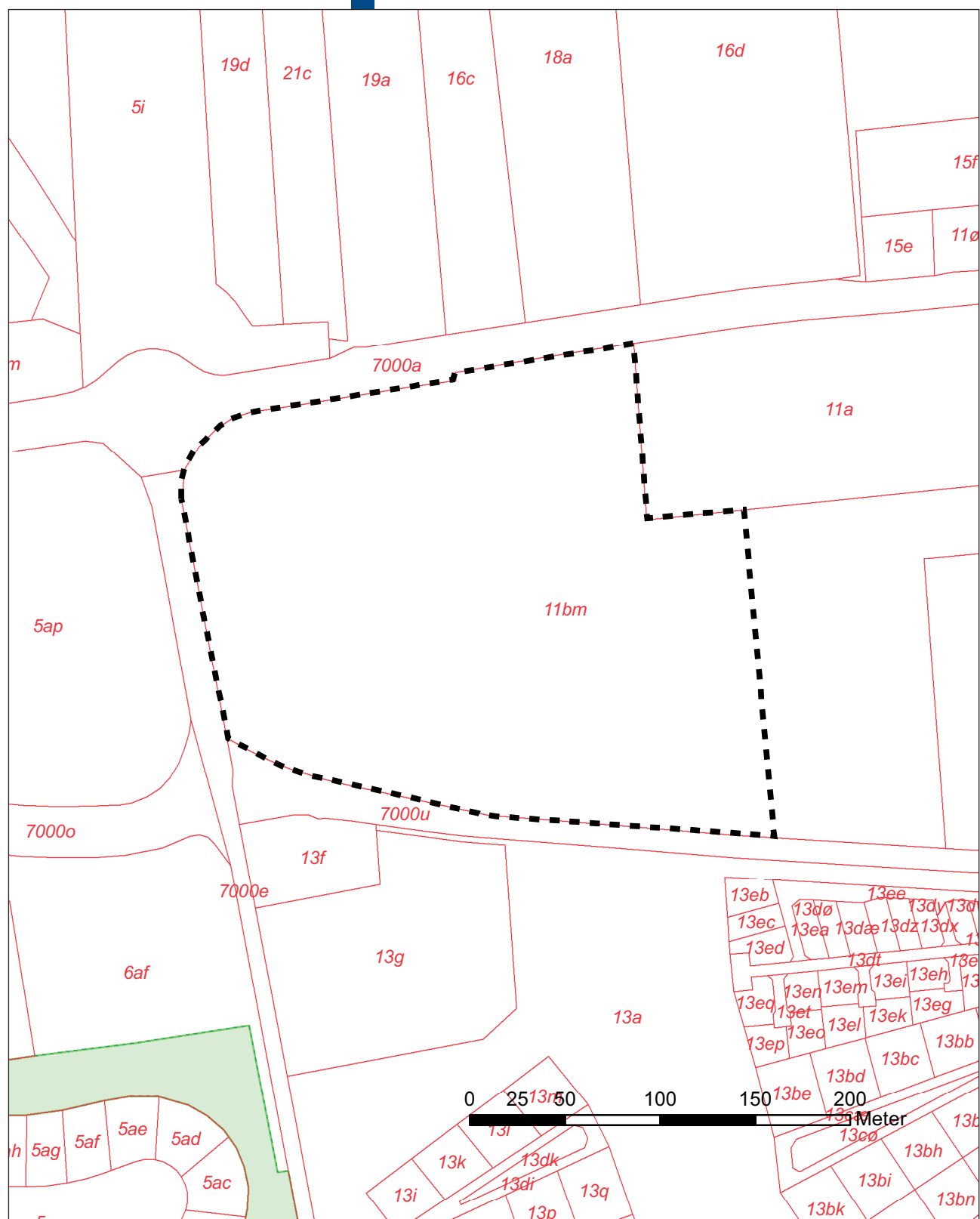
offentliggørelse i 8 uger fra den 25.01.2012 til 21.03.2012.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelblade

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse