

Lokalplan nr. 1082



Lokalplan for et område til centerformål ved Hostrupsvej, Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 24.04.13 til den 19.06.13.

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 20.06.2011

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Helle H. Ringgaard, Planafdelingen tlf. 9611 7647.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et område til centerformål ved Hostrupsvej.

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	s. 4
• Baggrund og formål	s. 5
• Eksisterende forhold	s. 5
• Lokalplanens indhold	s. 7
• Forhold til anden planlægning	s. 15
• Miljøvurdering	s. 19
• Lokalplanens gennemførelse	s. 20
• Tilladelser efter anden lovgivning	s. 20

Lokalplan nr. 1082

§ 1. Lokalplanens formål	s. 21
§ 2. Område	s. 21
§ 3. Anvendelse	s. 21
§ 4. Udstykning	s. 22
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	s. 22
§ 6. Bebyggelsens udseende	s. 24
§ 7. Skiltning	s. 25
§ 8. Ubebyggede arealer	s. 27
§ 9. Terrænregulering	s. 27
§ 10. Veje og stier	s. 27
§ 11. Parkering	s. 27
§ 12. Ophævelse af gældende planer	s. 28
§ 13. Betingelser for ibrugtagning	s. 28
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	s. 29

Vedtagelsespåtegning	s. 29
----------------------	-------

Kortbilag 1 - Områdets afgrænsning	s. 30
------------------------------------	-------

Kortbilag 2 - Områdets opdeling og anvendelse	s. 31
---	-------

Anvendt kortmateriale:

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

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanområdets beliggenhed ved Ringvejen Holstebro

Lokalplanen omfatter et område ved Ringvejen i den nordlige del af Holstebro, som vist på kortet til venstre. Tilbage i 1960-erne lå området i byens periferi og blev derfor udlagt til industriområde. Siden har byen udviklet sig længere mod nord.

Området ligger i gåafstand fra Holstebro Banegård og midtbyen, samt i umiddelbart tilknytning til byens overordnede vejnet.

Området har en størrelse som i nord-sydgående retning måler ca. 375 meter og i øst-vestgående retning ca. 250 meter. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8,7 ha.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanen afgrænses mod nord af Ringvejen.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af jernbanen. Umiddelbart vest for baneterrænet ligger bl.a. boliger, børneinstitution og fremstillingsvirksomhed mm. Mod øst afgrænses området af erhvervsvirksomheder med bilhandel, værkstedsvirksomhed mm. Mod syd afgrænses området af to boligblokke i 3 etager samt kommunalt ejede arealer, der skal have ny anvendelse.



Lokalplanområdets beliggenhed nord for city

Baggrund og formål

Tilvejebringelse af lokalplanen sker på baggrund af et ønske om at skabe et attraktivt erhvervsområde, samt ændre planlægningen af området i overensstemmelse med Cityplanen for Holstebro (se redegørelsen side 15). Stationsvej ønskes flyttet jf. kortbilag 2. Desuden ønskes den tidligere plan ændret, så ejendomme syd for Holstrupsvej kan udstykkes og bebygges individuelt.

Formålet med lokalplanen er desuden at muliggøre realisering af et sundhedshus samt Hovedpolitistation for Midt- og Vestjyllands Politi. Politistationens realisering varetages af Bygningsstyrelsen, som har iværksat projektarbejdet med henblik på, at politistationen skal placeres i området.

Sundhedshuset (Center for Sundhed i Holstebro) kommer til at indeholde en række kommunale, private og regionale funktioner. Center for Sundhed er et samarbejde mellem Region Midtjylland, praktiserende læger og fire vestjyske kommuner.

Baggrunden for etablering af Center for Sundhed i Holstebro er Region Midtjyllands akutplan fra 2007, hvor det fremgår, at der skal bygges et nyt hospital i Midt- og Vestjylland. I 2008 besluttede Regionsrådet at det nye supersygehus skal placeres i Gødstrup.

Center for Sundhed i Holstebro skal udgøre rammerne for et sammenhængende tilbud til borgerne af høj kvalitet, hvor almen praksis og kommunale og regionale sundhedstilbud ligger side om side til fordel for borgerne. Derudover skal også andre sundhedsaktører være med til at fylde indhold i de nære sundhedstilbud.

Eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet er der opført en sportsarena, som blev indviet i foråret 2011. Ud mod Ringvejen er der i perioden 2009 - 2012 opført flere større bygninger til kontor erhverv.

Mod nordøst ligger en ubemandet benzinstation.

Den resterende del af området er indrettet med ældre bebyggelse som bl.a. anvendes til kontorer- og lagerformål.

Syd for Arenaen er en ældre kontorbygning indrettet til klinik.



Eksisterende ejendomme som ligger ud til Ringvejen.



Arenaen.



Ældre kontorbygning syd for Arenaen, som i dag er indrettet til klinik.

Eksisterende trafikale forhold

Fra Ringvejen er der adgang til lokalplanområdet via Stationsvej, som i 2012 havde en årsdøgntrafik på ca. 5200 biler.

Arenaen og den øvrige eksisterende bebyggelse vejbetjenes via Hostrupsvej, som er en sidevej til Stationsvej, samt via en adgangsvej længere mod syd.

Fra områdets sydlige afgrænsning er der ca. 350 meter til Holstebro Banegård.



Eksisterende vejadgang til Arenaen.



Stationsvej set fra Ringvejen.

Vest for lokalplanområdet ligger Banestyrelsens ejendom med jernbanen samt et udlagt areal, der muliggør et 2. hovedspor.

Eksisterende terræn

Terrænet er generelt jævnt med et mindre fald mod syd. Der er terrænforskel mellem lokalplanområdet og Ring-



Skrænt op mod Ringvejen

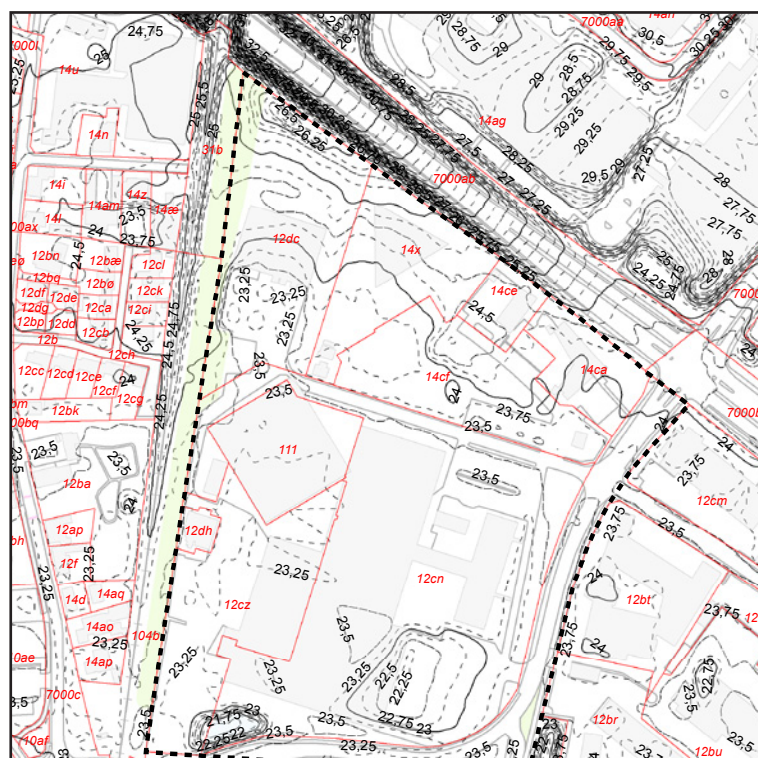


Illustration med højdekurver, Januar 2012.

vejen i form af en beplantet skrænt. Som det kan ses på illustrationen side 6, er terrænforskellen størst i den nordvestlige del af området, hvor Ringvejen føres over jernbanen – og i niveau med Ringvejen i den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Ved planens udarbejdelse er størstedelen af de ubebyggede områder indrettet til parkering. Mindre områder er bevokset med træer og buske.

I den sydvestlige del af området findes i dag et regnvandsbassin.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger at området skal anvendes til centerformål, (erhvervs- og offentlige formål) som kontorer, klinikker, institutioner, sportsarena samt sundhedshus og politistation mm.

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes boliger. Der må kun indrettes butikker som en del af et Sundhedshus i området. Der kan indrettes indtil i alt 600 m² bruttoetageareal til butiksformål som skal betjene patienter, besøgende og personale eller knytter sig til husets primære funktioner, herunder kiosk, apotek og lignende.

Bebyggelsens omfang og placering

Illustrationsplanen side 8 viser ét eksempel på, hvordan



Principskitse af områdets disponering.



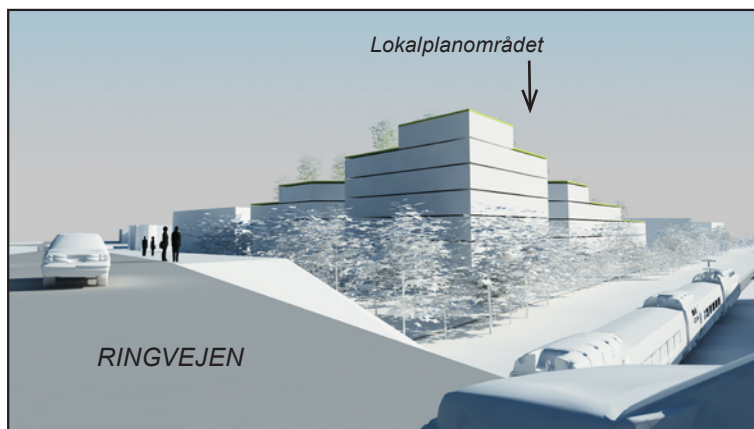
ny bebyggelse i området kan disponeres. Området opdeles i delområde I - VI som vist på kortbilag 2.

Delområde I - II

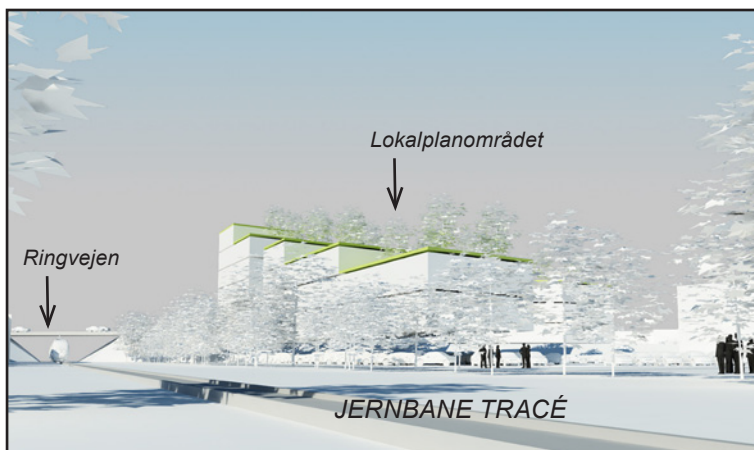
I den nordlige del af lokalplanområdet (nord for Hostrupsvej) kan området bebygges ud fra de principper der er påbegyndt jf. den tidligere lokalplan.

I delområde I kan ny bebyggelse opføres i op til 5 etager med en bygningshøjde på højst 20 meter. Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 60 % for den enkelte matrikel.

I delområde II må bebyggelsen opføres i op til 6 etager med en bygningshøjde på højst 24 meter. Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 125 % for den enkelte matrikel.

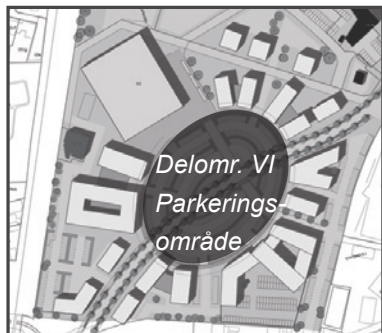


View fra Ringvejen.



View fra Jernbanen.

For det viste område kan bebyggelsen opføres i op til 6 etager /højst 24 meter.



Illustrationen viser parkeringsområdet inden for delområde VI.

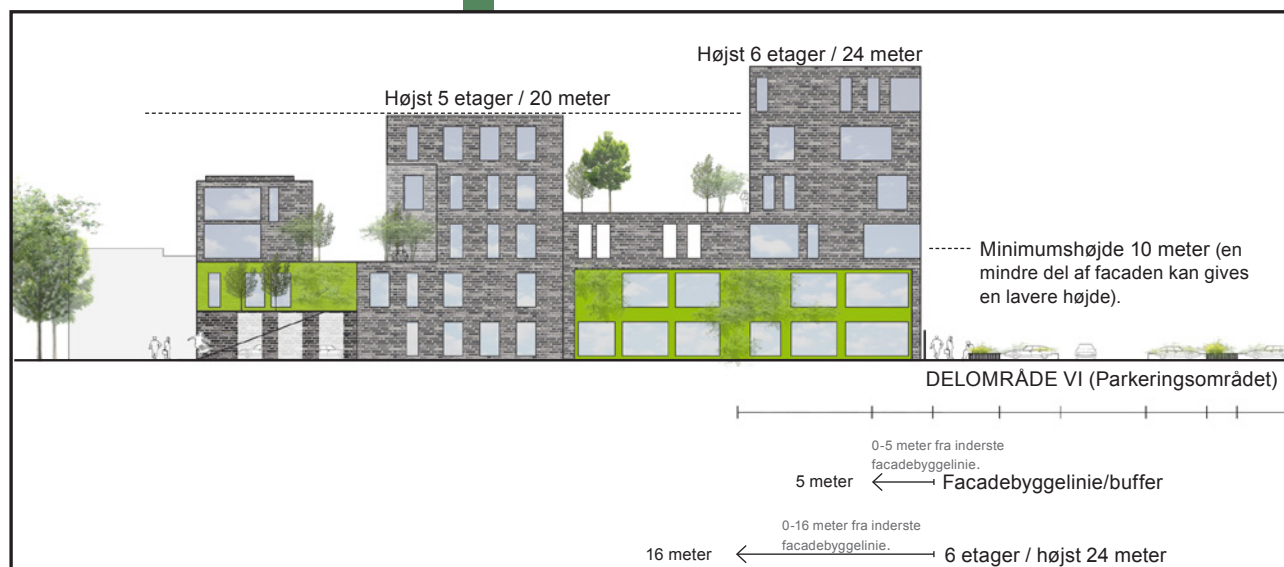
Delområde VI udgør parkeringsområdet samt "ny" Stationsvej.

Bebyggelse op mod Ringvejen skal respektere vejbygge-
linjer mv. i henhold til vejlovgivningen.

Delområde III - V

I delområde III - V må bebyggelsen opføres i op til 5 etager med en bygningshøjde på højst 20 meter eksklusiv eventuelle tekniske installationer, elevatorårne etc. som nødvendiggør bygningens drift. Ind mod delområde VI (parkeringsområdet) må bebyggelsen opføres i op til 6 etager med en bygningshøjde på højst 24 meter jf. principskitsen herunder.

Bebyggelse ind mod delområde VI (parkeringsområdet) skal opføres med en minimumshøjde på 10 meter. Mindre bygningsdele, højst 20 % af facadelængden ind mod delområde VI, kan opføres i en lavere højde. Der er fastsat en minimumshøjde for at afgrænse byrummet i delområde



Illustrationen viser principper for bygningshøjden i delområde III - V.

I delområde III - V kan der inden for en zone på 16 meter fra den inderste facadebyggelinie, opføres bebyggelse i op til 6 etager / højst 24 meter som vist i princippet på illustrationen.

I det øvrige område kan der opføres bebyggelse i op til 5 etager / 20 meter.

Lokalplanen fastsætter en minimumshøjde ind mod parkeringsområdet, delområde VI.

VI (parkeringsområdet).

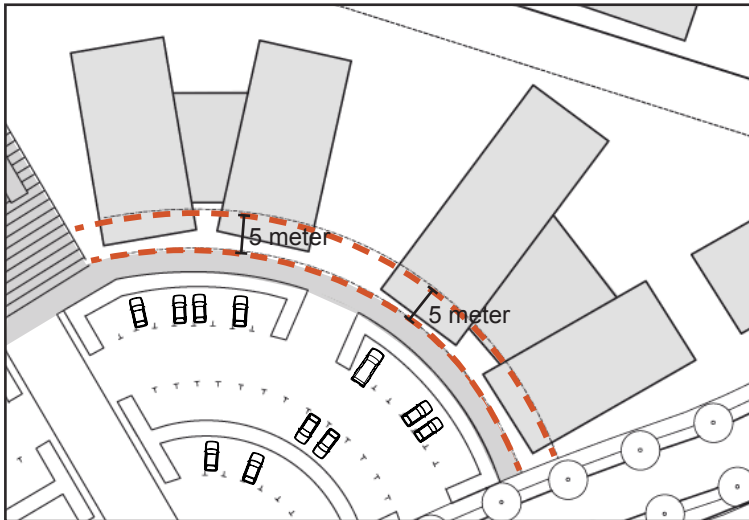
Der tillades ikke skærmfacader/kulissefacader for at opnå bygningshøjden.

Syd for Hostrupsvej er bebyggelsen disponeret omkring en fælles parkeringsplads, delområde VI, som vist på kortbilag 2. Det er hensigten, at ejendomme med facade ud til det fælles parkeringsområde udstykkes som mindre ejendomme/sokkelejeendomme. Parkeringsbehovet håndteres som fælles parkering i delområde VI, samt på parkeringsområder bag bebyggelsen, som vist i princippet på illustrationsplanen side 8.

I delområde III - V må bebyggelsesprocenten ikke overstige 125 for området som helhed. I delområde III, IV og V er der foretaget en beregning af det maksimale antal kvadratmeter bebyggelse der må opføres inden for det respektive delområde. I delområde III a må bebyggelsesprocenten ikke overstige 125% for den enkelte ejendom.

Byggemuligheder for delområde III - V:

- I delområde III (excl. delområde III a / matrikelnummer 12 dh Holstebro) må der højst opføres 28400 etagekvadratmeter.
- I delområde III a (matrikelnr. 12 dh Holstebro Markjorder fra Hjerm) må bebyggelsesprocenten ikke overstige 125% for den enkelte matrikel.
- I delområde IV må der højst opføres 23900 etagekvadratmeter.
- I delområde V må der højst opføres 9000 etagekvadratmeter.



Ny bebyggelse skal placeres inden for facadebyggelinjen som vist i princippet på illustrationen. Facadebyggelinjen udgør en buffer på 5 meter. Facadebyggelinjen er vist i princippet på kortbilag 2 og fastlægges endeligt efter dimensionering af parkeringspladsen delområde VI.

Langs delområde VI fastlægger lokalplanen en facadebyggelinje, som er en buffer på 5 meter. Ny bebyggelse skal opføres med facade inden for facadebyggelinjen, som vist i princippet på illustrationen herover. Dele af facaden kan trækkes tilbage fra byggelinjen, dog højst 25 procent (i forhold til facadelængden ud mod delområde VI - parkeringsområdet). I områder hvor der etableres beplantning, regnbede etc. inden for facadebyggelinjen, kan bebyggelsen trækkes tilbage, så der opnås en passende afstand mellem facaden og eventuelle regnbede etc.

Facadebyggelinjen er vist i princippet på kortbilag 2, og fastlægges endeligt efter dimensionering af vej- og parkeringsområdet, delområde VI.

Ved planens udarbejdelse er der en eksisterende ejendom inden for delområde III, vist som delområde III a på kortbilag 2 (matrikelnummer 12dh, Holstebro Markjorder fra Hjerm). Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 10 meter fra delområde III a som vist på kortbilag 2, for at sikre adgangs- og brandredningsveje. Eventuelle teknikhuse etc. er undtaget denne begrænsning, dog skal der sikres nødvendige arealer til brandkøretøjer / brandredning etc.

Såfremt ny bebyggelse opføres efter en samlet plan og den eksisterende ejendom indgår i planen (evt. sammenbygning eller lignende), kan der ses bort fra byggelinjen. Det forudsætter at de brandmæssige forhold etc. kan godkendes af Holstebro Kommune.

Bebyggelse

Delområde I - II

Området nord for Hostrupsvej er delvist færdigudbygget i et varieret udvalg af materialer og udtryk. Lokalplanen stiller derfor ikke krav til materialer på udvendige facader.

Tage skal udformes så de syner flade.

Delområde III - V

I delområde III - V skal bebyggelsen fremstå bearbejdet som en "forside" ud mod delområde VI (parkeringsområdet). Bygningernes primære indgangspartier skal placeres ud mod delområde VI (parkeringsområdet), og udformes så de tydeligt fremgår som bygningens primære indgang(e).

Ud mod delområde VI (parkeringsområdet) skal facader i stueetagen udformes med vinduer, der giver indsyn til funktionen, udstilling, foyer eller lignende.

Ud mod delområde VI (parkeringsområdet og Stationsvej), skal bygningernes facade "stå på terræn". Det vil sige, at bygningen ikke må hæves på søjler for eksempelvis at etablere parkering under bebyggelsen. Bestemmelsen har bl.a. til formål at sikre, at der dannes et rum/byrum der er defineret af bygningsvolumener/facader.

For at skabe en helhed i området og et attraktivt erhvervsområde, er der opstillet retningslinjer for materiale- og farvevalg for delområde III - V. Hensigten er at begrænse materialevalget, og skabe en harmonisk helhed. Der kan dispenseres fra den opstillede materialepalette, såfremt det vurderes, at et konkret projekt er indpasset i områdets helhed i henhold til de valgte farver og materialers anvendelse og sammensætning.

I byggelovens § 6 D kan byrådet gøre en byggetilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Ved byggesagsbehandling vil lokalplanens bestemmelser og byggelovens § 6 D gøre sig gældende.

På mindre bygningsdele samt på højst 30 procent af de øvrige facader kan der tillades andre materialer/farver.

Bestemmelsen om materialer gælder ikke døre og vinduer.

Tage skal udføres så de syner flade.

Tagflader skal udføres som "grønne tage" med mos, sedum/stenurter eller lignende. Hensigten er, at tagene skal optage en del af den nedbør der falder.

Skilte

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for skiltning i området. Der må i området kun skiltes med firmanavn og logo for virksomheder, der har deres fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom. Bestemmelsen gælder ikke sponsorreklamer eller lignende, som opsættes i forbindelse med Arenaen.

Der må opsættes et skilt på hver facade med firmanavn og/eller logo.

Lokalplanen åbner mulighed for, at Arenaen kan opsætte midlertidige reklame- og informationsskilte i forbindelse med arrangementer, samt opsætte sponsorrelaterede skilte på ruder. Højst 20 % af Arenaens rudeareal ud mod delområde VI (parkeringsområdet) må dækkes af skilte eller lignende. (begrænsningen gælder kun facader mod delområde VI).

Ind mod delområde VI (parkeringsområdet) ønskes en ensartethed i skiltens udformning, og lokalplanen stiller derfor krav om, at firmanavn/logo udformes med løse bogstaver og evt. logo påsat muren. Skiltets dimensioner og farve skal tilpasses bygningens arkitektur.

Lokalplanen åbner mulighed for, at en bygning i forbindelse med Holstebro Arena og sundhedshuset kan lysættes, projiceres med billeder, opsættes skærm eller lignende ind mod delområde VI. Såfremt der opsættes lys/skærm eller lignende skal det etableres på en sådan måde, at lyset ikke er til gene for naboer og færdsel i nærområdet.

Veje og parkering

Veje og stier udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Den eksisterende Stationsvej, vejstykke A - A, forudsættes omlagt til vejstykke B - B som vist i princippet på kortbilag 2.

Hostrupsvej var i den tidligere lokalplan forudsat omlagt til en indkørsel i større afstand fra Ringvejen, hvilket bibeholdes ved omlægning af Stationsvej. Dette betyder at vejstykke C - C (Hostrupsvej) får adgang til området via den fælles parkeringsplads, vejstykke D - D. På strækningen E - E forudsættes vejen nedlagt for biltrafik.

I området nord for Hostrupsvej, delområde I og II, skal der udlægges areal til parkering efter fordelingen 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv og offentlige formål, dog minimum 2 pladser pr. virksomhed. Til erhverv skal der etableres mindst én cykelparkeringsplads pr. 100 m² til ansatte samt et skønnet antal til kunder. Til offentlige formål skal der etableres et skønnet antal til ansatte, besøgende, kunder m.fl.

I området syd for Hostrupsvej, delområde III - V, er det hensigten, at størstedelen af parkeringspladserne etableres som fælles parkeringsområder i delområde VI samt på parkeringsområder inden for lokalplanområdet.

Der må ikke etableres parkering på terræn direkte ud mod delområde VI. (Gælder ikke eventuelle parkeringshuse inden for delområde III - V)

Større sammenhængende parkeringsområder skal gives et ensartet grønt præg.

Friarealer

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkerings- og færdselsarealer, skal indrettes til fælles friarealer for områdets ansatte og besøgende.

I delområde I - II skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 5% af bebyggelsens etageareal. Opholdsarealerne kan etableres på terræn, som overdækkede atrier, tagterasser eller lignende.

I delområde III - V forventes det at grunde udstykkes som sokkelgrunde/mindre grunde. Opholdsarealer for ansatte etc. skal så vidt det er muligt indrettes som overdækkede atrier, tagterasser eller lignende.

I delområde III - V kan der mellem bebyggelsen etableres mindre opholdsrum - eventuelt som mindre "grønne lommer" der er kombineret med tiltag i forhold til lokal afledning af regnvand.

Hvor det er muligt kan der etableres opholdsarealer mel-

lem bebyggelsen som ligeledes fungerer som brandredningsveje.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2009 - 2013, rammeområde 01.C.29, som udlægger området til centerformål uden mulighed for at opføre boliger og butikker. Inden for rammeområdet må bebyggelse opføres i højst 5 etager med en bygningshøjde på højst 20 meter.

I et tillæg nr. 23 til kommuneplanen, der er tilvejebragt sideløbende med nærværende lokalplan, er rammerne for område 01.C.29 ændret, så en lokalplan inden for området fremover skal sikre:

- at anvendelsen fastlægges til centerformål uden mulighed for boliger.
- at der som en del af et Sundhedshus i området kan indrettes indtil 600 m² bruttoetageareal til butiksformål.
- at bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 125 for området under ét.
- at bebyggelsens etageantal ikke overstiger 6, og at bygningshøjden ikke overstiger 24 meter.
- at kommuneplanens generelle bestemmelser, herunder om krav til parkeringsarealer, tilgodeses. For områder hvor parkering anlægges som fælles parkering for et større område (flere ejendomme), foretages et skøn af parkeringsbehovet på baggrund af kommuneplanens generelle bestemmelser om parkering samt det aktuelle behov.



Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 1033, vedtaget af Holstebro Byråd d. 17. februar 2009 og offentligt bekendtgjort d. 4. marts 2009. Med vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 1082, ophæves lokalplan nr. 1033.

Cityplan

Holstebro Kommune har igangsat udarbejdelse af en Cityplan for Holstebro. Cityplanen tager udgangspunkt i den eksisterende City (inden for cityringen), og omfatter desuden store områder nord for City, som pga. udflytning eller lukning af funktioner rummer store potentialer for omdannelse. De nordlige omdannelsesområder består af Nørreport, Stationsvejsområdet, Slagteri og Hostrups-om-

rådet. Sidstnævnte er omfattet af nærværende lokalplan.

Cityplanen er ved lokalplanens udarbejdelse vedtaget som udkast og forventes endeligt vedtaget ultimo 2013. Planen kan ses på Holstebro Kommunes hjemmeside, www.holstebro.dk

Vejbyggelinje

På strækningen ud for lokalplanområdet oplyser Vejdirektoratet;

- at der er pålagt vejbyggelinje med en afstand på 20 m, der måles fra vejmidten med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 m til passage – tinglyst deklaration d. 11.12.1975.
- Ved indmundingen af kommunevejen Stationsvej til hovedlandevejen er der på matr.nr. 14ca Måbjerg, Holstebro Jorder pålagt særlige skrå byggelinjer på 40 x 200 m over hjørnearealet. De skrå byggelinjer bestemmes som forbindelseslinjer mellem et punkt i midten af sidevejen og et punkt i midtlinjen af hovedlandevejen beliggende i de angivne afstande fra midtlinjens skæringspunkt – tinglyst deklaration d. 05.02.1968.
- Adgangsbegrænsning langs Ringvejen i det fremtidige lokalplanområde – tinglyst deklaration d. 10.10.1974.

Trafikplanlægning

Idet mulighederne efter lokalplan nr. 1033 endnu ikke er fuldt udnyttet, gør det sig stadig gældende, at udbygning af området i det omfang som var muligt efter både den nuværende og den tidligere lokalplan, vil medføre væsentligt ændrede trafikforhold i området samt ad veje og stier til området.

Stationsvej planlægges omlagt som vist i princippet på kortbilag 2.

For at sikre en hensigtsmæssig afvikling af biltrafik til/fra Ringvejen forudsætter lokalplanen, at adgangenvejen ind til delområderne flyttes til en placering i passende afstand fra Ringvejen. Der tillades ikke overkørsler fra Stationsvej til de individuelle ejendomme.

Trafik igennem det ny adgangspunkt, ved vejstykke D-D og F-F jf. kortbilag 2, påregnes lysreguleret.

Behovet for ændring af yderligere trafikanlæg søges afklaret bl.a. i samarbejde med Vejdirektoratet, der er vejmyndighed for Ringvejen.

Støj

Lokalplanområdets beliggenhed ved Ringvejen betyder, at området belastes væsentligt af trafikstøj. Til støjen fra

Ringvejen må lægges et mindre bidrag af trafikstøj fra især Stationsvej, hvor trafikstrømmen påregnes øget på baggrund af nye byudviklingsområder i den nordlige bydel.

Eventuelle nye bygninger og anlæg nær jernbanen må endvidere placeres og indrettes under fornøden hensyntagen til banedriften jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen, nr. 1 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner og "Jernbaneloven" (lovbekendtgørelse nr. 567/2008), som i § 21 c rummer forbud mod visse anlæg mv. på Banedanmarks grund og i nærheden af den. Banedanmark fraskriver sig ansvar for overholdelse af grænseværdier for støj og vibrationer.

Spildevands- og vandforsyningsplanerne

I området er der i dag et privatejet regnvandsbassin, der sikrer neddrøsling af overfladevand forinden tilledning til forsyningens kloak. Regnvandsbassinet er etableret på matrikel nr. 12 cz og 12 cn, Holstebro Markjorder fra Hjerm, og modtager overfladevand fra en del af området.

Regnvandsbassinet nedlægges i forbindelse med realiseringen af lokalplanen og neddrøslingen af overfladevand skal fremover håndteres på egen matrikel, samt i forbindelse med fælles tiltag som eksempelvis regnbede.

Ifølge Holstebro Kommunes spildevandsplan (2011 - 16) dimensioneres der i centerområder for tilledning af overfladevand fra den enkelte matrikel svarende til en befæstelse på 70 % af arealet. Befæstes der yderligere, skal overfladevandet neddrøsles forinden tilledning til kloak - alternativt kan det håndteres lokalt på egen grund. Håndteringen kan ske ved eks. etablering af bassiner, grønne tage, regnbede, nedsivning af tagvand og genanvendelse af regnvand. Den valgte løsning skal godkendes af Natur og Miljø.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

I fremtiden vil der i bymæssige bebyggelser være et øget behov for en god håndtering af øgede regnvandsmængder. I stedet for at lede regnvandet direkte til kloakken, skal der overvejes tiltag, hvor regnvandet fra tage, stier og befæstede arealer fordampes, evt. nedsives eller anvendes der hvor det falder.

Af Holstebro kommunes Spildevandsplan (2011-16) fremgår det, at det er kommunens intention at forsøge at arbejde mere kreativt med regnvand/overfladevand, således at det indgår i nærmiljøet på en spændende og naturlig måde - og samtidig udgør en så lille miljøbelastning som muligt. I forbindelse med udvikling af lokalplanområdet



ønskes det afprøvet, om det er muligt at kombinere re-kreative og grønne karaktergivende elementer, med tiltag som fremmer lokal afledning af regnvand.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Holstebro kommunes anvisning.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af Vestforsyning Varme A/S' fjernvarmeområde.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og andlægsarbejder. Der gøres opmærksom på, at der kan være kabler og ledninger, som ikke er tinglyst. Derfor bør relevante

forsyningsselskaber m.fl. høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indenfor indvindingsoplandet til Holstebro vandværk og i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Området ligger desuden indenfor prioriteret område i indsatsplanen for Holstebro Vandværk.

Lokalplanområdet vil således være følsomt over for fremtidige anvendelser, hvis det er af grundvandstruende karakter.

Området er i kommuneplan 2009 udlagt til centerformål uden mulighed for at opføre boliger og butikker. Der fremlægges et kommuneplantillæg forud for nærværende lokalplan, som ikke ændrer anvendelsen til at være af mere grundvandstruende karakter.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Zonestatus ændres ikke med lokalplanens vedtagelse.

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.

Lokalplanens gennemførelse

Ejendommene nord for den eksisterende Hostrupsvej er privat ejet, og det er op til de individuelle grundejere at realisere lokalplanens muligheder.

Området syd for Hostrupsvej ejes på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse af Holstebro Kommune. Det er hensigten, at en del af området frastykkes til etablering af Center for Sundhed og Hovedpolitistation for Midt- og Vestjyllands politi.

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.

VVM-tilladelse

Uanset lokalplanens bestemmelser må etablering af større parkeringsanlæg, parkeringshuse mm., der er omfattet af VVM-pligt, ikke påbegyndes førend der er opnået VVM-tilladelse, jf. den til en hver tid gældende bekendtgørelse herom.

Jordforurening

På ejendommen Hostrupsvej 21, matrikelnummer 12 cz Holstebro Markjorder fra Hjerm, er der i oktober 2012 konstateret tegn på olieforurening i jorden i forbindelse med etablering af nyt vandstik til en eksisterende kontorbygning (indrettet til klinik). Kontorbygningen ligger på matrikelnummer 12dh Holstebro Markjorder fra Hjerm.

Holstebro Kommune har foretaget en afgrænsende forureningsundersøgelse ved den påviste olieforurening. Undersøgelsesresultatet viser en kraftig forurening omkring en enkelt boring og moderat forurening omkring en anden boring. Området vil blive kortlagt på vidensniveau 2 (V2) hvis forureningen ikke fjernes.

Flytning af jord skal anmeldes til Holstebro kommune.

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. (Foruden den konstaterede forurening som beskrevet ovenstående).

Enhver flytning af jord fra områder der er klassificeret som lettere forurenede, skal anmeldes til kommunen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og Teknik og Miljø i Holstebro Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages.

Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Området er områdeklassificeret.

Lokalplan nr. 1082

Lokalplan for et område ved Hostrupsvej.

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med efterfølgende lovændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre,

- at området skal anvendes til centerformål med mulighed for opførelse af et sundhedshus,
- gode adgangsforhold,
- at et større område udlægges til parkering,
- at bygningernes primære indgangspartier placeres i facader ud mod det fælles parkeringsområde,
- at mængden og udformningen af skiltning og belysning tilpasses byrummets skala.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen omfatter 12dc, 111, 12cn, 12dh, 12cz og del af 7000 ac Holstebro Markjorder fra Hjerm samt 14x, 14ce, 14ca og 14cf Måbjerg, Holstebro Jorder, samt alle parceller der efter d. 20.02.2013 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

Stk. 2. Området inddeles i delområde I, II III, III a, IV, V og VI som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Området ligger i byzone og vil med lokalplanens vedtagelse forblive i byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til centerformål (erhvervsformål og offentlige formål), herunder kontorer, klinikker, institutioner, sportsarena samt politistation og sundhedshus mm.

Stk. 2. Der må ikke opføres eller indrettes butikker i området.

Stk. 3. Uanset § 3 stk. 2 kan der som en del af et Sundhedshus i området indrettes indtil 600 m² bruttoetageareal til butiksformål som skal betjene patienter, besøgende og personale eller knytter sig til husets primære funktioner.

§ 3 stk. 3, Eksempelvis kiosk, apotek og lignende

§ 5 stk. 1, Illustrationsplanen er disponeret efter lokalplanens bestemmelser § 5, og viser ét eksempel på, hvordan området kan udbygges.

Stk. 4. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Stk. 5. Delområde VI må kun anvendes til færdselsarealer, vej, parkering og lignende, med undtagelse af hvad der nævnes i § 3 stk. 5.

Stk. 6. Inden for hele lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske installationer til områdets lokale forsyning. Disse anlæg kan placeres uden hensyntagen til lokalplanens byggefelter/byggelinjer etc, men under hensyntagen til de bebyggede og ubebyggede områders karakter etc. Ingen bebyggelse kan dog placeres inden for tinglyste byggelinjer eller lignende, (eksempelvis vejbyggeline mod Ringvejen), uden tilladelse fra påtaleberettiget.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning og/eller arealoverførsel må kun ske med Holstebro Kommunes godkendelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % for den enkelte matrikel.

Stk. 2. Ny bebyggelse må opføres i op til 5 etager med en bygningshøjde på højst 20 meter.

Delområde II

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 125 % for den enkelte matrikel.

Stk. 4. Bebyggelse må opføres i op til 6 etager med en bygningshøjde på højst 24 meter.

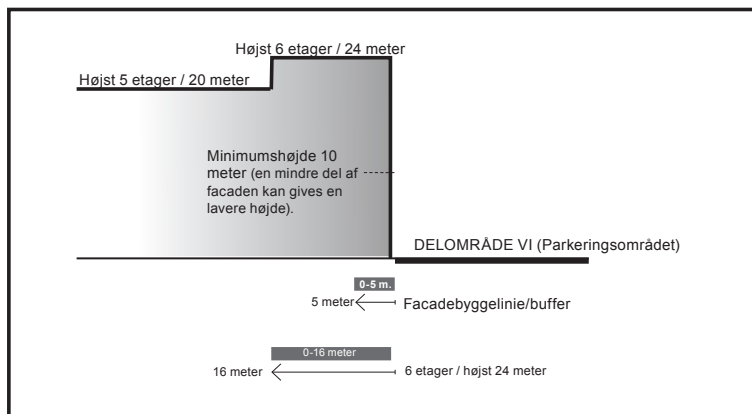
Område III - V

Stk. 5. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 125 % for området som helhed.

- I delområde III (excl. delområde III a jf. kortbilag 2 (matrikelnummer 12 dh Holstebro Markjorder fra Hjern) må der opføres højst 28400 etagekvadratmeter.
- I delområde III a må bebyggelsesprocenten ikke overstige 125 % for den enkelte matrikel.
- I delområde IV må der opføres højst 23900 etagekvadratmeter.
- I delområde V må der opføres højst 9000 m² etagekvadratmeter.

Stk. 6. Bebyggelse må opføres i op til 5 etager med en bygningshøjde på højst 20 meter. Tekniske installationer, elevatorårne etc., der er nødvendige for bygningens drift,

kan gives en større højde.



Ind mod parkeringsområde, delområde VI, må bebyggelse i en afstand af 16 meter fra den inderste byggelinje opføres i op til 6 etager over terræn med en bygningshøjde på højst 24 meter jf. principskitzen herunder (se *desuden principskitzen i redegørelsen side 10*).

Stk. 7. Bebyggelse ind mod delområde VI (parkeringsområdet) skal opføres i med en bygningshøjde på mindst 10 meter. Dele af facaden kan tillades opført i en lavere bygningshøjde, dog højst 20 % af facadelængden ind mod delområde VI (parkeringsområdet).

Der tillades ikke skærmfacader/kulissefacader, for at opnå bygningshøjden.

Stk. 8. Der fastlægges en facadebyggelinje langs parkeringsområdet delområde VI, som vist i princippet på kortbilag 2 (zone på 5 meter). Ny bebyggelse på ejendomme der har areal ud til facadebyggelinjen, skal placeres med facade i den udlagte facadebyggelinje/buffer efter principperne vist på illustrationsplanen side 8 samt principskitzen side 10. Mindre facadepartier må trækkes tilbage fra byggelinjen - disse partier må dog højst udgøre 1/4 af facaden (dvs. 25% af facadelængden ind mod delområde VI – parkeringsområdet).

Stk. 9. Der fastlægges en byggelinje 10 meter fra delområde III a (matrikelnummer 12dh, Holstebro Markjorder fra Hjerm), som vist på kortbilag 2. Teknikhuse etc. er dog undtaget af bestemmelsen, såfremt der sikres nødvendige arealer til brandkøretøjer / redning.

Eventuel sammenbygning eller lignende kan tillades, såfremt de brandmæssige forhold kan godkendes af Holstebro Kommune. Ved sammenbygning eller lignende af bebyggelse på delområde III og III a ophæves byggelinjen.

Stk. 10. Inden for delområde IV og V friholdes to områder for bebyggelse jf. kortbilag 2. Områderne kan indrettes til færdselsarealer, opholdsarealer, parkering mm.

§ 5 stk. 8, Byggelinjen er vist i princippet og fastlægges endeligt efter dimensionering af parkeringspladsen - og inden grunde til individuel bebyggelse frastykkes.

Ved placering af eventuelle regnbede eller lignende inden for byggelinjen, kan bebyggelsen trækkes tilbage, så bebyggelsen kan opføres i passende afstand til eventuelle regnbede eller lignende.

I bestræbelserne på bl.a. at fremme den arkitektoniske kvalitet i byggeriet kan Byrådet i henhold til byggelovens § 6 D, gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

§ 6. Bebyggelsens udseende

Fælles for lokalplanområdet

Stk. 1. Tage skal udformes så de syner flade.

Stk. 2. Såfremt der på tage etableres teknikhuse, overdækninger, ventilation, elevator- og trappetårne og lignende skal disse udformes, så de indgår på en harmonisk måde i den samlede arkitektoniske helhed.

Delområde III - V

Stk. 3. Følgende materialer må anvendes til bygningsfacader:

- Beton (grå, koksgrå, hvid eller sort) eller pudset i samme nuancer (der tillades ikke beton med frilagte søsten eller lignende).
- Metalbeklædning. Metalbeklædning i grå nuancer som eksempelvis rustfrit stål, galvaniseret stål, zink eller lignende. Metalbeklædning i rust natur (cortenstål) eller i sort.
- Glas eller lignende som facademateriale skal være klart, sandblæst eller med indfarvet lakeret bagside eller lignende i grå nuancer.
- Teglsten. Blank murværk i sort, grå eller brune nuancer eller pudset i sort, hvid eller i grå nuancer.

På mindre bygningsdele - højst 30 procent af facaden tillades andre materialer/farver.

Bestemmelsen omfatter ikke døre og vinduer.

Stk. 4. Bygningers primære indgangspartier skal placeres i facader der vender ud mod delområde VI (parkeringsområdet). Indgangspartierne skal udformes, så de fremgår som bygningens primære indgang(e).

Stk. 5. Bygningers facade mod delområde VI (parkeringsområdet og Stationsvej) skal udformes så facaden "står på terræn" hvilket vil sige, at bebyggelsen ikke må hæves på søjler.

Paragraffen omfatter ikke svævende bygningsdele, som er en del af den arkitektoniske helhed.

Stk. 6. Ud mod delområde VI skal facader i stueetagen udformes med vinduer, der giver indsyn til / synliggør funktionen, udstilling, foyer og lignende.

Stk. 7. Der må ikke opføres altangange ud mod delområde VI (parkeringsområdet og Stationsvej).

Stk. 8. Tage skal udformes som "Grønne tage" og dækkes med mos, sedum eller lignende.

Undtaget er arealer til tekniske installationer, elevatorårne

etc. der er nødvendige for bygningens drift samt arealer der er indrettet til ophold, terrasser, glas tage og lignende.

Stk. 9. Tage kan indrettes til tagterresser, opholdsaraler.

Stk. 10. Eventuelle sekundære bygninger skal bearbejdes i harmoni med hovedbygningens arkitektur.

§ 5 stk. 8, eventuelle tagterresser skal være inden for det tilladte etageantal § 5 stk. 6.

§ 7. Skiltning

Stk. 1. Der må kun skiltes med firmanavn og logo for virksomheder, der har deres fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom.

Undtaget er Arenaen som må opsætte reklame- og sponsorskilte jf. § 7 stk. 3.

Stk. 2. Opsætning af udendørs reklameskilte og/eller bannere er ikke tilladt. Dog må der i forbindelse med arrangementer i Arenaen opsættes midlertidige udendørs reklame- og informationsskilte.

Undtaget er midlertidige udsalgsskilte/reklameskilte og lignende på ruder.

Stk. 3. Holstebro Arena må opsætte reklame- og sponsorskilte på vinduer.

Ud mod delområde VI må højst 20 % af ruderne dækkes med skilte.

Begrænsning på 20% gælder kun ud mod delområde VI.

Stk. 4. Facadeskiltning skal tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og arkitektur. Der må højst opsættes et skilt på hver facade.

Stk. 5. Der må opsættes nummer-, navne- og henvisningsskilte ved hver indgangsdør - enten på facaden eller som et mindre fritstående skilt på højst 1 meter x 1,5 meter. (Ønskes et fritstående skilt, skal dette placeres i nær tilknytning til indgangsdøren/bygningsfacaden).

Såfremt funktionen medfører et behov for et større henvisningskilt til funktioner i bygningen, kan skiltet udvides til højst 1 x 2,5 meter. Hver ejendom må højst opsætte et skilt på 1 x 2,5 meter.

Vælges fritstående skilte skal de udføres på sort eller grå baggrund. Tekst, symboler etc. skal udføres i sort, hvid eller grå, dog med undtagelse af firmanavn og logo, som kan udføres i dets egne farver.

Belysning af skiltet skal være integreret i skiltet eller integreret i skiltets top og/eller bund.

Eventuel belysning må ikke virke blændende og generende for trafikanter etc.

Almindelig nummerering af den enkelte bygning er ikke omfattet af bestemmelsen.

Stk. 6. Der må ikke opsættes skilte på tage eller over tagkant/tagryg med undtagelse af Holstebro Arena, som må opsætte ét skilt over tagkant.

Arenaen kan desuden opsætte skilte jf. § 7 stk. 4.

Stk. 7. Belysningsniveauet skal tilpasses funktionen. Det skal sikres, at der ikke opstår blændingsgener i forhold til omgivelserne (eksempelvis sti, nabo, vej etc.)

Ved belysning af skilte/bygninger etc. skal lyskilden holdes i hvide nuancer. Lyskilder med løbende eller blinkende/pulserende effekt må ikke etableres. (Dette gælder ligeledes lyskilder som er placeret inde bag klimaskærmen, og som har til hensigt at signalere udadtil).

Stk. 8. På den enkelte ejendom må der ikke opsættes flagstænger til reklameflag og/eller firmanavn.

I forbindelse med Holstebro Arena må der opsættes en gruppe af tre flagstænger. Placeringen skal godkendes af Holstebro Kommune.

Paragraffen omfatter ikke flagning med nationalflag i forbindelse med sportsarrangementer eller lignende.

Stk. 9. Der må ikke opsættes billboards

Stk. 10. Der må opstilles en fælles skiltepylon henholdsvis nord og syd for Stationsvej på højst 1 x 2,5 meter hvor alle virksomheder, forlystelser etc. er repræsenteret.

Skiltene skal udføres på sort eller grå baggrund. Tekst, symboler etc. skal udføres i sort, hvid eller grå, dog med undtagelse af firmanavn og logo, som kan udføres i dets egne farver.

Belysning af skiltet skal være integreret i skiltet eller integreret i skiltets top og/eller bund.

Stk. 11. I delområde I - II må der opstilles én pylon ved indkørslen til den pågældende ejendom på højst 1 meter x 2,50 meter.

Stk. 12. Facadeskilte ind mod delområde VI (parkeringsområdet) skal udformes med løse bogstaver og evt. logo påsat muren. Skiltets dimensioner og farver skal tilpasses bygningens arkitektur. Der må højst opsættes et skilt på hver facade.

Stk. 13. I forbindelse med Arenaen/Center for sundhed må en enkelt bygning lysættes, projiceres med billeder, opsættes skærm eller lignende, ind mod delområde VI (parkeringsområdet).

Lyssætning skal etableres på en sådan måde, at den ikke er til gene for naboer og færdsel i nærområdet.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende og skal med hensyn til udformning, beplantning, belysning og udstyr i øvrigt, udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk helhedsvirkning i området.

Stk. 2. Arealer der ikke anvendes til bebyggelse, vej, sti, opholdsarealer eller parkering skal fremstå grønne med div. beplantning.

Stk. 3. Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.

Stk. 4. I delområde I og II skal der til bebyggelse etableres opholdsareal, der mindst udgør 5% af bebyggelsens etageareal. Opholdsarealerne kan etableres på terræn, som overdækkede atrier, tagterrasser eller lignende.

Stk. 5. Inden for delområde III - VI kan der etableres areal til håndtering af regnvand eksempelvis i regnbede eller lignende.

Stk. 6. Der må ikke etableres hegn i facadebyggelinjen ind mod delområde VI.

§ 9. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter uden tilladelse fra Holstebro Kommune - undtaget er eventuelle ramper til parkeringskældere eller lignende.

Der må ikke foretages terrænregulering i en afstand af op til 1 meter fra sti, vej og naboskel, uden Holstebro Kommunes godkendelse.

§ 10. Veje og stier

Stk. 1. Veje udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 2. Der udlægges areal, vejstykke B - B, til omlægning af Stationsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 3. Vejstykke C - C (Hostrupsvej), har adgang til området via delområde VI (parkeringsområdet) vejstykke D-D, som vist i princippet på kortbilag 2.

Strækningen E-E nedlægges for biltrafik.

Overkørslen opretholdes for busser og lastbiler.

Stk. 4. Der udlægges areal til en ny vej i delområde I, vejstykke G - G, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 5. Der må ikke etableres direkte adgang til Ringvejen fra de tilgrænsende ejendomme.

§ 11. Parkering

Fælles for lokalplanområdet

Stk. 1. En parkeringsplads skal være minimum 2,5 x 5 meter.

Stk. 2. Der skal etableres busholdepladser jf. behovet.

Stk. 3. Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap - og med en størrelse på minimum 3,5 x 5 meter.

Der henvises til gældende regler og vejledninger herom.

Delområde I - II

Stk. 4. I delområde I og II skal der etableres parkeringspladser modsvarende det aktuelle behov for medarbejdere, kunder etc.

Til erhverv og offentlige formål skal der etableres mindst én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal - dog mindst 2 pladser pr. virksomhed.

Stk. 5. Til erhverv skal der etableres mindst én cykelparkingsplads pr. 100 m² bruttoetageareal op til 1000 m² til ansatte. Der skal etableres et skønnet nødvendigt antal pladser til kunder.

Stk. 6. Til offentlige formål skal der etableres et skønnet nødvendigt antal cykelparkingspladser, der dækker den trafikale belastning i form af ansatte, besøgende, kunder m.fl.

Delområde III - VI

Stk. 7. Til at forsyne delområde III-V skal der etableres parkeringspladser i delområde VI, samt mindre parkeringsområder i delområde III-V.

Stk. 8. Delområde VI indrettes til parkering.

Stk. 9. Der må ikke etableres større parkeringsområder direkte ud mod delområde VI (parkeringsområdet). Der kan dog indrettes enkelte parkeringspladser samt handicap-parkeringspladser.

Paragraffen omfatter ikke eventuelle parkeringshuse som placeres ud mod delområde VI (parkeringsområdet)

Stk. 10. Parkeringsområder i delområde III - V skal gives et ensartet grønt præg.

§ 12. Ophævelse af gældende planer

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 1033, for et område ved Hostrupsvej, vedtaget af Holstebro Byråd d. 17. februar 2009 og offentlig bekendtgjort d. 4. marts 2009. Lokalplan nr. 1033 ophæves ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Holstebro Kommunes anvisninger. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Ved opførelse af lavenergihuse følges det til enhver tid gældende bygningsreglement vedr. evt. fritagelse fra fjernvarmepligten.

§ 14. 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.

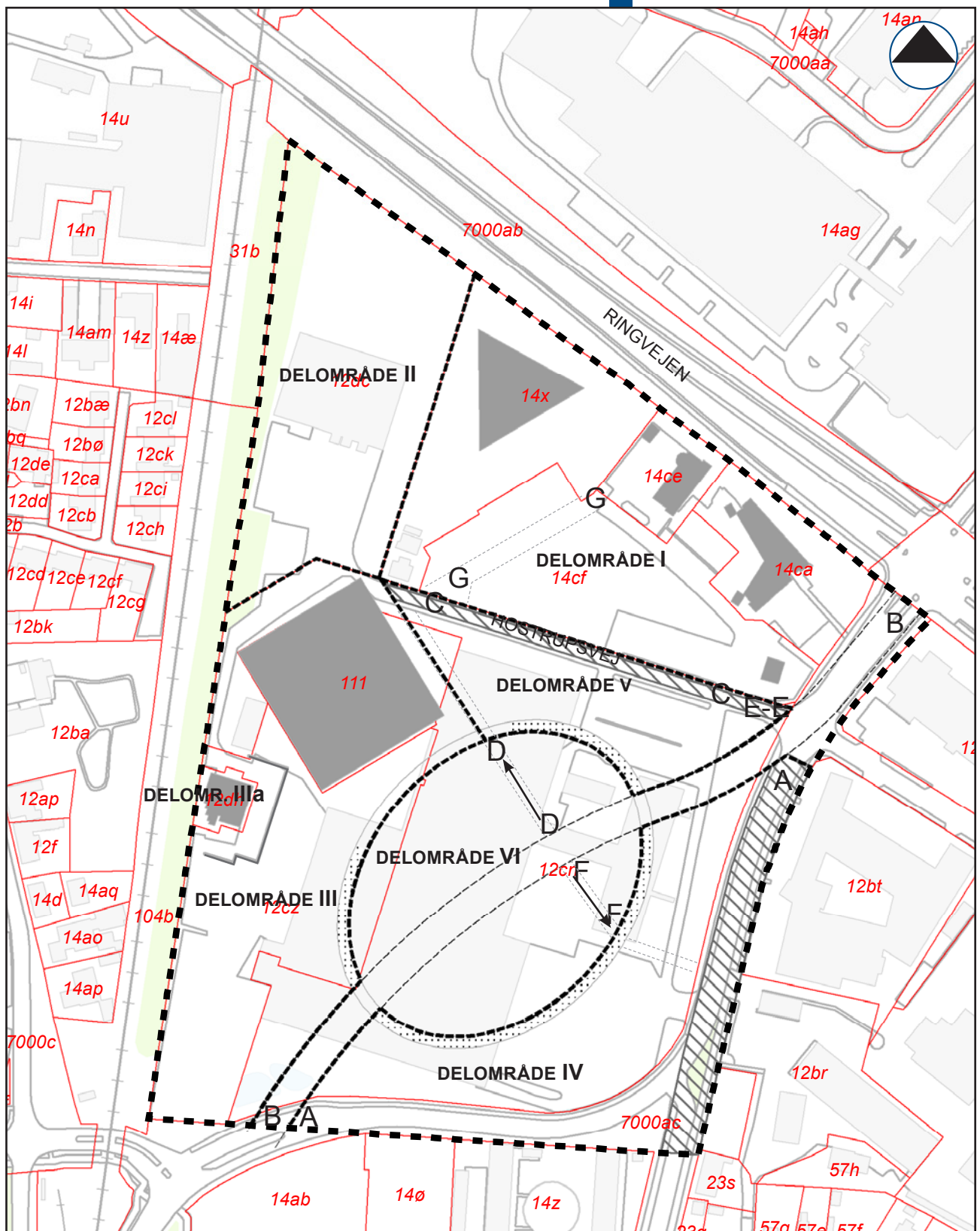
Stk. 2. Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Vedtagelsespåtegning

H. C. Østerby	/	Lars Møller
Borgmester		Kommunaldirektør



Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse.

Nye veje og parkeringsområde i delområde III - V er vist i princippet og fastlægges endeligt efter udarbejdelse af vejprojekt.

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde
- Byggelinie
- Facadebyggelinie (buffer)
- Friholdes for bebyggelse
- Vejadgang
- Vejudlæg (principielt placering)