

# Lokalplan nr. 1089



Et boligområde mellem Skivevej og  
Nørlundvej, Holstebro

Udkast 12.03.2013



### *Offentlig fremlæggelse*

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 24.04.2013 til den 19.06.2013.

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 20.06.2013

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Søren Yde, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

## Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et boligområde mellem Skivevej og Nørlundvej, Holstebro.

### **Lokalplanen består af:**

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

# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Miljøvurdering
- Tilladelser efter anden lovgivning

## Lokalplan nr. 1089

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Område
- § 3. Anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering
- § 6. Bebyggelsens udseende og skiltning
- § 7. Ubebyggede arealer
- § 8. Terrænregulering
- § 9. Veje og stier
- § 10. Parkering
- § 11. Grundejerforening
- § 12. Ophævelse af byplanvedtægt
- § 13. Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

*Anvendt kortmateriale:*

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



Lokalplanområdets beliggenhed  
i Holstebros østlige del mellem  
Skivevej og Nørlundvej.

# Redegørelse

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Holstebro by mellem Skivevej og Nørlundvej.

Området afgrænses mod syd af et eksisterende boligområde ved Meldgårdvej, mod nord af et læhegn ud mod det åbne land, mod øst af Skivevej og mod vest af eksisterende bebyggelse langs Nørlundvej.

## Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at ændre plangrundlaget for området, der tidligere er udlagt til offentlige formål i form af arresthus. Den planlagte anvendelse til arresthus har vist sig ikke længere at være relevant, og området ønskes i stedet anvendt til boligformål.

Ved at ændre områdets anvendelse til boligformål og muliggøre opførelsen af en tæt-lav bebyggelse kan området integreres som en naturlig del af det eksisterende boligområde mod syd ved Skivevej og Nørlundvej.

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der i området kan opføres en tæt-lav bebyggelse samt at sikre nogle overordnede fællestræk i forhold til tæt-lav bebyggelsens arkitektur, således at det samlede lokalplanområde fremstår som en helhed.

Da lokalplanområdet er placeret i et grundvandsfølsomt område, er det ligeledes lokalplanens formål at sikre, at området disponeres og indrettes under hensyntagen til denne placering.

## Eksisterende forhold

Området udgør ca. 1,8 ha. og ligger i byzone. Området er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt nr. 51, der udlægger området til offentlige formål i form af arresthus.

Størstedelen af området anvendes på nuværende tidspunkt til dyrkning af landbrugsafgrøder. I områdets nordvestlige hjørne ligger en del af et cirka 1200 m<sup>2</sup> stort vandhuls-/moseområde, der er registreret som beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3.

## Lokalplanens indhold

### Disponering og anvendelse

Med lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Med baggrund i et ønske om at opføre en bebyggelse på et bæredygtigt grundlag i forhold til energiforbrug, stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse i henhold til gældende bygningsreglement.

Med henblik på at tilgodese det beskyttede naturområde mod nordvest opdeles lokalplanområdet i 2 delområder, hvis anvendelse fastlægges til henholdsvis boligformål og fælles rekreativt område.

### Delområde A

Delområdet skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse, kædehuse, gårdhavehuse, gruppehuse og lignende. Der fastlægges en række byggefelter som bebyggelsen skal opføres inden for, og bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelsen i området fastlægges til maksimalt 40%.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres en traditionel, sammenhængende tæt-lav bebyggelse i området, men den gøre det også muligt, at der alternativt kan opføres en mere utraditionel bebyggelse i form af mindre fritliggende boliger placeret på sokkelgrunde i et sammenhængende grønt landskab.

En bebyggelse på sokkelgrunde muliggør, at den enkelte beboer kan få en selvstændig bolig uden at der følger en plejetung have med. Den enkelte bolig sikres et mindre privat udeareal og adgang til større grønne fællesarealer, som plejes af en fælles grundejerforening.



*Eksempel: Illustration af en bebyggelse på sokkelgrunde med et fælles grønt landskab imellem de enkelte boliger.*

Ved opførelse af fritliggende boliger placeret på sokkelgrunde fastlægger lokalplanen en række bestemmelser vedrørende mængden af sokkelgrunde og størrelsen af grundene og den enkelte bolig. Lokalplanen fastlægger ligeledes en række bestemmelser vedrørende indretningen af udearealerne med henblik på at sikre, at der skabes et sammenhængende og ensartet landskab imellem sokkelgrundene.

I forhold til bebyggelsen i delområde A fastlægger lokalplanen en række bestemmelser omkring tagform, materialevalg og farver med henblik på at sikre, at bebyggelsen fremstår som en samlet helhed.

### Delområde B

Med lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til fælles rekreativt område. Der kan i delområdet etableres et større regnvandsbassin samt øvrige nødvendige tekniske anlæg/huse.



*Illustrationsplan: Bebyggelse på sokkelgrunde med et fælles grønt landskab imellem de enkelte boliger. Overfladevandet fra bebyggelsens tage ledes via åbne vandrender gennem fællesarealerne, og indgår som et rekreativt element.*

## Trafikale forhold

Der sikres vejadgang til området fra Skivevej. Internt i området grupperes bebyggelsen omkring 2 blinde boligveje.

Mod vest etableres en cykel- og gangsti til Nørlundvej, og der etableres øvrige nødvendige stier i forbindelse med indretningen af de grønne friarealer i området.

## Grønne friarealer

Lokalplanen disponerer de overordnede grønne friarealer i 3 lange bånd, som løber ned imellem tæt-lav bebyggelsens byggefelt. Dette sker med henblik på at muliggøre en alternativ regnvandshåndtering, hvor overfladevandet fra bebyggelsens tage ledes til en række åbne vandløb/vandrender. Herfra ledes tagvandet videre ned til vandhullet i lokalplanområdets vestlige del.

Ved at etablere en række åbne vandløb/vandrender kombineret med mindre regnvandsbassiner samt et større regnvandsbassin i delområde B til håndtering af kraftig regn, er det muligt at indarbejde regnvandshåndteringen som et ekstra rekreativt element i de fælles grønne friarealer (se illustrationsplan side 6).

Af hensyn til karakteren af de grønne friarealer stiller lokalplanen krav om, at eventuelle regnvandsbassiner, vandløb/vandrender og andre terrænmodelleringer til transport og ophold af regnvand, skal indpasses naturligt i området. Skråningsanlæggene på bassinnerne skal variere for at give bassinnerne et naturligt præg.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for det rammeområde for lokalplaner, der i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt som område 02.O.29 til offentlige formål i form af arresthus. En mindre del af lokalplanområdet mod vest er omfattet af kommuneplanramme 02.B.20, som er udlagt til boligformål.

Sideløbende med lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg nr. 18 til Kommuneplan 2009. Med kommuneplantillægget udvides afgrænsningen af rammeområde 02.B.20 til også at omfatte det tidligere rammeområde 02.O.29, der således udgår. I alt udvides rammeområde 02.B.20 med cirka 1,8 ha. således at rammeområdet i fremtiden udgør cirka 20,5 ha. Med kommuneplantillægget skal lokalplanen holdes inden for følgende rammer:

Bebyggelsesprocent: Åben-lav højst 30%. Tæt-lav højst 40%.

Bygningshøjde: Max. 8,5 meter

Etageantal: Max. 1½ etager

## Eksisterende byplanvedtægt

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 51. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 51.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet er i forbindelse med tidligere lokalplaner overført til byzone og forbliver med vedtagelsen af nærværende lokalplan i byzone.

## Byggelinie og adgangsbegrænsning

Matrikel nr. 1n Sønderlund, Holstebro Jorder, er pålagt servitutter om adgangsbegrænsning og byggelinie.

20/6-1972 Tinglyst dok. om adgangsbegrænsning mv.

26/5-1977 Tinglyst dok. om byggelinier mv.

Disse er vedtaget fordi Skivevej på strækningen ved den pågældende matrikel tidligere var en del af Hovedlandevejen 473. Servitutternes funktion er ikke længere relevant, og de skal ophæves for at lokalplanen kan gennemføres.

## Kulturmiljø / kulturhistorisk miljø

Lokalplanområdet er udpeget som en del af Oldtidsvejen, et særligt værdifuldt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2009-2021. I henhold til kommuneplanen er de bærende historiske værdier ved det udpegede kulturmiljø Oldtidsvejen en mængde gravhøje, som markerer et gammelt vejforløb fra Dybå's udløb i Vesterhavet, Rammedige, hulveje, veje og vejspor til Karup Å.

I henhold til Kulturstyrelsens database over fund og fortidsminder (<http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder>) ligger den nærmeste fredede gravhøj omkring 1000 meter væk fra lokalplanområdet. I området vest for lokalplanområdet er der registreret et enkelt ikke-fredet fortidsminde i form af en rundhøj. Der er ikke registreret nogen fredede eller ikke-fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Byplanvedtægt nr. 51 tillader, at lokalplanområdet kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 40%. Nærværende lokalplan for en tæt-lav boligbebyggelse fastsætter ligeledes en maksimal bebyggelsesprocent på 40% og medfører altså ikke, at der kan bygges mere i området, end der allerede er tilladt i dag.

Planområdet er omfattet af udpegningen af det særligt værdifulde kulturmiljø, men ligger i henhold til ovenstående



de langt fra de gravhøje, der udgør de bærende historiske værdier. Planområdet indeholder ingen fredede eller ikke fredede fortidsminder, og planforslaget medfører ikke at der kan bygges mere i området, end der allerede er tilladt i dag.

På denne baggrund vurderes det ikke, at det nye planforslag medfører en væsentlig ændring eller påvirkning af omfanget og fremtoningen af det historiske kulturmiljø eller de visuelle oplevelser af samme.

### § 3 område

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger en del af et ca. 1200 m<sup>2</sup> stort vandhuls-/moseområde, der er registreret som beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3.

Området har i kommunens naturplan en forholdsvis lav målsætning (C-målsat). Vandhullet er noget tilgroet i pil og lyse-siv/dynd-padderok mv. På grund af årstiden er der ikke gennemført nærmere biologiske undersøgelser af vandhullet, og der foreligger ikke padderegistreringer.

Idet vandhullet ikke vil blive direkte påvirket af boligområdet ventes ingen negativ påvirkning. I forhold til håndteringen af overfladevand i lokalplanområdet er det efter besigtigelse af vandhullet Holstebro Kommunes vurdering, at tagvand fra bebyggelsen i området vil kunne ledes til vandhullet. Vejvand, der kan indeholde salt, sæbe og olierester, må ikke ledes til vandhullet men skal ledes til regnvandskloak.

Ved opførelse af en boligbebyggelse i området vil arealet omkring vandhullet muligvis blive gjort mere tilgængeligt. I forbindelse med et konkret projekt for området vil dette forudsætte en stillingtagen, og muligvis en sagsbehandling, efter Naturbeskyttelseslovens §3.

### Jordforurening

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Området er områdeklassificeret og omfattet af anmelde- og dokumentationspligt i forbindelse med jordflytning bort fra matriklerne.

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt i nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og er udpeget til indsatsområde for nitrat. Lokalplanområdet vil således være særligt følsomt overfor fremtidig anvendelse, hvis den er af grundvandsstruende karakter.

Lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til Holstebro Vandværk og er omfattet af indsatsplanen for denne, hvor det er udpeget som en del af et prioriteret område. Indsatsplanen for Holstebro Vandværk fastlægger hvilke tiltag, der skal gennemføres i de prioriterede områder for at vandværket, også på længere sigt, kan levere vand af god kvalitet til forbrugerne.

I forbindelse med Kommuneplantillæg nr. 18 er der i overensstemmelse med den statslige udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 (udsendt af Natyrstyrelsen i oktober 2012) indarbejdet en række tiltag i rammebestemmelserne for området. Tiltag som har til hensigt at sikre, at lokalplanens udvikling af området sker under hensyntagen til placeringen i OSD og NFI.

I henhold til rammerne i kommuneplantillægget indeholder nærværende lokalplanen således en række bestemmelser, som imødekommer placeringen i OSD og NFI eksempelvis i form af minimering af befæstede arealer og mulighed for etablering af grønne tage.

## Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er som udgangspunkt udlagt til separatkloakering, hvor spildevand ledes til spildevandskloak og overfladevand ledes til regnvandskloak.

Med lokalplanens disponering af de fælles grønne friarealer i området og de tilhørende bestemmelser omkring placeringen og udformningen af eventuelle regnvandsbassiner mv., ligger lokalplanen imidlertid op til, at der etableres en alternativ håndtering af overfladevandet i området. Dette sker bl.a. på baggrund af lokalplanområdets placering i et område med særlige drikkevandinteresser (OSD). Det, at der i området skal opføres en tæt-lav bebyggelse efter en samlet plan, gør det desuden muligt at indarbejde en samlet regnvandshåndteringen i de fælles grønne friarealer, der indgår som en del af tæt-lav bebyggelsens disponering.

Kommunen har i forbindelse med besigtigelse af vandhullet i lokalplanområdets nordvestlige hjørne vurderet, at tagvandet fra bebyggelsen kan udledes til vandhullet. Dette åbner mulighed for, at tagvandet via åbne vandrender kan ledes gennem området ned til vandhullet. Regnvandshåndteringen kan således integreres som en del af bebyggelsens fælles grønne friarealer og bidrage som et ekstra rekreativt element (se evt. illustrationsplanen side 6).

Gennem disponeringen af de fælles friarealer gør lokalplanen det således muligt at indarbejde åbne vandrender, der leder tagvandet fra bebyggelsen ned gennem de grønne arealer til vandhullet mod nordvest. Ved at etablere og

udforme de åbne vandrender og andre tiltag til håndteringen af regnvandet som naturlige landskabselementer, kan disse indgå som en særlig oplevelse og et ekstra rekreativt element i området.

I forbindelse med etablering af en alternativ håndtering af regnvandet vil der i henhold til lokalplanområdets placering i OSD og NFI være en række krav til udformningen af en sådan regnvandshåndtering:

I forbindelse med dimensioneringen af regnvandshåndteringen skal der tages højde for kraftig regn / skybrudshændelser, således at det nødvendige volumen kan håndteres. Dette kan ske ved at etablere et forbassin/ regnvandsbassin inden vandrendernes udløb i vandhullet. Lokalplanen muliggør således, at der i delområde B kan etableres et større regnvandsbassin. Dette kan alternativt suppleres med en række mindre bassiner undervejs med de åbne vandrenders forløb ned gennem området, hvilket vil øge regnvandshåndteringsens rekreative oplevelsesværdier (se evt. illustrationsplanen side 6.)

Eventuelle regnvandsbassiner og vandrender, der etableres til ophold af tagvandet, vil i henhold til områdets placering i OSD og NFI skulle etableres med tæt-membran af hensyn til grundvandsbeskyttelsen. Etableres de åbne vandrender udelukkende til transport af tagvandet, vil disse eventuelt kunne etableres med vækstmuld istedet, der mindsker en evt. forurening via. nedsivning.

I forhold til håndteringen af overfladevandet må kun tagvand ledes til vandhullet. Vejevand, der kan indeholde salt, sæbe og olierester, skal ledes til regnvandskloak.

## Vandforsyningsplanen

Lokalplanrådet er omfattet af vandforsyningsplanen og ligger i forsyningsområdet for Holstebro og Frøjk Vandværk.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmforsyningsplanen for Holstebro Kommune. Forud for opførelsen af en tæt-lav bebyggelse i området skal det afklares, om området skal indarbejdes i varmforsyningsplanen og udlægges til kollektiv varmforsyning.

## Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videgående 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.

## 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.



# Lokalplan nr. 1089

Et boligområde mellem Skivevej og Nørlundvej, Holstebro

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

## § 1. Formål

**Stk. 1.** Lokalplanens formål er at sikre

- at områdets anvendelse fastlægges til boligbebyggelse i form af tæt-lav bebyggelse.
- at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.
- at sikre nogle overordnede fællestræk i områdets arkitektur og beplantning.
- at ny bebyggelse fremtræder med et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder og tagformer.

## § 2. Område

**Stk. 1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 1n, Sønderlund, Holstebro Jorder samt alle matrikler, der efter den 24.04.2013 udstykes fra den nævnte ejendom.

**Stk. 2.** Lokalplanområdet ligger i dag i byzone og forbliver ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse i byzone.

**Stk. 3.** Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

## § 3. Anvendelse

### Delområde A

**Stk. 1.** Området må kun anvendes til boligformål.

**Stk. 2.** Området må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse, kædehuse, gårdhavehuse, gruppehuse og lignende. Fælleshuse kan opføres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

**Stk. 3.** Området må kun anvendes til bebyggelse, der har en energiramme svarende til lavenergi i henhold til gældende bygningsreglement.

*Note: § 3 stk. 3.*

*Ny bebyggelse ønskes opført på et bæredygtigt grundlag i forhold til energiforbrug. Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse i henhold til gældende bygningsreglement. Det vil sige, at hvis energikravene til lavenergi skærpes i bygningsreglementet, vil dette også effektueres i administrationen af lokalplanen.*

**Stk. 4.** Inden for de fælles friarealer i delområde A kan der anlægges mindre regnvandsbassiner samt åbne vandløb til transport af regnvand. Der skal være adgang for forsyningsselskabet til rensning af eventuelle anlæg.

#### **Delområde B**

**Stk. 5.** Området må kun anvendes til fælles rekreativt område.

**Stk. 6.** Inden for delområde B kan der anlægges et større regnvandsbassin samt åbne vandløb til transport af regnvand. Der skal være adgang for forsyningsselskabet til rensning af eventuelle anlæg.

I delområdet må der desuden etableres øvrige nødvendige tekniske anlæg/huse.

### § 4. Udstykning

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

**Stk. 2.** Ved udstykning i forbindelse med traditionel tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse gårdhavehuse mm. må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 300 m<sup>2</sup>.

#### **Sokkelgrunde**

**Stk. 3.** Området kan alternativt udstykkes som sokkelgrunde. Ved udstykning af sokkelgrunde må der ikke fremkomme grunde der er større end 300m<sup>2</sup>.

**Stk. 4.** Bebyggelse på sokkelrunde må opføres i skelgrænsen for sokkelgrundene.

#### **Tekniske anlæg**

**Stk. 5.** Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,5 meter hele vejen rundt herom.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### **Delområde A**

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelterne, som er vist i princippet på kortbilag 2.

**Stk. 2.** Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40%. Andel i fælles friarealer kan ikke indgå i beregningsgrundlaget.

**Stk. 3.** Bebyggelse i delområde A må højst opføres i 1½ etage.

**Stk. 4.** Bebyggelsens højde i delområde A må ikke overstige 8,5 meter.

*Note: § 3 stk. 4 og 6.*

*På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal eventuelle regnvandsbassiner og vandløb, der etableres til ophold af regnvand, af hensyn til grundvandsbeskyttelsen udføres med tæt membran. Se i øvrigt redegørelsens afsnit om lokalplanens forhold til spildevandsplanen.*

*Note: § 4 stk. 3.*

*Ved sokkelgrunde forstås små grunde på under 300 m<sup>2</sup> der er placeret enkeltvis i et fælles grønt område. Inden for sokkelgrunde må bebyggelsen opføres i skel ud mod de grønne fællesarealer (se i øvrigt § 5 stk. 5-7.)*

### Sokkelgrunde

**Stk. 5.** Ved udstykning af området i form af sokkelgrunde må der inden for delområde A maksimalt etableres 25 sokkelgrunde.

**Stk. 6.** Inden for den enkelte sokkelgrund må der maksimalt bygges 150 m<sup>2</sup> boligareal.

**Stk. 7.** Ved opførelse på sokkelgrunde skal afstanden mellem boligerne være mindst 5 meter.

### Sekundære bygninger

**Stk. 8.** Til den enkelte bolig må der opføres én overdækket parkeringsplads/carport. Yderligere parkering skal etableres som uoverdækket parkering på terræn.

**Stk. 9.** Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærms, integreres i husene eller indbygges i eventuelle skure opført i sammenhæng med den overdækkede parkeringsplads/carport.

**Stk. 10.** Det bebyggede areal for en carport samt eventuel opbevaringsplads, skur, afskærmning af affaldscontainer mm. må for den enkelte bolig tilsammen højst være 25 m<sup>2</sup>.

**Stk. 11.** Højden på eventuelle carporte, skure mm. må ikke overstige 2,5 meter.

**Stk. 12.** Carporte, skure og afskærmninger til den enkelte bolig skal opføres i området/forarealet mellem den enkelte bolig og vejen og skal holdes inden for byggefeltene vist på kortbilag 2.

### Delområde B

**Stk. 13.** Inden for delområde B kan der opføres nødvendige tekniske anlæg/huse til områdets forsyning mm. med en bygningshøjde på højst 2,5 meter.

## § 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

**Stk. 1.** Bebyggelsen i området skal fremstå som en samlet tæt-lav bebyggelse med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

**Stk. 2.** Tilbygninger og ombygninger skal udføres i samme materialer og farver som den oprindelige bebyggelse.

### Facader

**Stk. 3.** Facader skal udføres i tegl eller med beklædning i form af skærmtegl, skiffer, metalplader eller træbeklædning.

**Stk. 4.** Sekundære bygninger som carporte, skure samt eventuelle afskærmninger skal udføres i samme materia-



ler som boligen eller alternativt helt i træværk med brædebeklædte facader og gavle.

**Stk. 5.** Farver på facader skal holdes i en afdæmpet jordfarveskala inden for farverne brun, gul, grå og sort samt farven hvid eller en blanding af disse farver.

**Stk. 6.** Vinduer og døre skal udføres i dæmpede farver tilpasset facadefarven. Dog kan enkelte partier udføres i andre farver.

### Tage

**Stk. 7.** Tage skal udføres som saddeltag eller tag med ensidig taghældning.

**Stk. 8.** Tage på sekundære bygninger som carporte og mindre skure kan udføres så de syner flade.

**Stk. 9.** Tagflader skal fremstå i sorte eller grå materialer eller alternativt som grønne tage med sedum/græstørv. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 30.

### Skilte og tekniske installationer

**Stk. 10.** Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

**Stk. 11.** Virksomheder, der lovligt kan drives i et boligområde, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

**Stk. 12.** Der kan på facader og tage anvendes energiproducerende paneler, så længe disse skjules eller indgår som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

**Stk. 13.** Tekniske installationer som ventilationsanlæg og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

## § 7. Ubebyggede arealer

**Stk. 1.** Mindst 10 % af delområde A skal udlægges som fælles grønt opholdsareal for områdets beboere. Fællesarealerne disponeres som vist i princippet på kortbilag 2.

**Stk. 2.** Kun nødvendige arealer til vej, sti, parkering, et mindre udendørs opholdsareal og lignende må befæstes. Øvrige arealer skal fremstå med græs og eventuelt beplantning.

**Stk. 3.** Eventuelle mindre regnvandsbassiner i delområde A skal udformes som et naturligt landskabselement. Regnvandsbassiner eller andre terrænmodelleringer til transport og ophold af regnvand, skal indpasses naturligt i området. Skråningsanlæggene på bassinerne skal variere for at give bassinerne et naturligt præg.

*Note: § 6 stk. 9.*

*Bestemmelse om glansgrad gælder materialer med en vedvarende glansgrad som eksempelvis glaserede teglsten. bestemmelsen gælder ikke vinduer/ovenlysvinduer, energiproducerende paneler og lignende.*

*Note: § 7 stk. 2.*

*På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal befæstelsesgraden i området af hensyn til grundvandsdannelsen forsøges minimeret.*

Note: § 7 stk. 5-7.

Ved etablering af en bebyggelse på sokkelgrunde ønskes et sammenhængende udtryk for hele området, hvor de individuelle huse ligger placeret i et ensartet grønt landskab. Lokalplanen indeholder derfor en række bestemmelser, der i forbindelse med en bebyggelse på sokkelgrunde har til hensigt at sikre skabelsen af et ensartede grønt landskab, der binder bebyggelsen sammen.

**Stk. 4.** I de nærrekreative fællesarealer mellem boligerne kan der etableres legeplads og opstilles legeredskaber.

### Sokkelgrunde

**Stk. 5.** Ved udstykning af sokkelgrunde skal arealer inden for sokkelgrundene, der ikke anvendes til bebyggelse, parkering eller mindre udendørs opholdsarealer, fremstå med samme karakter som de omkringliggende grønne fællesarealer. Dvs. arealerne skal fremstå med græs og eventuel beplantning af samme type som i fællesarealerne.

**Stk. 6.** Ved udstykning af sokkelgrunde må den individuelle bygherre ikke plante hæk eller opstille hegn inden for sokkelgrunden.

**Stk. 7.** Ved udstykning af sokkelgrunde må der ikke opføres fritliggende skure, udhuse og lignende på de private arealer andet end den i § 5 stk. 9-12 beskrevne carport/afskærmning.

### Delområde B

**Stk. 8.** I delområde B kan der etableres legeplads/legeredskaber for områdets beboere.

**Stk. 9.** Et eventuelt regnvandsbassin i delområde B skal udformes som et naturligt landskabselement. Regnvandsbassiner eller andre terrænmodelleringer til transport og ophold af regnvand, skal indpasses naturligt i området. Skråningsanlæggene på bassinnerne skal variere for at give bassinnerne et naturligt præg.

## § 8. Terrænregulering

**Stk. 1.** Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn.

**Stk. 2.** Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej-, sti- og naboskel; tilkørsel til carport/garage dog undtaget.

## § 9. Veje og stier

**Stk. 1.** Der skal sikres vejadgang til boligområdet fra Skivevej som vist i princippet på kortbilag 2.

**Stk. 2.** Ved adgangsvejens udmundning i Skivevej skal der sikres det fornødne oversigtsareal efter gældende vejledninger/regler.

**Stk. 3.** Veje i boligområdet skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

**Stk. 4.** Ved vejtilslutninger inden for boligområdet skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der

skal sikres de fornødne oversigtsarealer efter gældende vejledninger/regler.

**Stk. 5.** I oversigtsarealer må der ikke anbringes genstande eller være beplantning, der overstiger en højde på 0,5 meter over kørebanen.

**Stk. 6.** Der skal udlægges areal til boligvejene i området i en bredde på min 7,5 meter med en kørebanebredde på min. 5,5 meter. Kørebanen skal have fast belægning.

**Stk. 7.** I forbindelse med etableringen af vendepladser skal der sikres det fornødne manøvreareal for renovationskøretøjer mv.

### Skilte og tekniske installationer

**Stk. 8.** Inden for lokalplanområdet skal der sikres de nødvendige stiforbindelser, som vist i princippet på kortbilag 2.

**Stk. 9.** Stiforbindelse x-x skal etableres som en gang- og cykelsti med en bredde på minimum 3 meter. Stien skal have en fast belægning. På begge sider af stien skal der etableres en rabat på min 0,5 meter.

**Stk. 10.** Øvrige stier i lokalplanområdet kan anlægges som ubefæstede stier eller som stier med permeabel belægning.

## § 10. Parkering

**Stk. 1.** Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

**Stk. 2.** Det krævede antal pladser kan dog nedsættes til 1½ plads pr. bolig, såfremt mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fællesparkering/gæsteparkering.

**Stk. 3.** Hver parkeringsplads skal være mindst 5 x 2,5 m plus tilstrækkeligt tilkørselsareal. Handicappladser skal være mindst 5 x 3,5 m.

## § 11. Grundejerforening

**Stk. 1.** Alle grundejere inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlemmer af en af Holstebro Kommune godkendt grundejerforening.

**Stk. 2.** Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det.

**Stk. 3.** Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Holstebro Kommune.

*Note: § 9 stk. 6.*

*På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal kørearealer og større samlede parkeringsarealer af hensyn til grundvandsbeskyttelsen være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.*

*Note: § 10 stk. 2.*

*På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal kørearealer og større samlede parkeringsarealer af hensyn til grundvandsbeskyttelsen være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.*

**Stk. 4.** Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på alle fællesarealer, private fællesveje og øvrige fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

**Stk. 5.** Grundejerforeningen forestår vedligeholdelse, renholdelse, glatførebekæmpelse m.v. af fællesarealerne.

## § 12. Ophævelse af byplanvedtægt

**Stk. 1.** Byplanvedtægt nr. 51 for et område til offentlige formål mellem Skivevej og Nørlundvej, der er godkendt af Planstyrelsen den 16. marts 1977, ophæves.

## § 13. Lokalplanens retsvirkninger

### Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

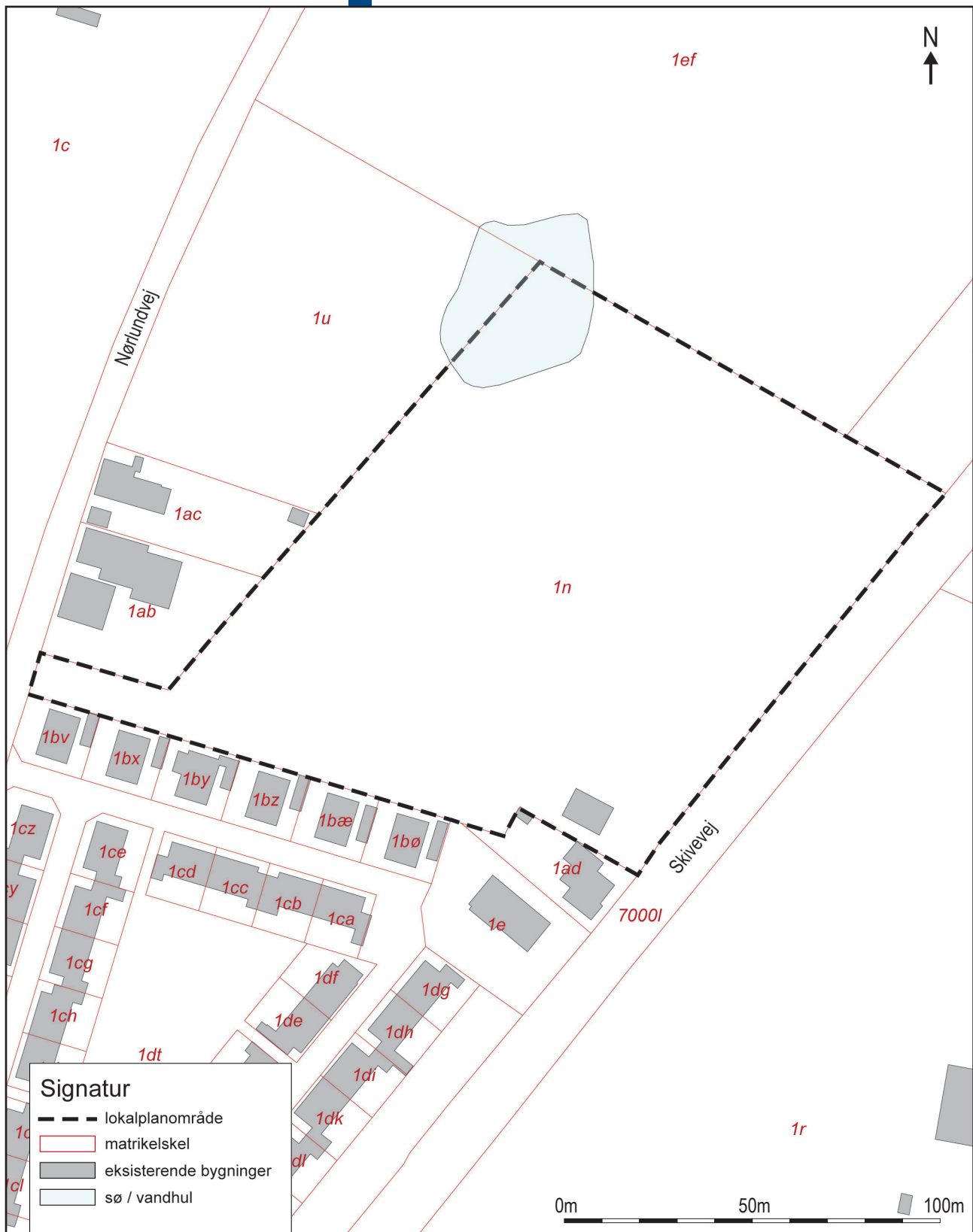
Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24.04.2013, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 24.04.2014.

### 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).

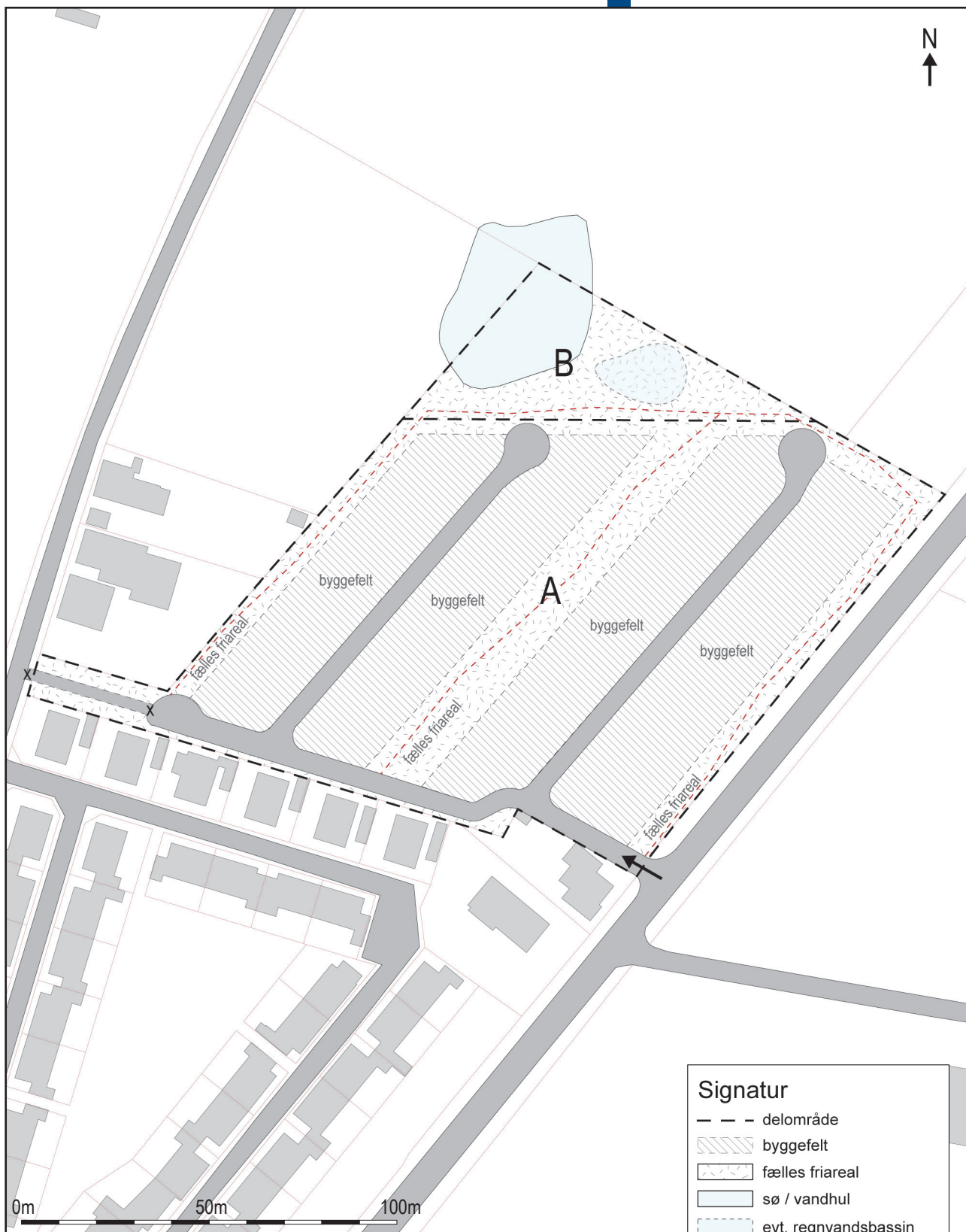




**Signatur**

- lokalplanområde
- matrikelskel
- eksisterende bygninger
- sø / vandhul

**Kortbilag 1**  
Lokalplanområdets afgrænsning



## Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse