

Lokalplan nr. 1090



Fritidsområde ved Industriarealet i Ulfborg.

Forslag



Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er fremlagt offentligt i 8 uger fra den 20. december 2013 til d. 26. februar 2014.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
eller via email til:
planafdelingen@holstebro.dk

inden den 26. februar 2014

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

--

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte Ditte Birkkjær Madsen, Planafdelingen, tlf. 96 11 76 51 eller via ovennævnte emailadresse.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et fritidsområde ved Industriarealet i Ulfborg.

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	4
• Baggrund og formål	4
• Eksisterende forhold	5
• Lokalplanens indhold	6
• Forhold til anden planlægning	10
• Miljøvurdering	15
• Lokalplanens gennemførelse	16
• Tilladelser efter anden lovgivning	16

Lokalplan nr. 1090

§ 1. Lokalplanens formål	18
§ 2. Område	18
§ 3. Anvendelse	18
§ 4. Udstykning	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning	20
§ 7. Ubebyggede arealer	20
§ 8. Terrænregulering	22
§ 9. Veje og stier	22
§ 10. Parkering	22
§ 11. Belysning, ledningsanlæg og tekniske anlæg	23
§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 65	23
§ 13. Betingelser for ibrugtagning	23
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	24
Vedtagelsespåtegning	24

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Kortbilag 3 - Tilladte terrænhøjder på banerne

Anvendte kortmaterialer:

Matrikelkort, copyright Geodatastyrelsen.
 FOT-data fra Geodatastyrelsen og
 Danske kommuner, september 2013.
 Luftfoto DDO2012, copyright Cowi.



Lokalplanområdets beliggenhed ved Industriarealet i Ulfborg

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i det sydøstlige Ulfborg vest for jernbanen, øst for Ringkøbingvej og sydvest for Industriarealets (vejnavn) bebyggede erhvervsgrunde. Planområdet er ca. 3 ha og afgrænses af et areal til kommende erhvervsgrunde mod øst, Ringkøbingvej mod vest, et skovareal mod nord og et læhegn mod syd. Med denne beliggenhed vil lokalplanområdet blive en del af Ulfborgs sydlige bygrænse.

Baggrund og formål

Holstebro Kommune vil gerne forebygge kriminalitet, hærværk og misbrug i Ulfborg og omegn. Derfor er der et ønske om at etablere en ATV bane og en bocartbane med tilhørende værksted og andre faciliteter der er tilknyttet brugen af banerne. Forhåbningen er, at aktiviteterne på og omkring banerne vil være med til at give børn og unge, der ikke deltager i de eksisterende fritidstilbud, mulighed for at deltage i en aktivitet de syntes er spændende og meningsfuld. I tilknytning til banerne skal der etableres parkerings- og opholdsareal til brugerne og tilskuere. Derudover skal der etableres en 5 meter høj støjvold langs ATV banens sydlige grænse.

Banerne skal ligge bynært, så de er let tilgængelige, men på grund af de støjende aktiviteter, skal banerne også placeres, så de ikke er til gene for byens boliger. Derfor har kommunen valgt et areal, som ikke ligger for langt væk fra bymidten. Området er i forvejen præget af støjgener



Panorama set fra lokalplaområdets sydvestlige hjørne ved Ringkøbingvej

fra jernbanen, Ringkøbingvej og det eksisterende erhvervsområde, der ligger i den sydlige del af Ulfborg. I denne lokalplan skal der tages højde for at aktiviteterne på banerne ikke støjer mere end det er lovligt i forhold til de nærmeste boliger.

Området er udlagt til erhvervsområde i både kommuneplanen og den eksisterende lokalplan nr. 65 - for et nyt erhvervsområde i Ulfborg Syd. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en ny lokalplan, hvor områdets anvendelse ændres til fritidsformål. Det er nødvendigt at ændre anvendelse for, at banerne og de tilhørende faciliteter kan etableres.

Lokalplan nr. 1090 dækker kun den sydvestlige del af det erhvervsområde, som er udlagt i lokalplan nr. 65. Derfor vil der stadig være mulighed for at udvide det eksisterende erhvervsområde langs med en forlængelse af Industriarealet. Det nye lokalplanområde ligger for enden af den planlagte forlængelse af Industriarealet, så banerne ikke bliver klemt ind mellem erhvervsgrundene.

I lokalplan nr. 65 er der udlagt areal til en afskærmende beplantning langs Ringkøbingvej og i det sydlige skel. Det er en god intention, der beholdes i lokalplan nr. 1090.

Lokalplan 1090 skal sikre at området disponeres og indrettes så der tages hensyn til placeringen i et grundvandstruet område.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone indenfor den eksisterende lokalplan nr. 65, der udlægger området til erhvervsområde for virksomheder i miljøklasse 2 og 4.



I dag ligger lokalplanområdet hen som markjord. En grøft gennembyder størstedelen af lokalplanområdet og strækker sig fra tæt ved jernbanen og hen til tæt ved Ringkøbingvej. Ringkøbingvej er hævet i forhold til lokalplanområdets naturlige terræn, og giver dermed et terrænspring langs den vestlige afgrænsning.

Skovarealet nord for lokalplanområdet er fredsskov, hvor der lever vildt. I den nordlige del af skoven ligger en bolig gemt mellem træerne.

I dag er der ingen vejadgang til lokalplanområdet, det vil der komme når den resterende del af Industriarealet (vejen) forlænges. I lokalplan 65 er vejens forløb og udformning vist, men det er kun den første halvdel af forlængelsen, der kun er blevet anlagt i grus og har gadebelysning og kloakering.

Lokalplanens indhold

Da de eksisterende erhvervsgrunde, indenfor lokalplan nr. 65's område, ikke er blevet solgt og taget i brug, kan banerne og de tilhørende faciliteter godt etableres i den sydvestlige del af området.

Det nye lokalplanområde er inddelt i fem delområder, hvor delområde A dækker en del af banearealet hvor terrænet må ændres op til 2 meter. Delområde B er den resterende del af banearealet, hvor terrænet kun må ændres op til en halv meter. Delområde C er et byggefelt, delområde D er vej og parkering mens delområde E indeholder støjvold og beplantning.



Lokalplanområdet set fra nordvest

Trafikale forhold

Der vil være vejadgang til lokalplanområdet fra Industriarealet, som ligger nordøst for lokalplanområdet.

Vejen bliver en videreførelse af Industriarealet, men fordi der er et ubebygget areal mellem Industriarealet og lokalplanområdet, skal vejen forlænges inden banerne kan tages i brug. Vejen forlænges så vejadgangen er i planområdets nordøstlige del. Vejen føres kun et lille stykke ind i planområdet for at betjene parkeringsarealerne mod nord og syd.

Syd for vejen bliver der etableret parkeringspladser til biler, mens der etableres parkeringspladser til cykler og knallerter nord for vejen. Parkeringspladserne strækker sig fra skoven i nord, langs et beplantningsbælte mod øst, ned til en træække i syd.

Grønne arealer/landskab

De gode intentioner i lokalplan nr. 65 angående beplantning beholdes, så området afskærmses med træer langs Ringkøbingvej samt langs lokalplanområdets østlige og sydlige grænse. Alle træer skal være egnstypiske træer.

Delområde A – Baneareal med terrænændringer op til 2 meter.

Selve banearealet er ca. 1,7 ha, hvor af delområde B er ca. 1 ha. Banearealet afgrænses som vist på kortbilag 2. Langs banearealet er der en zone på 2,5 meter hen til skoven i nord, beplantningen mod vest og støjvold mod syd.

Note: Egnstypiske træer kan for eksempel være eg, bøg, pil, rødel eller rødgran.



Lokalområdet set fra Ringkøbingvej. Midt i billedet ses den grøft, som gennemskærer lokalplanområdet

ATV banen kan etableres med et kuperet terræn af jord. På kortbilag 3 ses det, hvor højt terrænet må hæves i forhold til det nuværende terræn. Dette er fastsat for at støjen fra køretøjerne ikke overstiger støjkrafterne for de omkringliggende boliger. Det er også grunden til at der skal etableres en støjvold syd for banearealet. Højden af den tilladte terrænændring er fra 0,5 – 2 meter. Derfor er banearealet inddelt i 3 zoner hvor den tilladte terrænændring er på henholdsvis 0,5, 1 og 2 meter. Zonernes størrelse og beliggenhed kan ses på kortbilag 3.

På ATV banen må der køre små 90 cmm ATVer, men banen kan benyttes til mange forskellige aktiviteter og kan udover kørsel med maskinerne blandt andet bruges til kørsel med BMX cykler og Mountainbiks. Derfor henvender baneanlæggene sig til en stor gruppe af brugere og aktiviteterne på banen vil kunne tiltrække tilskuere.

Delområde B – Baneareal med terrænændringer op til 0,5 meter.

Delområdet er ca. 0,7 ha, her må der kun køres med støjsvage maskiner som bocarts og små 50 ccm maskiner. Bocartbanen anlægges hovedsagligt som en flad bane, men man kan have små forhøjninger på op til 0,5 meter.

Langs banearealet er der en zone på 2,5 meter hen til skoven mod nord, byggefeltet mod nordøst, parkeringsarealet mod øst, træækken mod syd og støjvolden mod sydvest.

Delområde C - Bebyggelse

Der er udlagt et byggefelt på 800 m². Bebyggelsen skal ligge i den nordøstlige del af området som vist på kortbilag 2. Der må kun opføres bebyggelse indenfor byggefeltet.



Fredsskovens skovbryn

Bebyggelse må kun bestå af pavilloner, lette træbygninger og højst 4 containere. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % og bebyggelsen må kun opføres i 1 etage med en maksimal højde på 8,5 meter.

Værksted, containerne og pavillonerne samt vaskepladsen placeres samlet indenfor byggefeltet. Vaskepladsen etableres som et udendørs areal med fast belægning, hvor der er separationsafløb (oliespild). Maskinerne skal vaskes på vaskepladsen. Reparation og vedligeholdelse af maskinerne skal ske enten på vaskepladsen eller i værkstedet

Delområde D – vej og parkering

Vejen anlægges med en bredde på 7 meter og forløber forbi et plantebælte og en del af parkeringspladsen inden den svinger ind på parkeringsarealet mod syd som vist på kortbilag 2.

Parkeringspladserne er 5 meter dybe og placeret på begge sider af vejen.

Nord for vejen er der cykel- og knallertparkering.

Delområde E – Støjvold og beplantning

Indretningen og etableringen af banerne skal ske under hensyntagen til boligerne, der ligger tæt på lokalplanområdet. Derfor er det nødvendigt at etablere en 5 meter høj støjvold mod syd, som sås til med græs. Støjvolden anlægges i forholdet 1-2 mod syd ud til træækken og 1-3 mod nord. Da den nordlige del har en hældning på 1-3, vil den kunne plejes og dermed være oplagt at sidde på og betragte aktiviteterne på banerne.

For at skærme støjvolden er der et krav om at etablere en træække i det sydlige skel. Udover træækken vil der være et 30 meter bredt beplantningsbælte mellem



Industriarealet set fra forlængelsen af Industriarealet

Note: Egnstypiske træer kan for eksempel være eg, bøg, pil, rødel eller rødgran.

banearealet og Ringkøbingvej samt et 10 meter bredt plantebælte langs den østlige afgrænsning af planområdet. Beplantningen brydes kun af vejen. Derfor vil området med tiden komme til visuelt at fremstå som omgivelserne med skovarealer og læhegn. For at sikre dette udtryk skal træækken bestå af egnstypiske træer.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor et rammeområde, der i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt som område 04.E.04 til erhvervsformål.

Sideløbende med forslag til lokalplan nr. 1090 er der udarbejdet et tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009. Tillægget ændrer anvendelsen for det område lokalplan nr. 1090 dækker. Ændringen består i at områdefgrænsningen for område 04.E.04 ændres og at der udlægges et nyt rammeområde 04.F.02 til fritidsaktiviteter.

Med kommuneplantillægget skal lokalplanen holdes indenfor nedenstående rammer.

Fritidsområde i Ulfborg

Område Ulfborg

Anvendelse generelt
Fritidsformål

Bebyggelsesprocent
Højst 10 %

Etageantal Højst 1 etager

Bygningshøjde Højst 8,5 meter

Bebyggelsens/anlæggets karakter

Mulighed for støjende fritidsaktiviteter, Der kan opføres mindre bygninger, pavilloner eller placeres container i tilknytning til områdets anvendelse.

Der kan etableres to baneanlæg og på det ene må der opføres hop/bakker på op til 2 meter.

Parkering Der skal etableres det antal parkeringspladser som dækker områdets behov.

Beplantning Banerne og de dertilhørende faciliteter skal have en afskærmende beplantning.

Zoneforhold Byzone

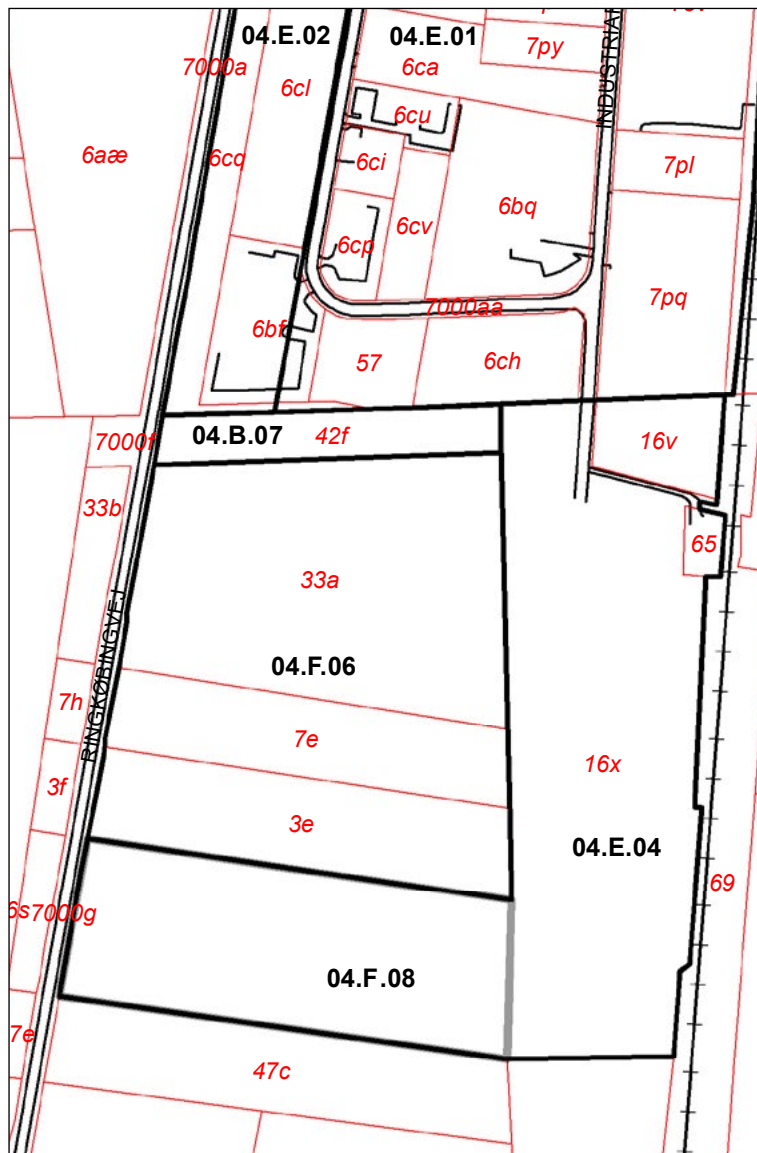
Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan nr. 1090

Andet

I forhold til rammeområdets placering i OSD og NFI stilles der følgende generelle tiltagskrav i henhold til vandplanernes retningslinjer 40 og 41. Kravene skal medtages i fremtidige lokalplaner indenfor området:

- A: Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Kommunen skal vurderer evt. behov for etablering af et opsamlingsbassin.



Det nye kommuneplanrammeområde

- B: Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- C. Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand pga. overudnyttelse ved vandindvinding samt grundvandsforekomsternes ringe kvantitative tilstand pga. manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægnings.
- D. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i Spildevandsplanen.

Lokalplanens endelige vedtagelse er betinget af, at tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009-2021 vedtages.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 65 "for et nyt erhvervsområde i Ulfborg Syd". Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 65, der er omfattet af lokalplan nr. 1090.

Zoneforhold

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 65 blev lokalplanområdet overført til byzone og med denne lokalplan forbliver området i byzone.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige

drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland samt i nitrutfølsomt indvindingsopland (NFI), derfor må der ikke foregå aktiviteter og produktion der kan forurene jorden og grundvandet.

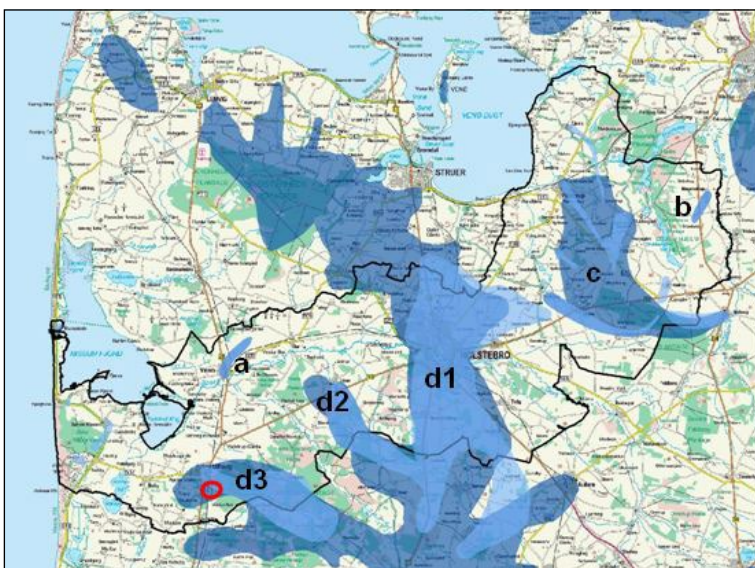
Det har især en betydning for værkstedet og vaskepladsen, der er tilknyttet baneanlæggene, hvor tankning, reparationer og rengøring af maskinerne osv. kan medføre, at der spildes olie m.m. Derfor skal disse aktiviteter foregå på et fast underlag, hvor spildt olie m.m. kan opsamles. I forbindelse med miljøgodkendelse af baneanlæggene og de tilknyttede faciliteter vil der blive fastsat driftsvilkår for at undgå uheld, der kan give anledning til forurening.

I kommuneplantillæg nr. 22 er der i overensstemmelse med den statslige udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 indarbejdet en række tiltag i rammebestemmelserne. Hensigten med tiltagene er at sikre at brugen af lokalplanområdet sker så der tages hensyn til områdets placering i OSD og NFI.

Derfor indeholder denne lokalplan en række bestemmelser, som imødekommer placeringen i OSD og NFI. Det er eksempelvis krav om tæt belægning, håndtering af kemikalier og olie samt minimering af befæstelsesgraden.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. I spildevandsplanen er området udlagt til separatkloakeret, hvor spildevandet ledes til en spildevandskloak og overfladevandet nedsiver i området eller ledes til en regnvandskloak.



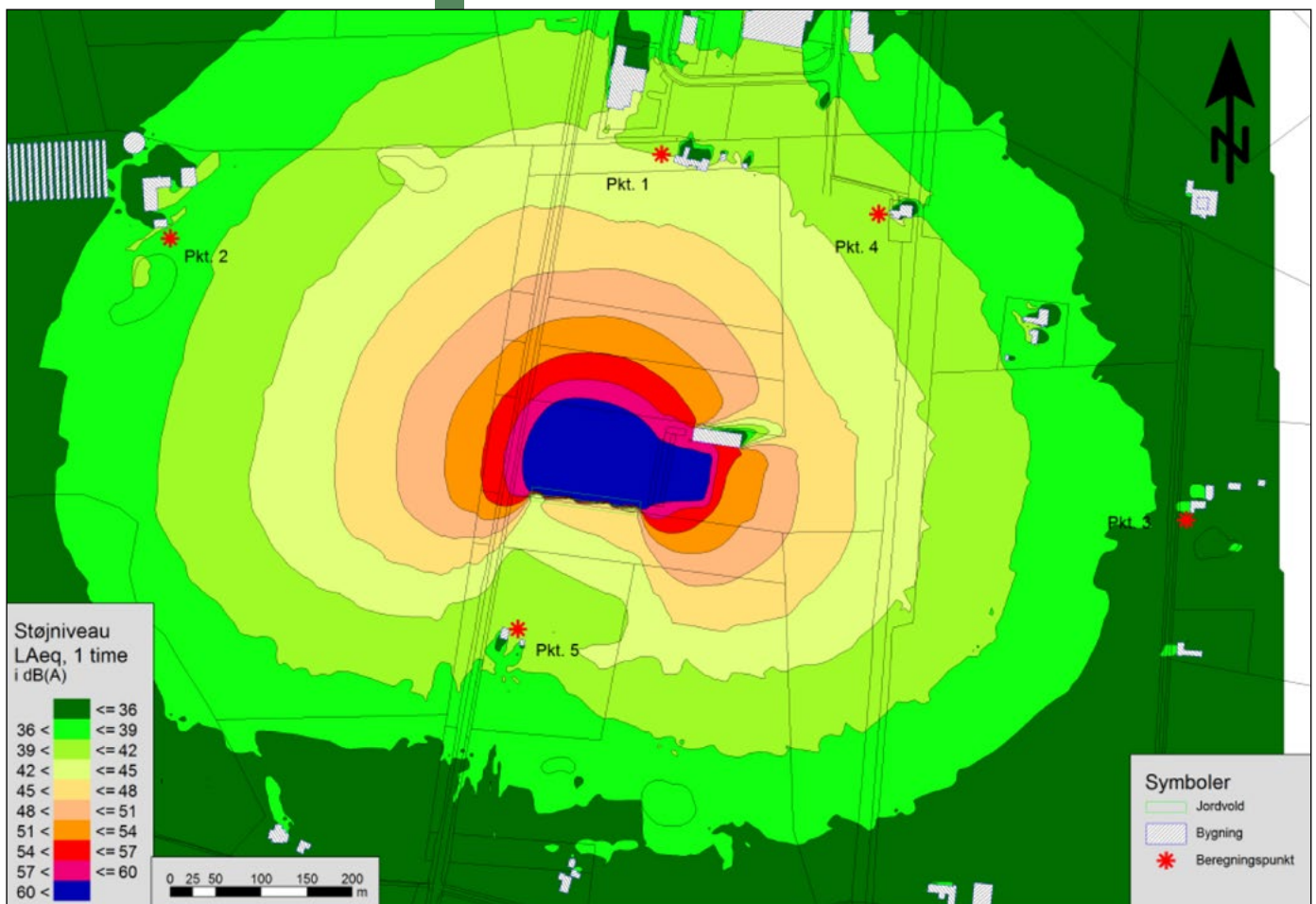
Figur 1. Mørkeblå er OSD, lyseblå er indvindingsoplande og område 04.E.04 er placeret ved den røde cirkel.

For at minimere nedsvivning af olie og benzin, skal der etableres en vaskeplads med fast underlag og en olieudskiller. Det er kun på vaskepladsen at maskinerne må rengøres. Maskinerne må også kun repareres og lignende på vaskepladsen og i værkstedet. Dermed tages der højde for placeringen i et OSD- og NFlområde.

Støjforhold

Etableringen af banerne kræver en miljøgodkendelse. I forbindelse med miljøgodkendelsen skal det dokumenteres, at støjgrænserne kan overholdes. Der skal også redegøres for, hvilke tiltag der er gjort for at overholde de aktuelle støjgrænser.

Aktiviteterne på baneanlæggene vil støje, men allerede i dag er der store støjpåvirkninger i området fra henholdsvis jernbanen og Ringkøbingvej. Lokalplanområdet er udlagt til erhverv med en klarificering på 2-4. Denne type af erhverv vil også være støjende, men støjen fra køretøjerne på baneanlæggene har en højere klassificering.



Der ligger nogle få boliger tæt på lokalplanområdet, og afstanden til den nærmeste er ca.180 meter. Det er vigtigt at tage højde for støjpåvirkningen i forhold til boliger fordi støjkrauet på maksimalt 45 db skal overholdes.

Når banerne anlægges skal de aktuelle støjgrænser overholdes. Derfor stiller lokalplanen krav til, at der etableres støjafskærmning ved baneanlæggene, hvis støjkrauet ikke kan overholdes.

Vandforsyningsplan 2010 - 2021

Ifølge planen vandforsynes lokalplanområdet fra Ulfborg Vandværk. Tilslutning skal ske på de til enhver tid gældende betingelser.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med elektricitet fra RAH NET A/S. Tilslutningen skal ske på de til enhver tid gældende betingelser.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Holstebro Kommunes varmeplan og varmforsyningsområdet i Ulfborg. Derfor er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet at gennemføre en miljømæssig vurdering af lokalplanen. Miljøvurderingen er udarbejdet som en miljørapport sideløbende med forslag til kommuneplantillæg nr. 22 og forslag til lokalplan nr. 1090.

Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af planforslagernes sandsynlige væsentlige invirkning på miljøet.

I miljørapporten er nogle af lovens emner blevet slået sammen, så rapporten bliver mere overskuelig. De emner, der beskrives i miljørapporten er:

- Grundvand (menneskers sundhed, vand)
- Skovbyggelinje (landskab)
- Støjpåvirkninger (menneskers sundhed)
- Befolkningens tryghed (befolkningen, materielle goder)

Derudover er der de kumulative konsekvenser, som er kombinerede konsekvenser ved at gennemføre planerne for ATV banen og Bocartbanen i sammenhæng med andre aktiviteter i området. Afsnittet beskriver de visuelle påvirkninger (støjvold og banens terræn), projektet ”I

Ulfborg lykkes alle børn og unge – et fælles ansvar” og befolkningens tryghed.

Derudover er der de kumulative konsekvenser, som er kombinerede konsekvenser ved at gennemføre planerne for ATV banen og Bocartbanen i sammenhæng med andre aktiviteter i området. Afsnittet beskriver de visuelle påvirkninger (støjvold og banens terræn), projektet ”I Ulfborg lykkes alle børn og unge – et fælles ansvar” og befolkningens tryghed.

Derudover er der en beskrivelse og afvejning af rimelige alternativer.

Miljørapporten er offentliggjort sideløbende med planforslagene og i offentlig høring i 9 uger. Der henvises til ”Miljørapport til forslag til kommuneplantillæg nr. 22 og forslag til lokalplan nr. 1090 for et fritidsområde ved Industriarealet i Ulfborg”.

Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1, i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplanens gennemførelse

Det er kommunen, der ejer det areal som lokalplanen dækker og en lille del af Industriarealet er allerede blevet etableret som en grusvej. Vejen skal dog forlænges yderligere for, at den kan føres ind i lokalplanområdet. Da der allerede på nuværende tidspunkt er et konkret ønske om at etablere baneanlæggene skal vejen forlænges og lokalplanområdet skal byggemodnes. Derefter etableres banerne, parkering og støjvolden.



Den etablerede del af Industriarealets forlængelse

På sigt er det en forening, der skal drive banerne, så Holstebro Kommune ikke længere er en del af projektet.

Tilladelser efter anden lovgivning

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.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. Tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Holstebro Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 16x, Madum by, Madum.
Tinglyst: 15.01.1964.
Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv.
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Matr.nr. 16x, Madum by, Madum.
Tinglyst: 25.11.1975.
Titel: Dok om byggelinier mv.
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Lokalplan nr. 190

Fritidsområde ved Industriarealet i Ulfborg

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

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at

- sikre at området kan benyttes til støjende fritidsaktiviteter,
- muliggøre et udendørsanlæg til en ATV-bane og en relativ flad bane med dertilhørende værksted, vaskeplads, pavilloner/containere til ophold og lignende faciliteter, der er tilknyttet banerne,
- minimere de støjmæssige gener udenfor lokalplanområdet ved at stille krav om anlæggelse af en af en afskærmende støjvold.
- sikre at vejadgang til lokalplanområdet kun sker fra Industriarealet,
- udlægge areal til parkering,
- ophæve lokalplan nr. 65 (for et nyt erhvervsområde i Ulfborg Syd) for det område denne lokalplan omfatter.
- fastlægge bebyggelsens omfang og placering
- sikre areal til en afskærmende beplantning langs Ringkøbingvej og den østlige afgrænsning samt i det sydlige skel for at mindske den landskabelige påvirkning.

§ 2. Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matrikelnummer 16x Madum by, Madum samt alle matrikler, der efter den 2/9 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D og E som vist på kortbilag 2.

Stk. 3 Lokalplanområdet ligger i byzone. Denne lokalplan ændrer ikke på zoneforholdene.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1 Lokalplanområdet må kun anvendes til støjende fritidsaktiviteter og de dertilhørende faciliteter.

Stk. 2 Der må ikke etableres boliger i området.

Stk. 3 Der må ikke overnattes i lokalplanområdet.

Stk. 4 Arealet som er angivet til baneareal på kortbilag 2 må alene anvendes til udendørsaktiviteter.

Delområde A

Stk. 5 Delområdet må kun anvendes til ATV bane med terrænændringer på op til 2 meter. Maskinerne der køre på banen må maksimalt have en størrelse som en 90 ccm ATV. Der må maksimalt køre 4 maskiner på banen ad gangen.

Delområde B

Stk. 6 Delområdet må kun anvendes til bocart- og ATV bane med terrænændringer på op til 0,5 meter. Der må kun køre 50 ccm ATV'er og bocarts på banen.

Delområde C

Stk. 7 Delområdet må benyttes til værksted, vaskeplads, opholdsrum og andre faciliteter der er tilknyttet banerne,

Delområde D

Stk. 8 Området må benyttes til parkerings- og vejarealer samt små grønne områder med beplantning.

Delområde E

Stk. 9 Der skal etableres en 5 meter høj støjvold og beplantning indenfor delområdet. Støjvolden skal fremstå grøn og må benyttes som tilskuerpladser.

Note: Fremstå grøn skal forstås som græs, buske og træer,

§ 4. Udstykning

Stk. 1 Delområde C må udstykkes som en selvstændig matrikel der er 800m².

Stk. 2 Når banen og de tilhørende faciliteter er etableret må området ikke udstykkes yderligere.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 De arealer, der på kortbilag 2 er vist som baner, parkering, støjvold og beplantning må ikke bebygges.

Stk. 2 Bebyggelsen må kun placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2. Containere må kun placeres indenfor byggefeltet og må kun være indrettet til faciliteter, der har tilknytning til de støjende fritidsaktiviteter.

Stk. 3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 %.

Stk. 4 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det eksisterende terræn.

Stk. 5 Der må ikke opføres bebyggelse eller placeres containere inden for 2,5 meter fra det nordlige skel.

Delområde c

Stk. 6 Der må højst placeres 4 containere til ophold, opbevaring, værksted og andre faciliteter, der har tilknytning til banerne. Derudover må der opføres pavilloner og små bygninger i form af lette træbygninger.

Stk. 7 Der må opføres bebyggelse og placeres containere i det østlige, vestlige og sydlige skel.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 30.

Stk. 2 Bebyggelse facadebeklædning skal være i træ. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Bestemmelsen gælder ikke for containerne, der fungerer som værksted og opholdsrum mm.

Stk.3 Bygninger og containere skal være i farverne sort eller mørke rød.

Stk. 4 Der må ikke opsættes skilte med en højde på over 60 cm og højst 2,5 meter over terræn.

§ 7. Ubebyggede arealer

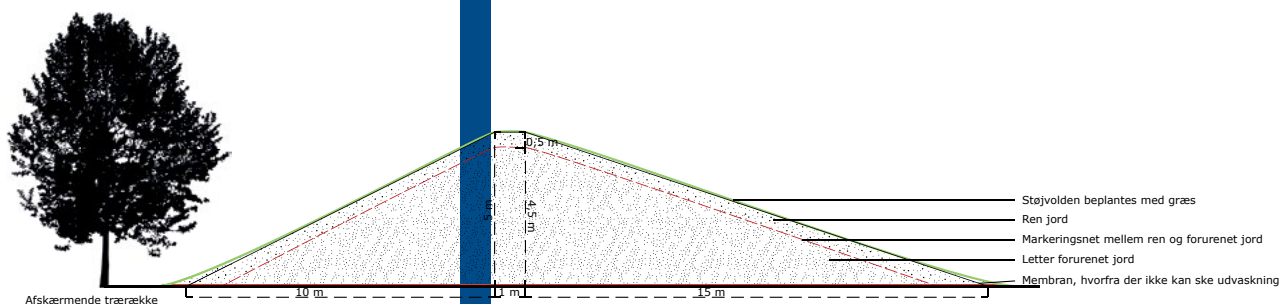
Stk. 1 Mod syd skal der etableres en 5 meter høj støjvold. Støjvolden skal udformes som vist i principskitzen nederst på siden og støjvolden skal placeret som vist på kortbilag 2.

Støjvolden skal gives et grønt præg ved tilsåning med græs.

Støjvolden må gerne beplantes med egnstypiske træer og buske.

Der skal sikres fornødent areal langs støjvolden til vedligehold.

Note §7 stk. 1: Egnstypiske træer kan for eksempel være eg, bøg, pil, rødell eller rødgran.



Der laves en ny skitse med større tekst

Stk. 2 Langs det sydlige skel skal der plantes en træerække som vist på kortbilag 2. Træerækken skal bestå af egnstypiske træer.

Stk. 3 Træerækken mod syd skal etableres så den kan afskærme og sløre banerne bedst muligt. Det vil sige højden skal kunne matche højden på støjvolden og tætheden skal være bedst muligt.

Stk. 4 Langs Ringkøbingvej skal der etableres et beplantningsbælt på 30 meter fra skel som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af egnstypiske træer.

Beplantningen skal etableres som en afskærmende beplantning.

Stk. 5 Der skal etableres et beplantningsbælte på 10 meter langs lokalplanområdets østlige grænse som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af egnstypiske træer.

Beplantningen skal etableres som en afskærmende beplantning.

Stk. 6 Hegning i/mod skel må kun ske med levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn.

Stk. 7 Kun nødvendige arealer til vej, sti, parkering, mindre udendørs opholdsarealer og lignende samt arealer, der har til formål at hindre forurening af jorden må befæstes. Øvrige arealer skal udlægges i græs og eventuelt med beplantning.

Banerne er undtaget bestemmelsen ang. græs og beplantning.

Stk. 8 Ved oplagring af materialer og lignende skal gives et ordentligt udseende og have en passende orden.

Stk. 9 Oplagspladsen og vaskepladsen skal være indrettet således at spild af olie kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Stk. 10 Der må anlægges baneanlæg til bocarts og ATV'er. Kun bocartbanen må anlægges med asfalt.

Stk. 11 Der må opsættes trådhegn i maks. 2 meters højde som kan suppleres med levende hegn.

Stk. 12 Ved udendørs belysning skal lyskilden være nedadrettet og skærmes så den ikke blænder til siderne.

Note §7 stk. 2, 4 og 5: Egnstypiske træer kan for eksempel være eg, bøg, pil, rødel eller rødgran.

Note §7 stk. 7: På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal befæstelsesgraden i området, af hensyn til grundvandsdannelsen, forsøges minimeret

Note §7 stk. 9: På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Lyskilden må maks. placeres 6 meter over terræn.

§ 8. Terrænregulering

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

Delområde A og E er undtaget fra denne bestemmelse.

Stk. 2 Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej-, sti- og naboskel.

Delområde A

Stk. 3 Der må ske terrænændringer til maksimalt 2 meter over det naturlige terræn.

Stk. 4 De tilladte terrænændringer variere indenfor delområde A. Derfor er området inddelt i 4 zoner.

I zone 1 må der ske terrænændringer op til 0,5 meter over det naturlige terræn.

I zone 2 må der ske terrænændringer op til 1 meter over det naturlige terræn.

I zone 3 og 4 må der ske terrænændringer op til 2 meter over det naturlige terræn.

Delområde E

Stk. 5 Der må anlægges en 5 meter høj støjafskærmning.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Industriarealet som vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Vej a skal anlægges med en kørebanebredde på 7 meter som vist på kortbilag 2.

Stk. 3 Kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

§ 10. Parkering

Stk. 1 Syd for adgangsvejen – som vist på kortbilag 2 - skal der anlægges et passende antal parkeringspladser til banernes og værkstedets brugere samt publikum.

Nord for adgangsvejen skal der anlægges cykel- og knallertparkering til et passende antal cykler og knallerter.

Parkering skal ske på parkeringsarealet.

Stk. 2 På parkeringsarealet syd for adgangsvejen skal parkeringspladserne etableres med en minimumstørrelse på 2,5 X 5meter.

Note § 9 stk. 3: 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. 3 Parkeringspladser skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

§ 11 Belysning, ledningsanlæg og tekniske anlæg

Stk. 1 Belysning skal etableres således, at man undgår unødige gener for omgivelserne herunder blændingsgener for trafikanter på veje i og langs området.

Stk. 2 Forsyningsledninger, herunder vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.

Stk. 3 Indenfor lokalplanområdet må der opføres og indrettes transformerstationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendig for områdets forsyning.

Stk. 4 Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Stk. 5 Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

§ 12. Ophævelse lokalplan nr. 65

Stk. 1 Den del af lokalplan nr. 65 ”for et nyt erhvervsområde i Ulfborg syd”, vedtaget af Ulfborg-Vemb kommunalbestyrelse den 08.03.2006, der omfattes af denne lokalplan nr. 1090 ophæves ved vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplanen.

Vedtagelsen af lokalplan nr. 1090 er betinget af at kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2009 for Holstebro Kommune vedtages.

§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet offentlig vandforsyning, spildevand og elforsyning.

Stk. 2 De i § 10 nævnte parkeringspladser skal være etablerede inden ny bebyggelse og banerne må tages i brug.

Stk. 3 Før banerne må tages i brug, skal det være dokumenteret at støjgrænser kan overholdes og der er etableret evt. nødvendig støjdemning/-afskærmning.

Stk. 4 Før banerne må tages i brug, skal beplantningen som angivet i § 7 være etableret.

Note § 10 stk. 3: 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 § 11 stk. 5: På grund af lokalplanens placering i OSD og NFI skal regnvands- og spildevandsledninger være tætte så der ikke sker en forurening af grundvandet.

§ 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 20. december 2013, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 20. december 2014.

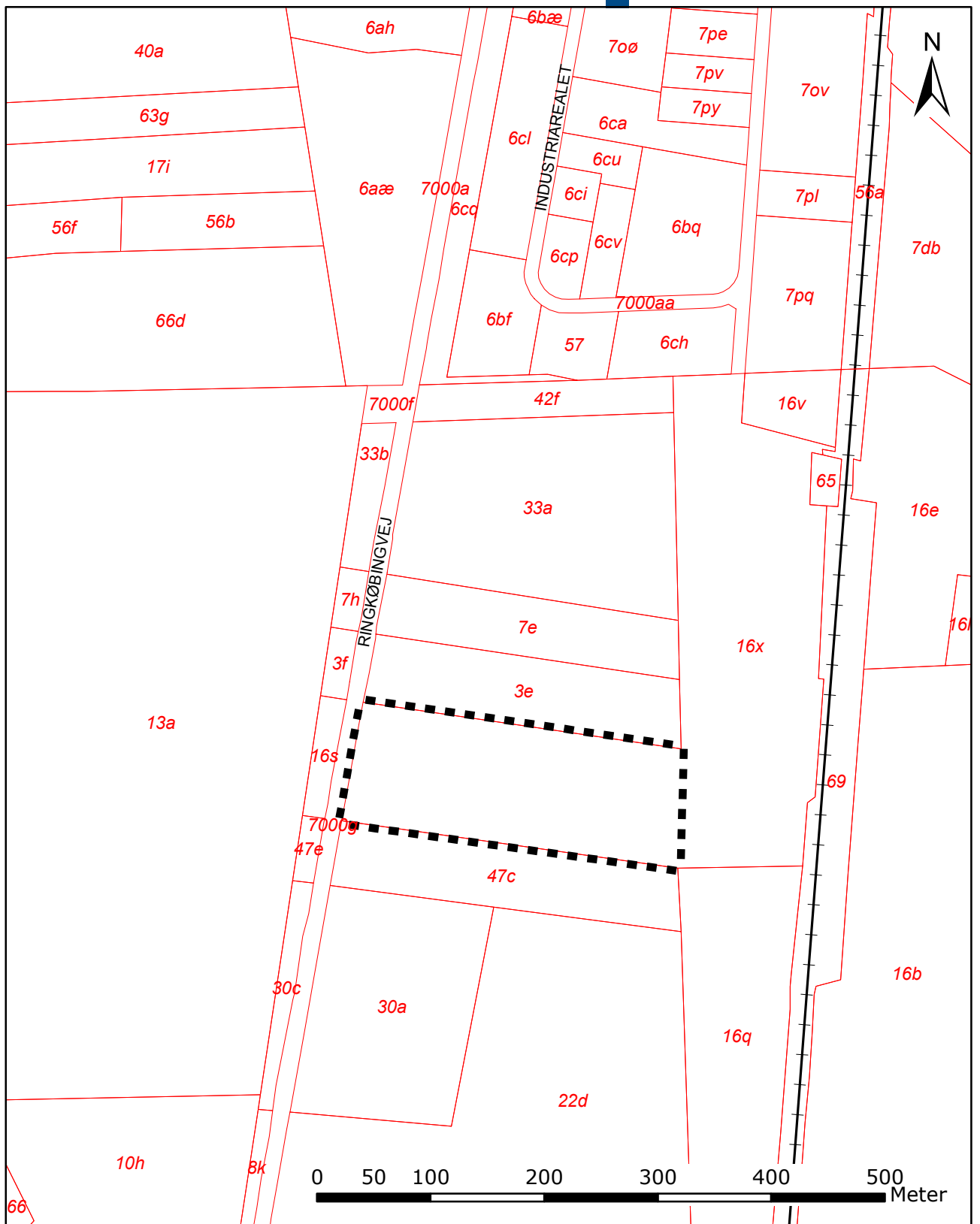
Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.



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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 17. december 2013 til offentliggørelse i 8 uger fra den 20. december 2013 til den 26. februar 2014.

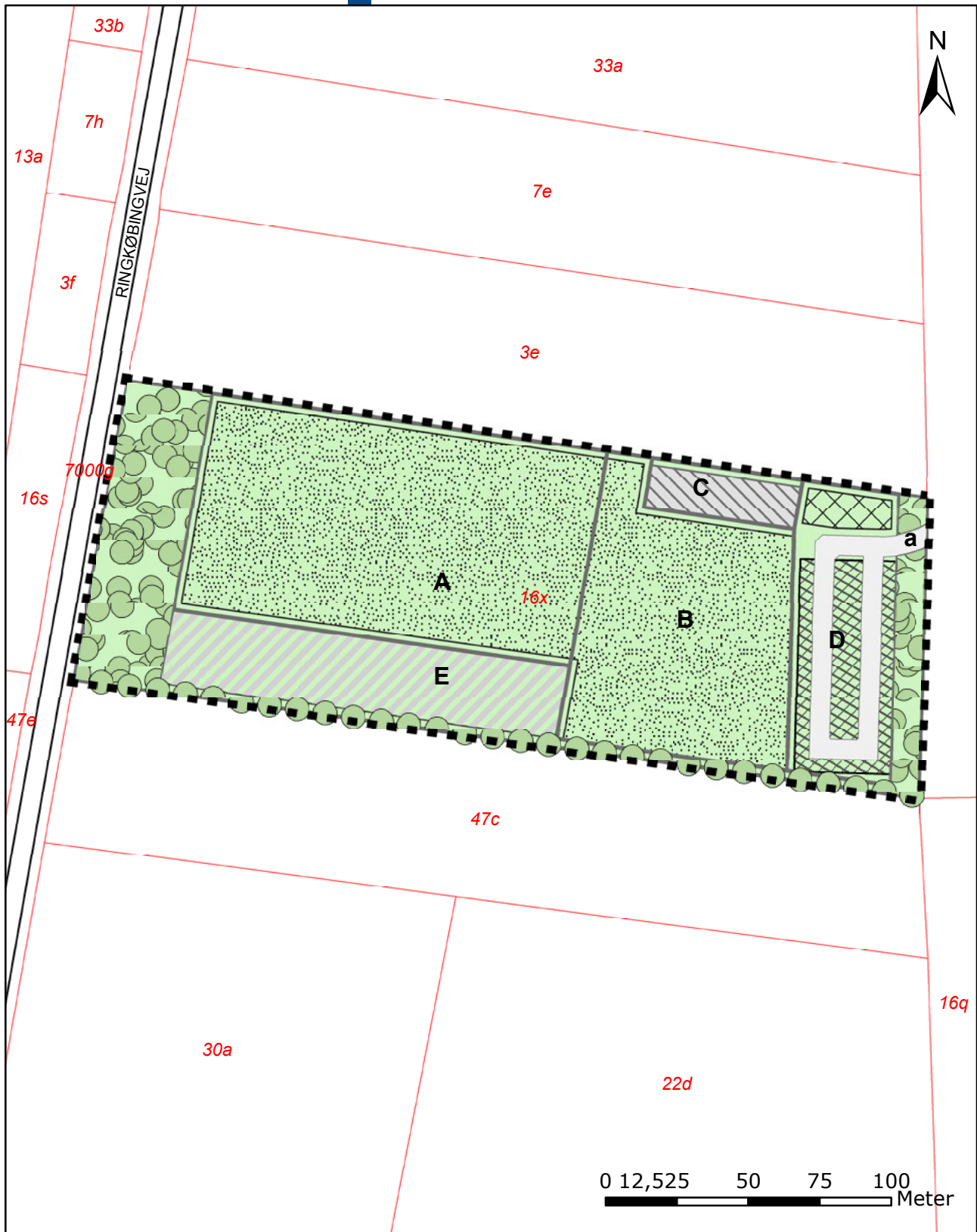


Signatur










-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel


Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



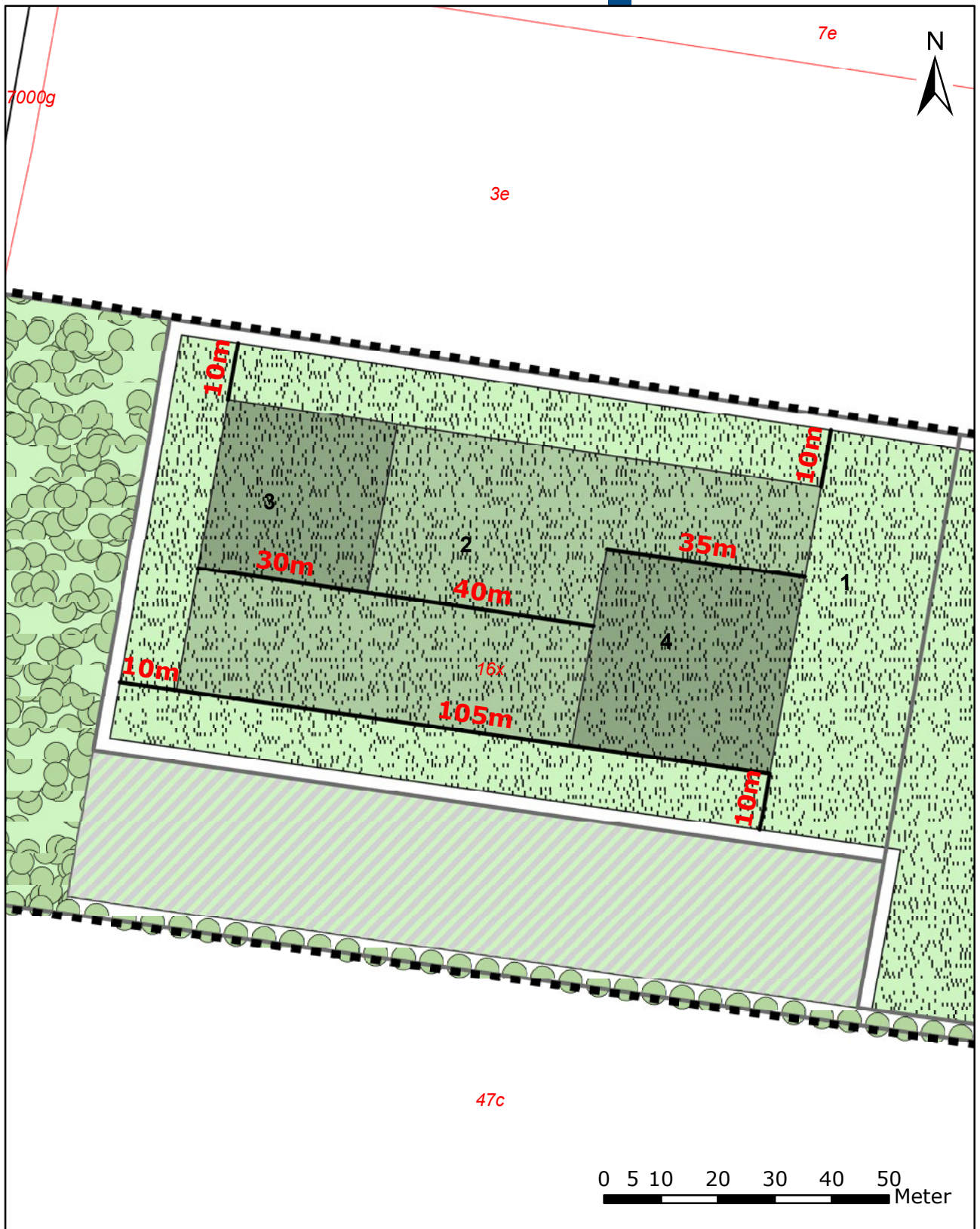
Signatur

-  Lokalplanområde
-  Trærække
-  Delområder
-  Vej
-  Område til baner
-  Parkering
-  Byggefelt
-  Knallert- og cykelparkering
-  Beplantning

-  Støjvold
-  Matrikelskel

Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse



Signatur

- Lokalplanområde
- Delområder
- Område til baner
- Terræn op til 1 meter
- Terræn op til 2 meter
- Trærække
- Beplantning
- Støjvold

Kortbilag 3

Tilladte terrænhøjder på banerne

Lokalplan nr. 1090

