

Lokalplan nr. 1101



Boligområde ved Mejrup øst
- etape 3

Udkast



Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er fremlagt offentligt i 8 uger fra den 20.12.2013 til den 26.02.2014.

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

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Planafdelingen
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

eller via email til:
planafdelingen@holstebro.dk

eller som digital post til:
Holstebro Kommune
+ Teknik og Miljø

inden den 27.02 2014

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

--

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte Anette Ladefoged, Planafdelingen, tlf. 96 11 75 58 eller via ovennævnte emailadresse.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Mejrup øst.

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
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1101

- § 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. Overfladevand
 - § 12. Grundejerforening
 - § 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse
 - § 14. Lokalplanens retsvirkninger
- Vedtagelsespåtegning
- Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning
- Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendte kortmaterialer:

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

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanområdets beliggenhed sydøst for Mejrup by.

Lokalplanens område ligger sydøst for Mejrup by i forlængelse af det senest udstykkede boligområde Luren, øst for Storåvej og er dermed udstykningens etape 3.

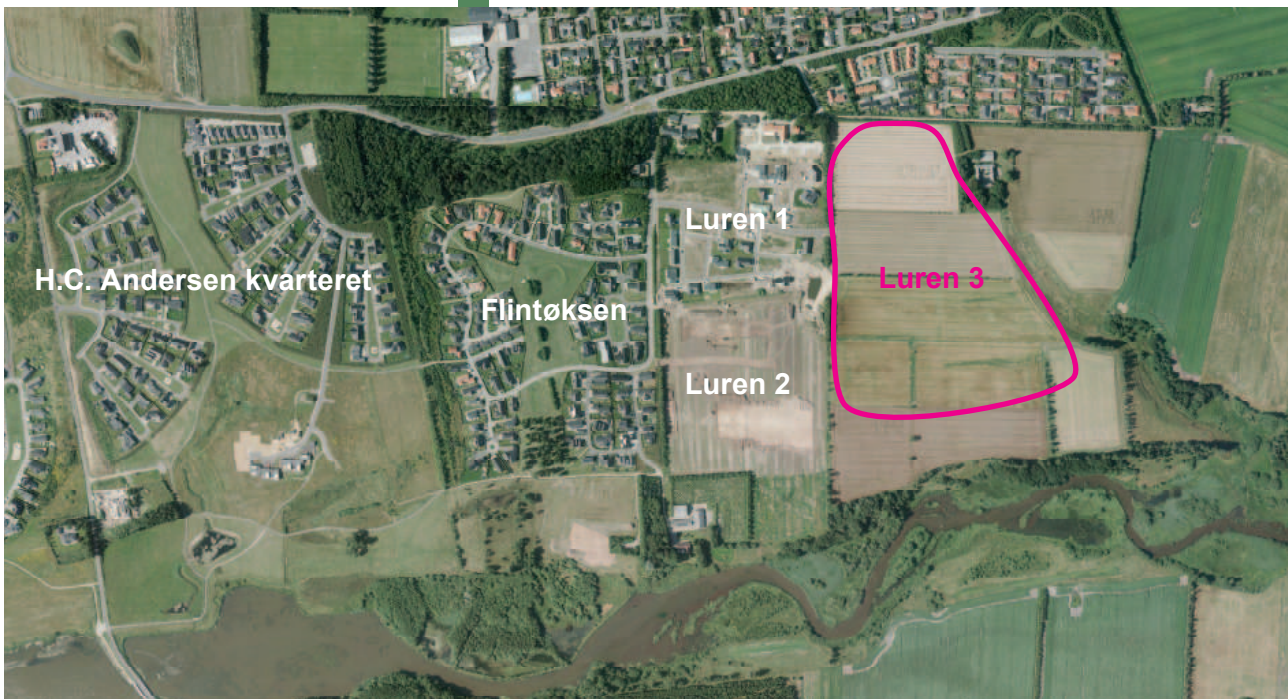
Baggrund og formål

Med ønsket om fortsat at kunne tilbyde boliggrunde til salg i Mejrup planlægges endnu en etape af boligområdet Luren, øst for Storåvej.

Lokalplanens formål er at sikre, at der kan udstykkes grunde til parcelhuse.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 13 ha. Terrænet indenfor lokalplanens område er forholdsvist fladt og anvendes fortrinsvist til landbrug. Området afgrænses mod øst af en lavning i terrænet, der fører ned mod Storå. Mod syd afgrænses området af åbeskyttelseslinjen, som ligger i en afstand af 150 meter fra Storå. Mod vest ligger de nyudstykkede etaper 1 og 2 af boligområdet Luren og mod nord et ældre parcelhusområde.



Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Området disponeres til en boligbebyggelse med plads til ca. 90 parcelhuse.

Nordligst i området planlægges 2 boliggrupper á 12 grunde placeret omkring et fællesområde.

Mod syd planlægges 4 grupper á ca. 16 grunde, placeret langs boligveje, der løber i en nord-syd-gående retning - ud mod den sydvendte skråning ned til Storå.



Regnvandshåndtering

Afledningen af overfladevand i områdets delområde Y (den sydligste del) kan håndteres med LAR løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), så regnvand fra veje og parcelhusgrunde ledes i regnbede langs boligvejene.

I afsnittet om vejenes udformning er der skitseret mulige placeringer af regnbede - den endelige placering og udformning kan dog blive anderledes i forbindelse med projekteringen af byggemodningen.

I forhold til afledning af tagvand fra den enkelte parcelhusgrund til regnbedene vil der i forbindelse med grundsalg blive udarbejdet en vejledning til grundkøbere.

I delområde X (den nordligste del) ledes overfladevandet i de regnvandsbassiner, der er etablerede i boligområdets etape 1 og 2 - der etableres derfor kloakledninger fra området som normalt.



Eksempler på vandrender, der leder tagvandet fra nedløbsrør til regnbede



Eksempler på regnbede langs boligveje

Bebyggelse

Parcelhusene kan opføres i 1 eller 2 etager med en højde på højst 8,5 meter.

Der har i nogle år været mange, der har monteret solfangere/solceller på deres parcelhuse. Nærværende lokalplan stiller krav om at disse - og andre tekniske installationer - indtænkes i husets arkitektur fra starten, så der opstår en helhed. Solfangere/solceller vil ved at ligge fladt på taget eller nedfølges ikke fremstå som et fremmed element, der kan tage magten fra husets udtryk.

Trafikale forhold

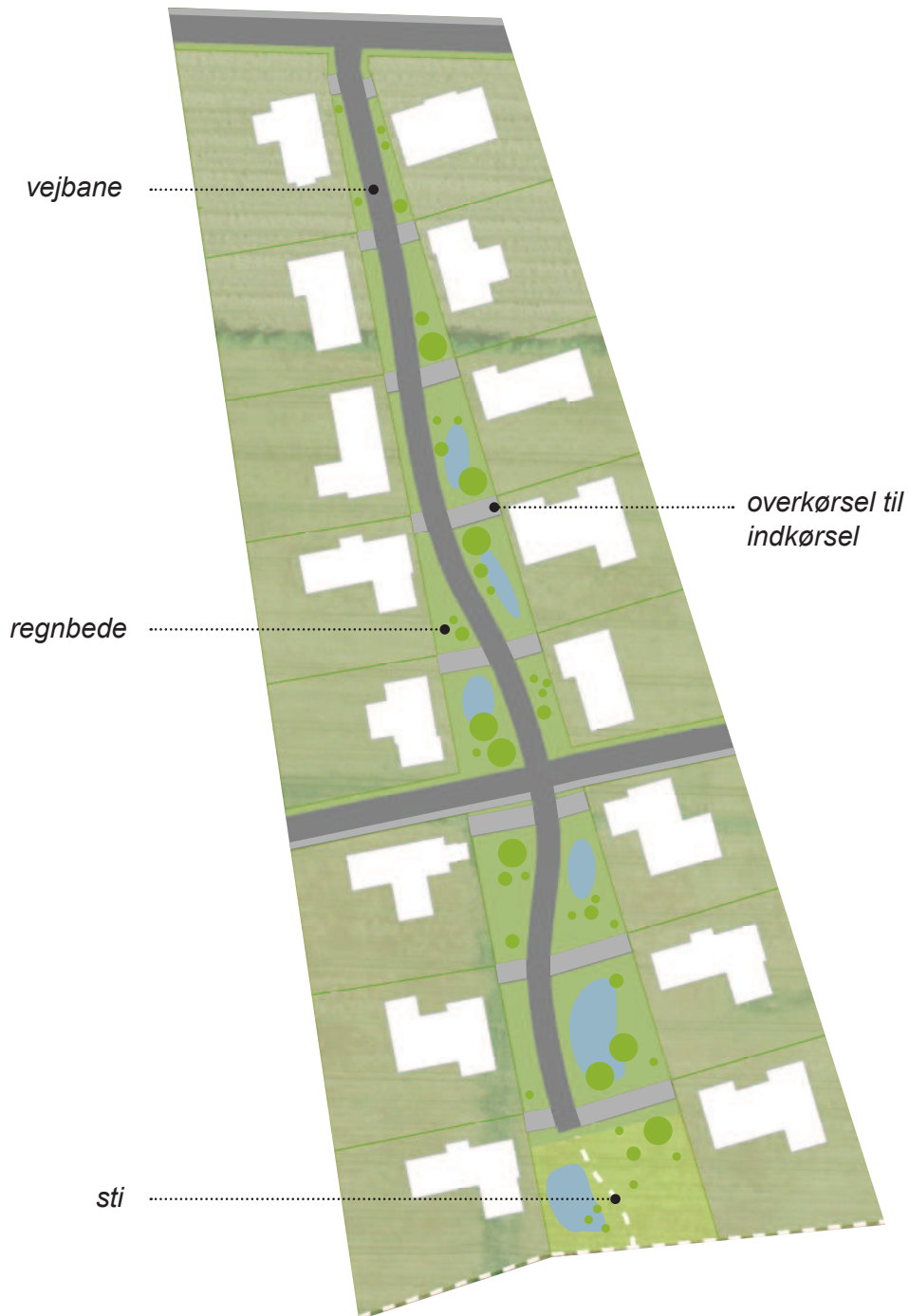
Boligområdet vejbetjenes fra to adgangsveje, Luren, der løber gennem etape 1 og 2. Disse veje forbinder til de øvrige boligveje i området.

Boligvejene i den sydlige del af området (delområde Y) kan anlægges med regnbede til afvanding af overfladevand fra veje og hustage, samt bidrage til et grønt miljø på boligvejene.



Vej D - vejledende udformning

Vejen udlægges i en bredde på 8 meter (i den nordlige ende) og indrettes med en kørebanebredde på 5 meter med rabatter/regnbede i hver side af kørebanelinjen. Rabatterne skal mindst være 1,5 meter brede og skal tilpasses vejens forløb, så de hhv. udvides og indsnævres alt efter vejens udlægsbredde, der øges mod syd.



Sti

Den rekreative sti, der løber langs den sydlige grænse af grundene i etape 2, fortsættes i etape 3 langs grundene mod syd og øst og følger derved skråningen i terrænet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplanens rammeområde 02.B.25. Der er udarbejdet et tillæg nr. 29 til kommuneplanen, hvor rammeområdets udstrækning justeres til de landskabelige forhold. Der tilføjes hermed boligområdet et areal på ca. 4,25 ha. Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2009.

Varmeforsyning

Området skal forsynes med fjernvarme.

Spildevandsplan

Med et tillæg til Spildevandsplanen, der udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan, vil hele området være omfattet af Spildevandsplanen.

Zoneforhold

Området ligger i landzone og overføres med lokalplanen til byzone.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen blev igangsat efter at 2. etape af boligområdet øst for Storåvej var solgt. Det forventes at Holstebro Kommune vil overtage området efter lokalplanens vedtagelse. Byggemodning af området forventes at ske fra 2014.

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.

Ophævelse af landbrugspligt

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

Jordforurening

Arealerne inden for lokalplanens område er omfattet af Holstebro Kommunes områdeklassificering [navn] i medfør af lov om forurennet jord (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 04/12/2009). Det indebærer bl.a., at der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder er en anmeldepligt i forbindelse med eventuel flytning af jord bort fra det omfattede areal.

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.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Lokalplan nr. 1101

Boligområde ved Mejrup øst

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 der kan opføres en boligbebyggelse i området
- at der kan skabes grønne lommer i forbindelse med boligvejene til rekreativ aktivitet og i en del af området til afledning af overfladevand
- at der skabes trafikale sammenhænge med det tilstødende boligområde mod vest, hvorfra der sikres vejadgang
- at stiforbindelsen ved skråningen mod Storå forlænges fra boligområdet mod vest gennem lokalplanens område.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matrikelnumrene 1a og 4h, Den sydvestlige Del, Mejrup, samt alle matrikler, der efter den 1.10.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2 Lokalplanens område opdeles i delområderne X og Y, som vist på kortbilag 2. Delområderne defineres udelukkende for at muliggøre en differentiering af håndteringen af overfladevand i området (§ 11).

Stk. 3 Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området må kun anvendes til boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fællesarealer.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning skal ske efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 3.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% eksklusiv andel af fællesareal. Be-

byggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglement BR10.

Stk. 2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

Stk. 3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

Stk. 4 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der i henhold til bygningsreglementet kan opføres i eller indenfor 2,5 meter fra skel til nabo, sti eller fællesareal, kan opføres med en taghældning på op til 30 grader. Det er en forudsætning, at bebyggelsens højde ved ydervæggen mod skel, målt til tagfladens overside, ikke overstiger 2,5 meter.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

Stk. 2 Virksomheder, der lovligt kan drives i et boligområde, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

Stk. 3 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere/solceller og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur. Eksempelvis skal solceller, der er placeret på taget, indbygges/nedfælges i tagfladen - alternativt placeres fladt ovenpå taget - dvs. anlægget må ikke hæves op i en anden vinkel end taget. Tilsvarende gælder for solceller på facaden.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1 Hegn i skel mod sti, vej og fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn, hvis trådhegnet placeres på indvendig side, og ikke er højere end det levende hegn. Levende hegn mod vej, sti og fællesarealer skal sættes på egen grund mindst 0,4 meter fra skel.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn., dog kan der gives tilladelse til en større terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til LAR (Lokal Afledning af Regnvand).

§ 9. Veje og stier

Stk. 1 Der udlægges areal til veje og stier samt vejadgang til området som vist på kortbilag 2.

Stk. 2 Vejene A og B udlægges i en bredde på 12,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter.

Stk. 3 Vejene C udlægges i en bredde på 6,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5 meter.

Stk. 4 Vejene D udlægges i en bredde på 8,5 meter i den nordlige ende og udvides mod syd. Vejene anlægges med en kørebanebredde på 5 meter.

Stk. 5 Stien X udlægges i en bredde af 4,5 meter og anlægges i stenmel med en bredde på 2 meter.

§ 10. Parkering

Stk. 1 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Pladserne skal etableres på egen grund.

§ 11. Overfladevand

Stk. 1 I delområde Y kan overfladevand håndteres med LAR løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

§ 12. 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.

Stk. 4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på alle fællesarealer inden for lokalplanområdet.

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

§ 13. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1 Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser.

Stk. 2 Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektivt varmforsyningsanlæg, hvis boligen opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergibebyggelse.

§ 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 20.12.2013, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 20.12.2014.

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Stk. 2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Dispensation fra bestemmelsen i § 12, stk. 1, om kollektiv varmforsyning, som Byrådet har pligt til at meddele til lavenergibebyggelse, sker uden naboorientering (planlovens § 20, stk. 2, nr. 3).

Stk. 3 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Stk. 4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

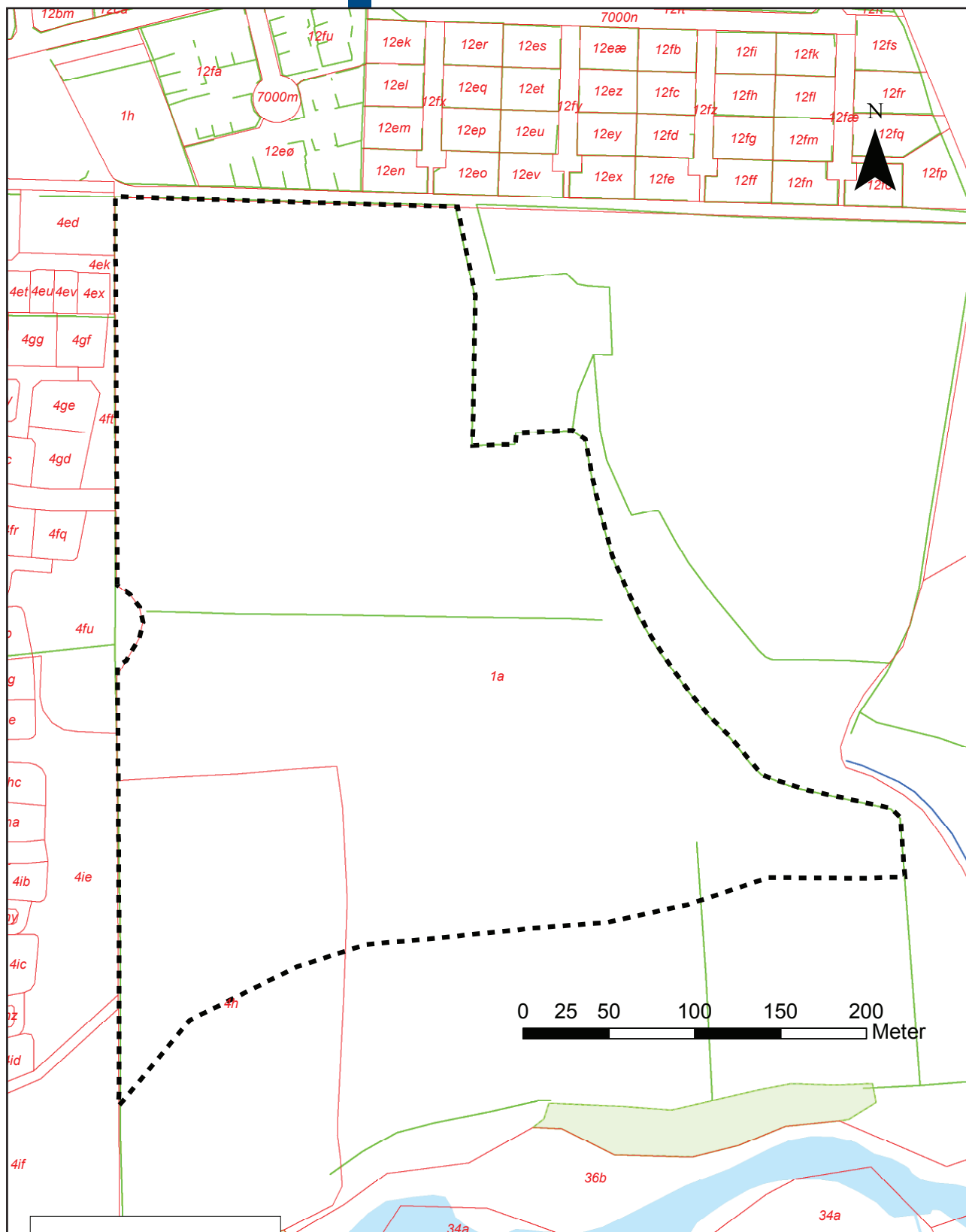
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 17.12.2013 til offentliggørelse i 8 uger fra den 20.12.2013 til den 14.02.2014.

H. C. Østerby
Borgmester

/

Lars Møller
Kommunaldirektør

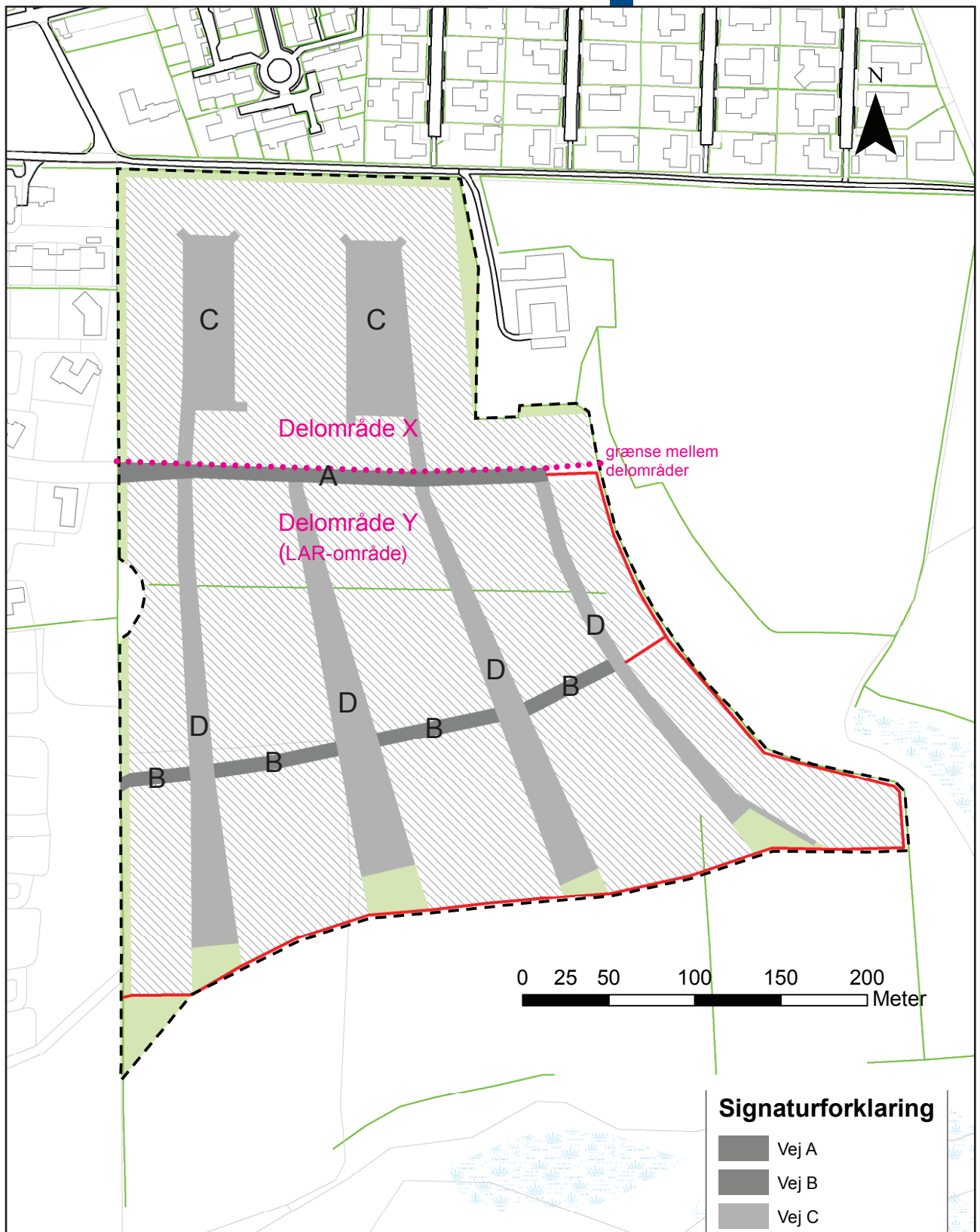


Signaturforklaring

- Lokalplanens område
- Matrikelaflede
- Udskilt vej

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse

Signaturforklaring

- Vej A
- Vej B
- Vej C
- Vej D
- Sti
- ▨ Boliger
- Friareal



Kortbilag 3 Udstykningsplan