

Lokalplan nr. 1094



Et boligområde ved Mellemtoft,
Holstebro

Udkast



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra den 25.09.2013 til den 20.11.2013.

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 21.11.2013

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

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Carsten Maegaard, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for et boligområde ved Mellemtoft, 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
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1094

- § 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 gældende planer
- § 13. Betingelser for ibrugtagning
- § 14. Lokalplanens retsvirkninger

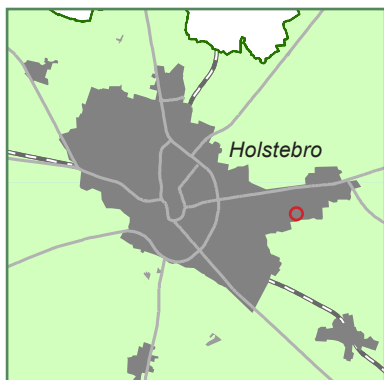
Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 2 - Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Geodatastyrelsen
Ortofoto Danmark® 2008, copyright Blom
Fot-data, copyright Geodatastyrelsen og Danske Kommuner



Lokalplanområdets beliggenhed ved Mellemtoft i Holstebro.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er en del af Sletten, et større boligområde i den østlige del af Holstebro by beliggende nord for Vandkraftsøen.

Området afgrænses mod syd af en rekreativ sti langs med vandkraftsøen, mod nord af en mindre skovbeplantning, mod øst af Mellemtoft og mod vest af eksisterende beplantning inden for området.

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at ændre plangrundlaget for området, der i forbindelse med en tidligere lokalplan er udlagt til offentlige formål i form af institution, undervisning og forsamlingshus. Området ønskes i fremtiden anvendt til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

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

Eksisterende forhold

Området udgør ca. 1,1 ha. og ligger i byzone. Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 331, der udlægger området til offentlige formål i form af institution, undervisning og forsamlingshus. Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 1094 ophæves lokalplan nr. 331 for den del, der er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplanområdet indeholder forud for nærværende lokalplan en ældre landbrugsejendom med stuehus, udbygninger mv. Størstedelen af området udgøres af den oprindelige have til landbrugsejendommen, og fremstår således med en del bevoksning/beplantning herunder en række store/ældre træer som udgør en klar kvalitet i området.

I områdets sydøstlige hjørne ligger et cirka 400m² stort vandhul, der benyttes som regnvandsbassin, og som er registreret som beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

Naboejendommen mod syd (Mellemtoft 8 og 10) har vejadgang via en privat fællesvej, som løber fra Mellemtoft ind gennem landbrugsejendommens gårdsplads og ned midt igennem lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Med lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

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

Delområde A1, A2 og A3

Delområderne skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse, kædehuse, gårdhavehuse, gruppehuse og lignende. For delområderne gælder dog, at bebyggelsen inden for det enkelte delområde i sin helhed alternativt må bestå af etagebebyggelse. På denne måde sikrer lokalplanen en fleksibilitet i forhold til boligtyperne i området, idet der eksempelvis i delområde A1 kan opføres rækkehuse i 2 etager, mens der i delområde A2 kan opføres etageboliger/lejligheder i 2 etager.

Der fastlægges inden for delområde A1, A2 og A3 en række byggefelter som bebyggelsen skal opføres inden for. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed fastsættes til 40% svarende til at der inden for byggefelterne i delområde A1, A2 og A3 maksimalt kan opføres 4400m² bebyggelse.

I forhold til bebyggelsen i delområde A1, A2 og A3 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 regnvandsbassiner samt øvrige nødvendige tekniske anlæg/huse.

Trafikale forhold

Der sikres vejadgang til området fra Mellemtoft i form af en intern boligvej der løber rund langs med lokalplanens byggefelter og tilsluttes Mellemtoft 2 steder.

En gennemførelse af lokalplanen forudsætter, at den private fællesvej, som forud for lokalplanen løber ind gennem området og giver vejadgang til naboejendommene Mellemtoft 8 og 10, skal omlægges således at denne i fremtiden løber som en direkte forlængelse af Mellemtoft. Vejadgangen vil således ligge uden for lokalplanområdet og den nye boligbebyggelse. Vejadgangen vil forsat have status som privat fællesvej.



Illustrationsplan

Bebyggelse omkring et centralt grønt fællesareal med det eksisterende § 3 beskyttede vandhul.

Grønne friarealer

Lokalplanen disponerer de overordnede grønne friarealer som et samlet område centralt i den nye boligbebyggelse (delområde B). Området indeholder et eksisterende vandhul/regnvandsbassin, der indgår som et ekstra reaktivt element i de fælles grønne friarealer.

Vurderes det nødvendigt, muliggør lokalplanen, at der kan etableres endnu et regnvandsbassin inden for de fælles grønne friarealer. Af hensyn til karakteren af friarealer stiller lokalplanen krav om, at eventuelle regnvandsbassiner mv. skal indpasses naturligt i området. Skråningsanlæggene på bassinnerne skal variere for at give bassinnerne et naturligt præg.

Alternativt kan det eksisterende vandhul/regnvandsbassin eventuelt udvides til at håndtere øgede mængder af regnvand i forbindelse med den nye bebyggelse. Da vandhullet er udpeget som beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 vil en sådan udvidelse/ændring af vandhullet dog forudsætte en stillingtagen og en sagsbehandling efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

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.36 til offentlige formål i form af institution, undervisning og forsamlingshus. En mindre del af lokalplanområdet mod sydøst er omfattet af kommuneplanramme 02.O.35, der ligeledes er udlagt til offentlige formål.

Sideløbende med lokalplanen er der derfor udarbejdet et tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2009. Med kommuneplantillægget udgår det nuværende rammeområde 02.O.36, der er udlagt til offentlige formål og erstattes istedet af rammeområde 02.B.32 der udlægger området til boligformål.

Samtidig foretages en mindre justering af rammeafgrænsningen for rammeområde 02.O.35, der er udlagt til offentlige formål.

Med kommuneplantillæg nr. 26 skal lokalplanen holdes inden for følgende rammer:

Bebyggelsens karakter:	Tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse
Bebyggelsesprocent:	Højest 40%.
Bygningshøjde:	Max. 8,5 meter
Etageantal:	Max. 2 etager

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 331 for Sletten, et område til erhverv, bolig og offentlige formål ved Viborgvej, Holstebro. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 331 for så vidt angår den del af lokalplanens område, der omfattes af den nye lokalplan nr. 1094.

Zoneforhold

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

Kulturmiljø / kulturhistorisk miljø

Lokalplanområdet er beliggende inden for Tusindårshaven, et særligt værdifuldt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2009-2021.

Tusindårshaven ved Sletten blev etableret i år 2000 og udgør et kvadrat på 1 x 1 kilometer. Kvadratet er markeret i landskabet via en række egetræer plantet med en afstand på 50 meter. Tusindårshaven ved Sletten er en af flere Tusindårshaver over hele landet, som har til formål at sætte fokus på ændringerne i forholdet mellem kultur og natur anno 2000 inden for landbrug, friluftsliv, transport og energiforsyning.

Den hidtidige lokalplan (lokalplan nr. 331) tillader, at lokalplanområdet kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 40%. Lokalplan nr. 1094 ændrer anvendelsen af området fra offentlige formål til boligformål men ændrer ikke på den maksimale bebyggelsesprocent på 40% og medfører altså ikke, at der kan bygges mere i området, end der allerede er tilladt forud for lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger centralt i Tusindårshaven, og en ny bebyggelse i området berører således ikke kanten af Tusindårshaven og de egetræer, der markerer kulturmiljøområdet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig ændring eller påvirkning af omfanget og fremtoningen af det historiske kulturmiljø eller de visuelle oplevelser af samme.

§ 3 område

I den sydøstlige del af planområdet ligger et vandhul, der benyttes som regnvandsbassin, og som er registreret som beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Hol-

stebro Kommune foretaget en besigtigelse af vandhullet, der vurderes at være cirka 300-400 m² stort. Det modtager overfladevand fra Mellemtoft og fra den nærliggende bebyggelse og har afløb.

Vandhullet er under betydelig tilgroning i bredbladet dunhammer, næb-star, siv sp. mv. Der er tidligere blevet observeret butsnudet frø, og der er ved besigtigelsen konstateret store mængder af haletudser af arten. Desuden er der konstateret enkelte larver af vandkalv og vandnymfe samt skjøteløbere mv. Vandhullet har et naturligt plante- og dyreliv, og er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

I henhold til ovenstående skal området med vandhullet bevares. I lokalplanen udlægges området med vandhullet til grønt område/friareal og friholdes for ny bebyggelse. Anvendelsen af de omgivende arealer fastlægges til formål, der ikke anses for at kunne influere mærkbart på de beskyttede arealers tilstand. På denne baggrund vurderes det ikke, lokalplanen vil medføre en væsentlig ændring eller påvirkning af vandhullet.

I forbindelse med en ny bebyggelse i området er der udtryk ønske om evt. at udvide vandhullet, således at dette kan håndtere en øget udledning af overfladevand og samtidig kan bringes tættere på en ny bebyggelse som et rekreativt element for beboerne. En sådan udvidelse/ændring af vandhullet vil forudsætte en stillingtagen og en sagsbehandling efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Fremtidig skovbeplantning

Lokalplanområdet er mod nord, syd og vest omgivet af kommunalt ejede arealer. De kommunalt ejede arealer er omfattet af lokalplan nr. 331 hvori de er udlagt som delområde D2, der skal anvendes til offentlige formål som skovområde med offentlig adgang. Området må ikke bebygges.

I lokalplan nr. 331 fastsættes følgende i §11.10 vedrørende skovplantningen:

"I delområde D2 foretages skovbeplantning i en udstrækning som vist på kortbilag nr. 2. Skoven anlægges som en løvskov. Af hensyn til vinterlæ og fugleliv, kan der anvendes op til 20% nåletræer. I randzonen væk fra bebyggelse anvendes kraftige kratdannende buske. I randzonen ind mod bebyggelsen vælges buske ud fra deres blomstring, frugtbering og farvevariation."

I forbindelse med anlæggelsen af en vejforbindelse nord for lokalplanområdet har holstebro Kommune etableret en del af skovplantningen. Den resterende del af skovplantningen er endnu ikke etableret.

Det er forsat Holstebro Kommunes intention på sigt at

etablere skovplantningen i de omkringliggende arealer i overensstemmelse med plangrundlaget i lokalplan nr. 331. Lokalplanområdet for den nye boligbebyggelse ved Mellemtoft vil således på sigt blive omkranset af den skovplantning som indgår i den oprindelige plan for naturarealerne ved Sletten.

Spildevandsplanen

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

Vandforsyningsplanen

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Holstebro Kommune og ligger i et område, der er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres yderligere 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 væsentlige, negative miljøpåvirkninger.

Afgørelsen er truffet i henhold til §4, stk. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i planloven.

Lokalplanens gennemførelse

Omlægning af vejadgang

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at vejadgangen til naboejendommene Mellemtoft 8 og 10 omlægges, således at denne ikke længere går ind gennem lokalplanområdet.

Vejadgangen vil kunne etableres på kommunaltejet jord, matrikel 6af, Den Sydvestlige Del, Mejrup som en direkte forlængelse af Mellemtoft. Vejen har i dag status som privat fællesvej, og vil i forbindelse med en evt. omlægning bibeholdes som privat fællesvej.

Forud for en gennemførelse af lokalplanens indhold skal der i henhold til ovenstående indsendes et vejprojekt til godkendelse hos Holstebro Kommune. Vejprojektet skal redegøre for vejadgangens nye forløb, vejprofil og opbygning.

Idet vejadgangen etableres som en forlængelse af Mellemtoft, hvor der i dag er en stiforbindelse for gående og cyklende, skal vejprojektet ligeledes redegøre for etablering af en stiforbindelse fra cykelstien langs Mellemtoft til stien langs Vandkraftsøen. Stien skal etableres som en selvstændig sti adskilt fra vejadgangen for biler.

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. 1094

Et boligormåde ved Mellemtoft, 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 og/eller etagebebyggelse.
- at bebyggelsen indrettes med grønne firarealer.
- at bebyggelsen fremtræder med et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer og tagformer.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 5b, Den Sydvestlige Del, Mejrup samt en mindre del af matrikelnummer 6af ligeledes Den Sydvestlige Del, Mejrup samt alle matrikler der efter den 25.09.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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 A1, A2 og A3

Stk. 1. Delområderne må kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Delområderne må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, kædehuse, gårdhavehuse, gruppehuse og lignende.

Stk. 3. For delområde A1, A2 og A3 gælder dog, at bebyggelsen inden for det enkelte delområde i sin helhed alternativt må bestå af etagebebyggelse.

Delområde B

Stk. 4. Området må kun anvendes til fælles grønt område.

Stk. 5. Inden for delområde B kan der anlægges regnvandsbassiner. Der skal være adgang for forsyningsselskabet til rensning og vedligehold af eventuelle anlæg.

Stk. 6. I delområde B 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 tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse gårdhavehuse mm. må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 250 m² og større end 500 m².

Tekniske anlæg

Stk. 4. Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,5 meter hele vejen rundt herom.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Ny bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefeltter i delområde A1, A2 og A3, som er vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 2. Bebyggelse inden for byggefeltterne må højst opføres i 2 etager.

Stk. 3. Bebyggelsens højde inden for byggefeltterne må ikke overstige 8,5 meter.

Stk. 4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40% inklusiv andel af fællesareal.

Sekundære bygninger

Stk. 12. Carporte, skure og afskærmninger til den enkelte bolig skal holdes inden for byggefeltterne i delområde A1, A2 og A3, som er vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 9. Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes, integreres i husene eller indbygges i eventuelle skure.

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 bebyggelse med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

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.

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

Stk. 3. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glans over 30. Dog må der anvendes materialer, der hurtigt patinerer til under denne glans.

Facader

Stk. 4. Bygningernes facader skal fremstå med jævne overflader i beton, pudset/vandskuret murværk eller anden pudset overflade i farven sort/grå.

Stk. 6. Mindre partier af facaden (mindre end 1/3 af pågældende facade) kan fremstå med træværk i farven sort/grå eller i træet naturlige farve.

Stk. 7. Mindre, sekundære bygninger så som garager, carporte og skure må alternativt udføres helt i træværk med bræddebeklædte facader og gavle i farven sort/grå eller i træet naturlige farve.

Stk. 8. Vinduer og døre skal udføres i dæmpede farver tilpasset facadefarven. Dog kan enkelte partier udføres i andre farver.

Tage

Stk. 7. Tage skal udføres med ensidig taghældning eller så de syner flade.

Skilte og tekniske installationer

Stk. 10. Reklamer 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. Kun nødvendige arealer til vej, sti, parkering, et mindre udendørs opholdsareal og lignende må befæstes. Øvrige arealer skal fremstå med græs og eventuelt beplantning.

Delområde B

Stk. 3. I delområde B kan der etableres legeplads/lege-redskaber for områdets beboere.

Stk. 4. Eventuelle regnvandsbassiner i delområde B skal udformes som et naturlige landskabselementer. Regnvandsbassiner eller andre terrænmodelleringer til transport og ophold af regnvand, skal indpasses naturligt i området.

Stk. 5. Skråningsanlæggene på eventuelle bassiner skal udføres med en så lav hældning, at de kan bruges til leg og skal variere således at bassinerne gives 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 området fra Mellemtoft, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 2. Ved adgangsvejens udmundning i Mellemtoft 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. Der skal udlægges areal til boligvejen i området i en bredde på 7,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter. Kørebanen skal have fast belægning.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Hver parkeringsplads skal være mindst 5 x 2,5 m plus tilstrækkeligt tilkørselsareal. Handicappladser skal være mindst 5 x 3,5 m.

Stk. 2. Det krævede antal parkeringspladser skal etableres inden for delområde A1, A2 og A3 i tilknytning til den nye bebyggelse.

Stk. 3. Alternativt kan der etableres op til 20 parkeringspladser inden for delområde B langs med boligvejen.

Stk. 4. Parkeringspladser inden for delområde B skal gives et grønt præg ved brug af græsarmeringssten eller lign. som belægning.

Tæt-lav bebyggelse

Stk. 5. Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 6. Det krævede antal pladser kan dog nedsættes til 1½ plads pr. bolig, såfremt mindst en tredjedel af de krævede pladser etableres som fællesparkering/gæsteparkering.

Etagebebyggelse

Stk. 7. Ved etagebebyggelse skal der etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Stk. 8. Det krævede antal pladser kan dog nedsættes til 1 plads pr. bolig, såfremt mindst halvdelen af de krævede pladser etableres som fællesparkering/gæsteparkering

Stk. 9. Ved etagebebyggelse skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

§ 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.

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 gældende planer

Stk. 1. Lokalplan nr. 331 for Sletten, et område til erhverv, bolig og offentlige formål ved Viborgvej, Holstebro, der er vedtaget af Holstebro Byråd den 18. august 1998, ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der omfattes af nærværende lokalplan nr. 1094.

§ 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. 1. 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.

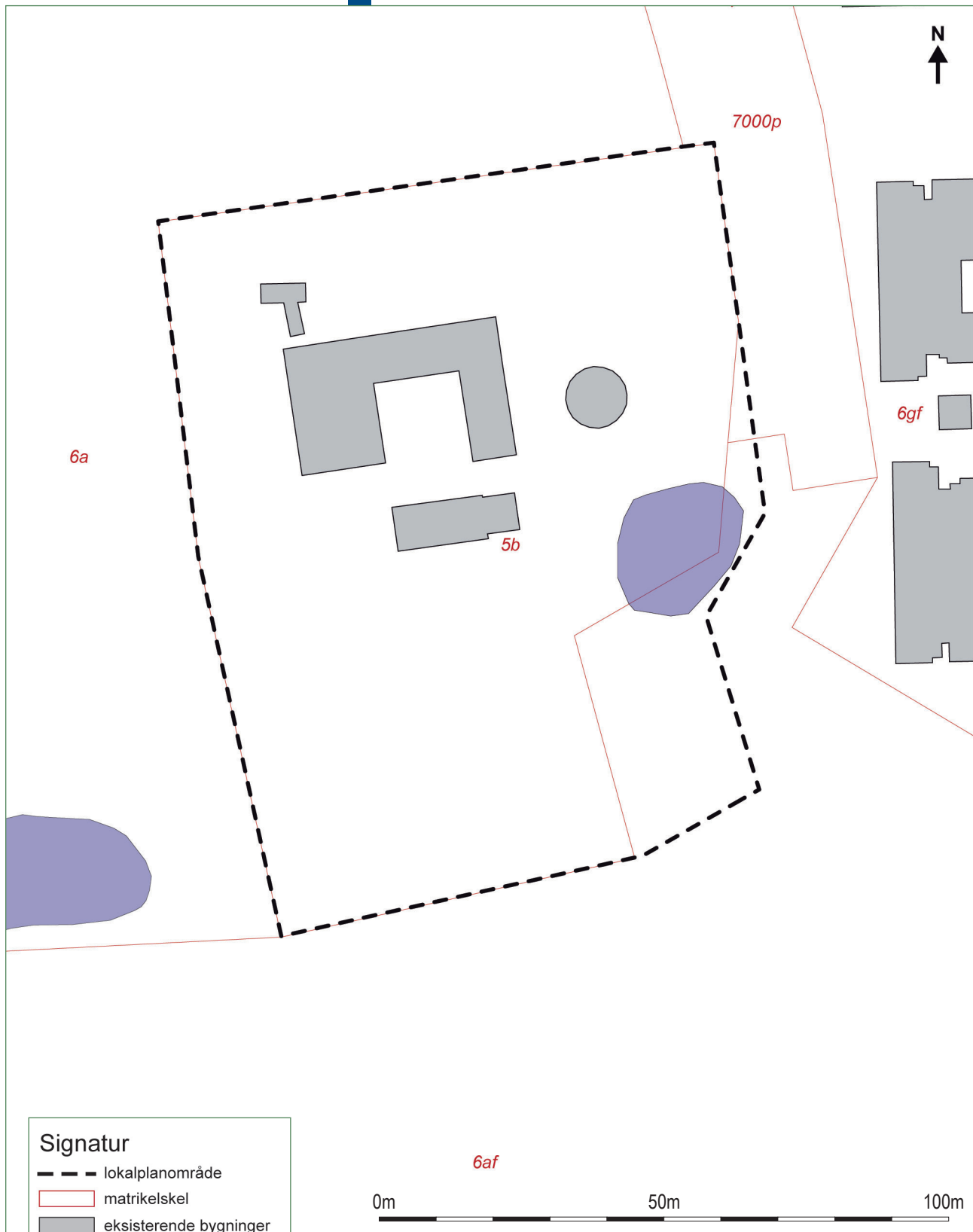
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den (.offgørelsesdato.), og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den (.1 år efter off.g.).

Lokalplanens retsvirkninger

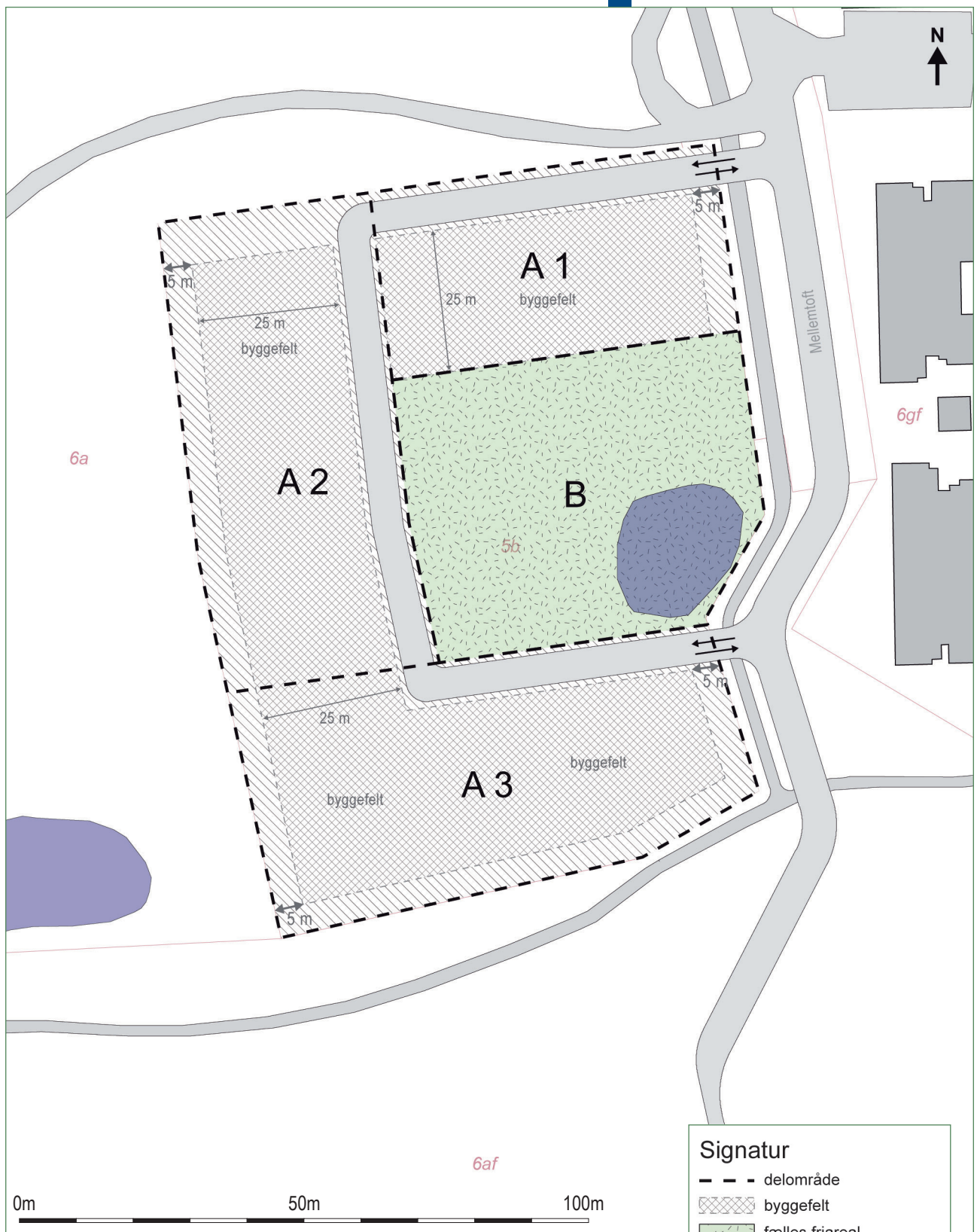
Stk. 1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen 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).



Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplanområdets fremtidige opdeling og anvendelse