

Lokalplan nr. 145

Område nord for
Offenbachsvej og Straussvej

HOLSTEBRO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 145

Anmelder:

Holstebro
Borgmesterkontor

STEMPELMÆRKE

Holstebro

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

12 VI 7404 N 258087 000 025.00 Δ SM

L O K A L P L A N

for

et område nord for Offenbachsvej og Straussvej.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål (tæt, lav boligbyggeri og parcelhuse) og friarealer for bebyggelsen,
- at områdets vej- og stiforbindelse, foruden at betjene lokalplanområdet, indgår som et hensigtsmæssigt led i et større områdes forsyning med veje og stier.
- at områdets stamveje og boligveje udformes som henholdsvis stilleveje og opholds- og legegader efter reglerne i vejlovgivningen, samt
- at der fastlægges en busgade i eget tracé til forbindelsen mellem det nuværende byområde syd for Offenbachsvej og Straussvej og de kommende byområder nord for lokalplanområdet.

§ 2.

Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nre. 1 f, 2 k, 2 q, 2 r, 2 aa, 2 ae og 2 gc samt del af matr. nre. 1 a, 1 h, 2 a, 2 p, 2 s, 2 aø og 4 alle af Døes Gårdhøj, Holstebro jorder, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1980

udstykkes fra ovennævnte ejendomme og er omfattet af lokalplanen.

§ 3.

Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelsen må kun bestå af
- 1) række-, kæde- og gårdhavehuse eller lignende tæt, lav bebyggelse,
 - 2) parcelhuse.
- 3.2. Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed
- Byrådet kan dog tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.3. Inden for området kan opføres eller indrettes bygninger til fælles formål for områdets beboere (beboerhuse og lignende).
- 3.4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4.

Udstykninger.

- 4.1. Området opdeles i storparceller således som vist på vedhæfte-

de kortbilag.

- 4.2. Udstykninger inden for området skal ske efter en samlet plan for et areal, hvis størrelse og afgrænsning fastsættes af byrådet i det enkelte tilfælde. Udstykningerne skal godkendes af byrådet.
- 4.3. Grunde til parcelhuse må ikke udstykkes med et areal under 700 m² eller over 950 m².
- 4.4. Grunde til tæt, lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med et areal under 250 m² eller over 600 m².

§ 5.

Vej- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Offentlig fordelingsvej (tæt skraveret)	i en bredde af 10 m
Offentlig stamvej (åben skraveret)	i en bredde af 10 m
Private boligveje (A-A til T-T)	i en bredde af 8 m
Øvrige 3 private boligveje (jvf. kortbilag)	i en bredde af 6 m
- 5.2. Der udlægges areal til udvidelse af Straussvej indtil Gårdhøjevejs udmunding i Straussvej, således at denne får en bredde af 12 m. Udvidelsesarealet skal falde på vejens nordlige side (jvf. kortbilag).
- 5.3. Gårdhøjevejs nordlige del vil blive nedlagt på strækningen mellem boligvejen G-G's udmunding i stamvejen og Ellebækvej. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.4. Den 10 m brede offentlige stamvej udformes, som vist på vedhæftede kortbilag, som et forsat vejforløb, hvor forsætningerne udgør minimum halvdelen af belægningsbredden. I forsætningerne tilsluttes boligveje og hovedstier. Vejen indrettes som stillevej efter reglerne i vejlovgivningen.
- 5.5. Boligvejene afsluttes med vendepladser og der indrettes de

med storprikket signatur på vedhæftede kortbilag viste boligtorv med en udstrækning på minimum 15 x 15 m. Boligvejene A-A til T-T indrettes som opholds- og legegader efter reglerne i vejlovgivningen.

5.6. Vejadgangen til området må kun ske fra Ellebækvej ad den på vedhæftede kortbilag viste 10 m brede fordelingsvej og fra Offenbachsvej og Straussvej ad den viste 10 m brede stamvej.

5.7. Vejadgangen til ejendomme inden for storparcellerne må kun ske fra de i området udlagte private boligveje.

5.8. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag, og der sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

Oversigtsarealer ved boligvejens udmunding i stamvejen skal være 5 m x grunddybden efter udstykning (minimum 30 m).

5.9. Der udlægges areal til den på vedhæftede kortbilag viste 6 m brede offentlige busgade.

Busgaden sikres til forhindring af uvedkommende gennemkørsel.

5.10. Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Offentlige hovedstier (priksignatur)	i en bredde af 3 m
Private stier	i en bredde af 4 m*

(*belægningsbredde: 3 m).

5.11. Hovedstiens passage af den 10 m brede fordelingsvej udføres som niveaufri skæring.

5.12. Til samtlige stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

§ 6.

Byggelinier.

6.1. Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vej- og stiskel, således som vist på vedhæftede kortbilag:

Offentlig fordelingsvej	5,0 m
Offenbachsvej og Straussvej (indtil stamvejens udmunding)	10,0 m
Offenbachsvej (resten)	5,0 m
Straussvej (resten)	2,5 m
Offentlig stamvej	5,0 m
8 m br. boligveje og boligtorv	5,0 m
6 m br. boligveje, vendepladser og private stier	2,5 m

- 6.2. For grunde, der grænser op til de på vedhæftede kortbilag viste grønne arealer, pålægges en byggelinie på 1 m fra skel.
- 6.3. For grunde, der grænser op til skræntfod for støjvold ved Ellebækvej, pålægges en byggelinie på 2,5 m fra skræntfod.
- 6.4. Arealet mellem byggelinie og vejskel ved Offenbachsvej, Straussvej, stamvej, fordelingsvej og de 6 m brede boligveje og arealet mellem byggelinie og stiskel og skel mod grønne arealer må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 6.5. I arealet mellem byggelinie og vejskel ved de 8 m brede boligveje kan tillades opført garagebygninger, carporte, udhuse (redskabshus, brændselshus, cykelrum og lignende) når disse udføres i træ.
- 6.6. Alle bygningsdele skal holdes inden for vejskel.

§ 7.

Parkering.

- 7.1. Der skal på hver ejendom anlægges parkeringsareal til mindst 2 biler inklusive garageareal (carportareal).
- 7.2. Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m og parkering udenfor garage eller carport må, for grunde, der er pålagt 5 m byggelinie i mere end halvdelen af grundbredden, kun finde sted inden for det 5 m brede areal mellem byggelinie og vejskel. Dog tillades gæsteparkering inden for dertil afmærkede områder på boligvejen.
- 7.3. Der må ikke på parcellerne eller udenfor disse parkeres an-

det end biler af almindelig personbilstørrelse. Dog tillades parkering af campingvogn på egen parcel.

§ 8.

Bebyggelsens omfang og placering.

- 8.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for tæt, lav boligbebyggelse og 25 for parcelhusbebyggelse.
- 8.2. Bygninger må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.3. Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,7 m over terræn.
- 8.4. Ved bebyggelse skal der på hver parcel indrettes eller reserveres plads til garage eller carport.
- 8.5. Garagebygninger, carporte, eventuelle udhusrum og skærmtag skal, hvor disse opføres med facader nærmere naboskel end 2,5 m og udenfor arealet mellem byggelinie og vejskel ved de 8 m brede boligveje (jvf. § 6 stk. 5), udføres af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader.
- 8.6. Placering af eventuelt redskabshus, brændselshus, cykelrum og lignende udhusrum samt skærmtag skal, hvor disse ikke sammenbygges med beboelseshuset, godkendes af byrådet.
- 8.7. Såfremt bebyggelse opføres i naboskel, skal væggen i skel holdes vedligehold af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelsen fra naboparcellen efter 14 dages skriftlig varsel.

§ 9.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 9.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 9.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

- 9.3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 10.

Ubebyggede arealer.

- 10.1. Det med prikket signatur viste areal, betegnet som grønt område på vedhæftede kortbilag, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 10.2. Den eksisterende støjvold mod Ellebækvej omlægges som vist på vedhæftede kortbilag og beplantes.
- 10.3. Støjvolden og det grønne område langs støjvolden udlægges som offentligt område.
- Øvrige grønne områder inden for lokalplanområdet overtages af grundejerforeningen (jvf. § 12, stk. 4).
- 10.4. Langs Offenbachsvej, Straussvej, den 10 m brede stamvej og fordelingsvej udlægges på grundene areal til beplantningsbælter med skovagtig karakter i bredder som vist på vedhæftede kortbilag.
- Beplantningsbælterne anlægges og vedligeholdes, herunder efterbeplantes, af de respektive grundejere.
- 10.5. De på vedhæftede kortbilag viste oversigtsarealer (jvf. § 5, stk. 9) skal beplantes.
- Oversigtsarealerne beplantes og vedligeholdes, herunder efterbeplantes, af de respektive grundejere.
- Beplantningens højde må ikke overstige 0,8 m og permanent nedklipping til under 0,6 m må ikke finde sted.
- 10.6. Inden for den enkelte ejendom skal ubebyggede arealer, der ikke anvendes som gårdsplads eller lignende anlægges og vedligeholdes som have.
- 10.7. Det i § 6 stk. 5 nævnte område skal, såfremt dette ikke bygges (jvf. § 6, stk. 5), beplantes med mindst 2 træer.

- 10.8. Hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Inden for det i § 6, stk. 5 nævnte område kan dog foretages hegning i skel med træhegn, hvis højde ikke må overstige 1,80 m. Eventuelle træhegn mod vej skal opstilles i vejskel.
- 10.9. I skel mod vej kan det tillades, at der opsættes plante- sten eller lignende, der ikke må være højere end 0,5 m over bagkant af fortov.
- 10.10. Levende hegn mod vej-, sti- og fællesarealer må ikke plantes nærmere skel end 30 cm og skal klippes som hæk, hvis højde ikke må overstige 1,80 m. Permanent nedklipning til under 1,20 m må ikke finde sted.
- Hegn skal til stadighed være vel vedligeholdt, og ved levende hegn skal om fornødent efterbeplantning foretages.
- 10.11. Såfremt en ejer undlader at vedligeholde de til ejendommen hørende hegn, skal grundejerforeningen (jvf. § 12) være berettiget til, efter forgæves med en måneds varsel pr. anbefalet brev at have opfordret den pågældende ejer til at opfylde sin vedligeholdelsespligt, at lade fornøden vedligeholdelse foretage for ejerens eller brugerens regning.
- 10.12. Dyrehold med duer, høns, kaniner og lignende må udover enkelte eksemplarer ikke finde sted.

§ 11.

Tilslutning til fællesanlæg.

Enhver grundejer er forpligtet til at være tilsluttet Holstebro kommunale varmekværk samt til at aftage sit varmeforbrug fra dette værk på de til enhver tid gældende almindelige betingelser for værket.

§ 12.

Medlemspligt af grundejerforening.

- 12.1. Grundejere i området forpligtes til at være medlemmer af en af Holstebro byråd godkendt grundejerforening. Pligten pålægges dog ikke Holstebro kommune som ejer af arealer

til offentlige formål.

- 12.2. Grundejerforeningen oprettes snarest, når mindst 1/3 af parcellerne er bebyggede.

Holstebro kommune fastsætter dato for og indvarsler til møde vedrørende oprettelse af grundejerforeningen.

- 12.3. Grundejerforeningen skal påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

Det pålægges grundejerforeningen at udarbejde og vedtage de for foreningen nødvendige vedtægter med udgangspunkt i en af Holstebro kommune udarbejdet standardvedtægt. Foreningens vedtægt skal godkendes af byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal ligeledes godkendes af byrådet.

- 12.4. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de inden for området udlagte private veje, stier og øvrige fællesarealer.

- 12.5. Vedligeholdelsen og renholdelsen af de i henhold til ovenstående overtagne arealer påhviler grundejerforeningen. Udgifterne hertil fordeles med lige store anparter pr. parcel i henhold til den godkendte udstykningsplan.

Tvivlsspørgsmål om vedligeholdelsen afgøres af byrådet.

§ 13.

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået

- a. Dispensation fra fredningsnævnet for Ringkøbing amts fredningskreds om afstande fra jordfaste fortidsminder (vedr. FM 2104.45).
- b. Tilladelse fra landbrugsministeriet vedr. ophævelse af landbrugspligten inden for lokalplanområdet (matr. nre. 1 a, 1 h, 1 f, 2 a, 2 p, 2 aa, 2 aø og 4 Døes Gårdhøj).

§ 14.

Ophævelse af del af byplanvedtægt.

Den af boligministeriet under 14. september 1970 godkendte byplan-

vedtægt nr. 33 ophæves for området omfattet af nærværende lokalplan.

§ 15.

Lokalplanens retsvirkninger.

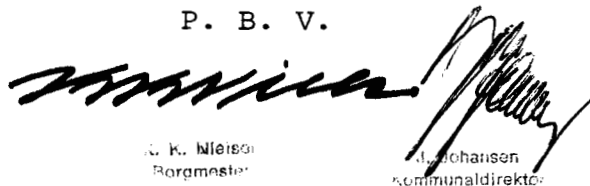
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.m., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Således vedtaget af Holstebro byråd, den 2. december 1980.

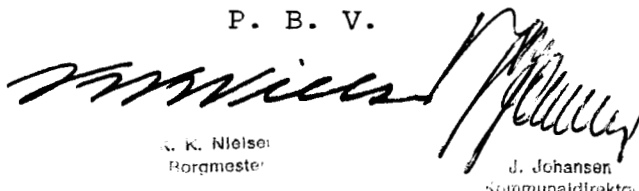
P. B. V.


K. K. Nielsen
Borgmester
J. Johansen
Kommunaldirekte

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages lokalplan nr. 145 endeligt.

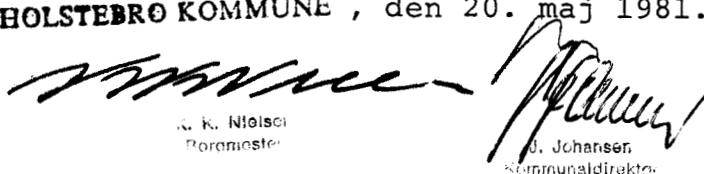
Holstebro Byraad , den 7. april 1981.

P. B. V.


K. K. Nielsen
Borgmester
J. Johansen
Kommunaldirekte

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 1 f, 2 k, 2 g, 2 r, 2 aa, 2 ae og 2 gc samt del af matr. nre. 1 a, 1 h, 2 a, 2 p, 2 s, 2 aø og 4 alle af Døes Gårdhøj, Holstebro jorder.

HOLSTEBRØ KOMMUNE , den 20. maj 1981.


K. K. Nielsen
Borgmester
J. Johansen
Kommunaldirekte

INDFØRT I DAGBOGEN

12.06.81*07815 -

RETTEEN I HOLSTEBRO
LYST.

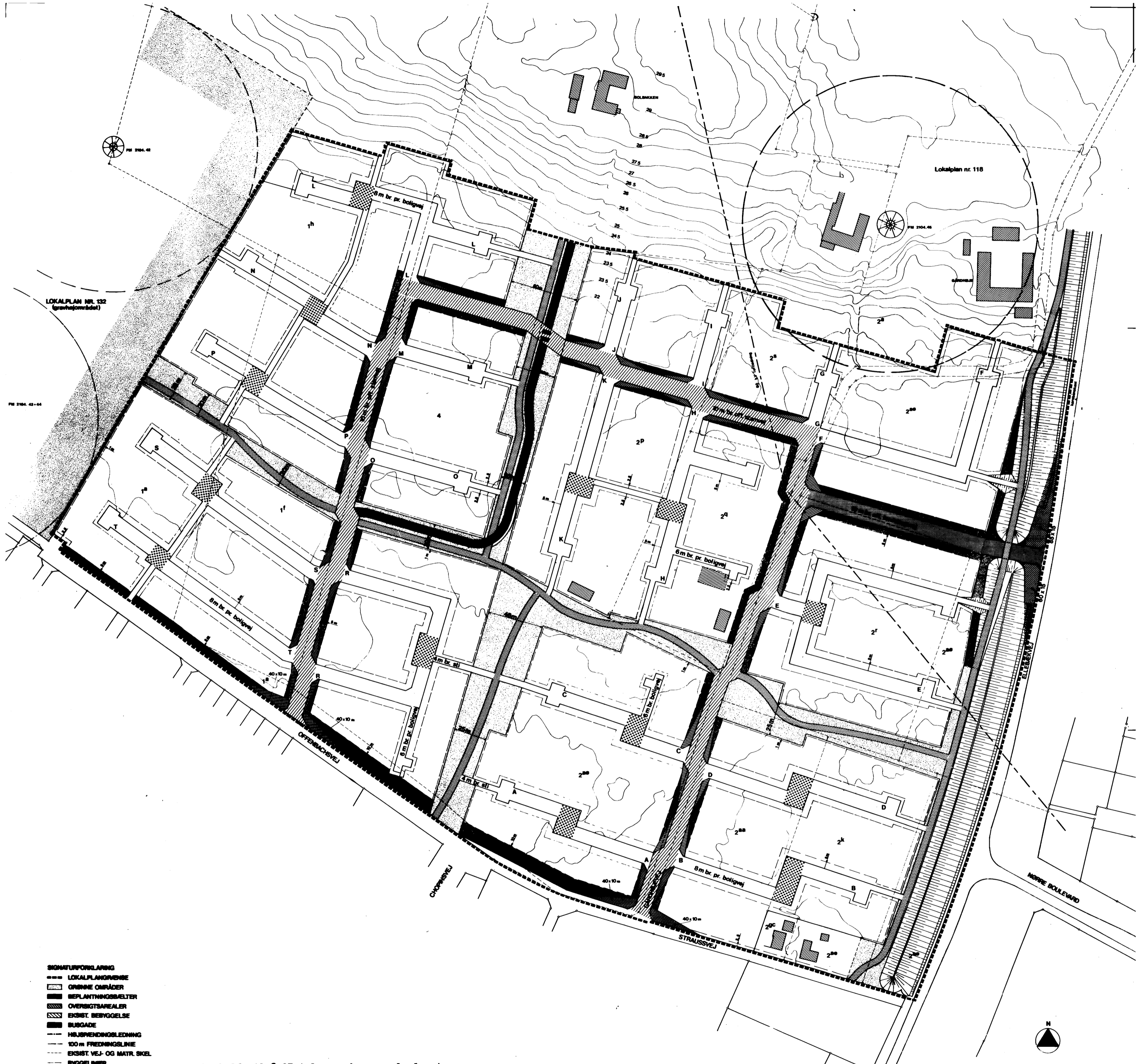
Rids Jernis A

Peter Bredahl

Peter Bredahl

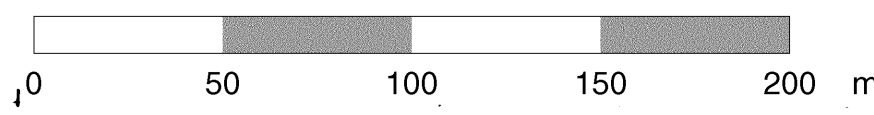
fm.

fgw



- SIGNATURFORKLARING**
- LOKALPLANDGRENE
 - ▨ GRØNNE OMRÅDER
 - ▩ BEPLANTINGSBELTET
 - ▧ OVERSIGTSAREALER
 - ▦ EKST. BEVÆGELSE
 - ▤ BULGAE
 - HUSPENDINGLEDNING
 - 100 m FREDNINGSLINIE
 - EKST. VEJ- OG MATR. SKEL
 - BYGGLINIER
 - 1/2 m NOTER
 - ▨ 3 m br. off. hovedsti
 - ▩ BULGTORVE

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning,
vedtages lokalplan nr. 145 endeligt.
Holstebro byråd, den 7. april 1981.



Stadsingeniørens Kontor - Holstebro		Plan Nr. Maj 1: 2000
Projektør Tegnet Sj Sot Kendel	LOKALPLAN NR. 145 for et område nord for OFFEMBACHSVEJ OG STRAUSSVEJ VEJ-, STI- OG GRØN PLAN	Dato JULI 1980
		D. K. 351