

Lokalplan nr. 1020



Lokalplan for kolonihaveområdet
Storaæn, Holstebro



Indholdsfortegnelse

Redegørelse:

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål med lokalplanen
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Behandling af indsigelser
- Lokalplanens gennemførelse
- Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplan nr. 1020:

- § 1. Lokalplanens formål
- § 2. Lokalplanens område
- § 3. Områdets anvendelse
- § 4. Udstykning
- § 5. Vejforhold
- § 6. Bebyggelsens omfang og placering
- § 7. Bebyggelsens udseende
- § 8. Ubebyggede arealer
- § 9. Lokalplanens retsvirkninger

Påtegning om vedtagelse

Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning mv.

Kortbilag 2. Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Holstebro Kommune

Teknik og Miljø, Kirkestræde 11, 7500 Holstebro
www.holstebro.dk * E-post: teknik.miljoe@holstebro.dk

Anvendte kortmaterialer:

Luftfoto/DDOkort: Copyright Cowi A/S. Matrikelkort: Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen. Teknisk kort: Copyright Holstebro Kommune.



III. 1 Kolonihaverne er beliggende i den sydøstlige del af Holstebro.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Storådalen ca. midt mellem Ringvejen og bykernen. Lokalplanområdet omfatter cirka 3,8 ha, der bl.a. rummer havekolonien Storaanen, som grænser op til Storå,

Baggrund og formål med lokalplanen

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er kommuneplannens bestemmelser for området, hvorefter havekolonien Storaanen skal forblive et kolonihaveområde. Hensigten med lokalplanen er at fastsætte offentligt regulerende bestemmelser, der sikrer denne forbliven på en måde, der opretholder et åbent, grønt præg.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter for den nordlige dels vedkommende det eksisterende kolonihaveområde "Storaanen". Det rummer i dag 55 haver i størrelser fra godt 300 m² og op til godt 1000 m², og som er bebyggede i forskellig grad. Området er i 2001 blevet et varigt kolonihaveområde i henhold til Lov om kolonihaver. Den sydlige del af lokalplanområdet udgøres af Steen Blichers Vej, der er adgangsvej til kolonihaveområdet.

Området grænser mod øst og nord op til Storå. På den anden side af Storå ligger mod nord parcelhuskvarterer og mod vest et andet kolonihaveområde. Området grænser mod syd op til et naturareal, hvis bakkeskråning rummer kildevæld, hvorfra vandet siver mod nord, delvist ind i havekolonien. Mod øst ligger et naturområde med eng og å-slyngninger.

Områdets terræn er generelt lavtliggende. En væsentlig del af kolonihaveområdet oversvømmes derfor, når Storå med mellemrum går over sine bredder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til kolonihaveformål. Endvidere fastlægges, hvordan opdelingen i havelodder skal være.

Bebyggelsen må kun opføres i én etage uden udnyttet tagetage og med en bygningshøjde ikke over 4 meter fra terræn. Det indebærer, at højden på eventuel sokkel skal være indeholdt i de 4 meter. En bygning i hver have kan gives et areal på indtil 50 m². Det samlede bebyggede areal i haven, inkluderende kolonihavehuset, udhuse og eventuelle drivhuse og overdækninger mv., må ikke overstige 75 m².

Lokalplanen fastlægger desuden nærmere bestemmelser om ubebyggede arealer.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter arealerne inden for det område, der i Kommuneplan 2004 er afgrænset som område 3.F4 og forbeholdt fritidsformål i form af kolonihaver.

For at muliggøre lokalplanens større bygningsomfang (50 m², imod kommuneplanens højst 40 m²) og udtage en fjernvarmepligt, der angives fejlagtigt anført for området, er samtidig med tilvejebringelsen af lokalplanen foretaget en ændring af kommuneplanen. Det er sket ved tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2004. Deri justeres kommuneplanens rammer for området, så der kan arbejdes med de lidt større bygninger, der omhandles i lokalplanen.

En lokalplan for arealer inden for område 3.F4 skal herefter sikre:

- at anvendelsen fastlægges til kolonihaveformål.
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10.
- at bebyggelsens etageantal ikke overstiger 1.
- at bygningshøjden ikke overstiger 4 m, og at ingen bygning overstiger 50 m².

Med lokalplanen søges disse rammer udfyldt på en hensigtsmæssig måde. Det angivne maksimale bebyggelsesomfang for de enkelte haver overskrider ikke bebyggelsesprocenten på 10 for området under ét.

Trafikplanlægning

Kørselsadgang til kolonihaveområdet er via Steen Blichers Vej, der er en privat fællesvej. Ved udmundingen i Norgesvej er Steen Blichers Vej udlagt smallere end de hovedsageligt 6 m på de øvrige strækninger. Lokalplanen rummer derfor bestemmelse om sikring af areal til breddeforøgelse på den smalle strækning.

Steen Blichers Vej tjener endvidere på strækningen fra Norgesvej til engen øst for kolonihaveområdet som offentlig sti, der bl.a. forbinder Mejdal og Holstebro midtby.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet indgår ikke som kloakopland i Spildevandsplan 2004 for Holstebro Kommune. Parallelt med tilvejebringelsen af lokalplanen er imidlertid vedtaget et tillæg til spildevandsplanen, hvorefter området skal kloakeres i nær fremtid.

Vandløbsplanlægning

Storå leder vand fra et meget stort opland, og det vurderes ikke at være forsvarligt eller hensigtsmæssigt at mindske åens tværsnit.

Vandet har så stor en gennemstrømningshastighed, at oprensning kun sjældent er nødvendig. Imidlertid skal



III. 2. Bygning under opførelse i havekolonien Storåen.



III. 3. Bygning under opførelse i havekolonien Storåen.



III. 4. Kolonihave i i havekolonien Storåen.



III. 5. Bygning under opførelse i havekolonien Storåen.

praktisk og økonomisk overkommelige muligheder for oprensning bibeholdes, jf. regulativ for vandløbet.

Forhold til byens andre funktioner, støjforhold mv.

Lokalplanens område grænser til alle sider op imod byområder, der ikke vurderes at have særlige støjmæssige eller andre genevirkninger på havekolonien, ligesom havekoloniens udbygning ikke vurderes at have betydelig indvirkning på dens omgivelser, herunder også oplevelsen af byen under sejlads på åen.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Behandling af indsigelser

Under lokalplanforslagets offentlighedsperiode (8 uger, fra den 17. oktober 2007) fremkom bl.a. forslag om at undlade en påtænkt sydlig udvidelse af kolonihaveområdet. Dette forslag er imødekommet.

Et forslag om at lempe bestemmelsen om begrænsning i mulighederne for beboelse/overnatning i området er blevet afvist. I forbindelse hermed er planens § 3, stk. 2, omformet med en supplerende tydeliggørelse (begrænsning) i planens § 6, stk. 1, om benyttelsen af kolonihavehuset.

Ønsker om at kunne opføre bygninger på mere end 50 m² og i større højde er ikke imødekommet.

Lokalplanens gennemførelse

Arealerne inden for den nordlige del af lokalplanens område ejes af haveforeningen Storaen, der må forestå områdets fælles anliggender, herunder fx vedligehold af adgangsarealer (vej) og andre fællesarealer.

En byggevedtægt, tilvejebragt på haveforeningens initiativ, forudsættes alene at nuancere lokalplanens bestemmelser og ikke rumme indhold i strid med lokalplanen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Regulativ for Storå

Vandløbsregulativet indeholder et afsnit 7 om bredejerforhold, hvori bl.a. er fastsat følgende bestemmelser:

- Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende må ikke uden amtsrådets¹⁾ tilladelse anbringes nærmere øverste vandløbskant end 8 meter.
- Anlæg af broer, overkørsler eller lignende og nedlægning af rørledninger, kabler m.v. i vandløbet må ikke ske uden amtsrådets¹⁾ godkendelse.

1) Beføjelsen til at meddele tilladelse/godkendelse er pr. 1. januar 2007 overgået fra amtsrådet til Holstebro Kommune.

Lokalplan nr. 1020

Lokalplan for kolonihaveområdet Storaaen, Holstebro

Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udgør et åbent og grønt kolonihaveområde i et naturligt samspil med Storå.
- at bebyggelse i området tilpasses nærheden til Storå og begrænses til et omfang, der befordrer områdets karakter som et nærrekreativt område.

§ 2. Lokalplanens område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 7c og 11f samt dele af matr.nr. 7a, 7b, 1a og 11bæ, alle under Holstebro Markjorder fra Hammerum, samt alle ejendomme, der efter den 20. august 2007 udskilles herfra.

§ 3. Områdets anvendelse

Stk. 1. Lokalplanområdet må kun anvendes til kolonihaveformål.

Stk. 2. Området må ikke anvendes til beboelse i vinterhalvåret.

§ 4. Udstykning

Udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vejforhold

Stk. 1. Der udlægges areal til udvidelse af Steen Blichers Vej, således at vejen får en bredde af 6 m. Udvidelsesarealet skal falde ligeligt på vejens 2 sider.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Inden for den enkelte havelod, jf. § 8, stk. 1, må der højst opføres 1 bygning med et areal, der overstiger 15 m². Bygningen må gives en størrelse på indtil 50 m² målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Benyttelse af bygningen til overnatning i vinterhalvåret må højst ske nogle få gange og i sammenhæng højst

strække sig over kortere perioder såsom en weekend eller en uges ferie eller lignende.

Stk. 2. Ud over den i stk. 1 omhandlede bygning må der opføres udhuse, drivhuse og lignende, herunder halvtag og overdækninger. Tilsammen må arealet af disse udhuse mv. og den i stk. 1 omhandlede bygning ikke overstige 75 m².

Stk. 3. Bygninger må kun opføres i én etage uden udnyttelig tagetage, og bygningerne må ikke gives en højde, der overstiger 4,0 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Stk. 4. Al bebyggelse på en havelod skal placeres mindst 2,5 meter fra hegn mod nabolodder.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Stk. 1. Bygningers ydervægge skal fremstå i træ. Tagflader må ikke fremstå blanke og reflekterende.

Stk. 2. Opsætning af skilte og reklamering, udover almindelig nummer- og navneskiltning, må ikke finde sted.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Området inddeles i havelodder med en størrelse og form, som de fremgår af kortbilag 2, herunder med de på bilaget viste adgangsarealer til haverne og øvrige fælles arealer. Der må ikke foretages sammenlægning af to eller flere af havelodderne til én havelod.

Stk. 2. Eventuel hegning mod nabo og vej, samt mellem havelodder skal udføres som levende hegn.

Stk. 3. Der må ikke foretages terrænreguleringer i området bortset fra sådanne ændringer af terrænet, som vandløbsmyndigheden finder påkrævet i henhold til vandløbsregulativ eller vandløbsloven.

Stk. 4. Der udlægges arealer til fællesparkering med en placering som vist med særlig signatur på kortbilag 2.

§ 9. 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 principper-

ne 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).

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

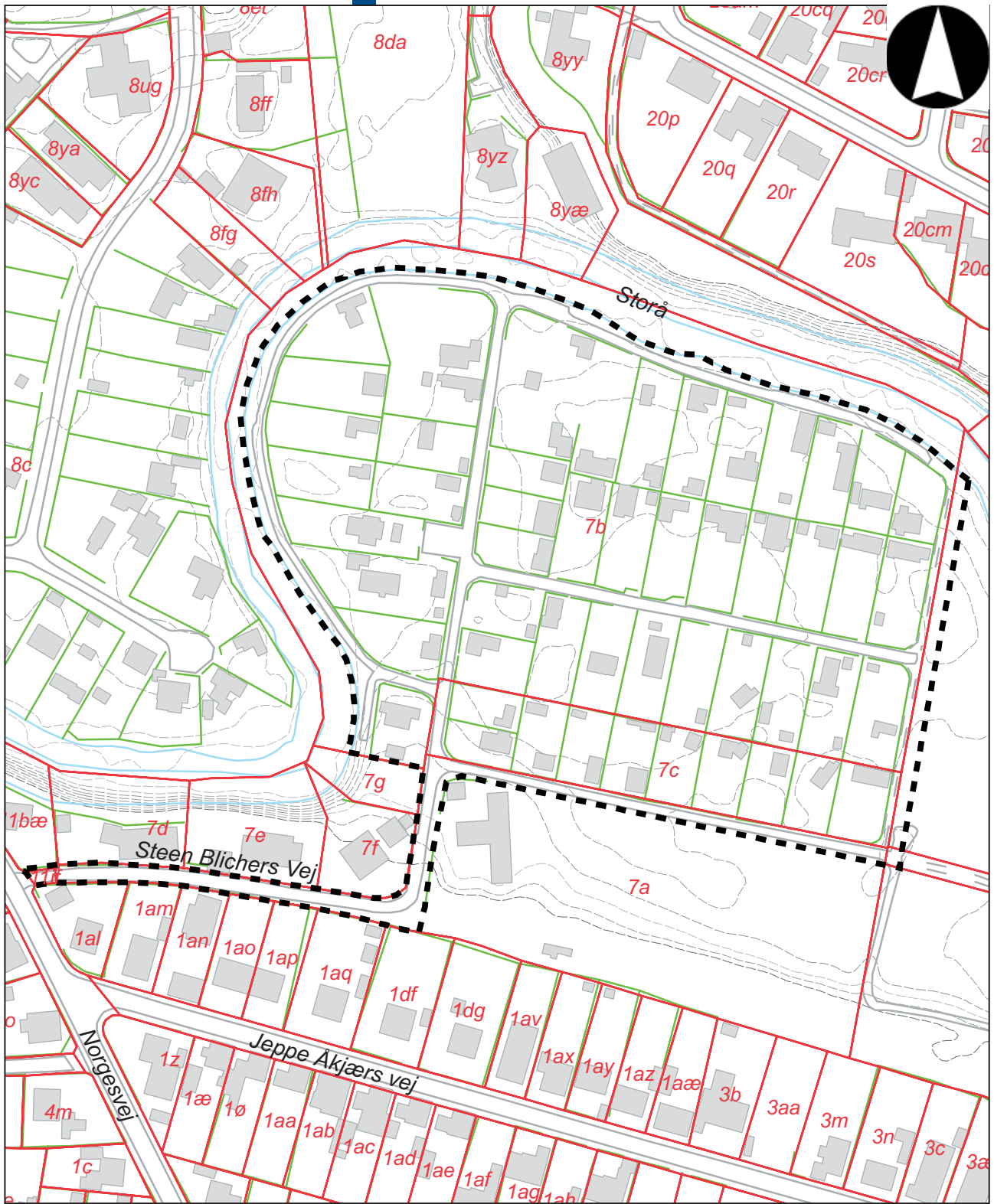
Holstebro Byråd, den 16. september 2008

På Byrådets vegne



Arne Lægaard	/	Lars Møller
Borgmester		Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 24. september 2008

Lokalplan nr. 1020 er tinglyst den 20. oktober 2008.



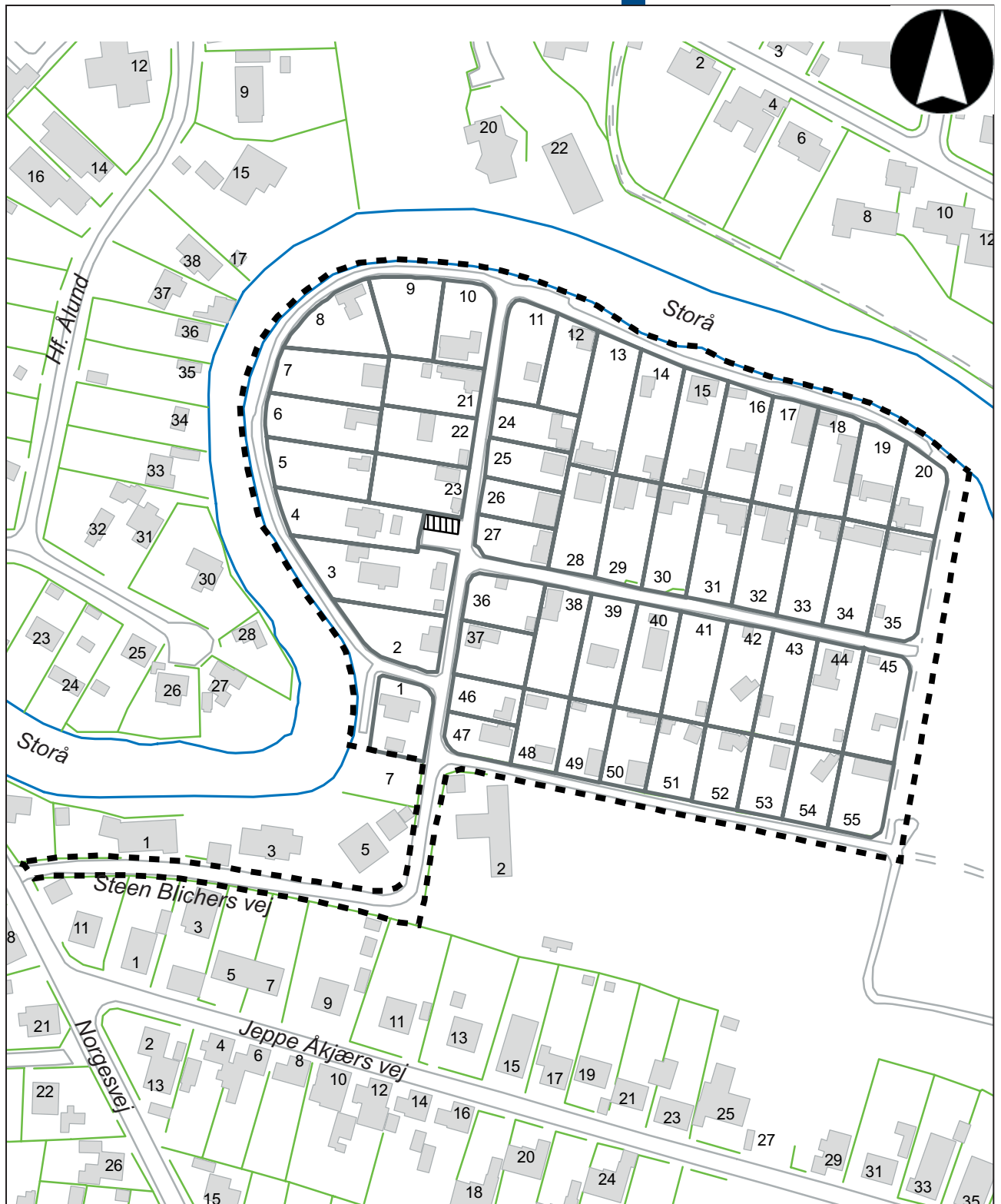
Signaturforklaring

-  Områdegrense
-  Matrikelgrænse

Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning mv.

Målforhold 1:2.000






Kortbilag 2

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse

Målforhold 1:2.000

Signaturforklaring

-  Områdegrens
-  Havelod (nr)
-  Fællesparkering

