

Lokalplan nr. 132

Område ved Offenbachsvej-Beethovensvej
i Ellebækområdet

9-516

HOLSTEBRO KOMMUNE
Lokalplan nr. 132

Anmelder:

Holstebro
Borgmesterkontor



31.10.79 * 13367 - L O K A L P L A N
for

et område ved Offenbachsvej - Beethovensvej i Ellebækområdet.

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 og parcelhuse), offentlige formål (skole, idrætsanlæg og grønne områder) og centerformål (butikker, kontorer, restaurant, kirke, børne- og ungdomsinstitutioner m.v.),
- at fastlægge områdets vejforbindelser til overordnet vejnet,
- at områdets stiforbindelser til de omliggende boligområder udformes mest hensigtsmæssigt, samt
- at gravhøjene i området i videst mulig omfang respekteres, således at disse bliver så fritliggende som muligt og velbeliggende i det landskabelige anlæg.

§ 2.

Lokalplanens område.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 2 m og 2 o og en del af matr. nre. 1 a, 1 h og 2 aø alle af Døes og Gårdhøje samt matr. nre. 1 se, 1 zx,

2 z samt en del af 1 b alle af Frøjk under Holstebro jorder, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1979 udstykkes fra ovennævnte ejendomme og er omfattet af lokalplanen.

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D som vist på vedhæftede kortbilag 1.

§ 3.

Lokalplanens anvendelse.

- 3.1. Områderne A og B må kun anvendes til boligformål.

Inden for områderne A 1 - A 7 må bebyggelsen kun bestå af række-, kæde- og gårdhavehuse eller lignende tæt, lav boligbebyggelse.

Inden for områderne B 1 - B 2 må bebyggelsen kun bestå af parcelhuse.

- 3.1.1. 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.

- 3.1.2. Inden for områderne 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.

3.1.3. Inden for område A kan opføres enkelte mindre bygninger til fælles formål (beboerhuse og lignende).

3.2. Område C må kun anvendes til erhvervsformål.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende: butikker, kontorer, restauranter (cafeteria), klinikker, offentlige formål (kirke, institutioner), samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: værksteds-, fabriktions- eller vognmandsvirksomhed. Der kan dog efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

3.3. Område D må kun anvendes til offentlige formål.

Område D 1 må kun udlægges som offentlig park og lignende rekreative anlæg.

Der kan inden for området indrettes bebyggelse, der er nødvendig for områdets funktion som rekreativt område (såsom toiletbygninger eller lignende).

Område D 2 må kun anvendes til skole og idrætsanlæg.

§ 4.

Udstykninger.

4.1. Område A opdeles i storparceller (1 - 7), således som vist på vedhæftede kortbilag 1.

Udstykninger inden for området skal ske efter en samlet plan for hver af de på vedhæftede kortbilag 1 viste storparceller og skal godkendes af byrådet.

4.2. Område B. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med de på vedhæftede kortbilag 1 og 3 viste udstykningsplaner.

Parcellerne må ikke yderligere udstykkes, ligesom sammen-

lægning ikke må finde sted.

4.3. Område D. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5.

Vej- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 1, 2 og 3.

Offentlige stier a-a, b-b, c-c og d-d i en bredde af 4 m

Private stier e-e, f-f, g-g, h-h og i-i i en bredde af 3 m

I de på vedhæftede kortbilag 1 med prikket signatur viste grønne arealer udlægges offentlige stier i en bredde af 3 m

- 5.2. Der udlægges areal til udvidelse af følgende offentlige veje således at disse får en bredde af 12 m:

Offenbachsvej - Straussvej på strækningen A - A. Udvidelsesarealet skal på Offenbachsvej falde på vejens sydlige side og på Straussvej på vejens nordlige side (jvf. kortbilag 1).

Vejareal på strækningen B - B. Udvidelsesarealet skal falde på vejens østlige side (jvf. kortbilag 1).

- 5.3. Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 1, 2 og 3.

Offentlig vej C - C i en bredde som vist på vedhæftede kortbilag 2

Offentlig vej E - E i en bredde af 8 m

Private veje D - D og G - G i en bredde af 8 m

Vejen D - D må kun anvendes som indkørsel til centrets varegård og ejenparkering (jvf. § 8 stk. 2.3.).

Offentlig vej E - F i en bredde af 7 m

Private boligveje i parcelhusområde B 2 i en bredde af 6 m

Private adgangstorve i parcelhusområde B 2 i en bredde af 12 m

- 5.4. Vejadgangen til storparcellerne A 1 - A 7 må kun ske fra følgende veje:

Område A 1 og A 2

Offenbachsvej

Område A 3 og A 6

Vejen B - B

Område A 4

Chopinsvej

Område A 5

Beethovensvej

Område A 7

Vejen C - C

Vejadgangen til område A 7 skal etableres minimum 15 m fra storparcellens sydøstlige hjørne som vist på kortbilag 2.

- 5.5. Offenbachsvej's vestlige forlængelse vil blive nedlagt på strækningen mellem punkt A og Mozartsvej (jvf. kortbilag 1). Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

§ 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 1, 2 og 3.

Offenbachsvej - Straussvej	2,5 m	
Vejen C - C	nordskel	2,5 m
	sydskel	10,0 m
Chopinsvej	2,5 m	bag skråningsfod
Beethovensvej	10,0 m	(jvf. dog kortbilag 2)
Øvrige veje og stier	2,5 m	(med undtagelse af stien g-g's østlige skel - jvf. kortbilag 3)
Garager eller carporte i parcelhusområder	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. Arealet mellem byggelinie og vej- (stiskel) må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 6.4. Alle bygningsdele skal holdes inden for vejskel (jvf. kortbilag 3).

§ 7

Parkering.

- 7.1. På storparceller og i parcelhusområder skal indrettes parkeringsplads for mindst 2 biler pr. bolig.

Der indrettes centerparkering i tilknytning til kirken og butikscentret og parkering i tilknytning til institutionerne som vist på vedhæftede kortbilag 2.

- 7.2. I forbindelse med centerparkeringen skal der reserveres plads til evt. busholdeplads ved stien e-e (jvf. kortbilag 2).
- 7.3. Ved udbygning af butikscentret inden for centerparkeringsarealet, skal de nedlagte parkeringspladser etableres mellem bebyggelsen og Beethovensvej.
- 7.4. Parkeringspladser skal være mindst 5 x 2,5 m.

§ 8.

Bebyggelsens omfang og placering.

8.1. Område A og B.

- 8.1.1. Bebyggelsesprocenten for de enkelte storparceller (A1 - A7) må ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom under parcelhusområderne B1 og B2 må ikke overstige 25.

- 8.1.2. Bygninger må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage. Dog må bygninger inden for de med kryds på vedhæftede kortbilag 3 angivne parceller kun opføres med én etage og med en maksimal taghældning på 30°.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

- 8.1.3. Ved bebyggelse skal der på hver parcel indrettes eller reserveres plads til garage (carport).

- 8.1.4. Garagebygninger, carporte og eventuelle udhusrum og skærmtagge skal, hvor disse opføres med facader nærmere naboskel end 2,5 m, udføres af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader.

Eventuelt redskabshus, brændselshus, cykelrum og lignende skal sammenbygges med beboelseshuset eller garagen (carporten).

- 8.1.5. Såfremt garage eller carport opføres i naboskel, skal garagevæggen i skel holdes vedlige af ejeren, der har ret til at foretage vedligeholdelsen fra naboparcellen efter 14 dages skriftlig varsel.

8.1.6. Der må ikke på parcellerne eller ud for disse parkeres andet end biler af almindelig personbilstørrelse. Parkering udenfor parcellerne skal ske på de dertil indrettede parkeringsarealer. Dog tillades parkering af campingvogn på egen parcel.

8.2. Område C.

8.2.1. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.

8.2.2. Bygninger må ikke opføres i mere end én etage med uudnyttelig tagetage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Dog kan byrådet i forbindelse med kirke og varmecentralen dispensere fra bygningshøjden.

8.2.3. Butikscentrets bygninger, varegård og torv skal placeres helt inden for de på vedhæftede kortbilag 2 med priksignatur viste arealer.

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 2.760 m². Varegård skal etableres mellem bebyggelsen og matr. nr. 1 se.

8.2.4. Opmærksomheden henledes på, at nærmere retningslinjer for områdets detaljerede udformning vil blive fastlagt i en deklaration.

8.3. Område D.

8.3.1. Bebyggelsesprocenten for område D2 må ikke overstige 40.

8.3.2. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

8.3.3. Område D1 må ikke yderligere bebygges (jvf. dog §3 stk. 3).

8.3.4. Opmærksomheden henledes på, at nærmere retningslinjer for den detaljerede udformning af gravhøjområdet (del af område D1 - jvf. kortbilag 1) vil blive fastlagt i en deklaration eller fredningsnævnskendelse.

§ 9.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 9.1. I områderne A,B og D må ingen form for skiltning og reklamering finde sted.
- 9.2. I område C må skiltning og reklamering kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 9.4. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 10.

Ubebyggede arealer i bolig- og centerområder.

- 10.1. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 10.2. Dyrehold med duer, høns, kaniner og lignende må udover enkelte eksemplarer ikke finde sted.
- 10.3. Parcellerne må kun hegnes med levende hegn i naboskel. Hegn må ikke dække nogen del af vej- og stiarealer.

Hegn mod stier og fællesarealer skal klippes som hæk, hvis højde ikke må overstige 1,80 m. Permanent nedklipning til under 1,20 m må ikke finde sted.

Hegn mod stier og fællesarealer skal til stadighed være vel vedligeholdt, og om fornødent må efterplantning foretages.
- 10.4. Såfremt en ejer eller bruger 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 eller bruger til at opfylde sin vedligeholdelsespligt, at lade fornøden vedligeholdelse foretage for ejerens eller brugerens regning.

§ 11.

Tilslutning til fællesanlæg.

Enhver grundejer er forpligtet til at være tilsluttet Holstebro kom-

munale varmekværk samt til at aftage sit fulde varmekforbrug fra dette værk på de til enhver tid gældende almindelige betingelser.

§ 12.

Medlemspligt af grundejerforening.

- 12.1. Grundejere, nuværende såvel som kommende 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 og eventuelle udsolgte parceller.
- 12.2. Der oprettes grundejerforening for hver storparcel A1 - A7 samt en grundejerforening for parcelhusområdet B2.
- Grundejerforeningen for hver storparcel oprettes snarest, når mindst 1/3 af storparcellen er bebygget og er solgt, og grundejerforeningen for parcelhusområdet oprettes snarest, når mindst 1/3 af parcellerne er bebyggede.
- Holstebro kommune fastsætter dato for og indvarsler til møde vedrørende oprettelse af grundejerforeningerne.
- 12.3. Grundejerforeningerne 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. Grundejerforeningerne er pligtig til at tage skøde på de inden for storparcellerne A 1 - A 7 og parcelhusområde B 2 udlagte private veje, stier, pladser og øvrige fællesarealer.
- Grundejerforeningerne har ret og pligt til at overtage ovennævnte arealer vederlagsfrit.
- 12.5. Vedligeholdelsen og renholdelsen af de i henhold til ovenstående overtagne arealer påhviler grundejerforeningerne. Udgifterne hertil fordeles med lige store anparter pr. parcel i henhold til den godkendte udstykningsplan. For disse udgifter hæfter alle parceller med første priotets panteret.
- 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 dispensation fra fredningsnævnet for Ringkøbing amts fredningskreds om afstande fra jordfaste fortidsminder (fredningslovens § 53).

§ 14.

Ophævelse af del af byplanvedtægt.

Den af boligministeriet under 14. september 1970 godkendte byplanvedtægt nr. 33 ophæves for området omfattet af nærværende lokalplan.

§ 15.

Ophævelse af lokalplan.

Den af Holstebro byråd under 17. august 1978 godkendte lokalplan nr. 112 ophæves.

§ 16.

Ophævelse af deklarationer.

Den af Holstebro byråd under 29. januar 1979 tinglyste deklaration vedrørende bebyggelse, hegning, bilpladser og parkering ophæves.

Den af Holstebro byråd under 29. januar 1979 tinglyste deklaration vedrørende tilslutning til varmekværk, tilbagekøbsret og grundejerforening ophæves for så vidt angår bestemmelserne vedrørende tilslutning til varmekværk og grundejerforening.

§ 17.

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.

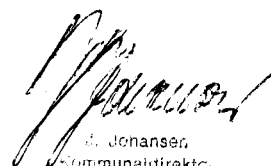
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Således vedtaget af Holstebro byråd, den 12. juni 1979.

P. B. V.


K. K. Nielsen
Borgmester


J. Johansen
Kommunaldirektør

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

Holstebro Byraad, den 27. september 1979.

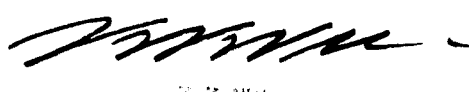
P. B. V.

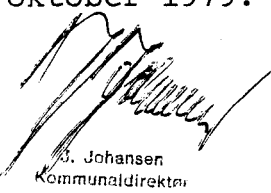

K. K. Nielsen
Borgmester


J. Johansen
Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 2 m og 2 o og en del af matr. nre. 1 a, 1 h og 2 aø alle af Døes og Gårdhøje samt matr. nre. 1 se, 1 zx og 2 z samt en del af 1 b alle af Frøjk under Holstebro jorder.

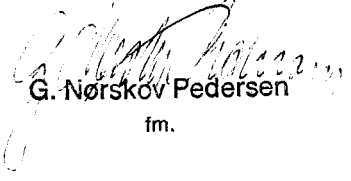
HOLSTEBRO KOMMUNE, den 29. oktober 1979.


K. K. Nielsen
Borgmester

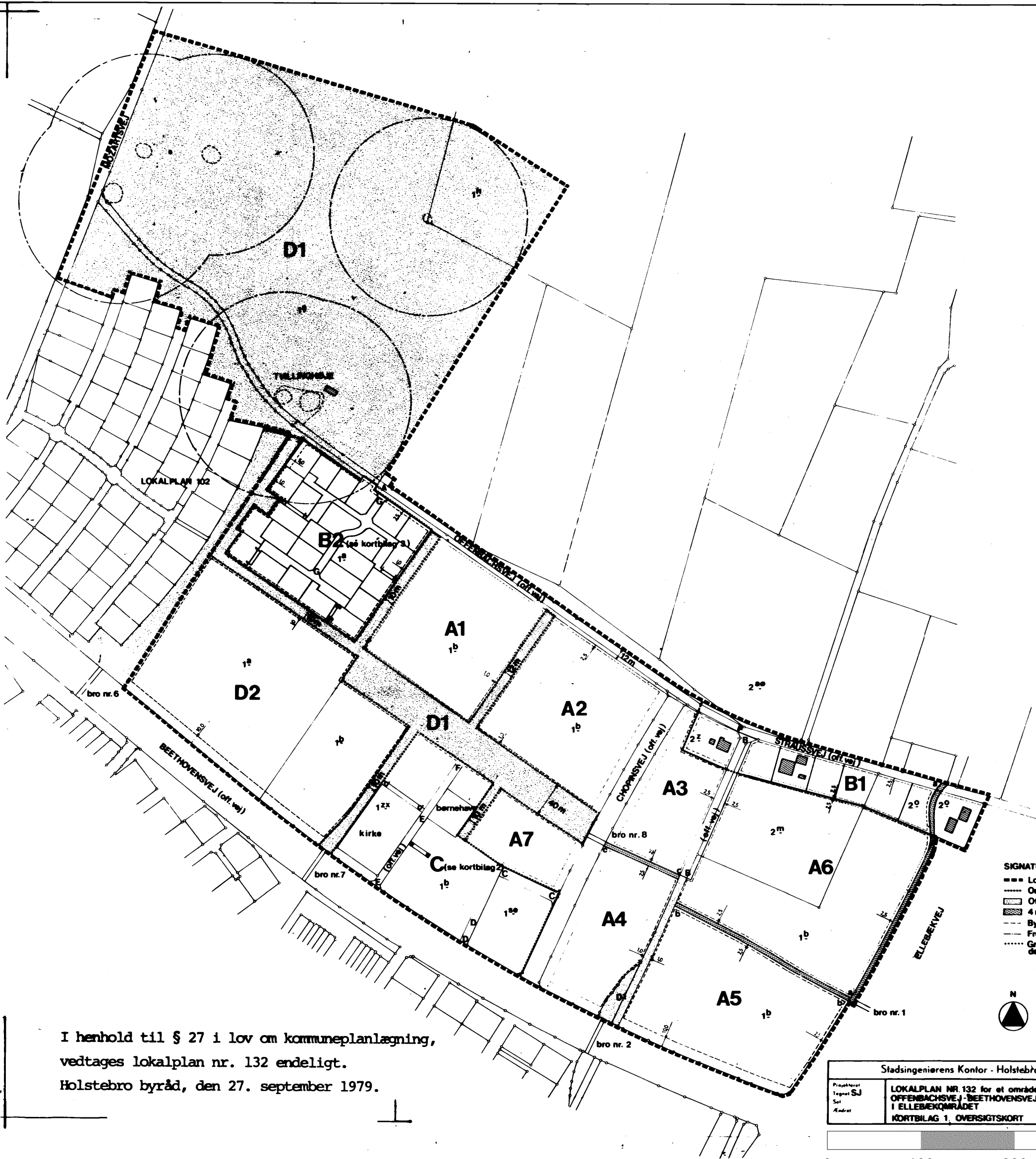

J. Johansen
Kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I HOLSTEBRO
LYST 31. OKT. 1979

Rids af J. Johansen
Jf. Læm. str. 27 1979 u 22 Frøjk
forandret til 3 Døes, Gårdhøje. Lyng
på dette matr. nr.


G. Nørskov Pedersen
fm.



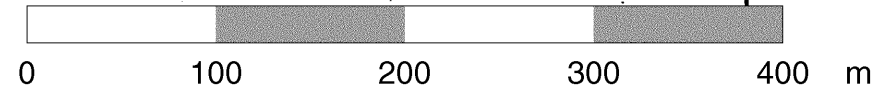


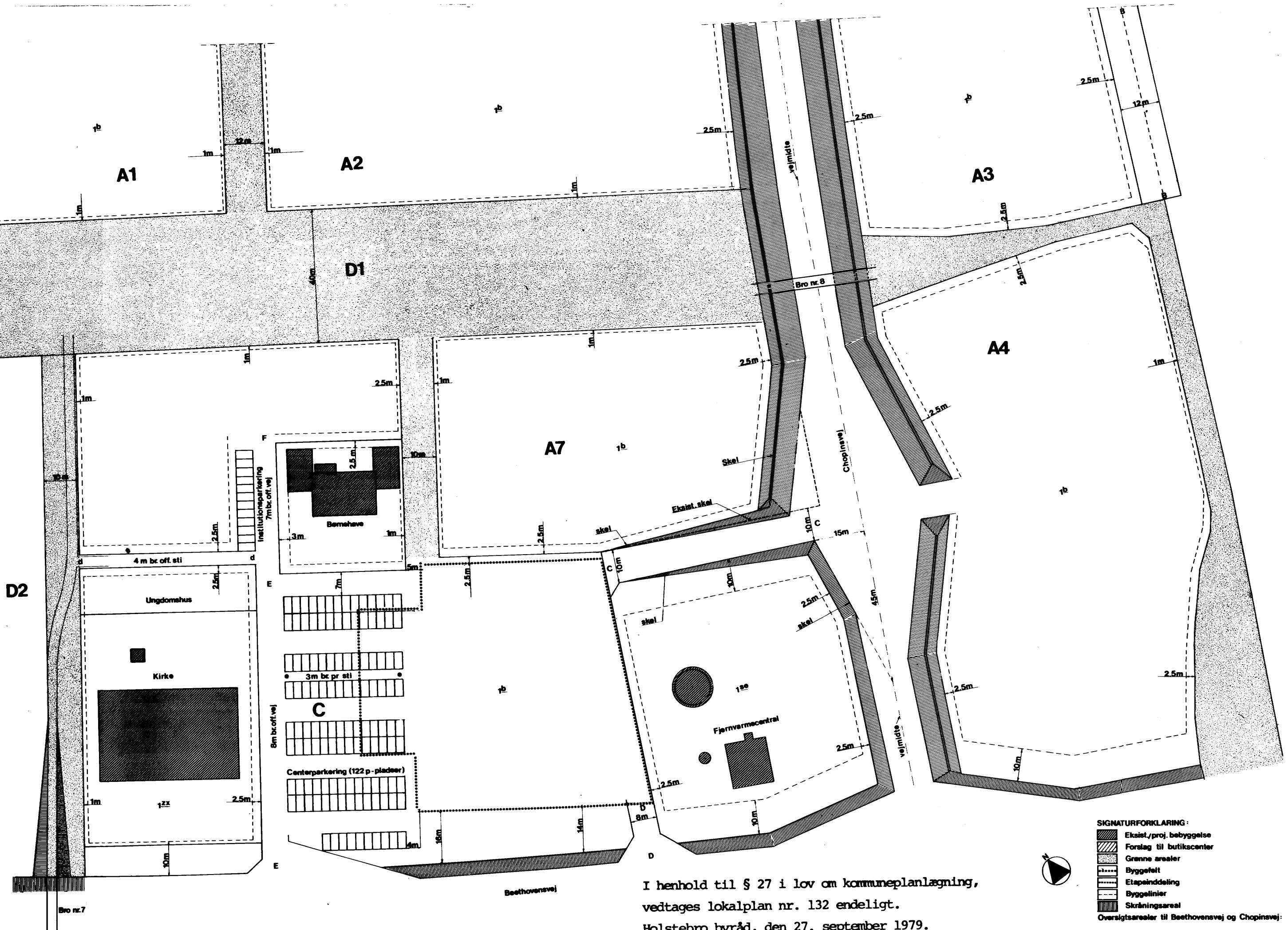
- SIGNATURFORKLARING:**
- Lokalplangrænse
 - Områdegænse
 - Off. grænse arealer med 3 m br stier
 - 4 m bredt off. stiareal
 - Byggetlinie
 - Fredningslinie
 - Grænse for gravhøjområdets deklaration (jvf. § 8 stk. 3.4.)



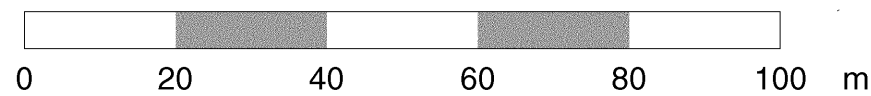
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning,
vedtages lokalplan nr. 132 endeligt.
Holstebro byråd, den 27. september 1979.

Stadsingeniørens Kontor - Holstebro		Plan Nr. 1
Projekteret Tegnet SJ Sot Kendret		Mål 1:4000
LOKALPLAN NR. 132 for et område ved OFFENSCHSVEJ - BEETHOVENSVEJ I ELLEBÆKOMRÅDET		Dato MARTS 79
KORTBILAG 1, OVERSIGTSKORT		<i>S. Sørensen</i> Stadsingeniør
		D. K. 351





I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning,
vedtages lokalplan nr. 132 endeligt.
Holstebro byråd, den 27. september 1979.



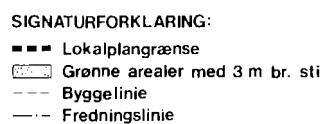
SIGNATURFORKLARING:

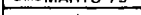
- Eksist./proj. bebyggelse
- Forslag til butikscenter
- Grønne arealer
- Byggefelt
- Etapeinddeling
- Byggelinier
- Skråningsareal

Overigtsarealer til Beethovensvej og Chopinsvej: 15 x 45 m

Stadsingeniørens Kontor - Holstebro		Plan Nr. 2
Projektør CM	JVS	Mål 1:1000
Tegnet		Dato MARTS 79
Sej		
Andet		
LOKALPLAN NR. 132 for et område ved OFFENBACHSVEJ - BEETHOVENSVEJ I ELLEBÆKOMRÅDET		
KORTBLAG 2 DETAILPLAN		
		D. K. 351

Holstebro byråd, den 27. september 1979.



Stadsingeniørens Kontor - Holstebro		Plan Nr. 3 Mst l: 1000 Dato MARTS 79
Projekteret Tegnet SJ Sej Kendel	LOKALPLAN Nr 132 for et område ved OFFENBACHSVEJ - BEETHOVENSVEJ I ELLEBÆKOMRÅDET UDSTYKNINGSPLAN KORTBILAG 3 PARCELLISOMRÅDE B2	 Stadsingeniør D K 351