

# Tillæg nr. 26

## Kommuneplan



Boligområde ved Tingagervej

## Forslag



## Forord til kommuneplantillæg

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013. Arealet er i Kommuneplan 2013 udlagt til fritidsformål ved Tingagervej i Holstebro. Dette ændres med kommuneplantillægget til et udlæg til boligformål og fritidsformål.

Kommuneplantillægget består af:

- En redegørelse, der beskriver planforslagets formål og baggrund.
- Bindende rammebestemmelser med tilhørende kortbilag, der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

### Retsvirkninger

Offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillæg har den virkning efter planlovens § 12, at Byrådet under visse forudsætninger kan modsætte sig udstykning, ændret anvendelse og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser eller bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

### Offentlig fremlæggelse

Forslaget til kommuneplantillæg er fremlagt offentligt i 8 uger fra den 28. juni 2017 til den 23. august 2017.

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 e-mail til:  
planafdelingen@holstebro.dk

eller som Digital post til:  
Holstebro Kommune  
Teknik og Miljø

### inden den 23. august 2017

Efter udløbet af denne frist vil Byrådet tage stilling til forslaget til kommuneplantillæg.

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte Yelena Kostova, Planafdelingen, tlf. 96 11 75 58 eller via ovennævnte e-mailadresse.

# Redegørelse

## Baggrund

Området øst for Tingagervej ønskes udstykket til boligformål. Vestlige del af området i dag er omfattet af rammeområde 02.F.32 til fritidsformål, østlige del er ikke omfattet af kommuneplanrammer.

For at sikre overensstemmelserne og danne grundlag for planlægning i dette område, udarbejdes tillæg nr. 26 til Holstebro Kommuneplan 2013

Sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdes og behandles Lokalplan nr. 1136 for et område til boliger - "Tingager Enge", 1. etape. På sigt skal der udarbejdes en ny lokalplan for 2. etape.

## Kommuneplanændringernes omfang

Med kommuneplantillæg nr. 26 foretages der følgende ændringer i Kommuneplan 2013:

Rammeområde 02.F.32, reduceres i omfang.

For at sikre en sammenhæng med boligområdet vest for Tingagervej, udvides rammeområde 02.B.28 i omfang.

Der etableres et nyt rammeområde 02.F.31. Det bliver muligt at etablere punkthuse indenfor 02.F.31.

Ændringerne skal danne grundlag for, at der kan udarbejdes en ny lokalplan for området.

Anvendte kortmaterialer :

- Forsidekortet indeholder data fra Danmark Miljøportal, marts 2017.
- Illustrationer er udarbejdet af A2 Arkitekterne.

# Bestemmelser

## Kommuneplan 2013

### Nuværende bestemmelser for område 02.F.32

<b>Plannummer</b>	02.F.32
<b>Område</b>	Holstebro
<b>Anvendelse generelt</b>	Fritidsformål
<b>Anvendelse</b>	Fritidsformål

### Bebyggelsens / anlæggets karakter

Park og naturområde. Der kan opføres mindre bygninger i tilknytning til områdets anvendelse. Der må højst opføres 150 m<sup>2</sup> klubhuse eller lignende. Der må højst opføres 100 m<sup>2</sup> sheltere, overdækkede opholdsarealer eller lignende.

**Notat om zonerforhold** Landzone

**Lokalplan/byplanvedtægt** Lokalplan nr. 342

### Notat om bebyggelsesprocent:

Etager: Højst 1.

Bygningshøjde: Højst 6 meter.

### Miljø

#### Beskyttelse af grundvand:

Der bør være fokus på at sikre fortsat grundvandsdannelse ved planlægningen af området. Dette kan ske ved regulering af befæstelsesgraden, samt ved at sikre muligheder for nedsivning af overfladevand. I forhold til den generelle sikring af grundvandet vil det ske gennem gældende miljøreguleringer samt ved indsatsplanlægning for beskyttelse af grundvandet.

#### Tiltagskrav

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse, jf. overudnyttelse af grundvandsressourcen i vandplanen. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i Spildevandsplanen.

Arealet er udlagt som en grøn kile mellem Mejdal og Tvis med mulighed for skovrejsning, og skal samtidig ses som et grundvandsbeskyttende tiltag for NFI området. Udover tiltagskravene, skal det sikres, at den beplantning, der ske både i form af skov og ved åbne arealer, har grundvandsbeskyttende karakter. Dette krav skal også medtages i kommende lokalplaner.

### Nuværende bestemmelser for område 02.B.28

<b>Område</b>	Holstebro
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligformål
<b>Bebyggelsesprocent</b>	40
<b>Etageantal</b>	2
<b>Bygningshøjde</b>	10
<b>Anvendelse</b>	Boligformål

### Bebyggelsens / anlæggets karakter

Åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende struktur i området. Tæt-lav bebyggelse kan indpasses i et eksisterende boligområde, såfremt bebyggelsens proportioner og struktur tilpasses områdets karakter

### Friareal

Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed

### Infrastruktur / parkering

Åben-lav: mindst 2 pr. bolig. Tæt-lav: mindst 2 pr. bolig. Hvis mindst 1/3 af pladserne etableres som fællesparkering kan der tillades mindst 1½ pr. bolig. Ældre-, kollegie-, ungdomsboliger, enkeltværelser og boliger under 50 m<sup>2</sup>: mindst 1/3 pr. bolig som fællesparkering. Cykler: mindst 1 pr. bolig, udtaget ældreboliger hvor der skal være mindst 1/3 pr. bolig

**Notat om zoneforhold** Byzone

**Lokalplan/byplanvedtægt** Lokalplan nr. 414 og 1105

**Notat om bebyggelsesprocent**

Åben-lav: højst 30 %.

Tæt-lav: højst 40 %.

**Etager:** Højst 2 + tagstue.

**Bygningshøjde:** Højst 10 meter.

## Nye bestemmelser for område 02.F.32

Rammeområde reduceres i omfang som vist på kortbilag 2

**Område** Holstebro

**Anvendelse generelt** Fritidsformål

**Anvendelse** Fritidsformål

### Bebyggelsens / anlæggets karakter

Park og naturområde. Der kan opføres mindre bygninger i tilknytning til områdets anvendelse. Der må højst opføres 150 m<sup>2</sup> klubhuse eller lignende. Der må højst opføres 100 m<sup>2</sup> sheltere, overdækkede opholdsarealer eller lignende.

**Notat om zoneforhold** Landzone

**Lokalplan/byplanvedtægt** Lokalplan nr. 342

**Notat om bebyggelsesprocent:**

Etager: Højst 1.

Bygningshøjde: Højst 6 meter.

### Miljø

#### Beskyttelse af grundvand:

Der bør være fokus på at sikre fortsat grundvandsdannelse ved planlægningen af området. Dette kan ske ved regulering af befæstelsesgraden, samt ved at sikre muligheder for nedsivning af overfladevand. I forhold til den generelle sikring af grundvandet vil det ske gennem gældende miljøreguleringer samt ved indsatsplanlægning for beskyttelse af grundvandet.

#### Tiltagskrav

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald

mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse, jf. overudnyttelse af grundvandsressourcen i vandplanen. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i Spildevandsplanen.

Arealet er udlagt som en grøn kile mellem Mejdal og Tvis med mulighed for skovrejsning, og skal samtidig ses som et grundvandsbeskyttende tiltag for NFI området. Udover tiltagskravene, skal det sikres, at den beplantning, der ske både i form af skov og ved åbne arealer, har grundvandsbeskyttende karakter. Dette krav skal også medtages i kommende lokalplaner.

## Nye bestemmelser for område 02.B.28

Rammeområde udvides i omfang som vist på kortbilag 2

<b>Område</b>	Holstebro
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligformål
<b>Bebyggelsesprocent</b>	40
<b>Etageantal</b>	2
<b>Bygningshøjde</b>	10
<b>Anvendelse</b>	Boligformål
<b>Bebyggelsens / anlæggets karakter</b>	

Åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Ny bebyg-

gelse skal tilpasses den eksisterende struktur i området. Tæt-lav bebyggelse kan indpasses i et eksisterende boligområde, såfremt bebyggelsens proportioner og struktur tilpasses områdets karakter

### **Friareal**

Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed

### **Infrastruktur / parkering**

Åben-lav: mindst 2 pr. bolig. Tæt-lav: mindst 2 pr. bolig. Hvis mindst 1/3 af pladserne etableres som fællesparkering kan der tillades mindst 1½ pr. bolig. Ældre-, kollegie-, ungdomsboliger, enkeltværelser og boliger under 50 m<sup>2</sup>: mindst 1/3 pr. bolig som fællesparkering. Cykler: mindst 1 pr. bolig, udtaget ældreboliger hvor der skal være mindst 1/3 pr. bolig

**Notat om zoneforhold** Byzone

**Lokalplan/byplanvedtægt** Lokalplan nr. 414 og 1105

### **Notat om bebyggelsesprocent**

Åben-lav: højst 30 %.

Tæt-lav: højst 40 %.

**Etager:** Højst 2 + tagstue.

**Bygningshøjde:** Højst 10 meter.

## **Ny rammeområde 02.F.31**

Etableres som vist på kortbilag 2

**Plannummer** 02.F.31

**Område** Holstebro

**Anvendelse generelt** Fritidsformål

**Anvendelse** Fritidsformål

### **Bebyggelsens / anlæggets karakter**

Park og naturområde.

Der kan opføres spredt beliggende punkthuse i op til 3 etager højde. Punkthuse skal være omgivet af offentlige grønne arealer der sikrer frit passage mellem bebyggelsen ind i nærliggende naturområde.



Sokel areal må højst være 150m<sup>2</sup>. Der er ikke tilladt private haver og terrasser udenfor sokellinje og arealerne mellem bebyggelsen. Ved fremtidigt byggeri i området skal områdets landskabelig træk tænkes ind i planen.

### **Infrastruktur / parkering**

Mindst 1 parkering pr bolig

**Notat om zoneforhold** Byzone

**Lokalplan/byplanvedtægt** Ingen

#### **Notat om bebyggelsesprocent:**

Etager: Højst 3.

Bygningshøjde: Højst 12 meter.

Bebyggelsesprocent 40 som samlet etageareal

### **Miljø**

#### **Beskyttelse af grundvand:**

Der bør være fokus på at sikre fortsat grundvandsdannelse ved planlægningen af området. Dette kan ske ved regulering af befæstelsesgraden, samt ved at sikre muligheder for nedsivning af overfladevand. I forhold til den generelle sikring af grundvandet vil det ske gennem gældende miljøreguleringer samt ved indsatsplanlægning for beskyttelse af grundvandet.

#### **Tiltagskrav**

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse, jf. overudnyttelse af grundvandsressourcen i vandplanen. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til

tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i Spildevandsplanen.

### **Vedtagelsespåtegning**

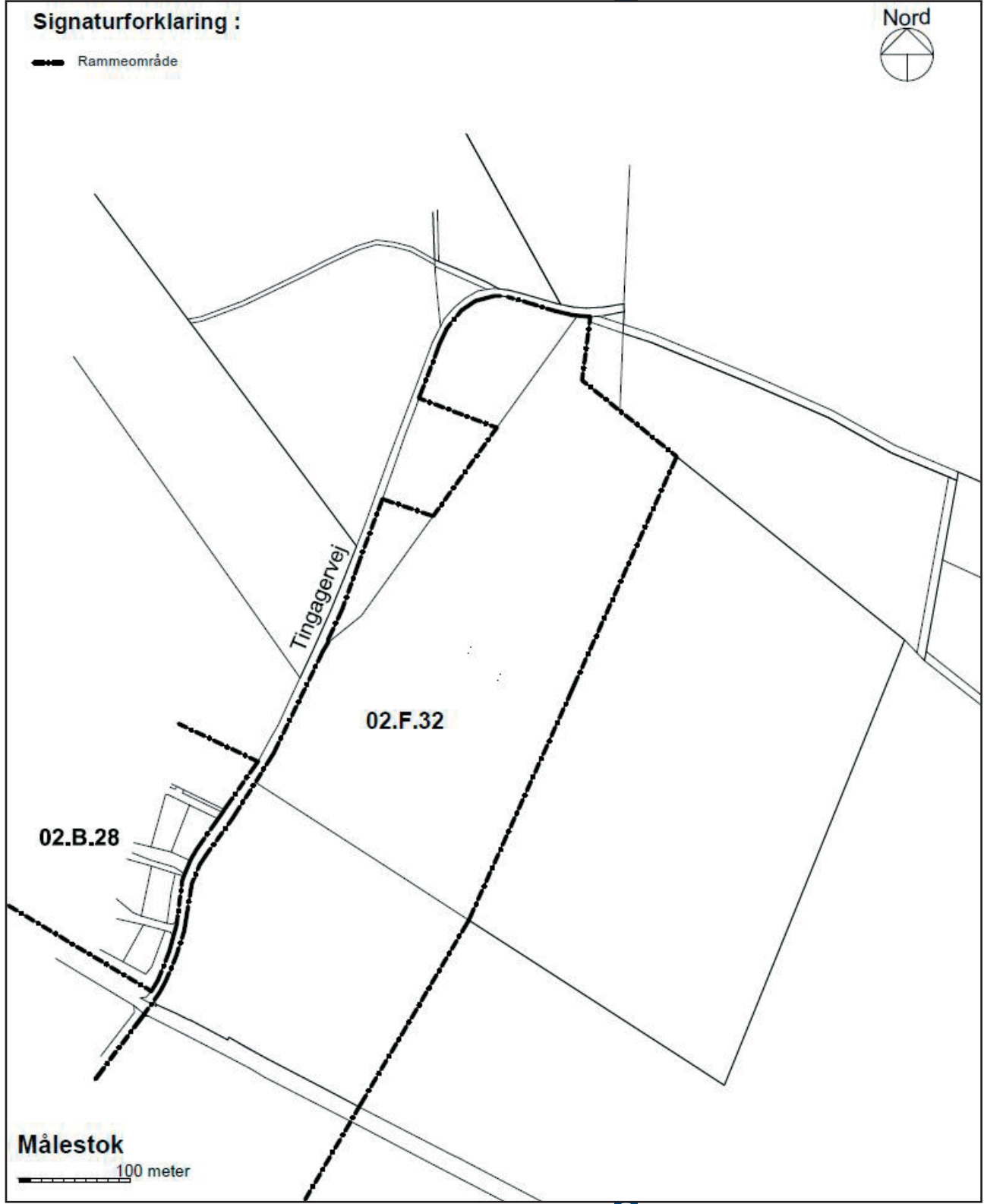
Forslaget til kommuneplantillæg er vedtaget af Holstebro Byråd den 20. juni til offentliggørelse i 8 uger fra den 28. juni 2017 til den 23. august 2017.

H. C. Østerby

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør



### Kortbilag 1

Eksisterende forhold i kommuneplan 2013

