

Lokalplan nr. 1234

Boligområde ved Harald Damtoftsvej,
Nr. Felding

Forslag Marts 2026



HOLSTEBRO
KOMMUNE

Kulturen til forskel

Forord

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til en lokalplan for boligområde ved Harald Damtofts vej i Nr. Felding.

Lokalplanen består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund, forholdet til omgivelserne 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.

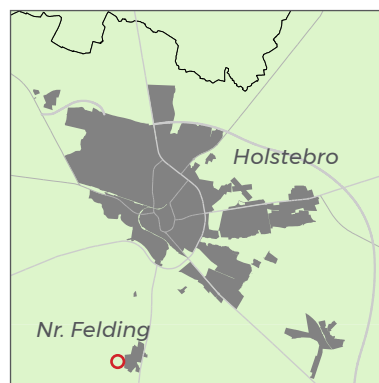
Indhold

Forord.....	2
Redegørelse.....	4
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Baggrund og formål med lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens gennemførelse.....	13
Forhold til anden lovgivning	13
Bestemmelser	16
§ 1. Formål.....	16
§ 2. Område.....	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Udstykning	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7. Ubebyggede arealer.....	19
§ 8. Terrænregulering.....	19
§ 9. Veje og stier.....	20
§ 10. Parkering	20
§ 11. Grundejerforening	21
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	21
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
Kortbilag 1 - matrikel og zonekort	24
Kortbilag 2 - luftkort med matrikelstel og terræn.....	25
Kortbilag 3 - lokalplankort.....	26
Bilag 1 - illustrationsplan	27
Bilag 2 - materialer og farver	28
Bilag 3 - jordfarveskala.....	29
Hvad er en lokalplan	30
Lokalplan.....	30
Lokalplanforslagets retsvirkninger	30
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	30
Praktiske oplysninger.....	31
Offentlig fremlæggelse	31

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Nr. Felding. Det afgrænses mod øst af Harald Damtofts Vej med tilstødende boligområde, mod syd af en fredskov med spejderhytte, mod vest af dyrket landbrugsjord og mod nord af åbne marker langs Sognstrupvej.



Lokalplanområdets placering

Baggrund og formål med lokalplanen

Borgerforeningen har gennem flere år været i dialog med Holstebro Kommune om udviklingsmuligheder i og omkring Nr. Felding. Landsbyen har en attraktiv beliggenhed med kort afstand til Holstebro, gode trafikale forbindelser og naturskønne omgivelser, hvilket skaber stor interesse for bosætning.

Da byen er omgivet af landbrugsejendomme, som kan medføre lugtgener, og er delt af Skjernvej, hvilket begrænser en sikker skolevej, er mulighederne for byudvikling mod vest blevet undersøgt. Et mindre areal ved Harald Damtofts Vej er vurderet som egnet til boligudvikling.

Arealet ligger naturskønt, tæt på skov og har gode muligheder for stiforbindelser – både ud til naturen og til det overordnede stinetsværk i resten af byen.

Med denne lokalplan disponeres området på en hensigtsmæssig måde til boligformål med tilhørende fællesarealer til ophold og håndtering af regnvand.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for åben-lav boligbebyggelse på arealet som en naturlig afslutning af byens grænse mod vest.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter en del af matrikel 16l, som er privatejet og består af landbrugsjord og læhegn, samt en



Skovkanten med fredsskov set fra Harald Damtofts Vej. Udsigt fra nordøst mod sydvest



Lokalplanområdets afgrænsning.

mindre del af kommunalt ejet matrikel 15ec med beplantningsbælte langs Harald Damtofts Vej.

Lokalplanområdet er overvejende fladt med en svag hældning mod sydvest, hvor terrænet grænser op til en bræmme af fredsskov, der både er privat og kommunalt ejet.

I den vestlige del af området findes et eksisterende læhegn med høje træer, som i vid udstrækning bevares, da det vurderes at kunne fungere som raste- og yngleplads samt ledelinje for flagermus.

Langs den østlige skel af lokalplanområdet findes en række træer, der på grund af deres faldefærdige tilstand erstattes med nye træer i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

Øst for lokalplanområdet ligger et eksisterende boligområde, som primært består af åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder.

Delområde A og B udlægges til åben-lav boligbebyggelse, hvor der må opføres henholdsvis i 1 og 2 etager.

Delområde C udlægges som grønt område med mulighed for etablering af regnvandsbassin, klimalavninger samt fælles arealer til leg- og ophold.

Udstykning

Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m².

Inden for delområde C må der udstykkes et areal til etablering af regnvandsbassin med tilhørende servicearealer, som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsens omfang og placering

Med lokalplanen fastsættes en bebyggelsesprocent på 30 for hver enkelt matrikel, eksklusive andel af fællesarealer.

For delområde A gælder, at der kun må bygges i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter.

For delområde B må der bygges i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.



Retningsgivende illustrationsplan

Bebyggelsens udseende

Nærværende lokalplan stiller krav om, at bebyggelse ikke må opføres i blanke eller reflekterende materialer. Derudover stilles der krav til farve- og materialevalg for at sikre arkitektonisk sammenhæng i området.

Afvalmede (halvvalmede) tagformer er ikke tilladt.

Trafikale forhold

Der etableres én vejadgang fra Harald Damtofts Vej i den nordlige ende af lokalplanområdet.

Boligvejen anlægges med sydgående retning og afsluttes med en vendeplads dimensioneret til 12 meter lange lastbiler.

I den sydlige ende etableres en tilslutning fra boligvejen til en stiforbindelse mod skolen.

Der etableres desuden en 6 meter bred servicevej i den sydligste del af lokalplanområdet, som skal betjene regnvandsbassinet beliggende i det sydlige hjørne af området. Servicevejen må kun anvendes som adgangsvej til regnvandsbassinet samt som stiforbindelse gennem området.

Parkering

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der etableres minimum to parkeringspladser på egen grund pr. bolig, hvilket sikrer, at parkering sker inden for den enkelte ejendom og ikke belaster fællesarealer eller vejnettet.

Grønne områder

Fælles grønne områder placeres i tilknytning til den nærliggende skov for at styrke den landskabelige sammenhæng og øge både biodiversiteten og den rekreative værdi.

Inden for de grønne områder udlægges arealer til fælles ophold, stiforbindelser og regnvandshåndtering, og de indrettes med fokus på naturpræg og tilgængelighed.

Der er mulighed for, at grundejerforeningen kan etablere mindre anlæg, såsom legeplads, pergola eller overdækket terrasse, inden for de fælles grønne arealer.

Sådanne anlæg skal udformes med naturlige materialer, såsom træ og sten, og have et udtryk, der understøtter områdets karakter som et naturpræget lege- og opholdsområde.

For at sikre, at lege- og opholdsarealer samles og ikke spredes over større afstande, udlægges der inden for det fælles grønne område et felt til legeplads. Feltet skal placeres med en minimumsafstand på 10 meter til nærmeste boligskel af hensyn til naboerne til området.

Stier og grønne områder med opholdsarealer skal udformes efter principperne for universelt design, så de er tilgængelige for alle – herunder personer med nedsat mobilitet. Der skal sikres god sammenhæng mellem interne stier og det eksisterende stinet, så der opnås en helhedsorienteret og funktionel rekreativ struktur.

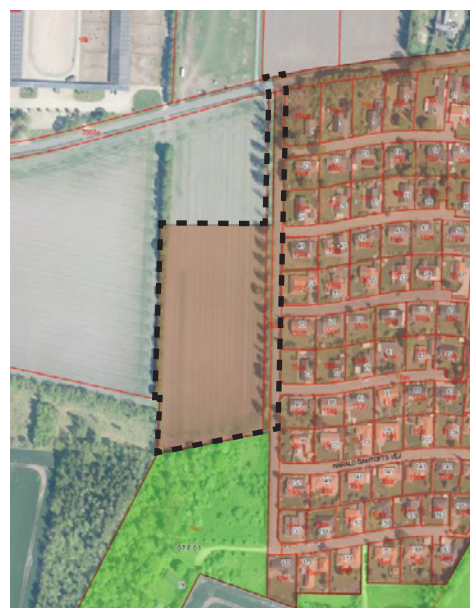
Regnvandsbassin og klimalavninger skal integreres som naturlige landskabselementer med beplantning, der fremmer lokal biodiversitet.

Terræn med henblik på klimatilpasning og håndteringen af regnvand

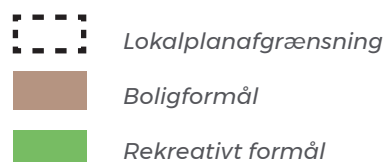
Under udarbejdelsen af lokalplanen er det vurderet, at der kan opstå behov for et område til håndtering af klimavand og skybrudsvand. For at sikre, at afledning af regnvand sker ved naturlig gravitation, må der ikke foretages terrænregulering på boligbyggegrunde med mere end +/- 0,5 meter i forhold til det færdigbyggemodnede terræn.

Det færdigbyggemodnede terræn forstås som den etablerede vej med fald ned mod de udlagte områder til håndtering af klimavand.

Jf. Holstebro Kommunes Spildevandsplan skal et vådt regnvandsbassin som udgangspunkt etableres som varierende anlæg og med mindste anlæg på 1:5. Ved stejlere hældning skal der på siderne etableres et plateau, hvor der er lav vandstand. Er dette ikke teknisk muligt, skal bassinet i boligområder eller andre områder med alm. offentlig færdsel vurderes, om der bør opsættes hegn eller lignende afskærmende foranstaltning.



Kommuneplanrammer



Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanens område er i Kommuneplan 2025 udlagt til boligområde 07.B.01.

Med lokalplanen søges denne ramme udfyldt på en hensigtsmæssig måde i overensstemmelse med lokalplanens principper for områdets disponering.

Zoneforhold

Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan i byzone.

Eksisterende lokalplaner

Der findes ingen gældende lokalplan for det pågældende område.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i nærheden af Holstebro Flyveklub, som er en privat flyveklub. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er det vurderet, om boligområdet kan realiseres uden at være støjbelastet af flyveklubbens aktiviteter.

Holstebro Flyveklub modtog den 5. december 2016 en revurderet miljøgodkendelse. I forbindelse med revurderingen blev der udarbejdet en støjrapport, som belyser støjudbredelsen ved start og landing af ultralette fly. Rapporten viser støjberegningen som et konturplot over nærområdet. Det planlagte boligområde i lokalplan nr. 1234 ligger i støjkonturen 40–42 dB LDEN.

Støjgrænseværdien for flystøj i arealfølsomme områder, herunder boligområder, er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser til 45 dB LDEN. Denne grænse er ligeledes et vilkår i Holstebro Flyveklubs miljøgodkendelse.

Lokalplan nr. 1234, boligområde ved Harald Damtoftsvej i Nr. Felding, er således ikke i konflikt med støjudbredelsen fra Holstebro Flyveklub, og området er ikke støjbelastet ud over Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

Holstebro Kommune har i denne vurdering indhentet faglig bistand fra SWECO Danmark A/S, Acoustica, som har bekræftet og tilsluttet sig ovenstående vurdering.

Klimatilpasning

I Holstebro Kommune defineres hverdagsregn som en 5-års regnhændelse, og ekstremregn som en 50-års hændelse fremskrevet i 2050. Hverdagsregn og ekstremregn skal håndteres lokalt i lokalplanområdet uden at forårsage ukontrollerede oversvømmelser.

Der skal inden for lokalplanområdet reserveres og indarbejdes arealer til håndtering af hhv. hverdagsregn og ekstremregn, ligesom der skal tages højde for eksisterende strømningsveje m.m.

Ekstremregn kan håndteres på veje og i terrænet, der udformes som vandveje.

Lokalplanen udlægger areal til et primært vådt regnvandsbassin til håndteringen af en 5-års hændelse, samt en lavning til håndtering af ekstremregn ved en 50-års hændelse fremskrevet i 2050.

Grundvand

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområde er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket stiller krav om særlig opmærksomhed på grundvandsbeskyttende tiltag, især ved ændringer i arealanvendelsen, der



Støjkonturer i forhold til lokalplanområdet

kan medføre øget risiko for forurening.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse 2021-2025, som fastlægger konkrete retningslinjer og tiltag. Der henvises til afsnittet Indsatsplan for yderligere information.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000

Der skal ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af lokalplanens virkninger på Natura 2000-områder eller bilag IV-arter. Det skyldes, at realisering af planen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre projekter udenfor planområdet vurderes at kunne påvirke Natura 2000-områder eller konkrete bilag IV-arter væsentligt.

Det nærmest liggende Natura 2000-område er område nr. 65, Nissum Fjord, som omfatter Habitatområde nr. 58 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 38. Området ligger i en afstand af ca. 17 km fra lokalplanområdet. På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området negativt. På baggrund af denne afstand og lokalplanens indhold vurderes det, at der ikke vil ske negativ påvirkning af de beskyttede naturværdier. En væsentlig påvirkning af Natura 2000-området kan derfor udelukkes.

Bilag IV-arter

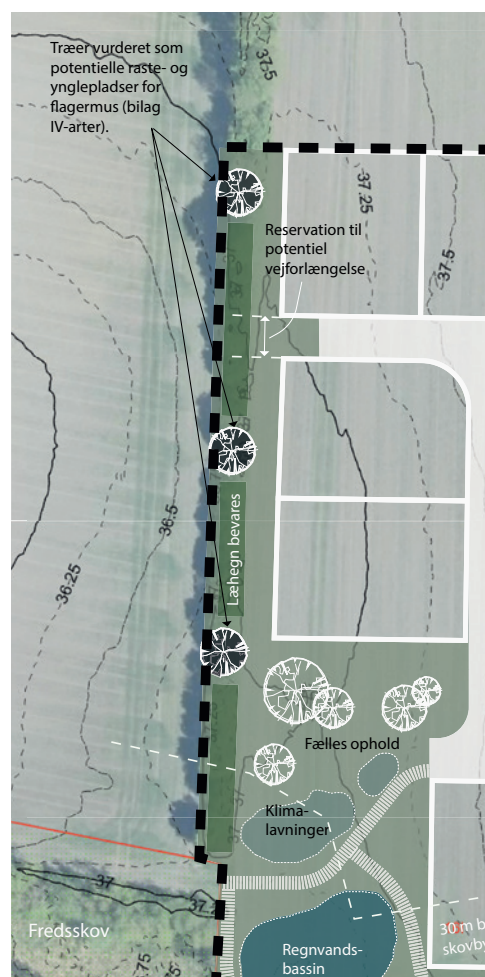
Det vurderes sandsynligt, at der forekommer flagermus i området, og at de eksisterende læhegn i den vestlige del af lokalplanområdet fungerer som ledelinjer for flagermus.

Dette skyldes, at der er et skovområde syd for læhegnet og et læhegn nord herfor mod Sognstrupvej.

I læhegnet findes talrige hulheder i ældre egetræer og ahorn, og det kan ikke udelukkes, at flere af træerne fungerer som yngle- eller rastetræer for flagermus, eller at de har potentiale til dette. Det er derfor vurderet, at læhegnet bør bevares af hensyn til de ældre træer og deres naturværdi, særligt de gamle egetræer og ahorn. De træer, der er markeret på lokalplankortet som potentielle ynglesteder for flagermus, skal bevares, hvilket er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Der er markeret et areal med hvid stiplet linje til en potentiel vejforbindelse. Hvis en vejforlængelse på sigt bliver aktuel, skal det vurderes, om de pågældende træer er beboet af flagermus. I så fald skal håndtering ske i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om flagermus og bilag IV-arter, herunder med henblik på dispensation.

Ved overdragelsen af det grønne område til grundejerfor-
eningen vil forvaltningen udarbejde en plejevejledning
for, hvordan læhegnet skal vedligeholdes fremadrettet.



Oversigtskort der viser mulige forekomster af yngle - og rastetræer i læhegnet.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ingen § 3 beskyttet natur indenfor lokalplanområdet. Regnvandsbassinet kan dog på sigt udvide sig til beskyttet natur, hvis der opstår naturligt plante- og dyreliv i bassinerne. Der anbefales, at der friholdes en afstand på minimum 10 meter til veje, bebyggelse m.m. omkring regnvandsbassinet af hensyn til det fremtidige dyre- og planteliv.

Indsatsplan

Der er vedtaget en indsatsplan 2021-2025 for området, hvilket bl.a. betyder at der ikke må forekomme ændringer af arealanvendelsen til mere grundvandstruende art. Derfor skal der være fokus på grundvandsbeskyttende tiltag.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Holstebro Kommunes Spildevandsplan 2020-2030, hvorfor lokalplanområdet skal optages i Spildevandsplanen via et tillæg.

Området planlægges separatkloakeret, hvilket betyder, at Vestforsyning etablerer et stik til spildevand og et stik til regnvand på hver matrikel.

Jf. Holstebro Kommunens Spildevandsplan må der fra den enkelte matrikel beliggende i et boligområde afledes overfladevand svarende til 40 % befæstelse ved åben-lav bebyggelse.

Tag- og overfladevand udover de tilladelige 40 % skal neddrøses til naturlig afstrømning, svarende til 1 l/s/ha i et separat internt system forinden tilledning til forsyningens regnvandssystem. Hydraulisk regulering skal foregå på egen grund, f.eks. med vandbremse eller lignende foranstaltning.

Alternativt skal merbefæstelsen håndteres på egen grund via nedsivning. Hvis der etableres nedsivning for en del af overfladevandet, skal administrationspraksis i Holstebro Kommunes Spildevandsplan af 2020-2030 for nedsivning af overfladevand påses overholdt.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet forventes at blive forsynet med fjernvarme fra Vestforsyningens Fjernvarme. Der vil blive udarbejdet et projektforslag, der sikrer, at hele lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Holstebro Kommunes Vandforsyningsplan og ligger inden for forsyningsområdet til Nipsbjerg Vandcenter. Området skal forsynes med vand herfra, og tilslutningen skal ske på de til enhver tid gældende betingelser.

Lokalplanens gennemførelse

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation. De generelle betingelser herfor er beskrevet i tabellen på følgende side.

Forhold til anden lovgivning

Arkæologiske interesser mv.

Jf. Museumslovens § 29 e må der ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsminder. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder.

Museet har den 20.-21. maj 2025 foretaget forundersøgelser på arealer udlagt til byggemodning ved Harald Damtofts Vej, Holstebro Kommune.

På de frigivne arealer, markeret med grøn farve på kortet til højre, er der ikke fundet væsentlige fortidsminder, eller fortidsminderne er færdigundersøgt i forbindelse med forundersøgelserne. På den baggrund frigiver museet de pågældende arealer (10.070 m²).

Andre arealer, markeret med rød farve, er ikke frigivet og er indstillet til egentlige udgravningsarealer (8.659 m²) på grund af fund af fortidsminder i form af bebyggelses- og aktivitetsspor fra førromersk og romersk jernalder.

De frigivne områders placering er angivet med grøn farve på vedlagte kort. De øvrige områder er markeret med rød farve og er ikke frigivet til anlægsarbejder

Bemærk:

- Anlægsarbejder i de på kortet grønne områder kan foretages uden, at museet orienteres.
- Hvis der mod forventning påtræffes spor efter væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejder i de grønne områder:
 - Det er i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2, pligtigt at standse anlægsarbejdet i det omfang, det berører fortidsminderne.
 - Fundet skal straks anmeldes til museet.
- Da museet har frigivet de grønne områder:
- Det er i henhold til Museumslovens § 27, stk. 5, staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser i de frigivne områder.



Oversigtskort med områder fra den indledende forundersøgelse, udført af Holstebro Museum.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er Byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfor-tegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel.
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås.
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme.
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At Byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at Byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i [Erhvervsstyrelsens vejledning](#) om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Skovbyggelinje

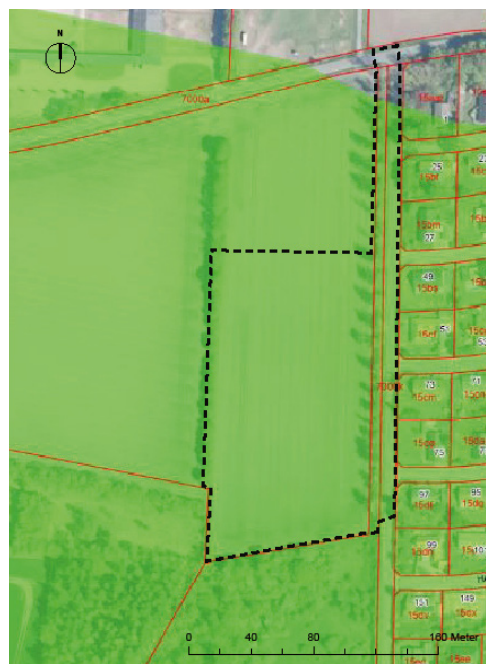
Da lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for en fredsskov, er det omfattet af en skovbyggelinje. I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse vil der blive ansøgt om en reduktion af skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Efter reduktionen fastlægges en afstand på 30 meter fra den fysiske skovkant, hvor der ikke må opføres boligbebyggelse.

Ophævelse af landbrugspligt

Hele lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold på det omfattede matr.nr. 16l, før der i henhold til landbrugsloven er sket ophævelse af landbrugspligten eller meddelt tilladelse til det.



Oversigtskort, der viser de områder, som er omfattet af skovbyggelinjen.

Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.
- at sikre vejadgang fra Harald Damtoftsvej,
- at etablere fælles grønne områder til håndtering af regnvand og klimatilpasning,
- at forebygge, at nedsivning fra området medfører forurening af jord eller grundvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 16l og 15ec, samt dele af vejmatr. nr. 7000a og 7000k

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på kortbilag 3.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Delområderne A og B må kun anvendes til fritliggende enfamiliehuse (åben-lav). På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Stk. 2. Delområde C må kun anvendes til fælles grønt område i form af beplantning, håndtering af regn- og klimavand, leg- og ophold.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Inden for delområderne A og B, hvor der etableres fritliggende enfamiliehuse (åben-lav boligbebyggelse), skal ejendomme udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m² pr. bolig.

Stk. 2. Udstykning inden for delområde C må kun finde sted i forbindelse med udstykning til tekniske formål, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

Stk. 3 Udstykningen af lokalplanområdet skal ske efter de principper, som vist på kortbilag 3.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Boligbebyggelse

Stk. 1. Inden for delområderne A og B må bebyggelsen opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, eksklusiv andel af fælles areal.

Stk. 2. Inden for delområderne A og B skal bebyggelsen placeres i overensstemmelse med en samlet koteplan, udarbejdet af Holstebro Kommune.

Stk. 3. Inden for delområde A må bebyggelse opføres i én etage med en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter.

Stk. 4. Inden for delområde B må bebyggelse opføres i to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Fælles ophold

Stk. 5. Inden for delområde C må der etableres en overdækket terrasse eller pergola til brug for det fælles grønne opholdsareal.

Den samlede bebyggelse må udgøre maksimalt 50 m² og skal placeres inden for det i kortbilag 3 angivne område.

Bebyggelsen skal holdes i en afstand på mindst 10 meter til nærmeste boligmatrikelskel.

Stk. 6. Inden for det skraverede areal i delområde C, som vist på kortbilag 3, kan der etableres en mindre legeplads til understøttelse af områdets funktion.

Legepladsen må kun placeres inden for det område, der på kortbilag 3 er udlagt som opholdsareal.

Stk. 7. Legetårne, trapper, klatreelementer og lignende må ikke overstige en højde på 3,0 meter og skal placeres mindst 10 meter fra nærmeste boligmatrikelskel.

Pergolaer og overdækkede terrasser må ligeledes have en maksimal højde på 3,0 meter.

Stk. 8. Der må ikke etableres belysning eller støjende installationer inden for områder udlagt til leg- og ophold uden forudgående tilladelse fra Holstebro Kommune.

Skovbyggelinje

Stk. 9. Bebyggelse i lokalplanområdet må ikke placeres nærmere end 30 meter fra den fastlagte skovbyggelinje, som er vist på kortbilag 3 og bilag 1.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1 Til udvendige bygningssider og tage må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Undtaget fra denne bestemmelse er solcelle- eller sol-

Ad. §6, stk. 1. Bestemmelsen vil typisk udelukke materialer, der er karakteriseret ved en glansværdi over 30.

varmepaneller, hvis genskin sker mindst 10 grader over vandret og ikke reflekterer på nabobygninger

Stk. 2. Ved opførelse af alt bebyggelse i træ må der ikke anvendes runde bjælker eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Træet skal fremstå i almindelige træfarver som brune og grå nuancer - enten ubehandlet eller behandlet med transparent maling eller olie.

Stk. 3. Ydermure på beboelsesbygninger samt tilhørende carporte og udhuse, når disse er sammenbygget med hovedbygningen, skal udføres i tegl, træ eller pudsede facadeflader. Facaderne skal fremstå i afdæmpede farvenuancer inden for jordfarveskalaen, herunder grå, brun, beige, okker samt brækkede hvide nuancer som det er vist på bilag 3 og 4.

Stk. 4. Ved anvendelse af metal som facadebeklædning må metaloverfladen ikke udgøre mere end 1/3 af bygningens samlede facadeareal. Metalbeklædningen skal have patineringssegenskaber, der sikrer en visuel dæmpning og naturlig ældning over tid, så blanke eller reflekterende overflader undgås.

Fritstående sekundære bygninger, såsom skure og carporte, der ikke er en del af beboelsesbygningen, kan opføres med fuld beklædning i metal.

Stk. 5. Tagene må udformes som fladt tag, ensidig taghældning eller saddeltag. Taghældningen må maksimalt være 45°.

Afvalmede (halvvalmede) tagformer er ikke tilladt.

Stk. 6. Ved etablering af legeplads, pergola eller overdækket terrasse inden for fællesarealer skal disse udformes med naturlige materialer, såsom træ, sten, evt. metal og have et udtryk, der understøtter områdets karakter som naturpræget lege- og opholdsområde.

Stk. 7. Affaldscontainere og lignende skal indhegnes, afskærmes eller indbygges i eventuelle skure. Højden på eventuelle indhegninger, skure og lignende må ikke overstige 2,5 meter.

Stk. 8. Hegning i/mod skel må kun ske med levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn. Hegnet skal plantes i en afstand fra skel af 0,3 meter mod nabo.

Skiltning

Stk. 9. Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer- og navneskiltning må ikke finde sted.

Stk. 10. Virksomheder, der lovligt kan drives i et boligområde, må dog opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm.

Stk. 11. Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere og lignende skal skjules eller indgå som en naturlig del af bebyggelsens arkitektur.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. De grønne fællesarealer indenfor delområde C, som er vist på kortbilag 3, skal fremstå med græsbevoksning og eventuelt en blanding af engblomster.

Der kan plantes enkelte solitære træer eller trægrupper, forudsat at beplantningen ikke forstyrrer eksisterende eller planlagte vandveje, herunder områder udlagt til klimalavninger til håndtering af skybrudsregn.

Stk. 2. Klimalavninger og bassinanlæg skal udformes, så de fremstår som en naturligt integreret del af de grønne fællesarealer. Anlæggene skal have afrundede, organiske former og må ikke fremstå som tekniske anlæg.

Stk. 3. Ved etablering af klimalavninger skal de fremstå som grønne områder med græsbevoksning.

Stk. 4. Der må ikke ske direkte nedsivning af regnvand til de dybere jordlag med grundvand inden for lokalplanområdet.

Stk. 5. Regnvandsbassiner, klimalavninger eller andre anlæg til håndtering af overfladevand skal etableres med tæt membran eller et dokumenteret filterlag.

Stk. 6. Der må ikke plantes træer inden for en afstand af 5 meter fra bassinets kronekant af hensyn til drift og vedligehold.

Beplantning og naturbeskyttelse

Stk. 7. Eksisterende læhegn, som vist på kortbilag 3, skal bevares og må ikke fældes. Læhegnet skal plejes i overensstemmelse med den plejevejledning, der er udarbejdet af Holstebro Kommunes Natur- og Miljø.

Stk. 8. Læhegn må dog nedlægges inden for det stiplede areal, som er vist på kortbilag 3, hvis dette alene sker for at etablere en potentiel vejforbindelse.

Inden påbegyndelse af anlægsarbejde skal træerne på det pågældende areal undersøges for forekomst af flagermus.

Stk. 9. Træer, der på lokalplankortet er markeret som potentielle ynglesteder for flagermus, skal bevares.

§ 8. Terrænregulering

Stk. 1. Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn.

Ad. §7, stk. 5. Bestemmelsen skal sikre, at regnvandet renses, inden det kan sive ned mod grundvandsmagasinet.

Ad. §8, stk. 1. Ved byggemodnet terræn forstås det færdigetablerede vej- og grundterræn, som angivet i et godkendt byggemodningsprojekt, og som danner grundlag for fastlæggelse af byggehøjde og sokkelkote.

Stk. 2. Der må ikke foretages terrænregulering inden for 1 meter fra vej-, sti- og naboskel. Dog er terrænregulering tilladt i forbindelse med tilkørsel til carport eller garage.

Stk. 3. Skråningsanlæg i forbindelse med skybrudslavnin-
ger og regnvandsbassin må ikke etableres med en stejle-
re hældning end 1:5.

§ 9. Veje og stier

Stk. 1. Der udlægges areal til veje og stier samt vejadgang fra Harald Damtoftsvej til området, som vist på kortbilag 3.

Stk. 2. Veje udlægges i en bredde på 8,5 meter, jf. kortbi-
lag 3.

Stk. 3. Veje skal anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter og græsrabatter på 1,5 meter på hver side af vejen.

Stk. 4. Vendepladser skal dimensioneres til 12 meter lange lastbiler og etableres i overensstemmelse med gæl-
dende vejregler.

Stk. 5. Oversigtsarealer skal ligeledes etableres i overens-
stemmelse med gældende vejregler.

Stk. 6. Inden for oversigtsarealer må der ikke forekomme beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,8 meter.

Stk. 7. Stier udlægges som rekreative stier, som vist på kortbilag 3.

Stk. 8. Stier skal udføres med permeabel belægning, såsom stenmel eller lignende materialer.

Stk. 9. Der må etableres kørefast servicevej med en bred-
de på op til 6 meter i tilknytning til regnvandsbassinet.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Ved åben-lav boligbebyggelse skal på egen grund anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Stk. 2. Fællesarealer og ubebyggede arealer på de en-
kelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede campingvogne, autocampere eller lignende genstande.

Stk. 3. Henstilling af campingvogne, større både, lastbiler og lignende må ikke finde sted på de ubebyggede arealer ved boligerne eller langs boligveje, medmindre det sker midlertidigt i forbindelse med ferie eller transport, og i højst 4 uger ad gangen.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Grundejerforening oprettes af Holstebro Kommune inden grundsalg.

Stk. 2. Kommunen er ikke forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal forestå al vedligeholdelse, renholdelse, snerydning, glatførebekæmpelse m.v. af de private fællesveje og -stier inden for lokalplanens område.

Stk. 5. Veje og stier skal tilskødes grundejerforeningen, når udstykningen er approberet, og grundejerforeningen er stiftet.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af ubebyggede arealer samt naturlæhegn.

Stk. 7. Bassinanlægget skal vedligeholdes og driftes af det relevante forsyningselskab.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

Stk. 1. Bebyggelse inden for delområde A og B må ikke tages i brug, før følgende anlæg er etableret:

- Det i § 7, stk. 2 og 4 nævnte regnvandsbassin samt eventuelle klimalavninger.
- De i § 9 nævnte vejanlæg.

§ 13. 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 overens-

stemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den xx. xxxx 2026, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den (xx. xxxx 202x).

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, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Holstebro Byråd,
den [dato]

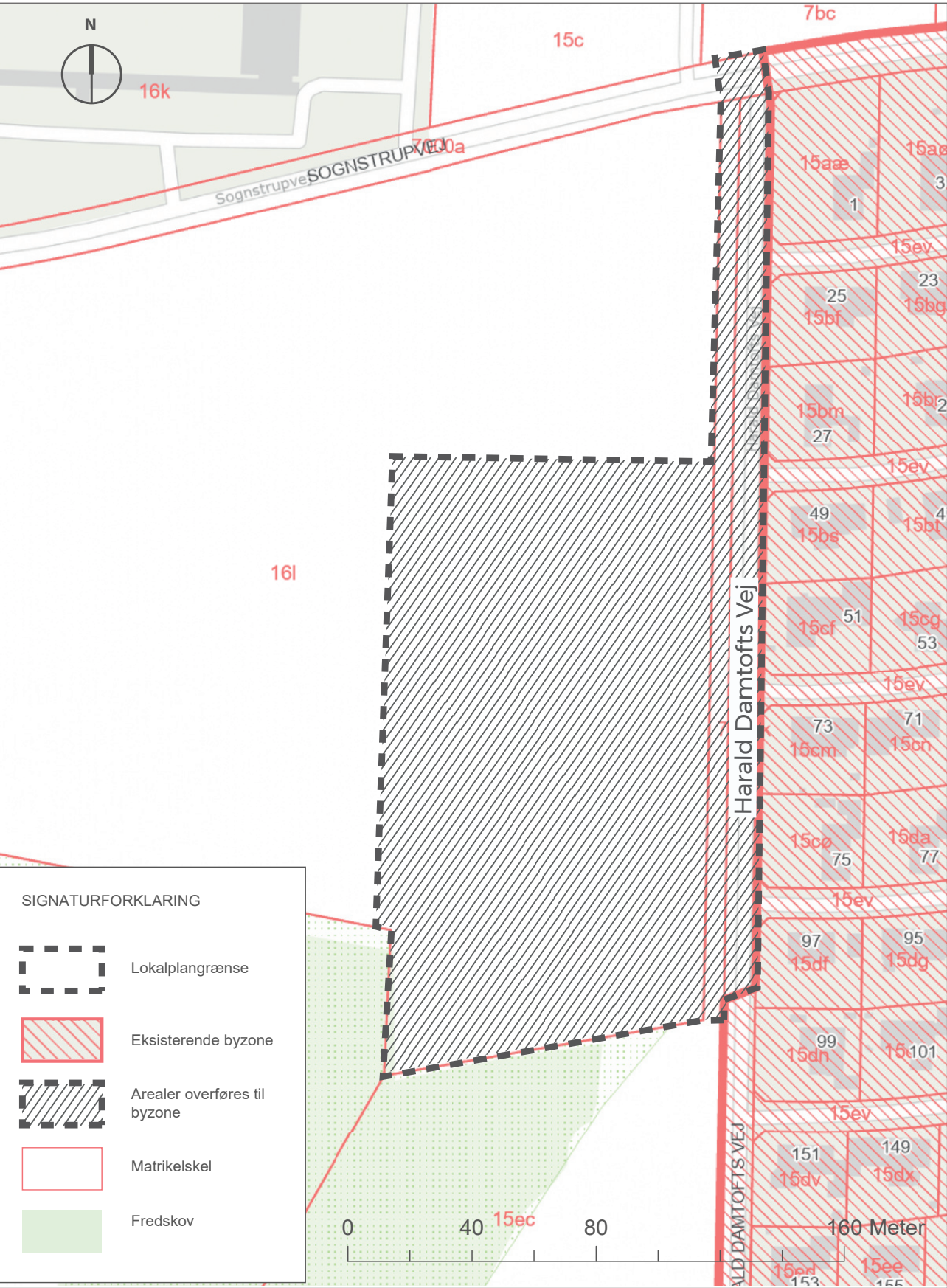
På Byrådets vegne

Kenneth Tønning
Borgmester

/

Rasmus Byskov-Nielsen
Kommunaldirektør

Kortbilag 1



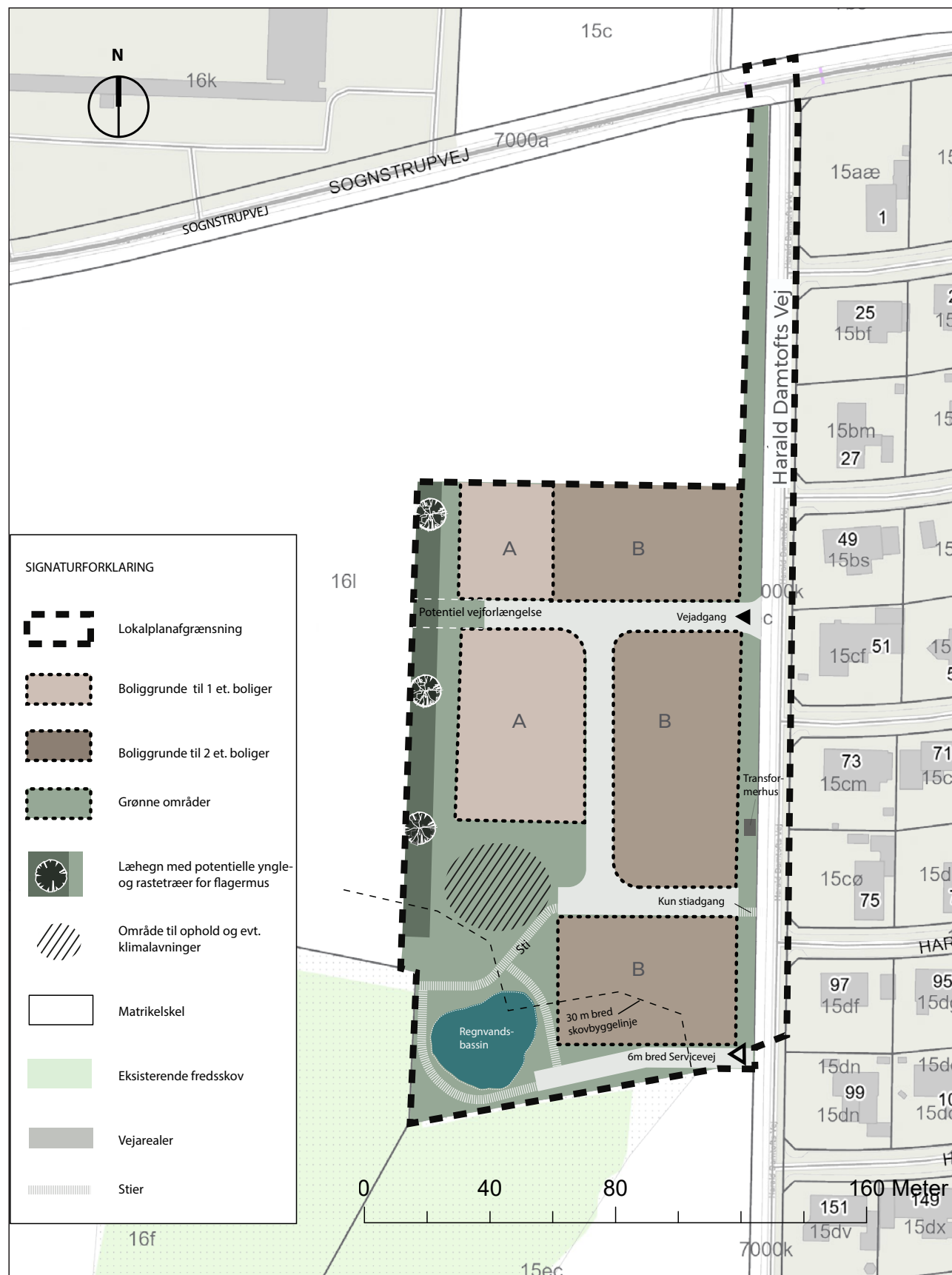
Lokalplanområdets afgrænsning

This topographic map depicts a coastal region with various geographical features and property boundaries. Key elements include:

- Topography:** Contour lines indicate elevation, with labels such as 35.25, 35.5, 35.75, 36, 36.25, 36.5, 36.75, 37, 37.25, 37.5, 37.75, 38, 38.25, 38.5, and 38.75. A prominent contour line is labeled 36.25.
- Coastline and Water:** The coastline is shown on the right side, with a road labeled 'Harald Damtofts Vej' running along it. A body of water is visible on the left side.
- Roads:** A road labeled 'SOGNSTRUPVEJ' runs diagonally across the upper part of the map. Another road, 'Harald Damtofts Vej', runs vertically along the right edge.
- Property Boundaries:** Red dashed lines delineate various property parcels. Some parcels are labeled with numbers (e.g., 1, 3, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 267, 269, 271, 273, 275, 277, 279, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305, 307, 309, 311, 313, 315, 317, 319, 321, 323, 325, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345, 347, 349, 351, 353, 355, 357, 359, 361, 363, 365, 367, 369, 371, 373, 375, 377, 379, 381, 383, 385, 387, 389, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 407, 409, 411, 413, 415, 417, 419, 421, 423, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 443, 445, 447, 449, 451, 453, 455, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 485, 487, 489, 491, 493, 495, 497, 499, 501, 503, 505, 507, 509, 511, 513, 515, 517, 519, 521, 523, 525, 527, 529, 531, 533, 535, 537, 539, 541, 543, 545, 547, 549, 551, 553, 555, 557, 559, 561, 563, 565, 567, 569, 571, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, 587, 589, 591, 593, 595, 597, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 613, 615, 617, 619, 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 649, 651, 653, 655, 657, 659, 661, 663, 665, 667, 669, 671, 673, 675, 677, 679, 681, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709, 711, 713, 715, 717, 719, 721, 723, 725, 727, 729, 731, 733, 735, 737, 739, 741, 743, 745, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 763, 765, 767, 769, 771, 773, 775, 777, 779, 781, 783, 785, 787, 789, 791, 793, 795, 797, 799, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 813, 815, 817, 819, 821, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 839, 841, 843, 845, 847, 849, 851, 853, 855, 857, 859, 861, 863, 865, 867, 869, 871, 873, 875, 877, 879, 881, 883, 885, 887, 889, 891, 893, 895, 897, 899, 901, 903, 905, 907, 909, 911, 913, 915, 917, 919, 921, 923, 925, 927, 929, 931, 933, 935, 937, 939, 941, 943, 945, 947, 949, 951, 953, 955, 957, 959, 961, 963, 965, 967, 969, 971, 973, 975, 977, 979, 981, 983, 985, 987, 989, 991, 993, 995, 997, 999, 1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011, 1013, 1015, 1017, 1019, 1021, 1023, 1025, 1027, 1029, 1031, 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1051, 1053, 1055, 1057, 1059, 1061, 1063, 1065, 1067, 1069, 1071, 1073, 1075, 1077, 1079, 1081, 1083, 1085, 1087, 1089, 1091, 1093, 1095, 1097, 1099, 1101, 1103, 1105, 1107, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1127, 1129, 1131, 1133, 1135, 1137, 1139, 1141, 1143, 1145, 1147, 1149, 1151, 1153, 1155, 1157, 1159, 1161, 1163, 1165, 1167, 1169, 1171, 1173, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1191, 1193, 1195, 1197, 1199, 1201, 1203, 1205, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217, 1219, 1221, 1223, 1225, 1227, 1229, 1231, 1233, 1235, 1237, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1265, 1267, 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 1279, 1281, 1283, 1285, 1287, 1289, 1291, 1293, 1295, 1297, 1299, 1301, 1303, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313, 1315, 1317, 1319, 1321, 1323, 1325, 1327, 1329, 1331, 1333, 1335, 1337, 1339, 1341, 1343, 1345, 1347, 1349, 1351, 1353, 1355, 1357, 1359, 1361, 1363, 1365, 1367, 1369, 1371, 1373, 1375, 1377, 1379, 1381, 1383, 1385, 1387, 1389, 1391, 1393, 1395, 1397, 1399, 1401, 1403, 1405, 1407, 1409, 1411, 1413, 1415, 1417, 1419, 1421, 1423, 1425, 1427, 1429, 1431, 1433, 1435, 1437, 1439, 1441,

Lokalplan nr. 1234

Kortbilag 3

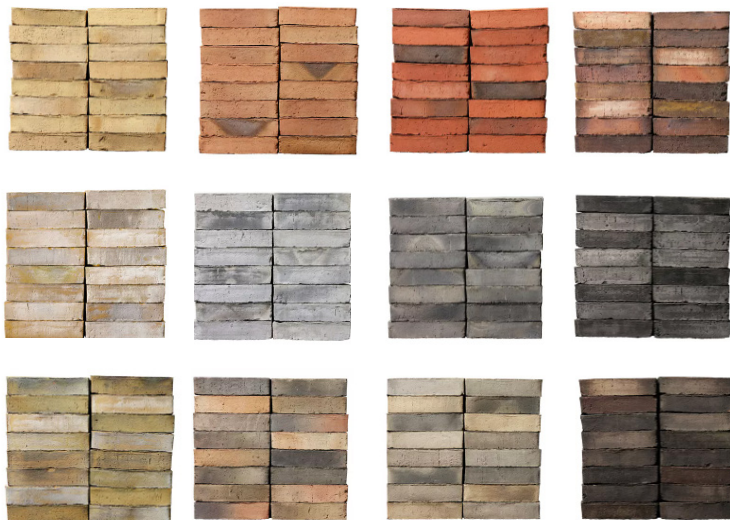
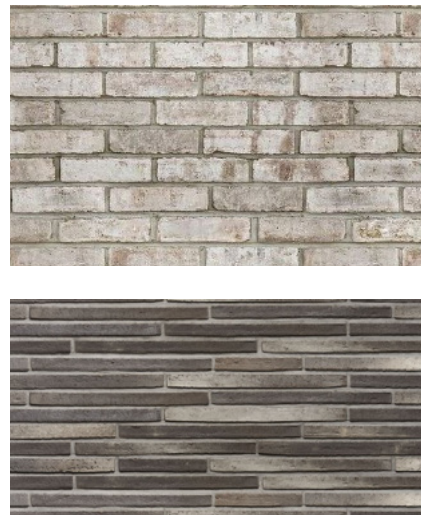


Bilag 1



Retningsgivende illustrationsplan

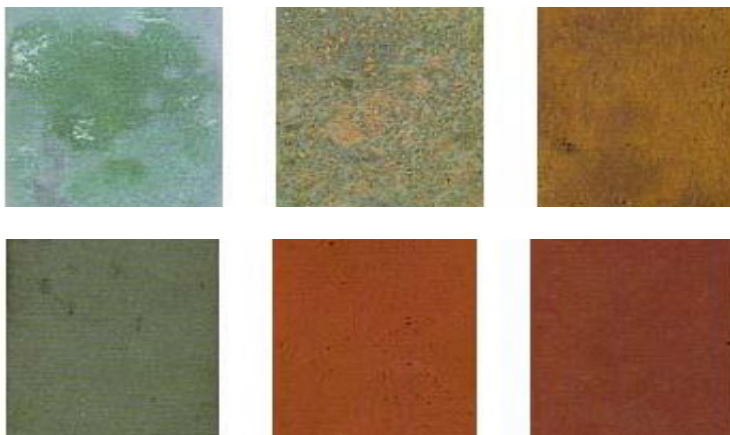
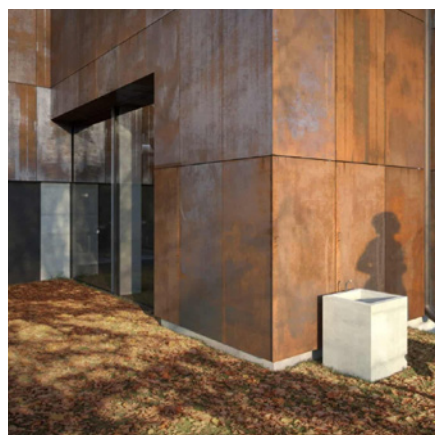
Bilag 2



Eksempler på tegl i jordfarveskala



Eksempler på træbeklædning



Eksempler på patineret metal

Bilag 3



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Byrådet vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Praktiske oplysninger

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til lokalplan er fremlagt offentligt i 4 uger fra den x til den x 2026.

Hvis du har indsigelser eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

- Holstebro Kommune
Teknik og Miljø, Team Plan
Kirkestræde 11
7500 Holstebro
- eller via e-mail til:
tm@holstebro.dk
- eller som Digital Post til:
Holstebro Kommune
Teknik og Miljø

senest den x 2026.

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

--

Hvis du har spørgsmål til planforslaget, er du velkommen til at kontakte xx, Team Plan, tlf. 96 11 75 58 eller via ovennævnte e-mailadresse.



HOLSTEBRO
KOMMUNE