

Lokalplan nr. 1160



Område til boliger,
"Tingager Enge", 1. etape.



HOLSTEBRO KOMMUNE

Indhold

- Forord til lokalplanforslaget, s. 2

Redegørelse..... 4

- Lokalplanområdets beliggenhed, s. 4
- Baggrund og formål med lokalplanen, s. 4
- Helhedsplan, s. 4
- Eksisterende forhold, s. 6
- Lokalplanens indhold, s. 6
- Forhold til anden planlægning, s.8
 - Kommuneplanen, s. 8*
 - Eksisterende lokalplaner, s. 8*
 - Varmeforsyningsplan, s. 9*
 - Varmepumper, s. 9*
 - Spildevandsplan, s. 9*
 - Klimatilpasningsplanen, s. 10*
 - Vandforsyningsplan, s. 10*
 - Zoneforhold, s. 10*
- Tilladelser fra andre myndigheder, s. 11

Lokalplan nr. 1160..... 13

- § 1. Formål..... 13
- § 2. Område 13
- § 3. Anvendelse 13
- § 4. Udstykning 14
- § 5. Bebyggelsens omfang og placering 14
- § 6. Bebyggelsens udseende..... 15
- § 7. Ubebyggede arealer..... 16
- § 8. Terrænregulering 16
- § 9. Veje og stier 17
- § 10. Parkering 18
- § 11. Grundejerforening 18
- § 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse 19
- § 13. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner .. 19
- § 14. Lokalplanens retsvirkninger 19
 - Kortbilag 1 - matrikelkort, s. 21*
 - Kortbilag 2 - lokalplankort, s. 22*
 - Bilag 3 - vejprofiler, s. 23*
 - Bilag 4 - eksempler på bebyggelse, s. 24*
 - Bilag 5 - eksempler på materialer, s. 25*
 - Bilag 6 - RAL farvekort, s. 26*

Anvendte kortmaterialer (baggrundskort) samt fotos:

- Forsidekortet indeholder data fra Danmark Miljøportal, marts 2017.
- Fotos: Randers Kommune, Flickr, Wikimedia Commons, marts 2017.
- Illustrationer mv. er udarbejdet af A2 Arkitekterne.



Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Holstebro øst for Tingagerparken og syd for Tvis Kloster.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses mod vest dels af Tingagervej samt af ejendommen "Rosenly". Mod syd af eksisterende egeskovbeplantning og mod øst er der åbent land, mens udstykningen mod nord afgrænses af skovareal.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der kan udstykkes et nyt naturkvarter med plads til omkring 85 boliger i en blanding af parcelhuse og række/kæde/dobbelthuse.

Denne lokalplan er en del af en samlet helhedsplan, som på sigt fuldt realiseres med næste lokalplan.



Lokalplanområdet er en del af en samlet helhedsplan, som består af to etaper.

Helhedsplan

Tankerne bag helhedsplanen er, at etablere et attraktivt boligområde, bevare det eksisterende natur og tilpasse den ind i det fremtidige planområde på en naturlig og hensigtsmæssig måde.



Retningsgivende illustration af helhedsplanen som eksempel på, hvordan bebyggelse i området kan placeres.

Selve udformningen af helhedsplanen tager udgangspunkt i områdets eksisterende natur og i særdeleshed i den eksisterende skovbeplantning, som hovedsagelig består af ældre egetræer.

Planen tænkes inddelt i tre mindre kvarterer, som alle indtil omkranser et fælles grønt areal med naturligt udformede regnvandssøer.

Det er ønsket at grundene har direkte kontakt til grønt ubebygget areal, enten i form af grønt fællesareal eller til den eksisterende beplantning. Herved vil man opnå en oplevelse af ro og privathed mod denne side af grunden, samt at man har et oplevet større grundareal.

Vejene udformes som bløde slyngede forløb, således hastigheden nedsættes, og en vekslende oplevelse af bebyggelsen opnåes.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 10 ha beliggende i landzone. Lokalplanområdet er et landbrugsområde udstykket fra én eksisterende ejendom.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet mod skovareal som benyttes til kommunal hundeskov. Mod øst afgrænses områdets af landbrugsejendomme og mod syd af eksisterende skovbeplantning.

Sydligt for lokalplanområdet fra vest mod øst er der en karakteristisk grøn kile med egeskovbeplantning med karakterskabende og rekreativt potentiale.

Terrænet er svagt stigende med op til 1 meter fra lokalplanområdets nordlige del og ind mod egeskovbeplantningen i sydvest.

Lokalplanens indhold

Det bærende element for kvarteret Tingager Enge er naturen og den allerede eksisterende skovbeplantning beliggende syd for lokalplanområdet.

Derudover er der naturligt fugtige områder enkelte steder, som gør det muligt at etablere regnvandsbassiner til grønne rekreative formål for lokalplanområdet.

Boligområdet i det nye naturkvarter er beliggende således, at alle har adgang til de grønne fællesarealer med regnvandsbassiner eller til den eksisterende egeskovbeplantning.

Der bliver plads til ca. 85 boliger bestående af tæt-lav og åbent-lav.

Delområde opdeling og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i Delområderne: A, B, C, D1, D2, D3. Som vist på kortbilag 2 - lokalplankort.

I lokalplanen udlægges delområde A til åben-lav boligbebyggelse i form af ca. 50 parcelhusbyggegrunde.

Delområde B udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af ca. 20 byggegrunde til fritliggende mini-parcelhuse.

Delområde C udlægges til åben/lav boligbebyggelse i form af ca. 15 byggegrunde.

Delområde D1 udlægges til offentlige grønne arealer. Området skal have naturpræg. Gennem området udlægges et areal til en offentlig rekreativ stiforbindelse.

Delområde D2 udlægges til fælles grønne arealer, der skal vedligeholdes af grundejerforeningen. I området må grundejerforeningen etablere legepladser, bålpladser og lignende samt mindre tekniske installationer til drift af regnvandsbassiner.

Delområde D3 udlægges til fælles grønne arealer, der skal vedligeholdes af grundejerforeningen. Området skal have præg af et skovbryn med vild græseng.

Bebyggelse og udstykning

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles grønne arealer.

Planen giver mulighed for udstykning af i alt ca. 85 byggegrunde med varierende størrelse.

Udstykning foretages i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan på side 5.

Det er i lokalplanområdet mulighed for at opføre to-familiehuse og dobbelthuse med samme afstandskrav til skel som fritliggende enfamiliehuse. Efter første udstykning er det ikke efterfølgende muligt, at udstykke eller opdele grundene igen.

For at sikre bebyggelsens indpasning i forhold til omgivelserne, er der i lokalplanens bestemmelser fastlagt retningslinjer om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde, etageantal, tagformer, materialer og forhold til omgivelserne.



Eksempel på anlæg af regnvandsbassin med naturnært udseende. Foto A2 Arkitekterne.

Landskab, beplantning og grønne områder

Området vil fremstå med en overvejende grøn karakter, i form af såvel offentlige grønne arealer som fælles mere private grønne arealer. Hække og øvrig beplantning mod fælles arealer vil fremstå naturlige og uklippede, og underbygget af de slyngede vejforløb, som vil gøre at området opleves afvekslende, grønt og med et naturligt præg.

Lokalplanområdet grænser op til et område med mulig forekomst af arter fra E.F.- Habitatdirektivets bilag IV-arter. Etablering af nye boligområder kommer ikke til at påvirke arternes levesteder.

Regnvand fra området håndteres internt på lokalplanområdet, såfremt det er muligt.

I dele af området vil regnvandet løbe ud i åbne render, der ledes til regnvandsbassiner. Fra regnvandsbassinerne leder et overløb ved spidsbelastninger regnvand til Halgård Bæk og Tvis Å alternativt til kloakering.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og grundvandsmagasinet er kortlagt som nitratfølsomt. Det er vigtigt, at der i forbindelse med etableringen af de åbne render tages hensyn til, at området er sårbart for nedsivning af forurenede overfladevand.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal betjenes fra vejadgang ved Tingagervej.

Der er tiltænkt intern stiforbindelse i området, der kobler boligklynger mellem hinanden og åbner forbindelse til naturstier nord for lokalplanområdet (hundeskov).

Vendepladser etableres iht. gældende vejregler for renovationskøretøjer.

Alle interne fordelingsveje og boligveje skal fungere som private fællesveje og vedligeholdes af grundejerforening.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2017 ligger største delen af lokalplanområdet indenfor rammeområde 02.B.28 - til boligformål.

Et mindre areal af lokalplanområdet ligger indenfor ramme 02.F.31 - til fritidsformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2017.



Gældende kommuneplanrammer

Eksisterende lokalplan

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 1136. Ved vedtagelsen af denne lokalplan nr. 1160 ophæves lokalplan nr. 1136.

Varmeforsyningsplan

Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektivt varmforsyningsanlæg, hvis bygningen opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergibebyggelse.

Varmepumper

Anlæg må placeres mellem f.eks. udhus eller haveskur og bebyggelsen, eller integreret i bebyggelsen således de er visuelt gemt fra veje og naboskel.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af Holstebro Kommunes Spildevandsplan 2011 – 2016. Området skal optages i den kommende spildevandsplan 2019.

Området separatkloakeres, hvilket betyder at der etableres stik til husspildevand samt mulighed for afledning af regnvand enten gennem stik eller terrænnært til grøfter.

Området spildevandsforsynes i henhold til vedtaget serviceniveau jf. gældende spildevandsplan. Spildevand afledes til eksisterende spildevandssystem.

Regnvand håndteres ved opsamling i regnvandsbassiner med afledning til recipienten.

Regnvandet fra parceller opsamles i ledningsanlæg.

Regnvand fra veje opsamles i rendestensbrønde med sandfang med afledning til regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner dimensioneres for en 5 års regnhændelse jf. gældende spildevandsplan.

Såfremt der skal ske afledning af regnvand til recipienten, vil det være til Halgård Bæk eller til Tvis Å.

Ved eventuelle grundvandssænkninger skal der foretages en undersøgelse af risikoen for forøget udvaskning af okker til Tvis Å, da der inden for lokalområder er kortlagt områder som potentielt kan bidrage til okkerudvaskning. Undersøgelser skal foretages i henhold til lov om okker

lovb. Nr. 1581 af 12. december 2015.

Såfremt der skal ske nedsivning fra regnvandsbassinerne opsplittes bassiner i et område med vådt volumen og tæt membran - og et hævet område over normalt vandspejl til nedsivning.

Ved etableringen af regnvandsbassiner, skal udformningen have et naturnært udseende således, at bassiner ikke fremstår som et teknisk anlæg med stramme linjer, men ændres til at understøtte områdets grønne islæt med en mere organisk og naturnær fremtoning. Placeringen af bassinerne skal ske efter endelig projektering.

Klimatilpasningsplanen

Lokalplanområdet skal jf. Kommunens klimatilpasningsplan vurderes i forhold til et klimakriterie. I kommunen er det besluttet at anvende et klimakriterie/serviceniveau for håndtering af ekstrem regn fastsat ved, at der maksimalt må stå 10 cm vand på terræn (svarende til sokkelhøjde og vejkant) beregnet ved en 50 års hændelse fremskrevet til 2050, se Kortbilag 7, strømninger for regnvand.

Lokalplanområdet er som led i kommunens klimatilpasningsindsats vurderet i forhold til en 100 års regnhændelse. Klimasikringen af området sker ved at ekstreme regnhændelser primært håndteres på veje, i grøfter og de grønne områder.

Grøfter udføres som sammenhængende vandveje for opsamling af regnvand og udligning ved oversvømmelsen.

Veje etableres med længdefald mod de grønne områder.

Bygninger sikres med nødvendig terrænregulering.

Vandforsyningsplan

Lokalplanen ligger i Nibsbjerg Vandværks forsyningsområde.

Zoneforhold

Hele arealet ligger i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver lokalplanområdet i byzone.

Tilladelser fra andre myndigheder

Landbrugspligt

Landbrugspligten er ophævet for den del af matrikel 26 Tviskloster Hgd., Tvis, der er omfattet af lokalplanområdet.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Halgaard Skole skoledistrikt. Halgaard Skole ligger 1,5 km syd for lokalplanområdet.

Natura 2000

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder 15 samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000 område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Holstebro Kommunes vurdering, at projektet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Habitatdirektivets bilag IV arter

Flagermus er registreret i steder grænsende op til lokalplanområdet. Arterne er omfattet af bilag IV. Stederne, hvor der er registreret forekomst af flagermus, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Bilag IV arternes yngle- og rasteområder er generelt beskyttet mod beskadigelse og ødelæggelse.

Det er vurderet, at det lokalplanlagte projektområde ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet ejes af private lodsejere. Holstebro Byråd har ikke planer om at engagere kommunen i den udbygning, som lokalplanen muliggør.

Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og

Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Skovbyggelinie

Miljøstyrelsen har den 21. februar 2018 truffet afgørelse om at reducere skovbyggelinjen inden for størstedelen af lokalplan nr. 1160 (tidligere lokalplan nr. 1136), med undtagelse mod nord, hvor linjen reduceres til at forløbe 8 meter syd for lokalplanens nordlige grænse.

Reduktionen er sket i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1, jf. Miljø- og Fødevareministeriets lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017 og bekendtgørelse nr. 927 af 27. juni 2016 om bygge- og beskyttelseslinjer.

Servitutter

Grundejere skal selv sikre sig overblik over hvilke servitutter, der er tinglyst på deres ejendom, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør de relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejde startes.

Lokalplan nr. 1160

Område til boligformål på "Tingager Enge" i Holstebro, 1. etape.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§ 1. Formål

Stk. 1. Lokalplanens formål er at sikre:

- arealer til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at områder med bebyggelse placeres og udformes uden gener for naboer,
- at der reserveres arealer til anlæg af regnvandsbassiner og åbne render,
- at der anlægges fælles grønne områder med naturstier,
- at der anlægges den nødvendige adgangsvej til lokalplanområdet.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 26 Tviskloster Hgd., Tvis.

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D1, D2 og D3. Se Kortbilag 2.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Delområde A og C skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af: fritliggende enfamilieshuse.

Stk. 2. Delområde B skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af: fritliggende mini-parcelhuse og dobbelthuse.

Stk. 3. Delområde D1 skal anvendes til offentlige grønne arealer, naturstier, naturlegepladser, bålpladser og mindre husdyrhold.

Stk. 4. Delområde D2 skal anvendes til private fælles grønne arealer, regnvandsbassiner, vandrender og regnvandsbede, legepladser, terrasser, bålpladser og lignende, samt mindre tekniske installationer til drift af regnvandsbassiner.

Stk. 6. Delområde D3 skal anvendes til private fælles grønne arealer.

§ 4. Udstykning

Stk. 1. Udstykning må kun finde sted efter forudgående godkendelse af Holstebro Kommune

Stk. 3. Der må ikke udstykkes i delområderne D1, D2 og D3.

Stk. 4. I delområde A - åben-lav, skal hver boligparcel være mindst 400 m²

Stk. 5. I delområde B - tæt-lav, skal hver boligparcel være mindst 250 m² og maks. 400 m².

Stk. 6. I delområde C - åben-lav, skal hver boligparcel være mindst 400 m².

Matrikulær sammenlægning

Stk. 7. Der må ske matrikulær sammenlægning inden for delområderne A og C der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Stk. 8 Der må ikke ske matrikel opdeling efter gennemført matrikulær sammenlægning.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Delområde A - åben-lav boligbebyggelse : fritliggende enfamilieshuse.

Stk. 2. Må opføres i højst 1,5 plan med en trempelhøjde på maks. 1 meter.

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % eksklusiv fællesarealer.

Stk. 4. Bolig maks. 300 m². Garager, carporte og lignende mindre bygninger maks. 150 m².

Stk. 5. Bygninger må ikke være højere end 8,5 meter over færdig byggemodnet terræn.

Stk. 6. Delområde B - tæt-lav boligbebyggelse: fritliggende mini-parcelhuse og dobbelthuse.

Stk. 7. Må opføres i højst 1,5 plan med en trempelhøjde på maks. 1 meter og med samme afstandskrav til skel som åben-lav boligbebyggelse. Se diagram 1.

Stk. 8. Bebyggelsesprocenten må maks. være 40 % eksklusiv fællesarealer.

TÆT-LAV: (fritliggende mini-parcelhuse): placeringskrav for bolig.

Minimum 2,5 meter til skel samt det skråhøjdegrænseplan opfyldt for bolig.

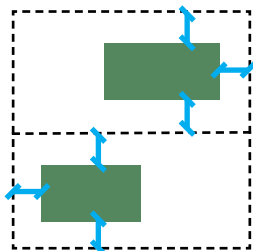


DIAGRAM 1

- Samme afstandskrav til skel som åben-lav boligbebyggelse.

Stk. 9. Bygninger må ikke være højere end 8,5 meter over færdig byggemodnet terræn.

Stk. 10. Delområde C - åben-lav boligbebyggelse: fritliggende enfamiliehuse.

Stk. 11. Må opføres i højst 2,5 plan med en trempelhøjde på maks. 1 meter.

Stk. 12. Bebyggelsesprocenten må maks. være 40 % eksklusiv fællesarealer.

Stk. 13. Bolig maks. 300 m². Garager, carporte og lignende mindre bygninger maks. 150 m².

Stk. 14. Bygninger må ikke være højere end 10 meter over færdig byggemodnet terræn.

Delområde D1, D2 og D3

Stk. 15. Der må ikke bygges i delområde D1, D2 og D3.

Der må dog opføres indenfor delområde D2 tekniske installationer til drift af regnvandsbassiner som for eks. mindre pumpehuse og lign. Derudover må der indenfor delområdet etableres overdækkede terrasser/bålpladser og lign., til grundejerforeningens brug.

§ 6. Bebyggelsens udseende og skiltning

Tage

Stk. 1. Der må ikke lægges tage med blanke materialer med en glansgrad på over 30. Solfanger eller solceller skal nedfældes i taget, så de udgør en arkitektonisk og integreret del af taget.

Stk. 2. Bebyggelse skal udføres med tag med ensidig taghældning eller med sadeltag. Taghældning minimum 10 og maks. 45 grader. Dog undtagen garager, carporte og lignende mindre bygninger. Se Bilag 4.

Facade

Stk. 3. Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse. Der må ikke anvendes runde bjælker og synlige krydsende bjælkeender, eller tilsvarende i brædder.

Stk. 4. På udvendige bygningssider må der ikke anvendes reflekterende materialer med en glansgrad større end 30, undtaget dog solfange, solceller og lignende.

Stk. 5. Ydervægge på beboelsesbygninger kan fremstå i træ, teglsten, beton eller som pudsede flader. I afdæmpede nuancer, dog ikke hvid. Se Nuancepalette og RAL-kort, Bilag 5 og 6.



Eksempel på skovbryn i kanten af egeskovbeplantning. Foto: Randers Kommune.

Luftpumper

Stk. 6. Anlæg skal placeres mellem f.eks. udhus eller haveskur og bebyggelsen, eller integreret i bebyggelsen således de er visuelt gemt fra veje og naboskel.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For åben-lav-bebyggelse skal regnvand håndteres på egen grund ved befæstede arealer udover 40% (tag, terrasse, indkørsel).

Stk. 2. For tæt-lav-bebyggelse skal regnvand håndteres på egen grund ved befæstede arealer udover 50% (tag, terrasse, indkørsel).

Stk. 3. Hegn i naboskel skal kun etableres som levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med maks. samme højde som det levende hegn.

Stk. 4. Hegn i skel mod fællesareal eller offentlig grønt areal må kun ske med levende uklippet hegn i en maks. højde på 2 meter. Eksempelvis naturligt overhængende buske. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med maks. samme højde som det levende hegn.

Stk. 5. Delområde D1 skal udlægges som park eller skov, med evt. naturstier, naturlegepladser, bålpladser, og mindre husdyrhold, som vist på Kortbilag 2.

Stk. 6. Delområde D2 skal udlægges som grønne græsarealer beplantet med naturligt overhængende buske og enkelte solitærtræer. Der må indenfor delområdet etableres regnvandsbassiner, vandrender og regnvandsbede, legepladser, overdækkede terrasser/bålpladser og lignende, samt mindre tekniske installationer til drift af regnvandsbassiner.

Stk. 7. Delområde D3 skal udlægges som grønne græsarealer med præg af et skovbryn med vild græseng.

§ 8. Terrænregulering og klimatilpasning

Stk. 1. Der må foretages terrænregulering på op til +/- 0,50 meter på egen grund indtil en halv meter fra naboskel. Der ud over skal der søges om tilladelse fra Holstebro Kommune.



Principsnit af vejanlæg og grønt fælles areal.



Eksempler på naturligt overhængende buske: potentil, laurbærkirsebær og spirea. Fotos: Flickr, Wikimedia Commons.

Stk. 2. Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes redegørelse for terrænenheder i forbindelse med nyt byggeri.

Stk. 3. Der må i delområde D1, D2 og D3 foretages terrænregulering på op til +/- 2 meter indtil 2 meter fra skel. Terrænregulering må udformes med naturligt præg.

Stk. 4. Regnvandsbassiner, render, søer og vandløb skal etableres med varierende anlæg og skal tilpasses det naturlige terræn.

Stk. 5. Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Stk. 6. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Stk. 7. Regnvandsbassiner skal som udgangspunkt etableres med tæt membran. Såfremt det sikres at der ikke kan ske nedsivning af forurende stoffer ved regnvandsbassiner kan membran udelades.

§ 9. Veje og stier

Vejadgang

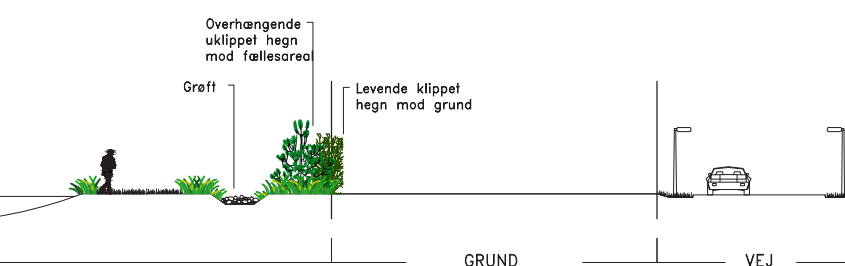
Stk. 1 Vejadgang til området skal ske fra en ny vejtilslutning til Tingervej, se Kortbilag 2.

Fordelingsvej

Stk. 2 Der skal udlægges areal til fordelingsvej i boligområdet. Udlægget skal have en bredde på 9 m. med en kørebanebredde på 6 m. med fast belægning. På begge sider af kørebanelinjen skal der udlægges en 1,5 m. bred græsribbe med blandede lave engblomster, se Bilag 3.

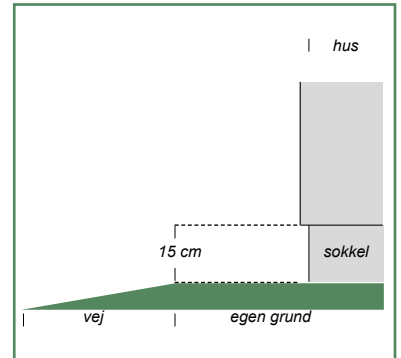
Boligveje

Stk. 3 Der skal udlægges areal til private boligveje i boligområdet. Udlægget skal have en bredde på 8,5 m. med en kørebanebredde på 5,5 m. med fast belægning. På begge sider af kørebanelinjen skal der udlægges en 1,5 m. bred græsribbe med blandede lave engblomster, se Bilag 3.



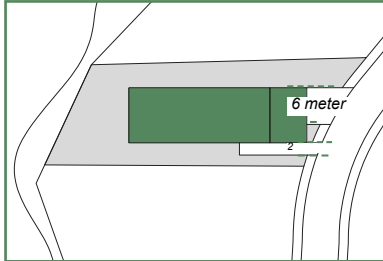
SOKKELKOTE:

Det anbefales at ejendomme bygges med en sokkelkote på minimum 15 cm over vejken for at undgå risiko for oversvømmelse i tilfælde af ekstremregn. Dette er bygherres ansvar. Se nedenstående principillustration.



EKSEMPEL PÅ**OVERKØRSLER:**

Køreadgang mellem byggegrund og vej må maks. være 6 meter bred.



Gående adgang må max. være 2 meter bred.

Stk. 4. Ved blinde veje skal der være tilstrækkelig vendemulighed for renovationsbilen i henhold til gældende vejregler.

Stk. 5. Der skal i henhold til gældende vejregler sikres oversigt ved alle vejkryds.

Stk. 6. Køreadgang mellem grund og vej må maks. være 6 meter bred. Evt. separat gående adgang må maks. være 2 meter bred, se diagram, side 17.

Stk. 7. Der skal ved vejkryds, sikres etablering af oversigt i henhold til gældende vejregler.

Stier

Stk. 8 Cykel- og gangstier med blandet trafik i lokalplanområdet skal udlægges i 2 meters bredde med permabel belægning som eksempelvis knust asfalt, se Bilag 3.

Der kan i øvrigt anlægges stier i område D1 efter behov.

Belysning

Stk. 9 Belysningen skal etableres jf. retningslinjer fra Belysningsplanen for Holstebro By. Belysningen skal opfattes som nedadrettet mod terræn og lyskilden må ikke blænde.

Armaturerne skal være af samme type i hele lokalplanområdet.

§ 10. Parkering

Stk. 1. Delområde A, B og C.

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Hvis mindst en tredjedel af p-pladserne anlægges som fællesparkering, kan der tillades 1½ p-plads pr. bolig på egen grund.

§ 11. Grundejerforening

Stk. 1. Alle grundejere inden for delområderne A, B og C er forpligtet til at være medlem af en, af Holstebro Kommune godkendt, grundejerforening.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når Holstebro Kommune kræver det.

Stk. 3. Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer af disse, skal godkendes af Holstebro Kommune.

Stk. 4. Grundejerforeningen (erne) er pligtig(e) til at tage skøde på alle fællesarealer inden for delområde D1, D2 og D3 samt de private fællesveje her.

Stk. 5. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse, renholdelse, glatførebekæmpelse mv. af fællesarealerne, undtagen herfra er vedligeholdelse af de afløbstekniske anlæg som forsyningsselskabet ejer. Forsyningsselskabet skal i øvrigt have adgang til de afløbstekniske anlæg når det er nødvendigt af hensyn til oprensning etc.

§ 12. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Stk. 1. Ejendomme er ryddet for byggeaffald.

Stk. 2. Parkeringsforhold samt vejadgang til boliger er etableret.

Stk. 3. Samtlige ejendomme inden for lokalplanområdet er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg på de til enhver tid gældende almindelige bestemmelser. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

Stk. 4. Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektivt varmforsyningsanlæg, hvis bygningen opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergibebyggelse.

§ 13. Ophævelse af tidligere tilvejebragte lokalplaner.

Stk. 1. Lokalplan nr. 1136 område til boliger, "Tingager Enge", 1 etape, vedtaget af Holstebro Byråd den 10. oktober 2017, ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1160 boligområde Tingager Enge, 1 etape.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

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. 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). Dispensation fra bestemmelsen i § 12, stk. 2 og 3, om kollektiv varmforsyning, som Byrådet har pligt til at med-

dele til lavenergibebyggelse, sker uden naboorientering (planlovens § 20, stk. 2, nr. 3).

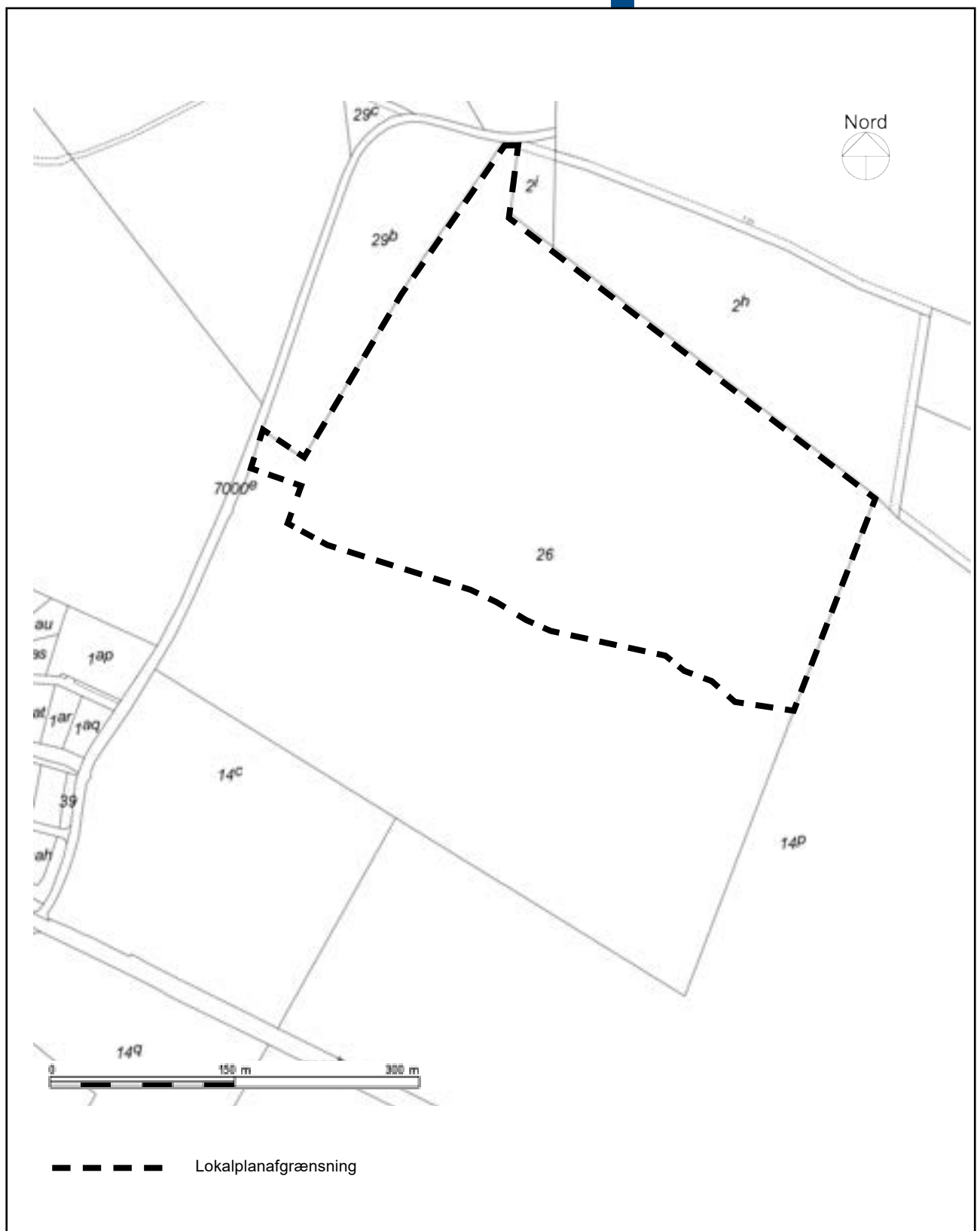
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Holstebro Byråd den 9. oktober 2018.

På Byrådets vegne

H. C. Østerby / Lars Møller
Borgmester

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 10. oktober 2018.

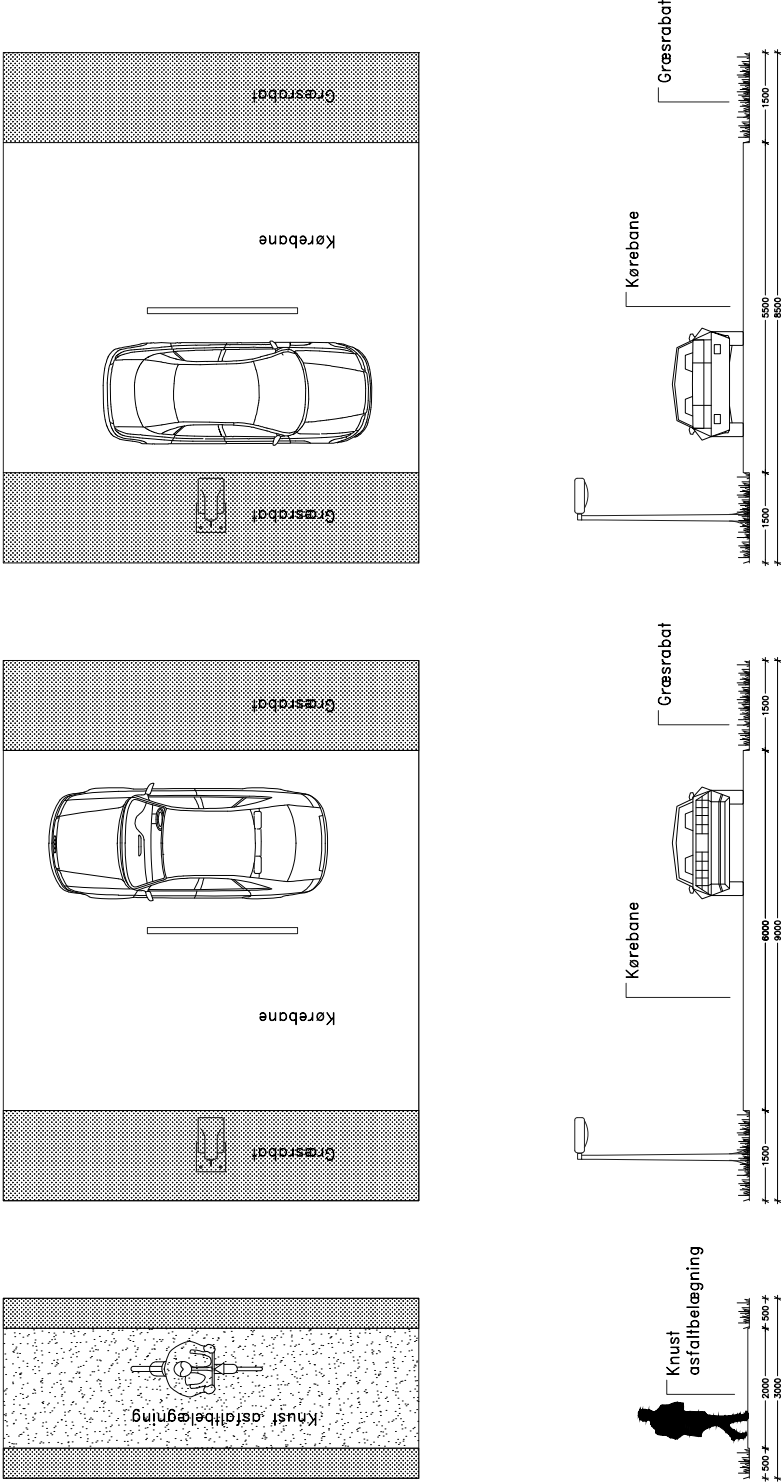


Kortbilag 1 - Matrikelkort
Lokalplanområdets afgrænsning



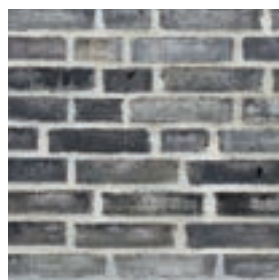
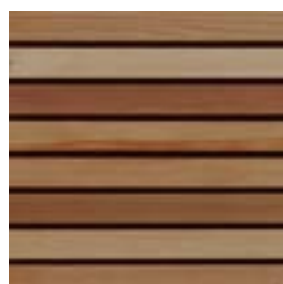
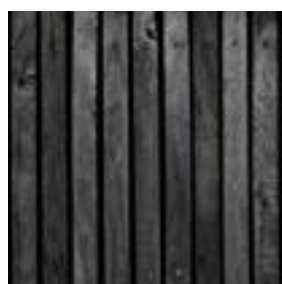
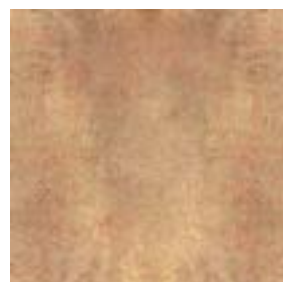
Kortbilag 2 - Lokalplankort

Lokalplanområdets opdeling og anvendelse



Bygningformer - eksempler**Bilag 4**

Eksempler på inspiration til bygningsformer

Tegl - eksempler på farvenuancer :**Træ** - eksempler på farvenuancer :**Beton** - eksempler på farvenuancer :**Vandskurede / pudse facader** - eksempler på farvenuancer :

Grålige farver

Gullige farver

Sorte farver

Brunlige farver

Bilag 5

Nuancepalette - eksempler på afdæmpede strukturoverflader.

RAL 1000	RAL 1012	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1019	RAL 6003	RAL 6004	RAL 6005
RAL 6006	RAL 6007	RAL 6008	RAL 6009	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014
RAL 6015	RAL 6016	RAL 6019	RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6026	RAL 6028
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004	RAL 7005	RAL 7006
RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032
RAL 7033	RAL 7034	RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017
RAL 8019	RAL 8022	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 9001	RAL 9002	RAL 9018
RAL 9004	RAL 9005	RAL 9011	RAL 9017				

Bilag 6

RAL-kort - eksempler på afdæmpede nuancer.

