



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.C2.3



Centerområde ved Jyllandsgade 2-8
i Herning

Forslag

Fremlægges fra den xx. måned 20xx til den xx. måned 20xx. (begge dage incl.)

Hvad er en lokalplan?

Planloven indeholder bestemmelse om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom.

I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinjer for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, være i overensstemmelse med lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx

(begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Borgerservice, indgang B og i Planafdelingen, indgang C 2. sal), på Herning Bibliotekerne og på kommunens hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skal indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: BEK@Herning.dk senest den **dd. måned 20xx**

Indsendte indsigelser og ændringsforslag offentliggøres på Herning Kommunens hjemmeside med navn – der er således fuld offentlighed om indsigelse og indsigers navn.

Supplerende oplysninger kan indhentes på By, Erhverv og Kultur, Planafdelingen, tlf. 96 28 28 28.



Indhold

1.0 Redegørelse	4
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	4
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	4
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	5
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	11
2.0 Lokalplanbestemmelser	12
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	12
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	12
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	12
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	13
§5 UDSTYKNING	14
§6 TEKNISKE ANLÆG	14
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	15
§9 UBEBYGGEDE AREALER	16
§10 TERRÆN	17
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	17
§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	17
§13 MILJØ	17
§14 SERVITUTTER	17
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	18
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
3.0 Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag	
Matrikelkort	
Lokalplankort	
Bilag A	

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal fastholde anvendelsen til centerformål, dvs. boliger, hotel, forlystelsesetablissemeter som f.eks. restauration, liberalt erhverv eller detailhandelsbutikker, der kan medvirke til at styrke bylivet i Herning Bymidte.

Lokalplanen regulerer bestemmelser for bygningers placering, omfang og ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger vejadgang til området samt disponering af friarealer til adgang, parkering og udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen giver mulighed for underjordisk parkering. Dermed kan gårdrummets areal delvis frigøres for parkering og give plads til grønne friarealer og rekreative elementer.

Lokalplanen åbner mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse her i blandt bygninger med middel bevaringsværdi

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om mulighed for at opføre ny boligbebyggelse i fem etager i Jyllandsgade.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i Herning Bymidte og er afgrænset af Jyllandsgade mod øst og Landts gård mod vest. Lokalplanområdet er en del af karréen Landts Gård. Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 1920 m².



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdets nuværende anvendelse er centerformål, dvs. boliger, liberale erhverv, butikker og forlystelsesetablissementer som f.eks. restaurationer. Gårdrummet består af parkeringsarealer, friarealer samt bagbygninger.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Den eksisterende bebyggelse udgør en del af randbebyggelsen i en karré-struktur, som er kendetegnet ved en randbebyggelse med et gårdrum i midten af strukturen. Der er endvidere baghuse i baggårdene

Bebyggelsen mod Jyllandsgade varierer fra 1 til 1½ etager.

Områdets nuværende bebyggelsesprocent er på ca. 77%, hvilket er forholdsvis lav i forhold til områdets beliggenhed i Herning Bymidte og områdets karakter som karré.

Landskab og natur

Terrænet falder svagt mod syd. Der står enkelte store birketræer i området.

Bevaringsværdier

To af de eksisterende forhuse og et baghus er registreret med en middel bevaringsværdi.

Trafikale forhold

Jyllandsgade, som afgrænser lokalplanområdet mod øst er en nord-syd gående vej i Herning. På østsiden af Jyllandsgade over for lokalplanområdet findes et parkeringshus. Jyllandsgade munder ud dels i Bredgade - den vestlige del af Bredgade er sivegade fra øst mod vest, og den østlige del af Bredgade er gågade- og dels i Dalgasgade. Dalgasgade er tæt på Dronningens Boulevard, som er en 4-sporet hovedindfaldsvej til Herning med direkte forbindelser til de omkringliggende motorveje, motortrafikveje og landeveje, som bl.a. fører til Århus, Holstebro, Vejle og Ringkøbing.

Den primære vejadgang til lokalplanområdet er fra Landts Gård igennem gårdrummet og forbi parkeringsarealer.

Særlige miljøforhold

Der er eksisterende virksomheder, som kan give støj- og lugtgener. Dette værende café og restauration som kan give støjgener, hvis de har tilknyttet udendørs servering samt støj fra ventilationsanlæg og evt. lugtgener fra udendørs grill og afkast fra ventilationsanlæg.

Ved etablering af restauration i lokalplanområdet henvises der til Herning Kommunes forskrift med miljøkrav til restaurationer. Forskriften regulerer støj og lugt.

Der er registret jordforurening på vidensniveau 2 i lokalplanområdet. Der skal indhentes tilladelse fra Herning Kommune før jord, der er registreret som jordforurenede kan flyttes eller anvendes til boligbyggeri etc. Det er vurderet, at det er muligt at opnå en §8 tilladelse efter Lov om forurenede jord.

Øvrige forhold

Der er et nord-syd gående elkabel i området. Det er vurderet, at elkablet kan flyttes ved etablering af parkeringskælder.

Der er eneksisterende kloakledning i lokalplanområdet. Det er forventet, at ledningen bliver nedlagt ved etablering af parkeringskælder. Samtidig skal ny boligafvanding tilsluttes kloaksystemet i Jyllandsgade.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet afgrænser af gårdrummet Landts Gård mod vest. Mod nord danner ejendomme mod Bredgade afgrænsningen. Bredgade er i denne vestlige ende sivegade. Bredgade er i øvrigt det primære handelsstrøg i Herning Bymidte. Mod øst afgrænser lokalplanområdet af Jyllandsgade. Her ligger varehuset "Føtex", som har indgang fra Bredgade og fra den bagvedliggende parkeringsplads. I tilknytning til varehuset ligger et parkeringshus. Mod syd afgrænser lokalplanområdet af Jyllandsgades sydlige karrébebyggelse.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for randbebyggelse i op til 5 etager langs Jyllandsgade. Lokalplanen giver endvidere mulighed for at etablere p-pladser i kælder.

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål med mulighed for etablering af bolig, hotel, butikker, forlystelsesetablissementer som f.eks. restaurationer, hvor der kan være udeservering i tilknytning til hotel og restauration samt liberale erhverv. Der kan endvidere etableres parkering på terræn og i parkeringskælder samt grønne friarealer.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at bibeholde det eksisterende detailhandelsareal. Lokalplanen giver generelt lov til placering af udvalgswarebutikker på op til 500 m².

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for placering af dagligvarebutikker på op til 500 m². Butiksstørrel-

sen er fastsat efter, at det skal være muligt at placere delikatessebutikker og andre specialforretninger, der forhandler dagligvarer, men ikke kiosker og egentlige dagligvareforretninger såsom discount- og supermarkeder.

Der kan ialt etableres 650 m² detailhandel i lokalplanområdet.

Bebyggelse og anlæg

Det er lokalplanens intention, at der i lokalplanområdet skal sikres bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Derfor stiller lokalplanen bl.a. specifikke krav om, at tage ikke må udføres med valm, og facader, der vender ud mod gaden, skal brydes efter max. 20 meter i form af markant ændring i facadens udformning, som f.eks. materialeskift eller ændret arkitektonisk udtryk. Kravet om, at facaden mod gaden skal brydes op, er for at sikre et varieret bybillede, der i form og skala er tilpasset Jyllandsgades gaderum.

Der kan opføres bebyggelse i 4 etager til boligformål og 5 etager til hotelformål, hvilket vil være med til at forstærke karréens form.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bygningens omfang, form, materiale og skiltning.

Eksempel på hvordan ny bebyggelse kan se ud - indsættes før offentliggørelse

Lokalplanen tilstræber, at flade tage kan udformes som sedumtage (grønne tage) som et led i en bæredygtig byomdannelse.

Der vil oven på bebyggelsen være mulighed for at etablere tagterrace eller fælleshave, hvilket dog vil gøre det ud for en etage. Endvidere kan der etableres altaner som privat friareal på gårdfacaden mod vest.

Den enkelte matrikels byggeret er beregnet ud fra en maksimal anvendelse til hotel. Hotel kan opføres med en to meter større dybde end boligbebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende bygninger, herunder bygninger med middel bevaringsværdi.

Endvidere muliggør lokalplanen, at der kan etableres parkering under terræn i en parkeringskælder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opsættes solceller. Solceller skal integreres i arkitekturen ved nybyggeri.

Friarealer

Lokalplanen stiller krav til friarealer for såvel boliger som erhverv for at medvirke til at gøre området attraktivt og til at sikre bo- og opholdskvaliteten i området.

Bevaring

Jyllandsgade 2 og 6 (både for- og baghus) er registreret til at have en middelbevaringsværdi. Disse ejendomme kan tillades nedrevet med nærværende lokalplan.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Landts Gård, som angivet på kortbilag 2.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boliger, hotel, liberalt erhverv, restaurationer og butikker og for at sikre området mod uhenigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Anlæg af nye parkeringspladser bør indrettes i underjordisk parkeringskælder, bortset fra et mindre antal parkeringspladser på terræn primært til korttidsparkering og handicapparkering.

Vareindlevering til eventuelle butikker i lokalplanområdet skal ske fra Jyllandsgade.

Lokalplanen stiller krav om, at der ved nybyggeri skal etableres cykelparkering.

Eksempel på hvordan ny bebyggelse kan se ud - indsættes før offentliggørelse

Miljø

Langs Jyllandsgade er der både café og restaurations. Disse typer virksomheder har ventilationsafkast tilknyttet. Lokalplanen giver mulighed for, at etagehøjden langs Jyllandsgade øges i forhold til den eksisterende bebyggelse. Hvis de eksisterende lovlige virksomheder medfører gener for de omkringboende, fordi etagehøjden øges, vil dette få konsekvenser for de omkringliggende virksomheder. De kan blive pålagt at ændre afkasthøjden eller etablere rensning.

Ved etablering af restauration i lokalplanområdet henvises der til Herning Kommunes forskrift med miljøkrav til restaurations. Forskriften regulerer støj og lugt.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres udendørs servering. I den forbindelse kan der være støjgener fra udendørs servering og udendørsarrangementer.

Ved etablering af støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger og hotel) skal der tages de fornødne forholdsregler i forhold til øvrige eksisterende og lovligt etablerede aktiviteter i området.

Grundvandet står højt i området. I forbindelse med etablering af parkeringskælder skal der foretages en grundvandssænkning. Forud for en grundvandssænkning skal det vurderes, om grundvandssænkning kan medføre sætningsskader på eksisterende byggeri.

Bæredygtighed

Herning Kommune deltager aktivt i at bremse klimaændringerne og har vedtaget en omfattende klimaplan. Planen indeholder kortlægning, scenarie og handleplan samt mål for reduktion af udledningen af CO₂ og drivhusgasser. Denne plan gælder både for kommunen som geografisk område og for kommunen som virksomhed. Gennem Klimanetværk Herning arbejder kommunen tæt sammen med virksomheder og foreninger for at forbedre miljøet.

I denne lokalplan er de bæredygtige tiltag bl.a. afspejlet i bestemmelser om, at nye flade tage kan etableres som grønne (sedum) tage, om begrønning af facader og krav til cykelparkering.

Grønne tage

Lokalplanen giver mulighed for, at tagfladen kan etableres som grønne tage. Et grønt tag konstrueres med sedumplanter som tagbelægning. Grønne tage har den fordel, at de kan optage mindre regnskyll og

anden nedbør. Vegetationen og drænlaget holder på vandet, så kloakken ikke belastes i samme omfang som normalt, som følge af, at der ikke bortledes den samme mængde vand.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2013-2024 og er indeholdt i rammeområde 11.C2.

Lokalplanens forhold til miljøet

Lov om Miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Herning Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

Støj og vibrationer

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger og institutioner i områder, der er belastet af et støjniveau over de til enhver tid gældende krav.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der pt. et registreret areal (se kortbilag 2), der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Når et areal er kortlagt, kan det medføre, at der skal ansøges om speciel tilladelse fra kommunen, inden der på arealet må udføres bygge- og anlægsarbejde eller ændres i arealanvendelsen.

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer samt vejarealer skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre hvor den må anbringes.

En ejer eller bruger af et areal skal, inden det ændres anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig lege-

plads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Affald

Der skal i erhvervsområder, ved etageboligbyggeri og til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald og husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsopland til Herning Vandværk. Lokalplanområdet ligger ikke i et område, som er omfattet af indsatsplan til beskyttelse af grundvandsressourcen.

Ved realisering af parkeringskælder skal der foretages en grundvandssænkning, da grundvandet står højt i området. Forud for en grundvandssænkning skal det vurderes, om den kan medføre sætningsskader på eksisterende byggeri.

Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer skal udføres med en belægning, som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 11.c2.2 for Karréen – Bredgade, Jyllandsgade, Dalgasgade og Fredensgade.

Lokalplan 11.C2.2 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Servitutter

I lokalplanområdet er der flere tinglyste dokumenter om bl.a. færdselsret, fælles indkørsel og fælles (brand)gavle og mure. En realisering af de muligheder lokalplanen giver medfører i visse tilfælde, at færdselsretten bringes til ophør eller ændres, indkørslen eller muren fjernes. Det må kun ske efter aftale med de påtaleberettigede og med deres tiltræden.

På følgende matrikler er der tinglyst deklaration om færdselsret eller fælles indkørsel, som i visse tilfælde skal bringes til ophør eller ændres eller indkørslen fjernes før en realisering af lokalplanens muligheder. Tallet i parentes angiver dato for det tinglyste dokument.

Matrikel 1024A (26.05.1983), 1027a (02.05.1941),

På følgende matrikler er der tinglyst deklaration om fælles (brand)gavle og mure, som i visse tilfælde, at muren fjernes. Tallet i parentes angiver dato for det tinglyste dokument.

Matrikel 1024A (08.08.1959), 1026 (08.08.1959)

Foruden de nævnte servitutter er der flere ejendomme, hvor der ligger forskellige tinglyste dokumenter.

Gårdlaugsdeklaration Landts Gård

Herning Kommune fastholder gårdlaugsdeklaration (26.01.1990) og deklaration om fællesareal (3.10.1991 og 10.10.1991) . Gårdlauget står for drift og vedligeholdelse af det private fællesareal.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas

Ejendommene Jyllandsgade 2 og 6 er i Herning Kommuneatlas registret som middel bevaringsværdi.

Teknisk forsyning

Området forsynes med varme, el, vand og kloak fra private og offentligt ejede virksomheder på de respektive ledningsejeres til enhver tid gældende betingelser.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til vand-, kloak- og elforsyning og kollektiv varmforsyning har fundet sted.

Bortledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med Herning Kommunes spildevandsplan og Herning Kommuneplan.

Regnvand skal forsinkes på grunden svarende til befæstelsesgrad på maks. 50%. Dog skal der rettes henvendelse til Herning Vand A/S for aftale om supplerende forsinkelsesvolumen.

Kollektiv trafik

Lokalplanrådets nærmeste busforbindelse er på Fredensgade og Dalgasgade.

Lokalplanområdets nærmeste stoppested er Fredensgade/Vestergade, her stopper både by- og regionalbusser. Herudover er der et stoppested på Dalgasgade, hvor flere bybusser stopper.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Vestervangskolens skoledistrikt.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registeret som jordforurenede, før Herning Kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

Museer

Herning Museum skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Herning Museum underrettes, jf. museumsloven.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 11.c2.3

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013.) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At udlægge lokalplanens område til centerformål, som butikker, liberalt erhverv, forlystelsesetablissementer, hotel og boliger.
- 1.2 At skabe rammerne for et godt by- og handelsmiljø ved at fastlægge bestemmelser for etablering af fremtidig bebyggelse og skiltning.
- 1.3 At fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og ydre fremtræden.
- 1.4 At give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, herunder bygninger med middel bevaringsværdi.
- 1.5 At fastlægge vejadgang til området samt mulighed for friarealer til adgang, parkering og udendørs opholdsarealer.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.: del af 1024a, 1026 samt del af 1027a, alle Herning Bygrunde. Samt alle parceller, der efter den 1. juli 2013 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til centerformål.
- 3.2 Der kan etableres bebyggelse og anlæg som hotel, boliger, detailhandel, forlystelsesetablissementer som f.eks. restauration, liberalt erhverv samt grønne friarealer og parkering.
- 3.3 Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som butikker, hotel, forlystelsesetablissementer, restauration, liberalt erhverv og lignende inden for virksomhedsklasse 1-2 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – Boliger og erhverv i byerne", Jf. bilag A.
- 3.4 Det samlede areal til butikker inden for lokalplanens område må ikke overstige 650 m².
Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens, skal medregnes.
Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

-
- 3.5 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for f.eks. guldsmed, keramiker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation og klimatilpasningsanlæg som f.eks. regnbede.
- 3.7 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende lystbåde.
- 3.8 Bebyggelsens stueetage må kun anvendes til hotel, bolig, butikker eller forlystelsesetablissemeter, som f.eks. café/restaurant. Dog må der ikke etableres spillehaller.
- 3.9 Bebyggelsens 1. sal må kun anvendes til butik eller beværtning i forbindelse med samme forretning/restauration som i stueetagen samt til boliger, hotel og liberalt erhverv.
- 3.10 Bebyggelsens 2.-3. sal må kun anvendes til boliger og hotel, og bebyggelsens 4. sal må kun anvendes til hotel.
- 3.11 Butikker i stueetagen til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 500 m²
- 3.12 Der må kun placeres dagligvarebutikker, som kan betragtes som specialforretninger eller delikatesseforretninger. Det vil sige, at der ikke kan etableres kiosk eller egentlige daglivareforretninger så som discount- og supermarkeder.
- 3.13 Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må højst have et areal på 500 m².
- 3.14 Der må i forbindelse med café/restaurant, hotel og lignende forekomme udendørs servering.
- 3.15 Det på kortbilag 2 viste privat fælles- og friareal i tilknytning til Landts Gård må kun anvendes til parkering og friarealer o.lign.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Landts Gård som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Veje/mannøvreareal skal udlægges i en bredde af mindst 7 m.
- 4.3 Parkeringsarealer på terræn med mere end 4 pladser skal beplantes med mindst 1 træ pr. 4 p-pladser
- 4.4 Belysning af parkeringspladser og vejareal skal ske med ensartede armaturer.
- 4.5 Der skal tilvejebringes parkeringsareal ved nybyggeri svarende til mindst:
- 1 parkeringsplads pr. bolig
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² butiksareal
 - 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser i beværtning + 1 pr. samtidig ansat
 - 1 parkeringsplads pr. hotelværelse + 10% til personale
- 4.6 Parkeringskravet kan ikke opfyldes ved indbetaling til Herning Kommunes parkeringsfond.
- 4.7 Ved etablering af nye parkeringspladser skal de primært etableres i parkeringskælder, dog kan enkelte parkeringspladser placeres på terræn, som f.eks. korttidsparkering, handicapparkering samt nærparkering til butikker.
- 4.8 Overkant af parkeringsdæk må max. være 1,35 meter over terræn.
- 4.9 På terræn skal der udlægges tilstrækkeligt areal til kørende adgang, rampe til parkeringskælder og vendeplads.
- 4.10 Der skal tilvejebringes cykelparkeringsareal ved nybyggeri på egen grund svarende til mindst:
- 1 plads pr. 100 m² bolig

- 1 plads pr. 100 m² erhverv
- 1 plads pr. 10 siddepladser i beværtning

- 4.11 Cykelparkering kan integreres i bebyggelsen.
- 4.12 Der kan etableres passage til gårdarealet som portåbninger i bebyggelsen.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Der må ikke ske yderligere matrikulær udstykning af lokalplanområdet.
- 5.2 Der kan ske matrikulære sammenlægninger inden for lokalplanområdet.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Der kan i området opføres nødvendige tekniske anlæg til forsyningsformål.
- 6.4 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.5 Der må ikke bebygges eller beplantes med træer inden for en afstand af 5 m fra de på kortbilag 3 viste ledningstracéer. Flyttes ledningerne, gælder disse byggelinier ikke længere.
- 6.6 Der skal etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinier for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".
- 6.7 Der skal til erhverv og til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.
- 6.8 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.
- 6.9 Der kan opsættes solceller. Solceller skal integreres i arkitekturen ved nybyggeri.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter med max. etageantal som signaturen i det enkelte byggefelt angiver.
- 7.2 Mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende kan opføres uden for de viste byggefelter.
- 7.3 Bebyggelse må kun ske som etagebyggeri.
- 7.4 Bygningsdybden må ikke overstige de på kortbilag 2 angivne husdybder. Ved etablering af hotel kan byggefeltet udvides med + 2 m til gårdsiden, som angivet på kortbilag 2.
- 7.5 Bygninger i området kan sammenbygges i skel.
- 7.6 Den maksimale bygningshøjde i byggefeltet med op til 5 etager er 20 m. Den femte etage skal indeholde ventilation, terrasse mv.
- 7.7 Bebyggelsen i de angivne byggefelter på kortbilag 2 skal opføres i min. 2½ etage
- 7.8 Der er en maksimal byggeret på 850 m² på del af matrikel 1024a.
Der er en maksimal byggeret på 1150 m² på matrikel 1026.

Der er en maksimal byggeret på 1680 m² på del af matrikel 1027a.

- 7.9 Byggefelterne kan mod gården(mod vest) overskrides med altaner i op til 2 m dybde .
- 7.10 Ved bebyggelse til hotel skal den 5. etage udføres tilbagetrukket fra facadelinjen mod Jyllandsgade med min. 1,30 meter.
- 7.11 Tekniske faciliteter som f.eks. elevatorårne, ventilationsafkast mv. skal integreres i bebyggelsen. De tekniske faciliteter må ikke være fremtrædende i arkitekturen.
- 7.12 Bygninger som redskabs-, affalds- og teknikhuse/-skure og lignende skal etableres inden for eller i arkitektonisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse.
- 7.13 Eksisterende bebyggelse med en lav og middel bevaringsværdi må nedrives efter tilladelse fra Herning Kommune.
- 7.14 Ny bebyggelse skal opføres som en sluttet bebyggelse med den ene længdefacade placeret i byggefeltets afgrænsning mod vej.
- 7.15 Der må ikke opføres bebyggelse i det private fællesareal inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i tegl el. tegllignende materialer eller som pudset overflade, naturstensfacader, naturlig el. indfarvet beton.
Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.
- 8.2 Bygningers ydermur må ikke fremstå i klare signalfarver.
- 8.3 Tage kan udføres med teglsten, betontagsten, tagpap eller fiberbeton (f.eks. Eternit) i sort, grå eller rød farve.
- 8.4 Ny bebyggelse med flade tage kan udføres som grønne sedumtage.
- 8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg til udnyttelse af solenergi.
For tagsten må glansværdien max. være 30.
- 8.6 Tage må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 8.7 Facader på bygninger, der vender ud mod gade, skal brydes efter max. 20 m i form af markant ændring i facadens udformning, som f.eks. materialeskift eller ændret arkitektonisk udtryk.
- 8.8 Butikker skal have hovedindgang fra gaden.
- 8.9 Der må på gadefacader ikke etableres udvendige altaner.
- 8.10 Langs gadefacade må der ikke etableres udvendige trapper og altangange som adgang til lejligheder på 1. sal og derover.
- 8.11 Der kan i facader mod Jyllandsgade etableres franske altaner flugtende med facadelinjen.
- 8.12 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, - områder eller - parkeringsarealer.
Fællesantenneanlæg i form af paraboler må ikke kunne ses fra offentlige veje, - områder eller - parkeringsarealer.
- 8.13 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur. De tekniske faciliteter må ikke være fremtrædende.
- 8.14 Der kan opsættes solceller. Solceller skal integreres i arkitekturen ved nybyggeri.

-
- 8.15 Der kan etableres tagterrace eller fællesareal ovenpå bebyggelsen, hvilket gælder for en etage.
- 8.16 Der må ikke opsættes faste baldakiner.
- 8.17 Der kan opsættes markiser udført i ensfarvet refleksfrit lærred eller lignende materiale, og farven skal afstemmes efter bygningens øvrige farver. Markisen skal rulles ind senest ved forretningens lukning.
- 8.18 Markiser skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling som hovedregel over vinduer.
- 8.19 Markiser over butiksfacader skal udføres uden tekst og logo.
- 8.20 Markisens underkant skal mindst være 2,8 meter over terræn, og markisens fremspring fra facaden må maksimalt være 1,8 meter.
- 8.21 Skilte skal placeres, så de markerer indgangspartiet. Der må kun opsættes et skilt pr. butik.
- 8.22 Der må ikke skiltes over butiksfacade. Undtaget er ejendomme med erhverv på 1. sal og opefter, hvor der kan placeres en diskret skiltning, udført som enkeltstående bogstaver i et eller flere af lejemålets vinduer eller på facaden.
- 8.23 Skiltning skal tilpasses efter facadens fagopdeling, vindues- og dørformater, murpillers bredde, farver m.v.
- 8.24 Skilte opsat over murkrone er ikke tilladt.
- 8.25 Skiltning på facaden skal udføres som bemaling på vinduer og døre eller opsætning af enkeltbogstaver på vinduer og døre eller facadeskiltning over vinduer og døre med enkeltbogstaver.
- 8.26 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo. Skiltning for enkeltprodukter kan dog tillades, såfremt produktnavnet er en indarbejdet og nødvendig del af virksomhedens betegnelse.
- 8.27 Skilte, der henviser til flere virksomheder i samme bygning skal samordnes, dvs. ens størrelse og ligeværdig placering. Henvisningsskilte for virksomheder med erhvervsudøvelse fra etager over stueetage eller i bagvedliggende bygninger placeres ved den dør eller passage, der viser ind til virksomheden.
- 8.28 Udhængsskilte skal afpasses facaden og nabohusenes størrelse, materialer og farver.
- 8.29 Udhængsskilte skal placeres med underkant mindst 2,8 m over terræn og have en maksimal skilteflade på op til 0,5 m² og min. 1 m fra kørebanelkanten.
- 8.30 Skiltning med belysning må kun udføres så skilteteksten og logo er lysende. Bøjede neonrør opsat direkte på facade er tilladt. Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.
- 8.31 Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i gaden.
- 8.32 Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide eller gullige nuancer.
- 8.33 Fritstående skilte, som f.eks. klapskilte er ikke tilladt.
- 8.34 Gadefacader skal i hver etage forsynes med vinduer i mindst 20 % af facaden.
Vinduerne må ikke tildækkes med inventar eller overklæbes med film eller lignende, så indtrykket af vindue forsvinder. De skal give indsyn til butikken eller fungere som udstillingsvinduer.
- 8.35 Vinduer må højst dækkes af skilte med 20 %.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Inden for lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.
- 9.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 20 % af bruttoetagearealet til boliger og 10 %

af bruttoetagearealet til erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

- 9.4 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.5 Befæstelse af arealer kan ske som græsarmering.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 m.
- 10.2 Der må generelt ikke terrænreguleres inden for 1,0 m fra skel. Der kan dog etableres en støttemur på max 1,35 m over terræn i forbindelse med parkeringsdæk hævet over terræn på betingelse af, at denne får en arkitektonisk bearbejdning, der indpasser den bedst muligt i forhold til omgivelserne.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod stier, fælles friarealer og Landts Gård skal ske som levende hegn. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal plantes min. 40 cm fra skel.
- 11.2 Hegning kan også ske med fast hegn, der skal begrønnes med beplantning.
- 11.3 Ved lukkede facader kan facaderne begrønnes/beplantes.
- 11.4 Redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning gives et ordentlig grønt udseende.
- 11.5 Beplantning i lokalplanområdet skal være egnstypiske løvfældende træer og buske.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende;
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.
- 12.3 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 12.4 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 12.5 de i §9 nævnte friarealer er etableret;
- 12.6 de i §6 nævnte tilslutninger er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.
- 13.2 Der skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at støjniveauet i boligens indendørs og udendørs opholdsrum ikke overstiger miljø- og byggeLovningens til enhver tid gældende bestemmelser.

§14 SERVITUTTER

- 14.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

- 14.2 Følgende servitutter aflyses efter Tinglysningslovens §20 stk 1 på grund af fejl eller rettigheder, som åbenbart er ophørt eller har mistet sin betydning:
- 19.05.1894 - Dok om grøft mv – Landvæsenskommissionskendelse om en åben skelgrøft
 - 03.10.1885 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv – Tilladelse til overbygning af afløbsbrønd mod at vedligeholde rørledning til afvanding af landevejen.
 - 18.02.1932 - Dok om fortov mv 1 m bred fortov
- 14.3 Følgende servitutter aflyses på den enkelte matrikel efter Tinglysningslovens §20 stk 1 på grund af fejl eller rettigheder, som åbenbart er ophørt eller har mistet sin betydning:
- matr. Nr. 1024a og 1027a
 - matrikel 1027a: 27.08.1887 - Dok om fælles brandmur/gavl mv mellem
 - matrikel 1027a: 10.06.1994 - Dok om færdsels mv
 - matrikel 1027: 27.08.1887 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- 15.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 11.C2.2 – Karréen – Bredgade, Jyllandsgade, Dalgasgade og Fredensgade for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

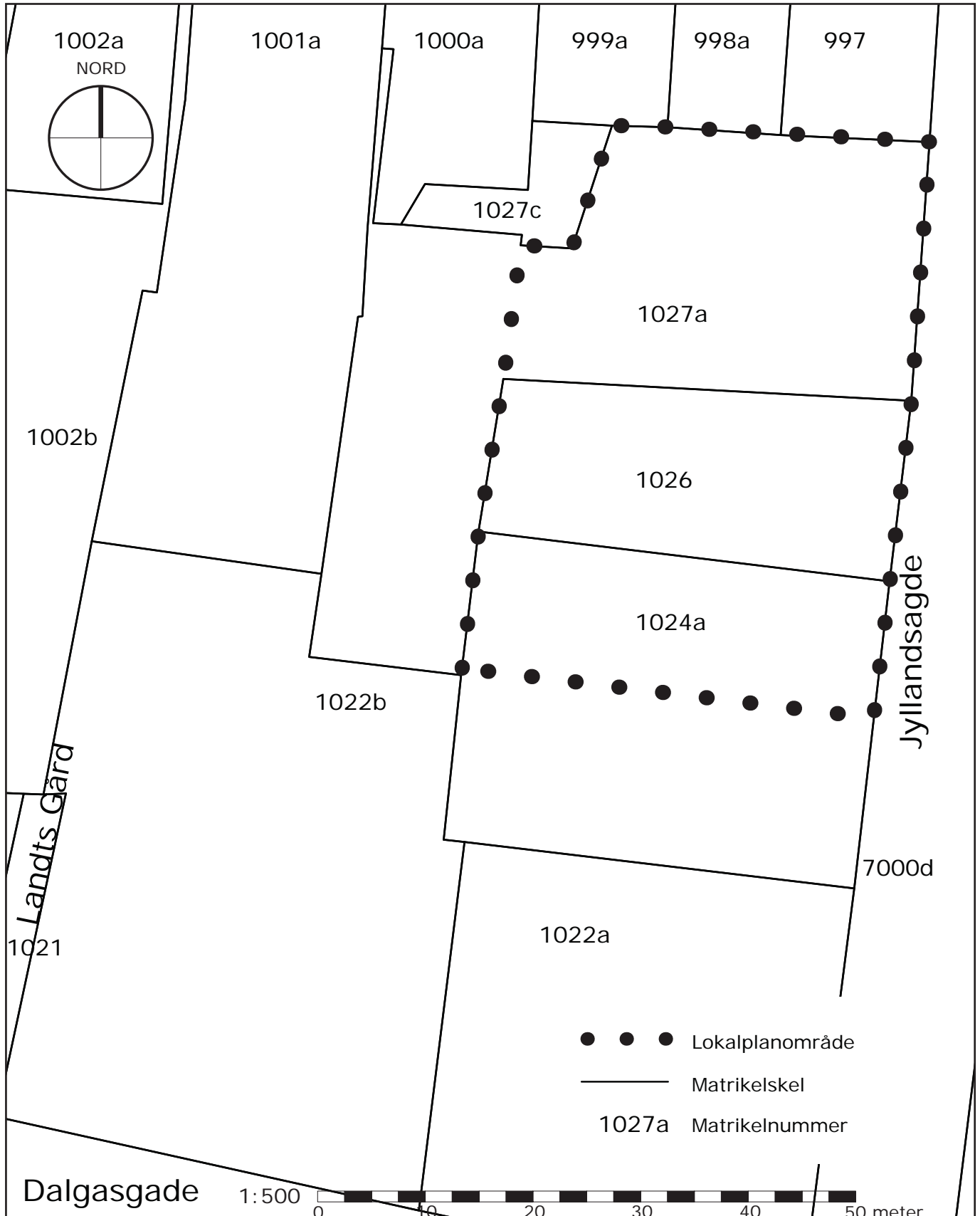
3.0 Vedtagelsespåtegning

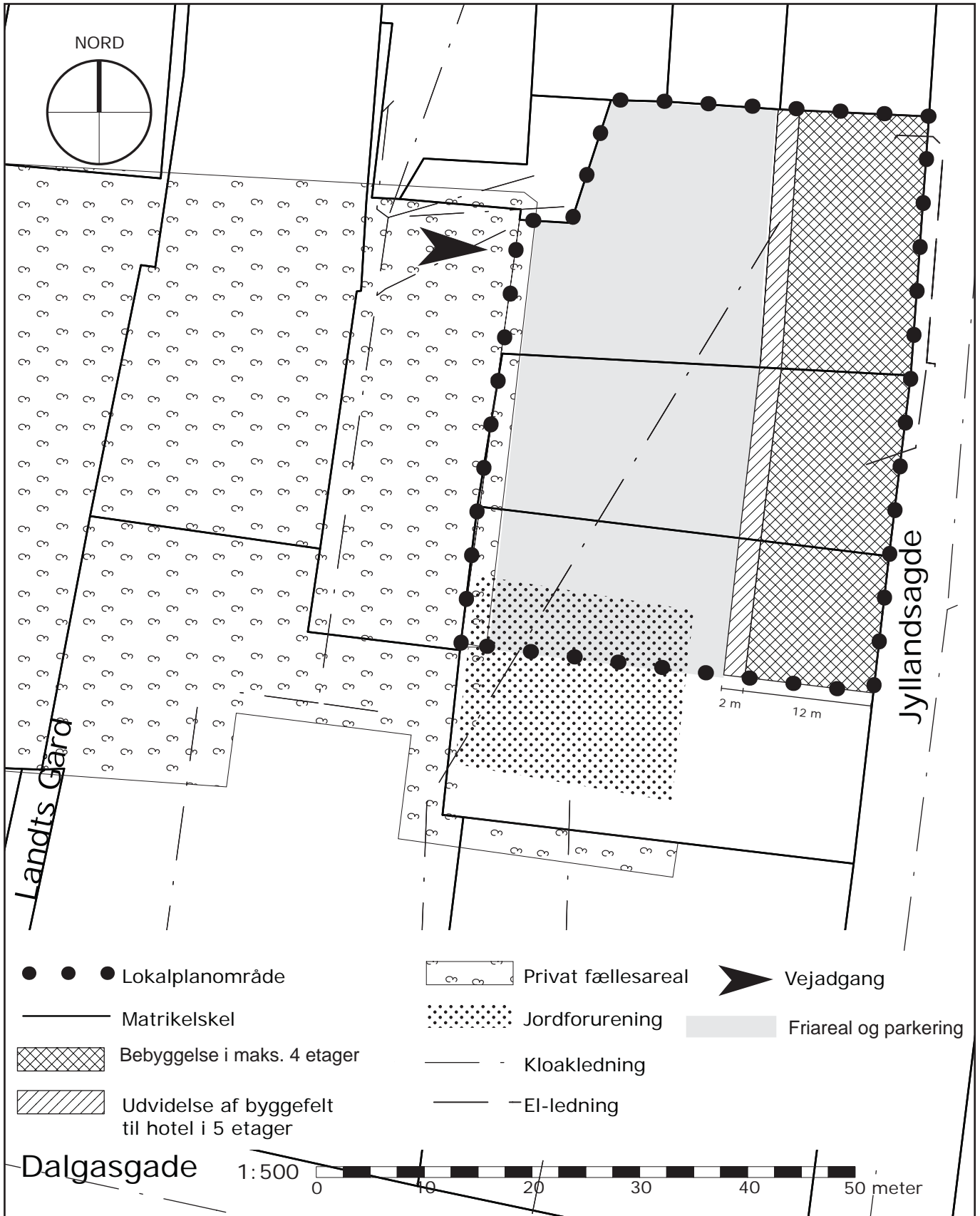
Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **xx. måned 20xx.**

På Byrådets Vegne

Kent Falkenvig
Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur







Virksomhedsklasse	Planlægningsstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder samt restauranter med udeservering. Kan indplaceres i boligområder.
3	50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder (bygningstømrer og snedker, autoværksted), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal og grillbar) samt mindre udendørs arrangementer.
4	100 m	De mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditions- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autolakering samt større udendørs arrangementer.
5	150 m	Mere belastende produktionsvirksomheder, såsom maskinfabrikker, møbelfabrikker, betonvarefabrikker, industrilakering og diskoteker.
6	300 m	Disse virksomheder kan belaste omgivelserne i betydelig grad. De bør placeres i større industriområder, så der kan blive en betydelig afstand til følsomme naboområder. Kan med fordel placeres i industriområder med særlige beliggenhedskrav. I klassen ligger slagterier, savværker, jern- og metalstøberier, affaldsforbrændingsanlæg.
7	min. 500 m	Denne klasse giver anledning til omfattende belastning af omgivelserne og stiller normalt krav om særlig beliggenhed. De bør ligge i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af store industriområder. Her kan være tale om for eksempel kraftvarmeværker, bilophug med skrotsaks og biogasanlæg.