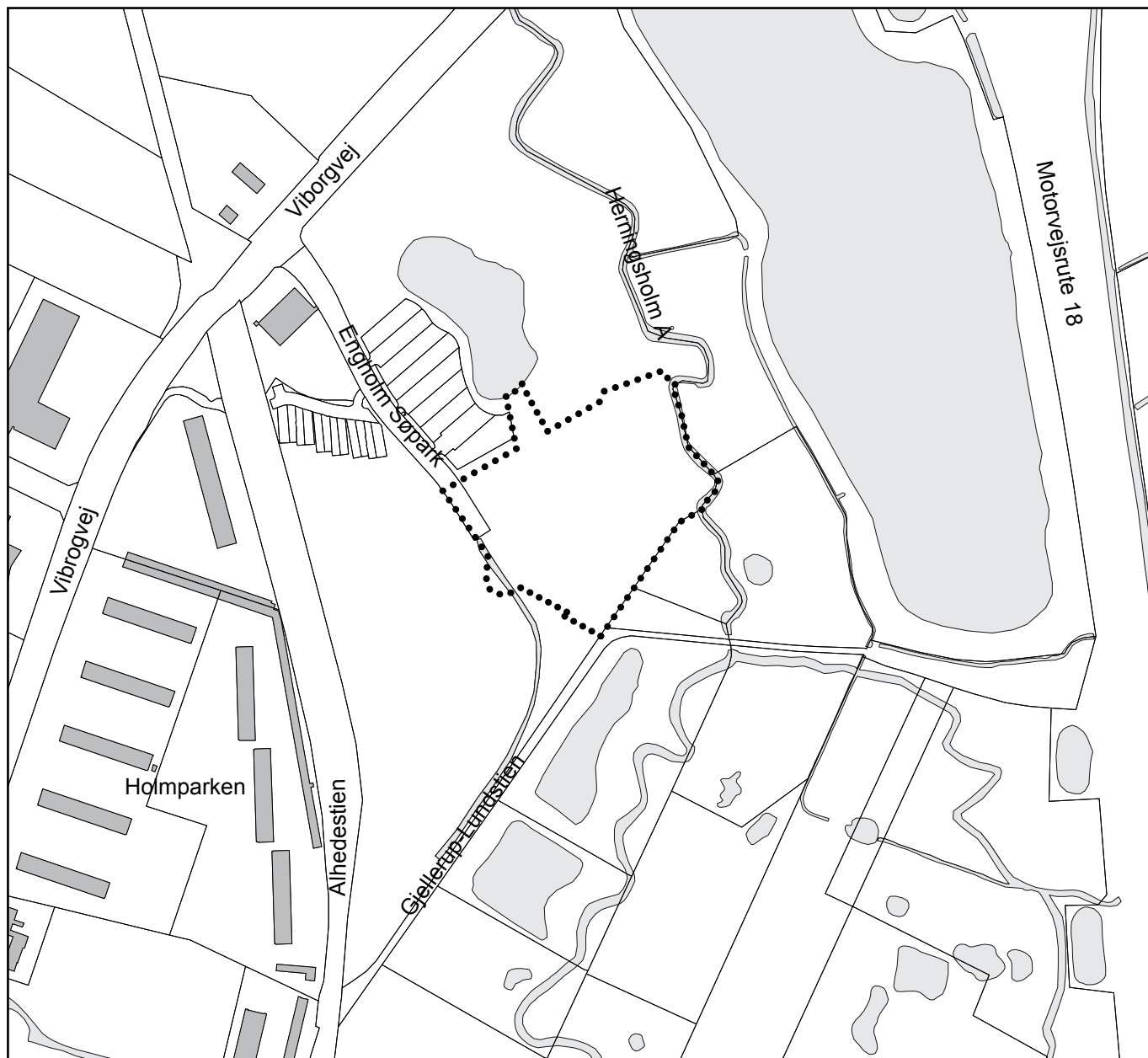




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.B7.2



Boligområde i Engholm Søpark

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	5
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	9
1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	9
2.0 Lokalplanbestemmelser	13
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	13
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	13
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	14
§5 UDSKYKNING	14
§6 TEKNISKE ANLÆG	15
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
§8 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	15
§9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§10 TERRÆN	16
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	16
§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§13 MILJØ	16
§14 GRUNDEJERFORENING	16
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPAN	17
§16 LOKALPANENS RETSVIRKNINGER	17
3.0 Vedtagelsespåtegning	19

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge et område i Engholm Søpark i det nordøstlige Herning til åben – lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger principper for placering af friarealer, veje, stier og beplantning. Samtidig skal lokalplanen sikre, at området set fra motovejen øst for området, kommer til at fremstå som en ny byfront, og at et areal langs Herningsholm Å bevarer sin karakter af naturområde.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Herning Byråd vedtog i 2007 lokalplan 12.B7.1 for Engholm Søpark – Område til boliger, dagligvarebutik og fritidsformål ved Sundsvej. Dele af denne lokalplan er siden realiseret. Der er opført en dagligvarebutik og rækkehusbebyggelse i den vestlige del af området. Der er ligeledes gravet en sø og udstykket 9 grunde til åben – lav boligbebyggelse på vestsiden af søen.

Ejeren af området har ønske om, at der skal være mulighed for at udstykke et område syd for den gravede sø til åben – lav boligbebyggelse. Herning Byråd har derfor besluttet at udarbejde en ny lokalplan for at give mulighed for at realisere det.

Størstedelen af det område, der er omfattet lokalplan 12.B7.2, er med lokalplan 12.B7.1 kun omfattet af rammebestemmelser, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan med byggeretsgivende bestemmelser, før det er muligt at byggemodne og bebygge området.

Lokalplan 12.B7.1 blev udarbejdet med udgangspunkt i en masterplan for hele byudviklingsområdet Engholm Søpark, hvor høj bebyggelse i 3 – 6 etager

afgrænsede området mod øst, og lavere bebyggelse i form af tæt – lav og åben – lav boligbebyggelse var placeret i den vestlige del af området og omkring to nye søer. Nærværende lokalplan 12.B7.2 giver kun mulighed åben – lav boligbebyggelse i to etager, men lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre, at området mod øst stadig kommer til at fremstå som den nye byfront.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er cirka 2,5 ha stort og ligger i det nordøstlige Herning mellem Alhedestien og Herningsholm Å ved Holmparken. Området afgrænses mod øst af Herningsholm Å og engarealerne ved åen, mod sydvest af landbrugsjord og mod nord af en gravet sø og åben – lav boligbebyggelse.

Områdets zonestatus

Den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger i byzone, mens den resterende del af området er landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Størstedelen af lokalplanområdet bliver på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse dyrket som landbrugsjord. Den østligste del af området, der ligger ned mod Herningsholm Å, henligger som udyrket naturområde.

Landskab og natur

Terrænet inden for lokalplanens område er fladt, vest for lokalplanområdet stiger terrænet op mod Alhedestien og Holmparken. Mod øst afgrænses lokalplan-



Lokalplanområdets afgrænsning mod engarealerne mod syd



Herningsholm Å

området af Herningsholm Å, der på denne strækning løber gennem et fladt landskab med engagtig karakter.

Trafikale forhold

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er der ikke vej eller stiforbindelse gennem området. De nærmeste forbindelser er stamvejen Engholm Søpark, der giver adgang til det byggeri, der allerede er opført i området. Umiddelbart syd for lokalplanområdet er der en offentlig sti, Gjellerup-Lund stien, der forbinder Herning med Lund og Gjellerup. Vest for lokalplanområdet ligger Alhedestien, som er en offentlig sti i det nedlagte jernbanetracé mellem Herning og Viborg.

Særlige miljøforhold

Cirka 300 meter øst for lokalplanområdet løber motorvejsrute 18 øst om Herning.

Der er foretaget støjberegninger, der viser, at den vejledende grænseværdi for støj er overholdt indenfor lokalplanområdet.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Området ligger i det nordøstlige del af Herning, cirka 3 km fra centrum. Med Alhedestien er der let adgang til bymidten for cyklister, og via Viborgvej og fordeleringen nordøst for lokalplanområdet er der let adgang til det overordnede vejnet med motorvejsforbindelsen øst om Herning.

I forbindelse med byggeriet af motorvejen øst om Herning er der for at skaffe sand udgravet en sø umiddelbart vest for motorvejen. Fra lokalplanområdet er der udsigt til det flade englandskab omkring Herningsholm Å og motorvejssøen samt adgang til naturområ-



“Bakkehusene”. Tæt-lav bebyggelse i Engholm Søpark

det omkring golfbanen syd for lokalplanområdet.

Da området hermed både har gode adgangsforhold til det overordnede vejnet, bymidtens funktioner samt nærhed til natur og åbent landskab, er de overordnede forudsætninger til stede for at etablere et velbeliggende og attraktivt boligområde.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen udlægger et område til åben – lav boligbebyggelse med nærhed til de åbne arealer omkring Herningsholm Å som en del af byudviklingsområdet Engholm Søpark. For at sikre en god, arkitektonisk og landskabelig sammenhæng i området, stiller lokalplanen krav om, hvordan en del af bebyggelsen skal placeres, og hvordan bebyggelsen skal udformes. Det skal både sikre, at området ”indefra” opleves som sammenhængende og med kvaliteter i form af fællesareal og beplantning, og at området, set fra motorvejen øst for området, opleves som en sammenhængende byfront.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boliger i form af åben – lav bebyggelse med tilhørende fælles friareal, veje og stier.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre fritliggende boliger i op til 2 etager og 8,5 meters højde. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er fastsat til 30 %.

På de nordligste grunde, langs fordelingsvejen Engholm Søvej, skal boligbebyggelsen opføres i en facadebyggelinje 5 meter fra skel. Sammen med træbeplantningen langs vejen vil det give et harmonisk vejforløb.



Gjellerup-Lund stien syd for lokalplanområdet

Bebyggelse på de tre grunde med skel til Herningsholm Å (1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2) skal placeres indenfor de anviste byggefelter med en facade parallelt med byggefeltets afgrænsning mod åen. Bebyggelse på de tre grunde langs lokalplanområdets sydøstlige afgrænsning (4, 5 og 6) skal placeres med en facade parallelt med skellet mod sydøst. Disse byggelinjer er fastlagt for at opnå en ensarthed i placering af bebyggelsen mod det åbne landskab omkring åen, da denne bebyggelse er synlig fra motorvejen øst for området, og dermed danner byfronten mod det åbne land. Lokalplanen bestemmer derfor også, at bebyggelse på grundene 1, 2, 3, 4, 5, og 6 ikke må opføres med tage med nogen form valm, da det vurderes, at et tag med valm ikke markerer bebyggelsen tydeligt nok som byfront mod den åbne landskab.

Bebyggelsen kan opføres med murede facader i teglsten, beton eller natursten. Mindre facadepartier kan opføres i lette materialer. For at sikre et harmonisk og ensartet udtryk for området skal alle tekniske anlæg som for eksempel solceller, solfangere og ventilation, tilpasses bygningens arkitektur, så der skabes en god arkitektonisk helhed i forhold til farver, form m.m.

For at minimere mængden af afstrømmende overfladevand, for eksempel ved kraftige regnskyl, og for at sikre, at der for fremtiden dannes tilstrækkeligt grundvand, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt må være 40 %.

Det vil sige, at den del af grunden, der er bebygget og belagt med fast belægning i form af fliser eller lignende til indkørsel, terrasser m.m. maksimalt må udgøre 40 % af det samlede grundareal. Befæstelsesgraden kan for eksempel minimeres ved at bygge i to etager og placere carport / garage, så afstanden mellem den og adgangsvejen bliver så kort som mulig.



Naturarealet langs Herningsholm Å

Grønne områder, landskab og beplantning

For at give området et grønt udtryk og indpasse det i landskabet, skal hegning mod veje, stier og fællesarealer ske som levende hegn i form af buske eller klippede hække.

Lokalplanen fastlægger, at der skal udlægges et fælles grønt friareal umiddelbart syd for den gravede sø som vist på kortbilag 2. Friarealet skal fungere som fælles friareal for boliger i Engholm Søpark.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Herningsholm Å. Lokalplanområdet er omfattet af å- og søbeskyttelseslinje, og Herning Kommune har været i dialog med Naturstyrelsen om at reducere beskyttelseslinjerne, så lokalplanområdet i en afstand af 20 meter fra midten af å-løbet vil være omfattet af å- og søbeskyttelseslinje.

De nederste 10 meter mod åen skal fortsat henligge som naturgrund. Det vil sige, at karakteren af området ikke må ændres, og at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse, anlæg, befæstelse, beplantning eller lignende. Der må heller ikke foretages terrænregulering eller pleje af arealet, så det kommer til at fremstå som haveareal. Dette sker af hensyn til odderen, som er en beskyttet dyreart, der lever i Herningsholm Å, og skal forstyrres så lidt som muligt.

Indenfor de næste 10 meter, der også er omfattet af å- og søbeskyttelseslinje, må der heller ikke opføres nogen form for bebyggelse, anlæg, befæstelse, beplantning eller foretages terrænregulering. Det græs, der naturligt vokser på arealet må klippes.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra stamvejen Engholm Søpark og fordelingsvejen Engholm Søvej som vist på kortbilag 2. For at give området en sam-



Stamvejen Engholm Søpark

menhængende grøn karakter skal der plantes træer af samme type langs vejene, som beskrevet nedenfor.

Stamvejen Engholm Søpark (markeret A – B på kortbilag 2) skal anlægges med samme profil, som den del af vejen, der allerede er anlagt, med kantsten, græsrabatter med træer og befæstede fortove på begge sider af vejen.

Fordelingsvejen Engholm Søvej (markeret C - D på kortbilaget) skal udlægges med kørebane og befæstede fortove i begge sider af vejen eller dobbeltrettet sti i den ene side af vejen. Langs sydsiden af vejen der være en græsabat, hvor der skal plantes træer af samme type som langs stamvejen. Fordelingsvejen C - D skal på sigt vejforsyne hele den nordøstlige del af Engholm Søpark som en gennemgående vej med tilslutning til stamvejen Engholm Søpark nord og syd for de grunde, der er udstykket ved den nye sø. Indtil fordelingsvejen bliver gennemgående, skal der etableres vendeplads for enden af den.

Der skal anlægges to boligveje (E – F og G – H på kortbilag 2). Der skal plantes træer langs den ene side af vejene for skabe sammenhæng til de overordnede veje, men da det er intern boligvejen, stiller lokalplanen ikke krav om, at der skal etableres fortove. For at give let og sikker adgang til det fælles friareal ved søen skal der anlægges en stiforbindelse fra boligvejen til fællesarealet som vist på kortbilag 2. For at øge trafik-sikkerheden, skal krydsningen mellem fordelingsvejen og stien markeres med en særlig belægning, for eksempel i form af en hævet flade med belægningssten.

Fra den sydligste boligvej skal der etableres stiforbindelse til Gjellerup-Lund stien, så fodgængere og cyklister får let og sikker adgang til det overordnede stisystem.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Cirkulærer

Lokalplanen er i overensstemmelse med:

Cirkulære nr. 35 af 3.juni 2005 om jordbrugsmæssige interesser i religion, kommune, lokalplanlægningen m.v.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2013-2024 og er indeholdt i rammeområde 12.B7, der blandt andet giver mulighed for åben – lav boligbebyggelse. Kommuneplanen fastlægger desuden, at området skal danne den nye byfront, og lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der skal sikre en arkitektonisk helhed i forhold til bebyggelse og beplantning.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og beskyttede arter

I henhold til gældende ”Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter”, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000 område og beskyttede arter.

Lokalplanområdet grænser mod øst op til vandløbet Herningsholm Å. Lokalplanen fastlægger, at der inden for de 20 meter langs åbredden, der fortsat skal være omfattet af å- og søbeskyttelseslinje ikke må opføres nogen form for bebyggelse, anlæg, befæstelse, beplantning eller lignenden, og der må heller ikke foretages terrænregulering.

Odderen, der er en beskyttet bilag IV dyreart, lever i Herningsholm Å –systemet. For at trives godt, skal odderen forstyrres så lidt som muligt, og derfor skal de nederste 10 meter langs åen henligge som uplejet naturgrund, som det gør på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse. Det betyder også, at andre plante- og dyrearter, der findes inden for en afstand af 10 meter til åen ikke vil blive væsentligt påvirket af de anlæg, lokalplanen giver mulighed for opføre, ligesom der fortsat vil være fri passage for dyre- og fuglevildt langs åen.

På de øverste 10 meter af det areal, der fortsat vil være omfattet af å- og søbeskyttelseslinjen, må det græs, der naturligt vokser på arealet klippes.

Da den øvrige del af lokalplanområdet dyrkes som landbrugsjord, og derfor ikke indeholder væsentlig naturinteresser, vurderes lokalplanforslaget derfor til at være uden negative konsekvenser for beskyttede naturtyper, biologisk mangfoldighed, beskyttelseskrævende dyr og planter inden- og udenfor projektområdet under forudsætning af, at bygningsmæssige tiltag reguleres behørigt efter anden lovgivning.

De kommende Vand- og Naturplaner samt den vedtagne Naturpolitik i Herning Kommune, skal give sikkerhed for, at der ikke som følge af gennemførelse af projektet vil kunne indtræffe utilsigtede og uopret-

telige negative konsekvenser for beskyttet natur med tilhørende flora og fauna.

Lov om Miljøvurdering

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 til Herning Kommunes planafdeling.

KLAGEVEJLEDNING

Herning Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til planlovens §58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage skal sendes til bek@herning.dk, alternativt til Herning Kommune, Torvet 5, 7400 Herning. Klagen skal være modtaget af Herning Kommune inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Herning Kommune videresender herefter klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er en betingelse for, at Natur- og Miljøklagenævnet behandler din klage, at du indbetaler et gebyr, fastsat til 500 kr. til nævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra det tidspunkt du modtager afgørelsen.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der er foretaget støjberegninger, der viser, at den vejledende grænseværdi for støj er overholdt indenfor lokalplanområdet i forhold til støj fra motorvejen.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommer-

hus, skal ejer/bruger sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, i indvindingsopland til Nordre Vandværk og er omfattet af Herning-Lind Indsatsplan for beskyttelse af grundvandsressourcen. Indsatsplanen er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse under revision og bliver lavet i et samarbejde mellem Herning Kommune og relevante myndigheder. Formålet med indsatsplanen er, at der nu og i fremtiden kan indvindes godt drikkevand i Herning Kommune.

Yderligere information kan fås ved at kontakte Herning Kommune.

For at sikre godt drikkevand i fremtiden, anbefales det med henvisning til Herning-Lind Indsatsplan, at der ikke benyttes sprøjtemidler indenfor lokalplanområdet.

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.

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

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

For at minimere mængden af afstrømmende overfladevand og for at fremme grundvandsdannelsen, skal der være så lidt fast belægning i området som muligt. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt må være 40 %. Det vil sige, at den del af grunden, der er bebygget og belagt med fast belægning i form af fliser eller lignende til indkørsel, terrasser m.m. maksimalt må udgøre 40 % af det samlede grundareal. Befæstelsesgraden kan for eksempel minimeres ved at bygge i to etager og placere carport / garage, så afstanden mellem den og vejen bliver så kort mulig.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 12.B7.1 for Engholm Søpark – Område til boliger, dagligvarebutik og fritidsformål ved Sundsvej. Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

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, elforsyning og kollektiv varmforsyning har fundet sted.

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

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til Viborgvej, hvor der er stoppested for både bybusser og regionale busser.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Herningsholm skoledistrikt. Der er fra lokalplanområdet adgang til Herningsholmskolen og daginstitutioner via Alhedestien. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 12.B7.1 blev der udarbejdet en aftale om udbygningstakten for boliger i Engholm Søpark for at sikre, at der ikke blev bygget flere familieboliger, end Herningsholm skoledistrikt havde plads til at optage skolebørnene. Denne aftale omfatter også området for nærværende lokalplan.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Naturstyrelsen

Lokalplanområdet er på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse omfattet af å- og søbeskyttelseslinje fra Herningsholm Å og motorvejssøen i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Herning Kommune kan dispensere til Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer, men for at opnå en administrativ forenkling, har Herning Kommune været i dialog med Naturstyrelsen om at reducere å- og søbeskyttelseslinjerne indtil 20 meter fra midten Herningsholm Å efter den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Museer

Museum Midtjylland 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 jf. Museumsloven stoppes og Museum Midtjylland underrettes.

Politiet

Der kan jf. Færdselsloven ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.v., der

kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.

NaturErhvervsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 1k, Herningsholm, Herning Jorder.

Det forudsættes i lokalplanen jf. Landbrugsloven, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til NaturErhvervsstyrelsen ved Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentlig bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder i henhold til planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den xx. måned 201x, kan byrådet dog give tilladelse til at udnytte en ejendom, hvis det er i overensstemmelse med forslaget og med byggeloven.

Hvis der i løbet af den offentlige høringsperiode rettidigt er fremsat indsigelser mod lokalplanforslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, det vil sige fra den xx. måned 201x og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil den xx. måned 201x. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.



Illustrationsplan med mulig udstykningsplan



Lokalplanområdet set fra øst



Lokalplanområdet set fra syd



Lokalplanområdet set fra vest

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 12.B7.2 for Engholm Søpark

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovekøndtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge området til åben-lav boligbebyggelse
- 1.2 at sikre etablering af grønne friarealer
- 1.3 at sikre etablering af beplantning
- 1.4 at fastlægge retningslinjer for placering og udformning af veje og stier
- 1.5 at sikre at området kommer til at fremstå som en ny byfront
- 1.6 at sikre at et areal langs Herningsholm Å bevarer sin karakter af naturområde

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter del af matr. nr. 1anf og 1k, Herningsholm, Herning Jorder samt alle parceller, der efter den 1. juni 2013 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone som vist på kortbilag 1. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres dette areal til byzone

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål
- 3.2 Bebyggelse må ske som åben – lav bebyggelse
- 3.3 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelige med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
 - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.4 De arealer, der på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold.
- 3.5 På det areal der, som vist på kortbilag 2, er omfattet af å- og søbeskyttelseslinje må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, anlæg, befæstelse, beplantning og lignende eller foretages terrænregulering.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra stamvejen Engholm Søpark i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2
- 4.3 Stamvejen A – B udlægges i en bredde af minimum 15 meter. Vejen anlægges med en befæstet kørebane i en bredde på minimum 7 meter og med befæstede fortove i begge sider, adskilt fra kørebanen af en græsribat. Der skal plantes træer i græsribatten på begge sider af vejen, så vejen får karakter af allé.
- 4.4 Fordelingsvejen C - D udlægges i en bredde af minimum 11 meter med en befæstet kørebane i en bredde på minimum 6 meter. Der skal anlægges befæstet fortov i begge sider af vejen eller dobbelttrettet sti på den ene side af vejen. Langs sydsiden af fordelingsvejen skal der udlægges en græsribat, hvor der skal der plantes en træække. Indtil fordelingsvejen C - D er gennemgående, skal der etableres vendeplads efter vejreglerne.
- 4.5 Boligvejene E – F og G – H udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en befæstet kørebanebredde på minimum 5 meter. Langs sydsiden af boligvejen E – F og vestsiden af boligvejen G – H skal der plantes en træække. For enden af boligvejene skal der etableres vendepladser efter vejreglerne.
- 4.6 Der skal etableres stiforbindelse a – b fra boligvejen E – F til det fælles friareal som vist på kortbilag 2. Stien a – b skal udlægges i en bredde af minimum 2 meter.
- 4.7 Krydsningen mellem stien a - b og fordelingsvejen C - D skal markeres med en særlig belægning.
- 4.8 Der skal etableres stiforbindelse c – d for fodgængere og cyklister fra boligvejen G – H til Gjellerup-Lund stien som vist på kortbilag 2.
- 4.9 Der skal på egen grund etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 4.10 Fællesarealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i § 14 nævnte grundejerforening.

§5 UDSTYKNING

5.1 Udstykning kan ske efter princippet i den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§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 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 30%.

7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

7.3 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.

7.4 Bebyggelse langs fordelingsvejen C – D skal opføres med boligbebyggelsen i facadebyggelinje 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Carporte og garager må kun placeres i facadebyggelinjen, hvis boligbebyggelsen også har en facade i facadebyggelinjen.

7.5 Bebyggelse på de tre grunde langs åen (1, 2 og 3) skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Facaden mod åen skal ligge parallelt med den på kortbilag 2 viste linje.

7.6 Bebyggelse på de tre grunde langs lokalplanområdets sydøstlige afgrænsning (4, 5 og 6) skal placeres med facade eller gavl parallelt med skellet mod sydøst som vist på kortbilag 2.

§8 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

8.1 Bygninger inden for lokalplanens område kan udføres med murede facader i teglsten, beton eller natursten. Mindre facadepartier kan udføres som lette partier i andre materialer som for eksempel træ, glas, metal og eternit.

8.2 Bebyggelse kan opføres med flade tage, tage med ensidig taghældning og saddeltag.

8.3 Bebyggelse på grundene 1, 2, 3, 4, 5, og 6 må ikke opføres med tage med nogen form valm.

8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. For tagsten må glansen maksimalt være 33.

8.5 Anlæg til indvinding af solenergi og andre tekniske anlæg skal tilpasses bygningens arkitektur i farve, materialer med mere, så anlæg og bygning kommer til at fremstå som en helhed.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Der udlægges areal til fælles friareal som vist på kortbilag 2.

9.2 Ren- og vedligeholdelse skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.

9.3 Befæstelsesgraden for den enkelte grund må maksimum være 40 %. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse

9.4 Indenfor arealet langs Herningsholm Å, der er omfattet af å- og søbeskyttelselinjen, må der ikke opføres

-
- nogen form for bebyggelse, anlæg, befæstelse, beplantning og lignende eller foretages terrænregulering.
- 9.5 Som vist på kortbilag 2 skal de nederste 10 meter langs åen henligge som naturgrund uden nogen form for ændringer.
- 9.6 Som vist på kortbilag 2 må græsset klippes på det øvrige areal, der er omfattet af å- og søbeskyttelseslinje. Der må ikke foretages andre ændringer af området i form af terrænregulering, såning af nyt græs eller beplating.
- 9.7 Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages nogen former for terrænregulering inden for det på kortbilag 2 viste område, der er omfattet af å- og søbeskyttelseslinje.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fællesarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal placeres på egen grund og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal plantes minimum 40 centimeter fra skel.
- 11.2 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum højde som det levende hegn.
- 11.3 Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.4 Der skal plantes træer langs stamvejen, fordelingsvejen og boligvejene som beskrevet i § 4.
- 11.5 Der må ikke plantes nogen form for levende hegn, hæk, buske eller andre planter indenfor det område, der er omfattet af å- og søbeskyttelseslinje som vist på kortbilag 2.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende,

ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.

ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger.

De i § 4 nævnte veje og stier, der betjener de udstykkede grunde er etableret.

Det i § 9 nævnte friareal er udlagt som græsareal

§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

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

-
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
 - 14.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
 - 14.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
 - 14.5 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPAN

- 15.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 12.B7.1 for Engholm Søpark – Område til boliger, dagligvarebutik og fritidsformål ved Sundsvej vedtaget 18. december 2007 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§16 LOKALPANENS 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 højest 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



Lokalplanafgrænsning

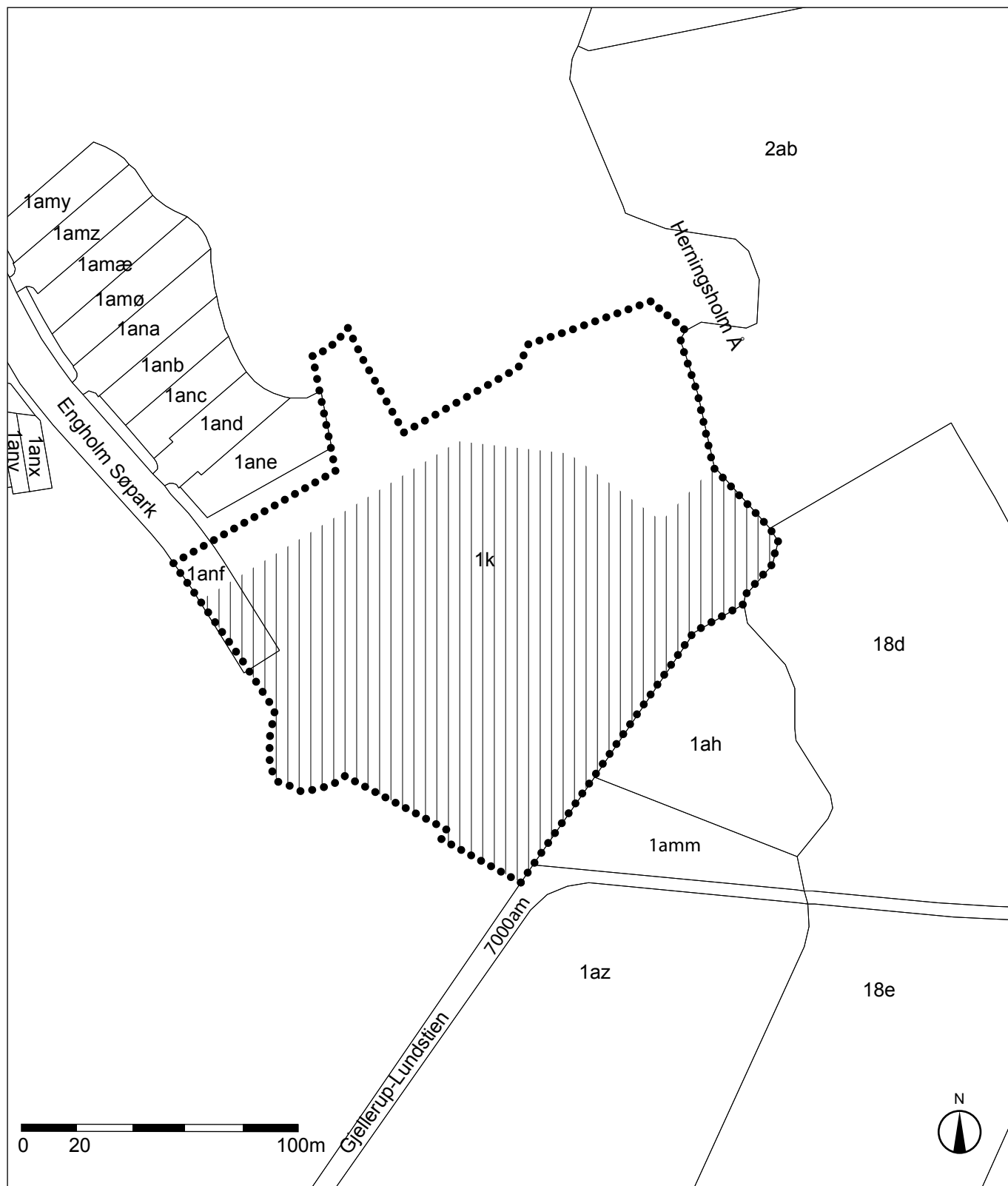


Landzone, der overføres til byzone







Herning
Kommune

Lokalplan 12.B7.2
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2000



- Lokalplangrænse
- Påbudt facadebyggelinje mod Engholm Søvej
- Forventet å- og søbeskyttelseslinje
- Linjer, som facaderne mod åen skal ligge parallelt med

-  Areal omfattet af å- og søbeskyttelseslinje
- skal henligge som naturgrund uden nogen form for ændringer eller pleje
-  Areal omfattet af å- og søbeskyttelseslinje
- græsset må klippes, men der må ikke foretages andre ændringer
-  Fælles friareal
-  Byggefelter



Herning
Kommune

Lokalplan 12.B7.2
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:2000

