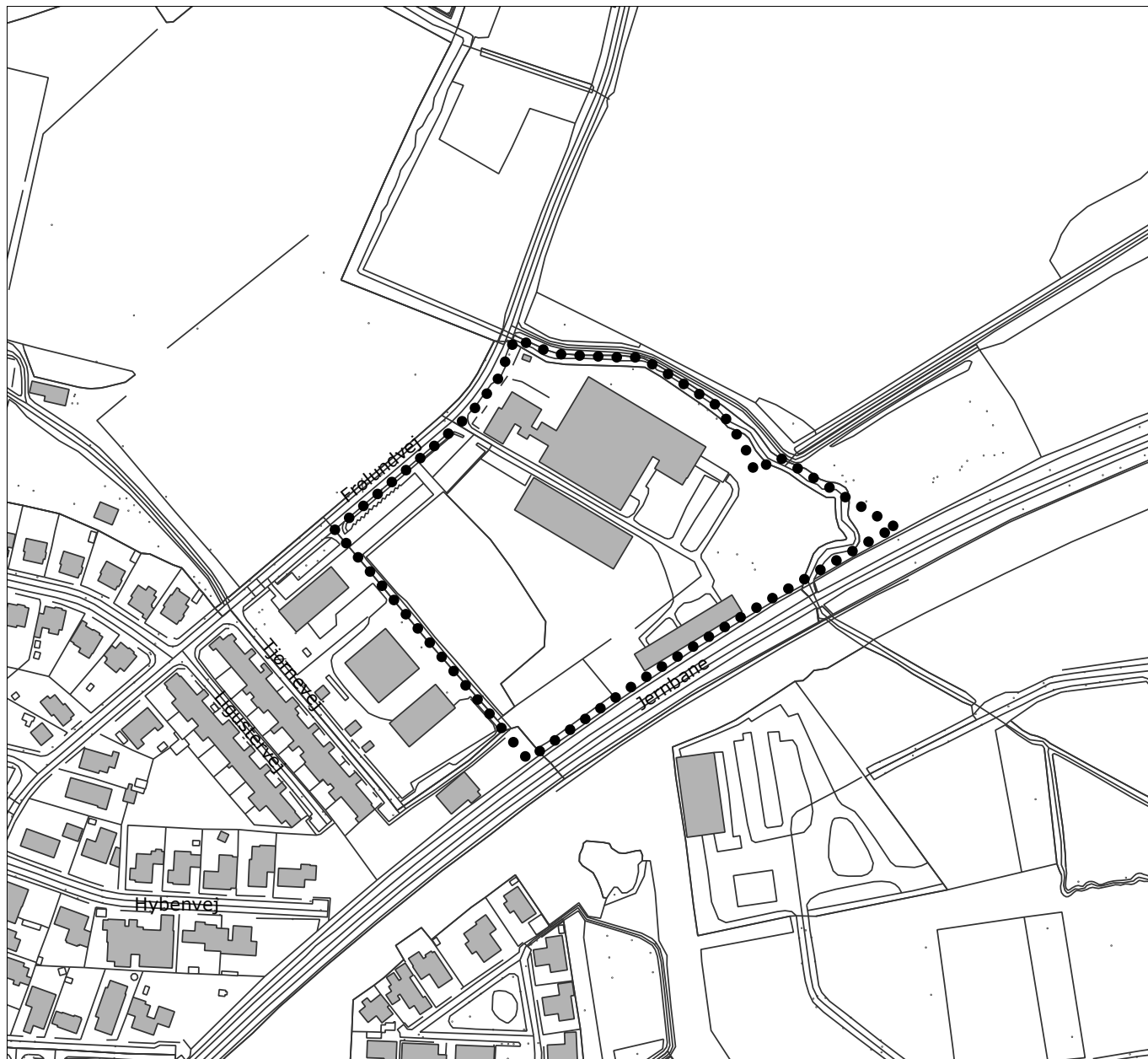




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 31.B13.1



Boligområde ved Frølundvej i Hammerum

Forslag

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 2012 til den dd. måned 2012

(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. email til: BEK@Herning.dk senest den **dd. måned 2012**

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	10
1.8	LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	11
2.0	Lokalplanbestemmelser	13
§1	LOKALPLANENS FORMÅL	13
§2	OMRÅDE OG ZONESTATUS	14
§3	OMRÅDETS ANVENDELSE	14
§4	VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	14
§5	UDSTYKNING	14
§6	TEKNISKE ANLÆG	15
§7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
§8	BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	15
§9	UBEBYGGEDE AREALER	16
§10	TERRÆN	16
§11	HEGNING OG BEPLANTNING	16
§12	FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§13	MILJØ	16
§14	GRUNDEJERFORENING	17
§15	SERVITUTTER	17
§16	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	17
§17	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
3.0	Vedtagelsespåtegning	19
	Kortbilag:	
	Matrikelkort	
	Lokalplankort	

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal muliggøre omdannelse af et tidligere erhvervsområde til boligformål i form af etagehusbebyggelse eller tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanen skal desuden sikre tilstrækkelige og velbeliggende fri- og opholdsarealer til boligerne samt opnå trafiksikre og funktionelle tilkørselsforhold til området. Endvidere skal lokalplanen sikre, at boliger ikke belastes af støj fra nærliggende erhvervsområder og jernbanen ud over de gældende grænseværdier.

Lokalplanen skal sikre håndtering af overflade i forhold til klimatilpasning.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra grundejer om at etablere en etagehusboligbebyggelse på det gamle erhvervsareal. Området er omfattet af en gældende lokalplan, som udlægger arealet til tæt/lav boligbebyggelse.

Da byggeønsket ikke kan tilgodeses inden for den gældende lokalplan, har Herning Kommune ved vurdering af et fremsendt skitseprojekt godkendt, at der kan iværksættes en planlægning, som kan muliggøre projektet.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i Hammerums nordøstlige del mellem Frølundvej og jernbanestrækningen Herning-Silkeborg og udgør ca. 3,5 ha.

Mod nord afgrænses lokalplaneområdet af Hammerum Bæk og boldbaner, mod syd af erhvervsbebyggelse langs Tjørnevej og jernbanen.



Luftfoto med lokalplanområdet.

Områdets zonestatus

Området er i byzone.

Områdets nuværende anvendelse.

Området har tidligere været anvendt til erhverv, men området har gennem en årrække ligget ubenyttet hen.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

I området ligger bygninger fra den tidligere virksomhed i området. Bygningerne er stærkt forfaldne og skal fjernes med realiseringen af lokalplanen. Bebyggelsen, som er opført mellem 1967 og 2007, repræsenterer ingen bevaringsværdier.

I lokalplanområdets nordvestlige del ligger en transformatorstation.

Landskab og natur

Området er fladt med skrænt op til jernbanen, hvor jernbanen ligger på en dæmning i områdets østside. Der er ligeledes en skrænt ned mod Hammerum Bæk, som afgrænser lokalplanområdet mod nord.

Langs bækken i lokalplanområdets nordlige del er en del forskelligartet beplantning. I områdets sydlige del er der en mindre lund med varierende træ- og kratbeplantning, mens det øvrige område med årene er blevet præget af selvsået beplantning.

Trafikale forhold

Tilkørsel til området sker fra Frølundvej.



Områdets eksisterende bebyggelse.

Særlige miljøforhold

Området er påvirket af støj fra jernbanen Herning-Silkeborg.

Virksomhederne sydvest for området medfører ikke en støjpåvirkning, som kan påvirke området, men virksomheden Midtskrot, som ligger på den anden side af jernbanen, har aktiviteter, som kan påvirke lokalplanområdet med støjbelastning.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Nord for lokalplanområdet er der langs bækken et beplantet areal, som overgang til det åbne land.

Vest for området, på den anden side af Frølundvej, ligger boldbaner og en daginstitution, mens jernbanen afgrænser området mod øst. Mod syd ligger mindre virksomheder langs Tjørnevej og længere mod syd et ældre boligområde med villaer, som udstrækker sig på begge sider af Frølundvej.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen opdeler området i to boliggrupper på hver side af et grønt friareal. Lokalplanen disponerer yderligere et område mod syd til grønt friareal, som skal fungere som buffer mod virksomhederne syd for lokalplanområdet, samt et område mod nord, hvori bækken løber.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål med mulighed for at etablere etagehusbebyggelse (vand-



Nord for lokalplanens område er der åbent landskab.

rette lejlighedsskel) og tæt/lav bebyggelse (lodrette lejlighedsskel) i form af rækkehuse.

Bebyggelse og anlæg

I området kan der etableres boligbebyggelse i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 meter.

Lokalplanen fastlægger med en bebyggelsesprocent, hvor intensivt området kan udnyttes. Der er muligt en højere bebyggelsesprocent ved bebyggelse i to etager, da en højere bebyggelse muliggør en større udnyttelse, samtidig med at der stadig er plads til at etablere friarealer.

For at sikre en harmonisk helhed i området fastlægger lokalplanen bestemmelser for de farver og materialer som kan benyttes, ligesom lokalplanen bestemmer, at bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fremstå som en samlet og ensartet boligbebyggelse med en helhed i form, farver og materialer.

Grønne områder, landskab og beplantning

For at tilgodese et godt bomiljø stiller lokalplanen krav om fri- og opholdsarealer til boligerne. Disse arealer skal have en indretning og placering, som i forhold til støjpåvirkninger, solorientering, belægning og beplantning gør dem egnede til leg og ophold. Hvis de indrettes som private havearealer, kan de kun medregnes som fri- og opholdsareal for den pågældende bolig. Fælles fri- og opholdsarealer kan medregnes til den samlede bebyggelse.

Fri- og opholdsarealer må ikke bebygges, men kan indrettes med borde, bænke, legeredskaber og lignende, som understøtter anvendelsen.

I lokalplanen udlægges grønne friarealer mod bækken og som bufferzone mod virksomhederne mod syd, samt midt igennem området. Disse arealer kan anvendes som fri- og opholdsarealer i det omfang, at de kan tilgodese kravene til disse. Der kan inden for de grønne friarealer desuden etableres stier samt eventuelle anlæg til støjværn, som er nødvendige for at overholde de vejledende grænseværdier for støj i bebyggelsen.



Visualisering af ny boligbebyggelse i lokalplanområdet

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Frølundvej. Lokalplanen muliggør to tilkørsler til området.

Lokalplanen udlægger areal til en intern fordelingsvej. Der kan herudover etableres interne boligveje, som giver adgang til de enkelte boliger.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets boliger og sikre lokalområdet mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for boligerne.

Lokalplanen muliggør, at kun en del af parkeringspladserne på fælles parkeringsarealer etableres i første omgang, mens de resterende kan reserveres som fremtidige udlæg, såfremt der bliver behov for dem. Indtil da kan arealet fungere til andre formål som f.eks. grønt friareal. Arealet kan dog ikke medregnes i lokalplanens krav til fri- og opholdsareal.

Miljø

Jernbanen og virksomheder øst for lokalplanområdet påvirker området med støj og vibrationer. Der må derfor ikke bygges boliger nærmere jernbanen end en byggelinje 25 meter fra spormidten, som vist på kortbilag 2.

Da der er tale om et omdannelsesområde stiller lokalplanen krav om, at boligerne skal isoleres mod støj fra støj kilderne. Det kan ske ved at disponere bebyggelsen, så støjpåvirkningen afskærmes, ved afværgeforanstaltninger i form af støjværn eller ved konstruktiv støjbeskyttelse i bebyggelsen, som sikrer at støjpåvirkningen indendørs kan holde sig under de gældende, vejledende grænseværdier.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen i forhold til området anvendelse. Lokalplanens område indgår kommuneplanens rammeområde 31.E4, som udlægger området til erhvervsformål for virksomheder uden eller med begrænset miljøbelastning af omgivelserne.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 80, som ændrer en del af rammeområdet til boligfor-

mål i et nyt rammeområde 31.B12, hvori der fastsættes de overordnede rammer for byggeri og anlæg i området.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 m.m.

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. I betragtning af områdets nuværende bebyggelse, karakter og infrastruktur anses mulige påvirkninger af beskyttede arter at være ubetydelige.

Lokalplanforslaget vurderes til med hensyn til nationalt beskyttede naturtyper og arter, at være uden negative konsekvenser for beskyttede naturtyper, biologisk mangfoldighed, beskyttelseskrævende dyr og planter hverken indenfor projektområdet eller udenfor projektområdet under forudsætning af, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter anden lovgivning end naturbeskyttelsesloven m.v.

De gældende 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 uoprettelige 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 på 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 De f.eks. kan klage,

hvis de ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Herning Kommune. Klagen skal være modtaget af kommunen inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Det er en betingelse for, at Natur- og Miljøklagenævnet behandler Deres klage, at De indbetaler et gebyr fastsat til kr. 500 til Natur- og Miljøklagenævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Støj og vibrationer

Lokalplanområdet påvirkes af støj og vibrationer fra jernbanen og støj fra omkringliggende virksomheder.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal til enhver tid overholdes.

Støj fra jernbane

Ifølge Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 fra 1997 om Støj og Vibrationer fra Jernbaner og tillæg fra juli 2007 må boliger højst belastes med støjniveau på 64 dB(A). Boliger må ikke belastes med vibrationer fra jernbane på mere end 75 dB (KBvægtet accelerationsniveau).

Da der her er tale om omdannelsen af et eksisterende byområde, kan der planlægges nye, støjisolerede boliger og tilsvarende støjfølsom anvendelse under forudsætning af, at det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau, der er lavere end 64 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (for eksempel gangstier, men ikke fortove mellem bolig og vej);
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 52 dB indendørs i sove og opholdsrum med åbne vinduer (for eksempel med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner);
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod jernbanen.

På banestrækningen Herning-Silkeborg vurderes det i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 fra 1997 om Støj og Vibrationer fra Jernbaner, at belastningen med støj og vibrationer vil medføre en mindste afstand til boliger på 25 meter.

Virksomhedsstøj

Der er udarbejdet en støjberegning af støj fra miljøbelastende virksomhed øst for lokalplanområdet. Beregningerne viser, at der kan være behov for at etablere støjværn mod denne virksomhed.

Der er i lokalplanen sikret areal til etablering af støjvold/skærm.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet registreret en jordforurening på vidensniveau 2 (V2). Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er dokumentationsgrundlag for, at der med høj grad af sikkerhed på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

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 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.

Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, 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.

Affald

Der skal ved etageboligbyggeri og tæt/lav bebyggelse etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".

Grundvand

Lokalplanen ligger i et område omfattet af Indsatsplan for beskyttelse af grundvandsressourcen. Indsatspla-

nen er 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.

Områdets fremtidige anvendelse udgør ingen særlig risiko for grundvandet.

Regn- og spildevand

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

Klimatilpasning

Der skal inden for lokalplanområdet sikres arealer til håndtering af overfladevand. Overfladevandet skal forsinkes inden det løber ud i Hammerum Bæk.

Overfaldvandet kan forsinkes på flere måder, såsom regnbede, åbne grøfter, bassiner, faskiner og lignende. Fælles for alle løsninger er at de skal indgå i en sammenhæng med områdets fælles friarealer.

Der må ikke uden særlig udledningstilladelse fra Herning Kommune, udledes regnvand til Hammerum Bæk.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 31.B9.1 for boligområde ved Frølundvej i Hammerum. Denne lokalplan aflyses ved nærværende lokalplans 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.

Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafikforbindelser med bus og tog fra Hammerum bymidte, syd for lokalplanområdet.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hammerum skoles skoledistrikt.



I lokalplanområdets nordlige afgrænsning løber Hammerum Bæk.

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, sommerhus eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Herning kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for bækken, som er et beskyttet vandløb jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation fra Herning Kommune.

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 skal 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 færdselens sikkerhed og afvikling.



Visualisering af ny boligbebyggelse i lokalplanområdet

1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentligt 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 2012, 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 2012 og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil den xx. måned 2012. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.



Illustrationsplan - forslag til bebyggelse i området.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Forslag til

Lokalplan nr. 31.B13.1 for boligområde ved Frølundvej i Hammerum.

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 udlægger lokalplanens område til boligformål;
- 1.2 at sikre gode opholdsarealer til boliger i området;
- 1.3 at opnå trafiksikre og funktionelle tilkørselsforhold;
- 1.4 at sikre boliger mod støjbelastning,
- 1.5 at sikre håndtering af overfladevand i forhold til klimatilpasning.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende ejendomme:
matr.nr.: 1de og 1gx, Hammerum by, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 1. januar 2012 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanens område er i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse og tæt/lav boligbebyggelse.
- 3.2 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges.
Der kan på disse arealer etableres stier, opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.3. Der kan endvidere her etableres eventuelle, nødvendige støjværn jf. § 3.4.
- 3.3 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet etableres støjværn, hvis det er påkrævet for at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra jernbane og virksomheder.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Frølundvej, som er vist på kortbilag 2.
- 4.2 Der udlægges areal til en intern fordelingsvej A-B, som er vist på kortbilag 2. Der kan endvidere etableres boligveje og stier i forhold til bebyggelsens placering inden for lokalplanområdet.
- 4.3 Vej A-B skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter hvor der er kørefast belægning.
Boligveje skal have en kørebanebredde på minimum 5 meter med en kørefast belægning.
- 4.4 Stier skal udlægges med en belagt bredde af minimum 1,8 meter med en belægning, som er egnet for kørsel med kørestole, barnevogne og lignende.
- 4.5 Der skal som minimum etableres følgende parkering:
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse og etagehusbebyggelse på fælles parkeringsanlæg samt udlagt mulighed for yderligere at etablere yderligere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.
 - ½ p-plads pr. bolig til ungdoms- eller ældrebolig .
- 4.6 Arealer som er udlagt til eventuel senere etablering af parkeringsplads kan anvendes til grønt friareal og lignende, men kan ikke indregnes i lokalplanens krav til fri- og opholdsarealer.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 350 m².
- 5.2 Grunde kan udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.
- 6.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3, må have en højde af maksimum 3 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Dog kan fællesantenne have en højde over 3 meter.
- 6.4 Synlige, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning i form af installationsbokse og lignende 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:
- 40 % for bebyggelse i to etager
 - 35 % for bebyggelse i én etage.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i to etager.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.
Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.4 Bebyggelsen kan sammenbygges i naboskel, som f.eks. rækkehuse.
- 7.5 Boliger må ikke placeres nærmere jernbanen end den byggelinje, 25 meter fra spormidte, som er vist på kortbilag 2.

§8 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 8.2 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder som træ, murværk, indfarvet beton, fiberplade eller som pudset.
Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, kobber og aluminium.
- 8.3 Tage med mere end 10° hældning kan udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, zink, tagpap eller fiberbeton (f.eks. Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
- 8.4 Der kan etableres grønne sedumtage.
- 8.5 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.
Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,5 meter over terræn.
- 8.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.7 Anlæg til udnyttelse af solenergi skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Der skal etableres udendørs fri og opholdsareal svarende til minimum 100 % af bruttoetagearealet til boliger.
- Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.3 Arealer, der er udlagt som private haver, kan kun tælle som fri- og opholdsareal for den pågældende bolig, mens fælles fri- og opholdsarealer kan medregnes for den samlede bebyggelse.
- 9.4 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for bygninger eller dertil indrettede, indhegnede og afskærmede arealer samt ske henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mellem terrasser og mindre haver skal fremstå som samme art i hele lokalplanområdet.
- 11.2 Faste hegn i bebyggelsen, såsom plankeværker, skal begrønnes med klatrende planter.
- 11.3 Der skal plantes højstammede træer mod Frølundvej, som vist på kortbilag 2.
- 11.4 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med egnstypiske, løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.
- 11.5 Eventuel støjskærm eller støjvold skal tilplantes og fremstå grøn.

§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 at der etableret tilkørselsveje og parkering jf. § 4.
- 12.4 at der er etableret støjværn, hvis det er påkrævet for at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra jernbane eller ekstern støj fra virksomheder;
- 12.5 ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning;

§13 MILJØ

- 13.1 Støjvold, støjmur eller lignende skal placeres mellem jernbanen og den på kortbilag 2 viste 25 meters byggelinie. Støjvold, støjmur skal begrønnes.
- 13.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres arealer til forsinkelse af overfladevand. Arealerne skal indgå i en sammenhæng med de fælles fri- og opholdsarealer.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Hvis der er mere end to grundejere inden for lokalplanområdet, skal der 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 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.6 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 SERVITUTTER

- 15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 31.B9.1, Boligområde ved Frølundvej i Hammerum vedtaget den 9. oktober 1990.

§17 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 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.

Privatretslige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18. Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **xx. måned 2012.**

På Byrådets Vegne

Kent Falkenvig

Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh

Direktør By, Erhverv og Kultur

SIGNATURFORKLARING



Lokalplangrænse



Kortlagt som jordforurening V2

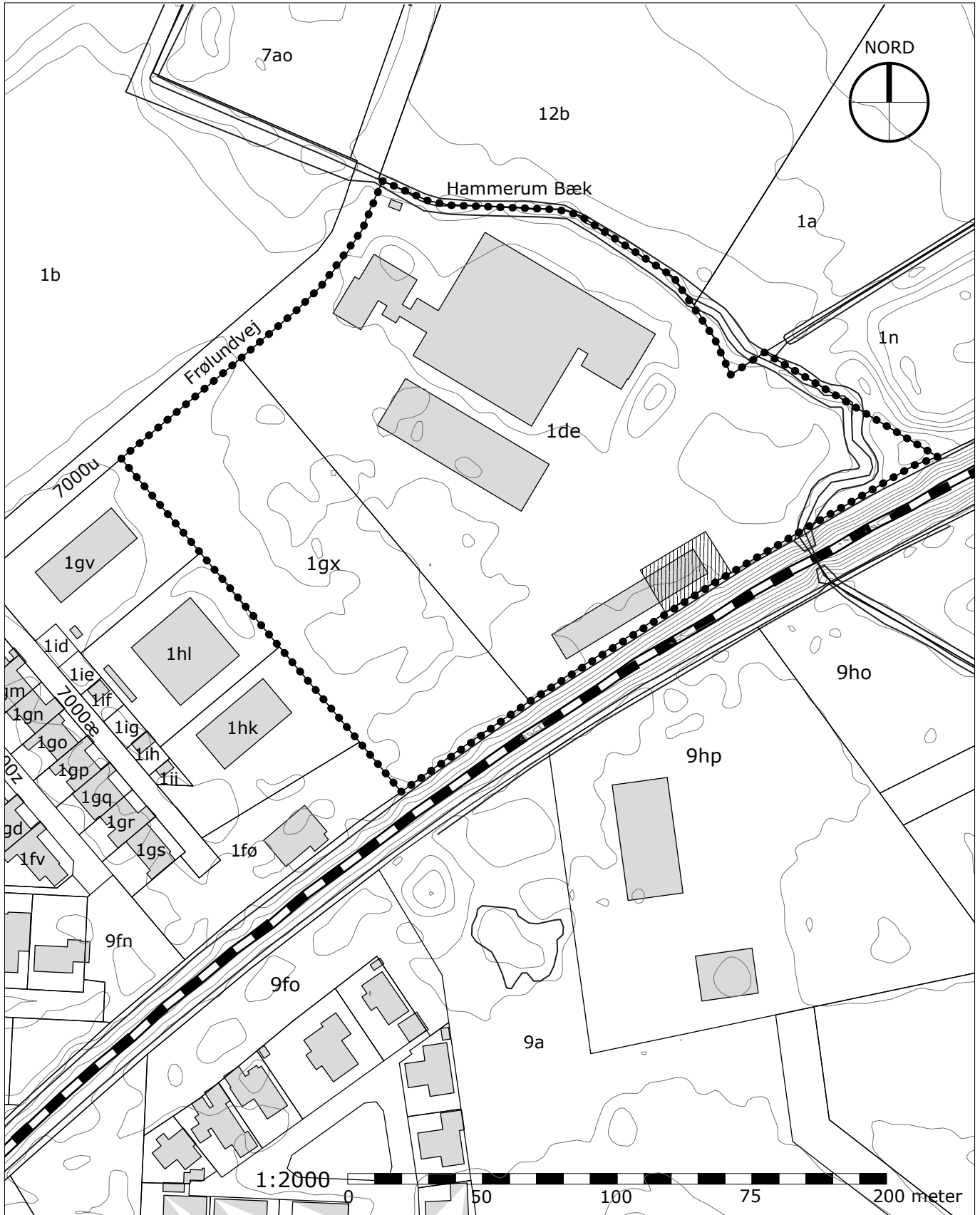


Jernbane



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 31.B13.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2.000



SIGNATURFORKLARING



Lokalplangrænse



Grønt friareal



Byggelinie til jernbane for boliger
25 meter til midten af jernbanen



Vejadgang



Jernbane



Ny beplantning langs Frølundvej



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 31.B13.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:2.000

