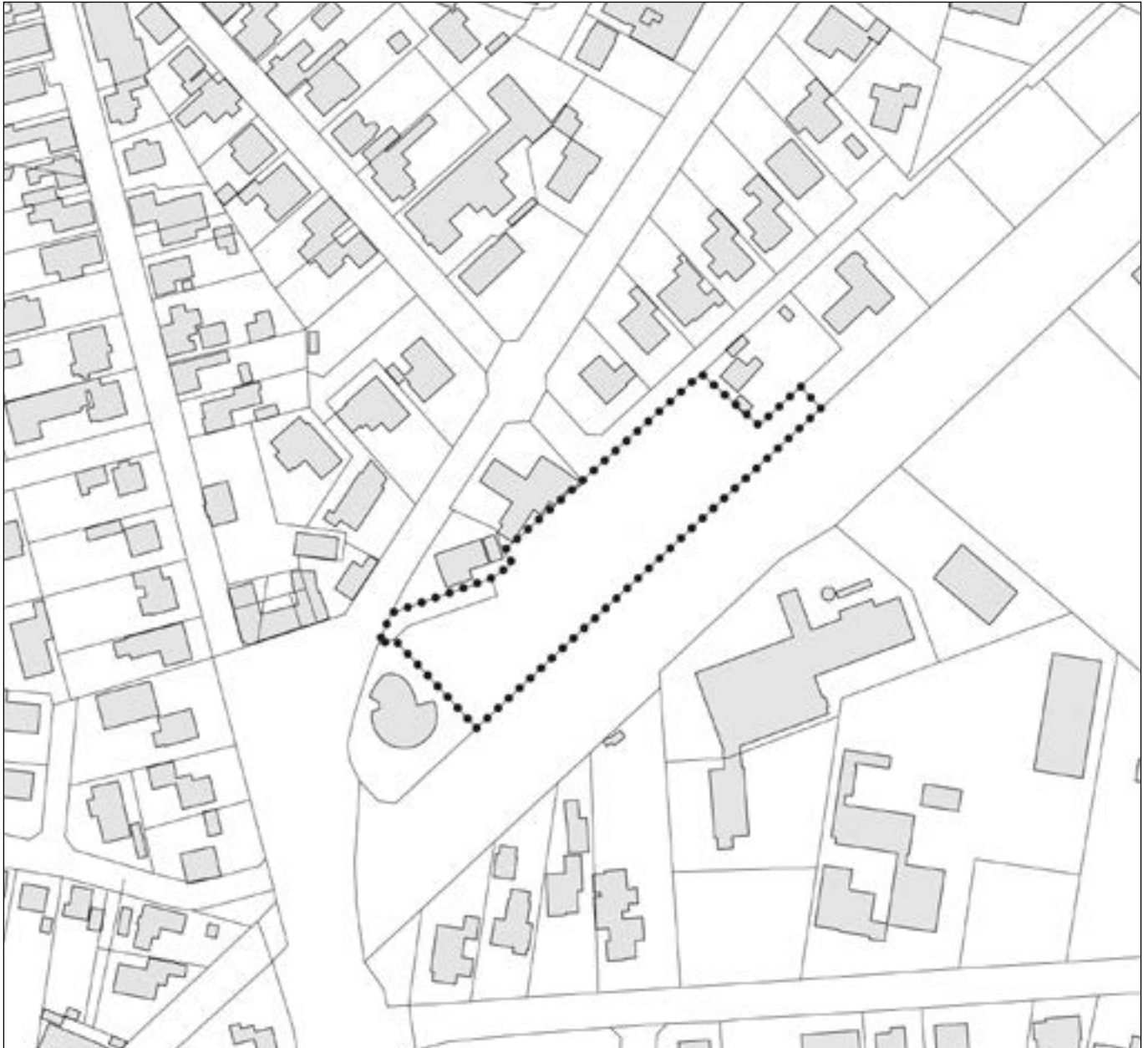




Herning  
Kommune

# Lokalplan nr. 21.BL1.2



for et boligområde ved Granly i Sunds

*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](mailto:BEK@Herning.dk) senest den **dd. måned 20xx**

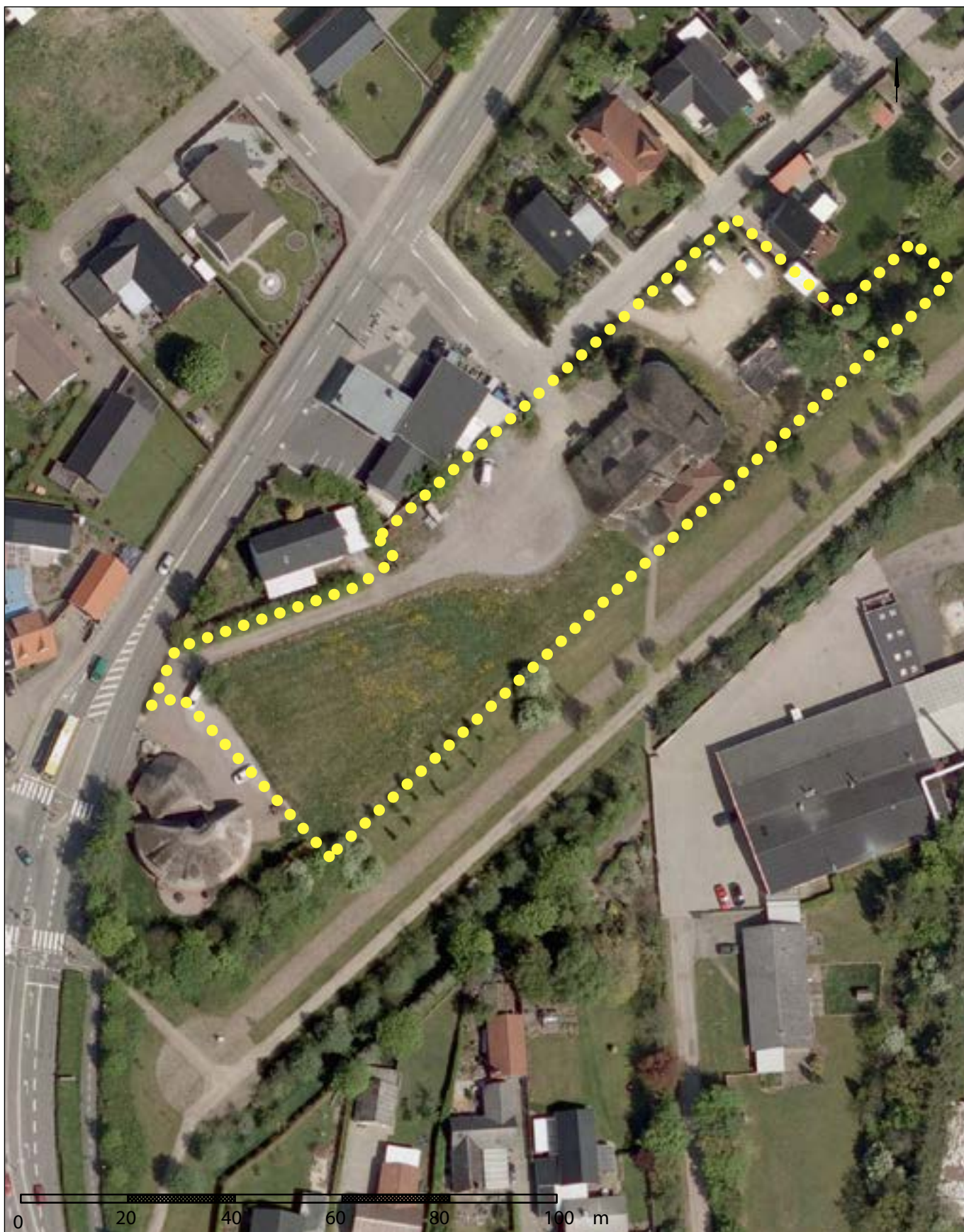
Indsendte indsigelser og ændringsforslag offentliggøres på Herning Kommunens hjemmeside med navn – der er således fuld offentlighed om indsigelse og indsigers navn.

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



## Indhold

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>Redegørelse</b>                              | <b>5</b>  |
| 1.1        | LOKALPLANENS FORMÅL                             | 5         |
| 1.2        | LOKALPLANENS BAGGRUND                           | 5         |
| 1.3        | LOKALPLANENS OMRÅDE                             | 5         |
| 1.4        | LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER                    | 5         |
| 1.5        | LOKALPLANENS INDHOLD                            | 6         |
| 1.6        | LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING      | 7         |
| 1.7        | MYNDIGHEDSTILLADELSER                           | 9         |
| 1.8        | LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER | 9         |
| <b>2.0</b> | <b>Lokalplanbestemmelser</b>                    | <b>11</b> |
| §1         | LOKALPLANENS FORMÅL                             | 11        |
| §2         | OMRÅDE OG ZONESTATUS                            | 12        |
| §3         | OMRÅDETS ANVENDELSE                             | 12        |
| §4         | VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD                 | 12        |
| §5         | UDSTYKNING                                      | 13        |
| §6         | TEKNISKE ANLÆG                                  | 13        |
| §7         | BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING                | 13        |
| §8         | BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN         | 13        |
| §9         | UBEBYGGEDE AREALER                              | 14        |
| §10        | TERRÆN  | 14        |
| §11        | HEGNING OG BEPLANTNING                          | 14        |
| §12        | FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE  | 14        |
| §13        | MILJØ   | 15        |
| §14        | GRUNDEJERFORENING                               | 15        |
| §15        | SERVITUTTER                                     | 15        |
| §16        | LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER                     | 15        |
| <b>3.0</b> | <b>Vedtagelsespåtegning</b>                     | <b>17</b> |
|            | <b>Kortbilag</b>                                |           |
|            | Matrikelkort                                    |           |
|            | Lokalplankort                                   |           |



Lokalplanområde

## 1.0 Redegørelse

### 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at udlægge et mindre område i Sunds bymidte til boligformål med tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

### 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et konkret ønske fra en byherre.

### 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Området ligger i den sydøstlige del af Sunds tæt på bymidten.

Området afgrænses af Alhedestien mod syd/øst, Ilskovvej og en tankstation og bolig mod nord/vest, et boligområde mod nord/øst og en enkelt bolig samt vejrydset Sundsvej/Ilskovvej mod syd/vest.

Lokalplanområdet er ca. 0,5 ha

#### Områdets zonestatus

Området ligger i byzone.

#### Områdets nuværende anvendelse.

Ved lokalplanens udarbejdelse er området ubebygget efter nedrivning af tidligere bebyggelse til restaurationsformål.

#### Landskab og natur

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nordvest for det offentlige område Baneparken med Alhedestien, en nedlagt jernbane, som i dag fungerer som rekreativt område. Alhedestien er samtidig en del af cykelstien Herning-Viborg.

Fra lokalplanområdet er der ca. 9 km til Herning.

#### Særlige miljøforhold

Umiddelbart nord og syd for lokalplanområdet er der V1-kortlagt jordforurening. Området er et tidligere stationsareal og kan muligvis være forurenet.

Området ligger desuden delvist i område med særlige drikkevandsinteresser

Derudover ligger lokalplanområdet delvist i indsatsområdet til Sunds Vandværk og inden for 300 m

beskyttelseszone (hygiejnisk zone) til vandværksboringerne. Specielt det øvre, frie grundvandsmagasin er sårbart over for stoffer fra overfladen.

Dette medfører en række forholdsregler:

- Man skal så vidt muligt undgå grundvands-skadelige aktiviteter såsom brug af gødning og sprøjtemidler.
- Der gives ikke tilladelse til havevandsboringer og eksisterende tilladelser fornyes ikke.
- Der må ikke etableres miljøbelastende/grundvandsstruende aktiviteter i hygiejnisk zone. Herunder hører, at der ikke må være salg eller oplag af motorbrændstoffer.
- Der må ikke anvendes slagter i forbindelse med byggeri, stianlæg og lignende i indsatsplanområdet, herunder hygiejnisk zone.
- Hvis der skal etableres olietanke i hygiejnisk zone, skal de være overjordiske og etableres på tæt bund så nedsivning til grundvandet ikke er mulig.
- Der må ikke ske nedsivning fra veje, parkeringsarealer og lignende i hygiejnisk zone. Spildevand herfra kobles til offentlig kloak.

Derfor stiller lokalplanen 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.



### 1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Der er flere faktorer omkring lokalplanområdet, som kan give anledning til støj- og luft forurening.

Umiddelbart nordvest for området ligger en tankstation. Desuden løber Ilskovvej nordvest for området, og krydset imellem Ilskovvej/Sunds Hovedgade/Sunds-gade ligger vest for området. Dette giver anledning til støjforurening.

Derudover ligger der to støj- og lugtforurenende virksomheder syd for lokalplanområdet i en afstand af ca. 40-100 m, som kan være til gene for boligerne i området.

Virksomhederne er ikke umiddelbart lukningstruede, men hvis der kommer en berettiget klage over dem, vil Herning Kommune værre nødt til at regulere forureningen fra virksomhederne.

Erhvervsområdet med de to virksomheder ligger i rammeområde 21.E2, der er udlagt til ikke forurenende virksomheder i miljøklasse 2-3, som kan placeres i afstand på 20-50 meter fra boliger, hvilket peger på, at erhvervsområdet på sigt ønskes nedjusteret.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanområdet i kraft af det eksisterende plangrundlag, hvor lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv (kommuneplanramme 21.BL1), kan anvendes til boliger.

## 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering

Områdets disponering afhænger af, hvorvidt der bygges tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

Ved tæt-lav byggeri disponeres areal til boliger samt fælles parkeringspladser og veje, mens der ved åben-lav byggeri disponeres areal til vej og boliger.

Lokalplanområdet skal indeholde grønne friarealer, vis lokalisering ikke er fastlagt i lokalplanen. Omfanget af friarealer er ligeledes afhængig af hvorvidt der etableres tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder:

Delområde I: Omfatter areal til bebyggelse, haver, fælles fri- og opholdsarealer mm.

Delområde II: Omfatter areal til etablering af vej og evt. parkeringsareal. Såfremt en del af arealet ikke benyttes til vej eller parkering, kan dette overgå til delområde I.

Delområde III: Omfatter areal til læbeplantning.

Delområde IV: Omfatter et mindre friareal med mulighed for spredt beplantning.

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et

mindre boligområde i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse samt fælles fri- og opholdsarealer, vej- og parkeringsareal mm.

Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af støjskærm mod Ilskovvej og Alhedestien med afskærmende beplantning.

### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i 2 etager med maksimal højde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på højst 40 % for tæt-lav byggeri eller 30% for åben-lav byggeri.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et fælles fri- og opholdsareal med mulighed for leg og ophold. Arealet skal fremstå som et grønt område med beplantning af spredte træer, buske og græs. Området må ikke bebygges men kan indrettes med boldbane, legeplads og lignende anlæg, der understøtter anvendelse til ophold og leg.

Lokalplanen stiller krav om beplantning i lokalplanområdets nordlige del i form af enkeltstående træer.

Lokalplanen udlægger areal i områdets nordøstlige del til læbeplantning svarende til den eksisterende beplantning langs Baneparken.



Derudover udlægger lokalplanen et mindre friareal i den sydvestlige del af området. Dette areal skal friholdes for bebyggelse og sikre ved evt. fremtidig udvidelse af Ilskovvej, at vejarealet i lokalplanområdet kan flyttes, da dette i dag ligger inden for byggelinien på Ilskovvej.

Desuden stiller lokalplanen krav om etablering af levende hegn ud mod Baneparken, så der skabes en vis

landskabelig sammenhæng mellem lokalplanområdet og det rekreative område.

### **Veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Granly.

Som vejnavn til området foreslås Bøgely.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til beboere og gæster samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler, stiller lokalplanen krav om etablering af min. 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig, som kan etableres uden for egen grund ved tæt-lav bebyggelse. Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres 2 parkeringspladser på egen grund.

Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal der udlægges areal til et større, fælles parkeringsareal ved ankomsten til området samt stier mellem parkeringsarealer, boliger og de fælles fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen stiller krav om anlæggelsen af vej, der også skal betjene matr. 47b og 1ar umiddelbart syd for området. Disse matrikler, der har en tinglyst vejret, skal også sikres vejadgang, såfremt Ilsskovvej på sigt udvides, og det nuværende vejareal i lokalplanområdet dermed flyttes.

Derudover skal der anlægges en sti tværs gennem lokalplanområdet, der forbinder Granly med Baneparken og Alhedestien samt det fælles fri- og opholdsareal i området.

### **Miljø**

Der kan forekomme støjgener fra flere kilder i nærheden af området.

Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger Ilsskovvej, der er forholdsvis trafikeret. På Ilsskovvej ligger desuden en tankstation, som grænser op til området.

Mod sydøst ligger en autoophugger og en autolakerer. Disse virksomheder kan forårsage støj-, lugt-, og luftforurening.

Lokalplanen stiller derfor krav om, at der ved beregninger og målinger skal dokumenteres, at de til enhver tid gældende støjgrænser for boliger kan overholdes.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning mod Ilsskovvej og Baneparken. Støjafskærmningen skal begrønnes. På grund af vejbyg-

gelinjen på Ilsskovvej, er det dog kun muligt at etablere støjskærm frem til den eksisterende facadelinje, da der ikke kan forventes dispensation fra Vejdirktoratet på dette areal.

## **1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2009-2020 og er indeholdt i rammeområde 21.BL1. Rammeområdet er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde ved Sunds Hovedgade.

### **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 karakter og infrastruktur anses mulige påvirkninger at være ubetydelige.

Lokalplanforslaget vurderes til, også 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**

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 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](mailto: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](http://www.nmkn.dk).

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

Klagevejledning tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

#### Bæredygtighed

Herning Kommune deltager aktivt i at bremse klimaændringerne, og har derfor som den første kommune i Danmark vedtaget en omfattende klimaplan. Planen indeholder kortlægning, scenarie og handleplan samt mål for reduktion af CO<sub>2</sub> og andre 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.

Overfladevand skal i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom i overensstemmelse med Herning Kommunes spildevandsplan. Er dette ikke muligt, skal der ske en forsinkelse af afledningen af overfladevandet fra området. Dette kan gøres f.eks. ved almindelige regnvandsbassiner, lavninger i belægningen, som forsinker vandet eller regnbede

Regnbede er et beplantet bed med plads til, at regnvandet kortvarigt kan opholde sig og sive ned i jorden. Beplantningen anvender vandet, og regnbede skaber gode vilkår for fugle og andre smådyr. Fælles for alle løsninger gælder, at de skal fremstå som rekreative elementer i området

#### Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

#### Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret jordforurening.

Umiddelbart nord og syd for lokalplanområdet er der V1-kortlagt jordforurening. Området er gammelt stationsareal og er dermed muligvis forurennet.

#### Affald

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

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

#### Grundvand

Lokalplanområdet ligger delvist i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indsatsområdet for Sunds Vandværk, delvist i hygiejnezonen til Sunds Vandværk. Området er dermed omfattet af Indsatsplan for Sunds Vandværk til beskyttelse af grundvandet. Indsatsplanen er lavet i 2011 i samarbejde mellem Herning Kommune, Sunds Vandværk og lodsejerne. Formålet med indsatsplanen er at sikre godt og rigeligt drikkevand nu og i fremtiden til borgerne inden for vandværkets naturlige forsyningsområde, Sunds by med opland.

Yderligere information kan fås ved at kontakte Herning Kommune.

Nedenstående redegørelse for grundvandsbeskyttelsen tager udgangspunkt i indsatsplanen samt i den Statslige Vandplans retningslinje 41.



Nye arealer i OSD og i vandværkernes indvindingsopland må som udgangspunkt ikke inddrages til byudvikling. Lokalplanen opsætter dog bestemmelser for at der ikke må etableres forurenende virksomheder på området. Desuden må der ikke foretages særligt grundvandstruende aktiviteter på området. Der må dermed ikke anvendes slagger i forbindelse med byggeri, stianlæg og lignende i indsatsområdet.

Derudover vil der ikke blive givet tilladelse til nye havevandsboringer inden for hygiejnezonen til vandværket, ligesom fornyelser ikke vil blive givet.

Lokalplanen stiller desuden 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.

### **Teknisk forsyning**

Området forsynes med varme, el, vand og kloak fra private 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.

Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelser er:

- De regionale busser til Skive, Viborg, Herning og Ikast som har stoppested i Sunds Hovedgade
- De lokale busser, der har stoppested ved skolen og kører i skoletiden

### **Skoleforhold**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Sunds Skole 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, sommerhus eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Herning kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

### **Vejdirektoratet**

Uanset lokalplanens bestemmelser kræver etablering af udkørsel, vejtilslutning mv. til statsveje Vejdirektoratets gokendelse jf. Vejloven.

Der er en vejbyggelinje langs Ilskovvej, der på den aktuelle strækning udgør 17,5 m fra vejmidten. For at der må etableres anlæg med en karakter af blivende art inden for vejbyggearealet, kræves der dispensation fra Vejdirektoratet.

### **Museer**

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra henholdsvis Kulturstyrelsen eller Herning Kommune.

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 færdselens sikkerhed og afvikling.

## **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 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.

---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 21.BL.1 for et boligområde ved Granly i Sunds

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse 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 muliggøre etablering af et boligområde til enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse,
- 1.2 at udlægge areal til bebyggelse,
- 1.3 at angive bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- 1.4 at udlægge areal til veje og parkering samt principper for stier,
- 1.5 at sikre grønne, fælles fri- og opholdsarealer i området,
- 1.6 at sikre areal til støjafskærmning mod Ilsskovvej og Baneparken, samt
- 1.7 at sikre grundejernes medlemskab af grundejerforening.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 47a og 51, Torup By samt alle parceller, der efter den 10. oktober 2012 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Lokalplanen disponeres i følgende delområder, jvf. kortbilag 2:
- Delområde I:** Skal anvendes til bebyggelse, fælles fri- og opholdsareal mm.
  - Delområde II:** Skal anvendes til vej og evt. parkeringsareal. Såfremt en del af arealet ikke benyttes til vej eller parkering, kan dette dog overgå til delområde I.
  - Delområde III:** Skal anvendes til læbeplantning.
  - Delområde IV:** Skal anvendes til friareal med mulighed for spredt beplantning.
- 3.3 Bebyggelse må kun ske som enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Der må altså ikke etableres både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.
- 3.4 Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres fælles fri- og opholdsareal.
- 3.5 Der kan på fri- og opholdsarealet etableres stier, legeplads, boldbane og lignende samt opstilles bænke og lignende, som understøtter anvendelsen til leg og ophold.
- 3.6 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig 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.
- 3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

## §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Granly i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Der etableres vej (A-A) som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Der skal være vejadgang fra lokalplanområdet til matr. nr. 47b samt 1ar.
- 4.4 Der skal etableres en sti centralt i området, der forbinder Baneparken og Alhedestien med Granly. Stien skal placeres inden for det på kortbilag 2 anviste område.
- 4.5 Stier udlægges i en bredde af min 2,5 m.
- 4.6 Vej A-A skal udlægges i en bredde på min. 6 m med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 4.7 Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.
- 4.8 Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

- 
- 4.9 Såfremt arealerne udlagt i delområde II ikke benyttes til vej eller parkering, overgår disse til delområde I.
  - 4.10 Veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer skal udføres med en belægning, som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.
  - 4.11 Belysning af vej-, sti- og evt. parkeringsareal skal ske med ensartede parkamaturer med en lyspunkthøjde på maks. 3,5 m.

## §5 Udstykning

- 5.1 Ved åben-lav bebyggelse, må grunde ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Ved tæt-lav bebyggelse skal der fremsendes forslag til bebyggelse herunder forslag til udstykning til godkendelse af Herning Kommune. Grundstørrelsen på den enkelte grund skal minimum udgøre 400 m<sup>2</sup>. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den godkendte bebyggelses- og udstykningsplan.
- 5.3 Der må ikke etableres vandrette lejlighedsskel.

## §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 Alle eksisterende forsyningsledninger i området skal respekteres og friholdes for bebyggelse og lignende.
- 6.4 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.6, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme udformning og farve
- 6.5 Der kan i lokalplanområdet etableres en affaldsstation til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.
- 6.6 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.
- 6.7 Der skal etableres støjafskærmning mod Ilskovvej og/eller Alhedestien, jvf. kortbilag 2, hvis de enhver tid gældende grænser for støj ikke kan overholdes. Støjafskærmning skal begrønnes. Såfremt støjafskærmning mod Ilsskovvej skal etableres, kræves der dispensation fra Vejdirektoratet, jvf. vejbyggelinjen vist på kortbilag 2. Såfremt støjafskærmning mod Alhedestien etableres, kan hækken jvf. § 11.5, udelades.

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 For tæt-lav byggeri må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund maksimalt udgøre 40 %. For åben-lav byggeri må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 30 %.
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt være 2 etager med en højde på maksimum 8,5 m.
- 7.3 Bebyggelse skal enten sammenbygges i naboskel som række- eller dobbelthuse eller bygges som enfamiliehuse. Bebyggelsen på området kan altså ikke bestå af både række- eller dobbelthuse og enfamiliehuse.

## §8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur eller som pudset.
- 8.2 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, eternit, kobber og aluminium.
- 8.3 Ved tæt-lav bebyggelse, skal bebyggelsen fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.5 For tagsten må glansværdien maksimalt være 30.

- 8.6 Anlæg til indvinding af solenergi skal integreres som en fysisk og arkitektonisk del af bygningens overflade.
- 8.7 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.

## §9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Ved tæt-lav bebyggelse skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet, der ikke må bebygges. Heraf skal minimum halvdelen etableres som et sammenhængende område, der giver mulighed for ophold og leg.
- 9.3 Der må ikke foretages udendørs oplagring uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer samt henstilling af campingvogne, trailere, uindregistrerede køretøjer 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 mod veje, stier og fælles fri - og opholdsarealer skal ske som bøgehæk i hele lokalplanområdet, dog ikke mod Baneparken, jf. § 11.2. Hækken skal placeres på egen grund og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal plantes min. 40 cm fra skel.
- 11.2 Mod lokalplanområdets syd/østlige afgrænsning mod Baneparken, skal der etableres levende hegn i form af *Malus Sargentii* (sargents æble) på de enkelte grunde, som vist på kortbilag 2.
- 11.3 Der kan som supplement til hække opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med en maks. højde som det levende hegn. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.4 Delområde III skal beplantes med læbeplantning i form af mindre træer f.eks. røn, paradistræer el. lign.
- 11.5 Delområde IV udlægges som friareal og skal beplantes med græs og buske eller enkeltstående, mindre træer.
- 11.6 Der skal plantes mindre, enkeltstående træer langs vej- og parkeringsarealet f.eks. røn, fuglekirsebær el. lign., som vist på kortbilag 2. Træerne skal underplantes med bøgepur.
- 11.7 Ved etablering af et samlet parkeringsareal i forbindelse med tæt-lav bebyggelse, skal der plantes yderligere 1 mindre træ pr. 6 parkeringsplads inden for området's parkeringsareal. Træerne skal plantes i et plantehul svarende til en parkeringsbås.
- 11.8 Redskabsskure og andre mindre bygninger skal gives et ordentligt og grønt udseende med klatrende, grønne planter som efeu, klematis el. lign.
- 11.9 Såfremt der etableres støjafskærmning mod Ilskovvej og/eller Baneparken, jf. § 6.7, skal disse begrønnes med beplantning.

## §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 den i § 13 nævnte støjafskærmning er etableret, såfremt det ved beregninger/målinger dokumenteres, at denne er påkrævet.

12.4 de i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret;

12.5 de i § 11 nævnte beplantninger er etableret;

12.6 de i § 9 nævnte friarealer er etableret;

12.7 de i § 6 nævnte tilslutninger er etableret.

### §13 MILJØ

13.1 Det skal ved beregninger/målinger dokumenteres, at de til enhver tid gældende grænser for støj kan overholdes

13.2 Der kan etableres støjafskærmning i princippet som vist på kortbilag 2.

### §14 GRUNDEJERFORENING

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet såfremt der udstykke grunde i 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 LOKALPANENS RETSVIRKNINGER

#### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

De midlertidige retsvirkninger tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

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

---

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **xx. måned 20xx.**

På Byrådets Vegne



Kent Falkenvig  
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

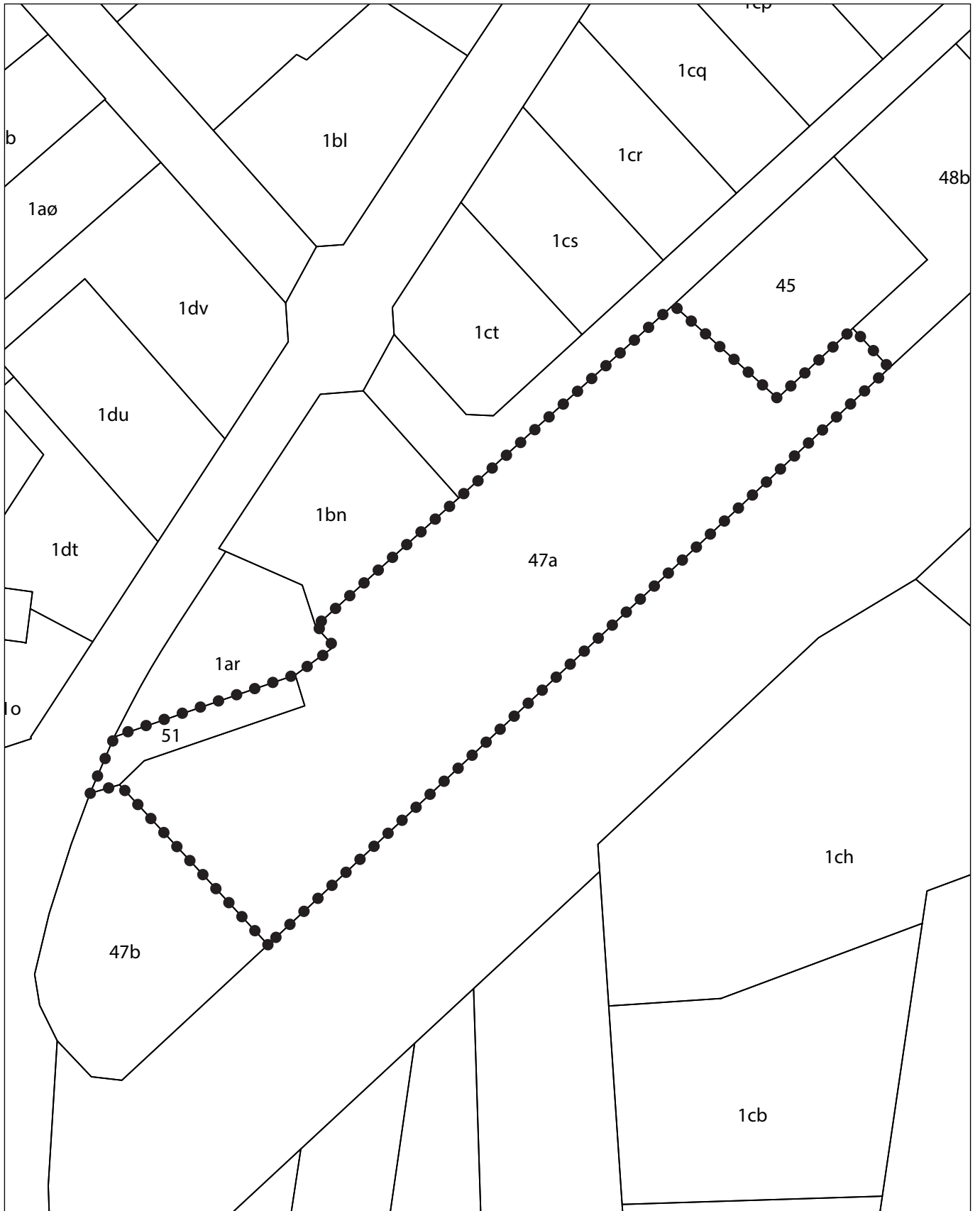
Bekendtgjort i Herning Folkeblad den **xx. måned 20xx**





**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 21.BL1.2**  
**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**  
**Mål 1:1.000**



● ● ● Lokalplangrænse

- - - - Delområder

▶ Vejadgang fra Granly

▬ Evt. støjafskærmning

○ Træer

○ Træer, såfremt der etableres vej/parkering på arealet

▬ Levende hegn mod Baneparken

▨ Inden for dette område skal der etableres sti, der forbinder Granly med Baneparken og Alhedestien, samt fælles fri- og opholdsareal (ved tæt-lav bebyggelse).

▩ Læbeplantning

▩ Grønt friareal med spredt beplantning

▩ Hygiejnisk zone

▬ Vejbyggelinie 17,5 meter



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 21.BL1.2**  
**Kortbilag 2**  
**Lokalplankort**  
**Mål 1:1.000**

