



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 95.C2.1



Forslag

Dagligvarebutik, Bredgade, Sdr. Felding

Fremlægges fra den dd.mm.2017 ecenter 2016 til den dd. mm 2017. (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.mm 2017 til den dd. mm 2017

(begge dage incl.) på Herning Kommunes 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.mm 2017**

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

1.1	Lokalplanens formål	5
1.2	Lokalplanens baggrund	5
1.3	Lokalplanens område	5
1.4	Lokalplanområdets omgivelser	6
1.5	Lokalplanens indhold	6
1.6	Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
1.7	Myndighedstilladelser	8
1.8	Lokalplanforslagets midlertidige retningsvirkninger	8

2.0 Lokalplanbestemmelser

§1	Lokalplanens formål	11
§2	Området og zonestatus (og evt. bonusvirkning)	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	Bebyggelsens udformning og fremtræden	13
§9	Ubebyggede arealer	15
§10	Terræn	15
§11	Hegning og beplantning	15
§12	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§13	Miljø	15
§14	Lokalplanens retningsvirkninger	16

3.0 Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Lokalplankort



1.1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af en ny dagligvarebutik med tilhørende p-pladser i Sdr. Felding.

Derudover er formålet med lokalplanen, at sikre en hensigtsmæssig arkitektonisk og funktionel udformning af området under hensyntagen til dets centrale placering i Sdr. Felding.

1.2 Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er en henvendelse fra Dagli' Brugsen i Sdr. Felding, som ønsker at opføre en ny dagligvarebutik i byen. Den eksisterende butik har en central placering, men de gamle butiklokaler er for små og utidssvarende i forhold til det der i dag kræves af en moderne og funktionsdygtig dagligvarebutik. Derudover er de tilhørende parkeringsforhold langt fra optimale.

Brugsforeningen har derfor opkøbt to ejendommene på modsatte side af vejen - Bredgade nr. 25 og Strøget nr. 4 med det formål, at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre en ny butik. Herefter skal bygningen med den gamle butik nedrives, og området skal omdannes til parkeringsplads.

En sådan fremgangsmåde betyder, at det under hele byggeperioden vil være muligt at opretholde en fuld funktionsdygtig dagligvarebutik, hvilket er vigtigt for projektets realisering, men også for Sdr. Felding som by.

1.3 Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et område i den centrale del af Sdr. Felding på både nord- og sydsiden af Bredgade.

Nord for Bredgade omfatter området ejendommene Bredgade nr. 25 og 29 samt Strøget nr. 4, mens det syd for omfatter ejendommene Bredgade nr. 22 og nr. 26. Begge disse ejendomme grænser ned til Skjern Å og indeholder et rekreativt område med kanoophalingsplads.

Ejendommen Bredgade 25 og Strøget 4 står i dag tomme, mens nr. 29 fungerer som en fritliggende bolig. Bredgade nr. 22 rummer den eksisterende dagligvarebutik og nr. 26 en bagerforretning.

Det samlede areal for lokalplanområdet er på 5.783 m² inkl. del af det offentlige vejareal - Bredgade. Arealet nord for Bredgade udgør 1.630 m², mens arealet mod syd har en størrelse på 2.266 m². Hele området ligger i byzone.



De 2 forskudte t-kryds mellem Søndergade, Strøget og Bredgade



Bagsiden af den eksisterende købmandsbutik, som vil blive nedrevet og omdannet til p-plads i tilknytning til den nye butik



Bredgade nr. 29 og garagen som eventuelt vil blive inddraget som en del af den nye dagligvarebutiik.

Den del af lokalplanområdet som orienterer sig ned mod Skjern Å fungerer som rekreativt område med offentlig adgang. I området er placeret borde og bænke ligesom der er etableret en ophalingsplads til kanosejlere på Skjern Å.

I det rekreative område på begge sider af broen over Skjern å findes en række træer, som skaber en fin adgang til området. De træer som er omfattet af denne lokalplan er udpeget som bevaringsværdige og må ikke fældes.

1.4 Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger centralt i Sdr. Felding by i krydset mellem tre af byens indfaldsvej - Strøget, Bredgade og Søndergade. Bebyggelsen i området ligger tæt og er fortrinsvist bestående af boliger som små byhuse eller lejligheder i 2 etager. Derudover findes der i nærområdet enkelte butikker.

Med bebyggelsens tæthed og dagligvarebutikkens centrale beliggende udgør området et naturligt tyngdepunkt i byen, hvor også den visuelle og fysiske adgang til det rekreative område ved åen spiller en væsentlig rolle.

1.5 Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen inddeler området i 5 delområder bestemt af deres anvendelse jf. kortbilag 2.

Delområde 1 omfatter arealet på hjørnet mellem Bredgade og Strøget og udlægges til butikformål i form af en dagligvarebutik.

Delområde 2 udlægges til vej- og parkeringsareal. Når den nye dagligvarebutik er opført i delområde 1, giver lokalplanen mulighed for at nedrive de eksisterende bygninger og omdanne området syd for Bredgade til p-plads i tilknytning til dagligvarebutikken.

Delområde 3 omfatter arealet syd for p-pladsen ned mod åen og udlægges til rekreativt grønt område.

Delområde 4 omfatter bebyggelsen på Bredgade nr. 26 og udlægges til bolig og/eller butikformål.

Delområde 5 omfatter ejendommen Bredgade nr. 29 og udlægges til boligformål som åben-lav bebyggelse.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsesprocenten for området må som helhed ikke overstige 50.

Inden for delområde 1 giver lokalplanen mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m², hvor arealer til kantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter kan fratrækkes, dog maksimalt 200 m².

Bebyggelsen skal placere inden for det skraverede byggefelt vist på kortbilag 2, hvorved der sikres en hensigtsmæssig afstand til nabobebyggelsen mod nord og øst.

Vareindlevering skal finde sted fra nordsiden af bygningen. Det areal som ikke er skraveret jf. kortbilag 2 kan således anvendes i forbindelse med vareindlevering.

For at opretholde den bymæssige karakter i området giver lokalplanen mulighed for, at der i en 8 meter bred rand ud mod Bredgade og Strøget, kan opføres bebyggelse i en højde på 2 etager og 8,5 meter. Derudover skal taget udformes som saddeltag eller med ensidig taghældning med en hældning på min. 30 grader således det syner som et saddeltag. For den resterende del af byggefeltet må højden ikke overstige 1 etage og 5 meter.

I delområde 2 gives der mulig for opførelse af en overdækning til kundevogne med en maks. størrelse på 20 m². Derudover kan der eventuelt opstilles kunst i området på hjørnet af Bredgade og Søndergade.

I delområde 3 gives der mulighed for etablering af rekreative faciliteter herunder pavilloner, borde og bænke legeredskaber etc. samt anlæggelse af en kanoophalingsplads. Da området er omfattet af en å-beskyttelseslinje, skal Herning Kommune dog ansøges om dispensation.

I delområde 4 og 5 skal bebyggelsen placeres inden for det skraverede byggefelt. I delområde 4 kan der højst opføres 300 bruttoetagemeter, hvoraf højst 175 m² må være til beboelse. I delområde 5 gælder, at der maksimalt kan opføres 210 bruttoetagemeter, hvoraf højst 175 m² må være til beboelse.

Derudover gælder for begge områder (4 og 5), at de øvrige etagemeter kan anvendes til mindre sekundære bygninger som carporte, skure overdækninger etc. Højden for bebyggelsen må ikke overstige 1 etage med udnyttelig tagetage eller 7 meter. Opholdsareal skal som minimum udgøre 50 % af boligetagearealet og kan placere på terræn eller som altaner.

Veje, stier og parkering

Området ligger centralt i mødet mellem tre veje - Strøget, Bredgade og Søndergade. Således er der i princippet to forskudte vejkryds med meget kort afstand.

De to primære veje til området er Bredgade og Søndergade og det vil hovedsagligt være herfra de handlende vil ankomme til området. I forbindelse med vareindlevering til butikken, vil det dog på grund af vejenes udformning og smalle profil samt butikkens placering være sandsynligt, at lastbiler vil anvende Strøget til ind- eller udkørsel

Kundeparkering til butikken er placeret på hjørnet af Bredgade og Søndergade. Adgangen til p-pladsen skal etableres fra Søndergade, mens der mulighed for også at etablere en adgang fra Bredgade. P-pladsen skal som minimum indrettes med det antal parkeringspladser som kræves i henhold til butikkens størrelse, hvilket er 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal. Det forventes at butikken vil have et bruttoetageareal på ca. 700 m², hvilket medfører et parkeringsbehov på minimum 28.

P-pladsen og butikken er adskilt af Bredgade, hvilket betyder, at de handlende som kører i bil skal krydse vejen for at komme fra p-pladsen til butikken. Af trafikikkerhedsmæssige hensyn fastlægger lokalplanen derfor, at overgangen mellem dagligvarbutik og p-plads skal markeres med en hævet flade, en ændring i belægningen eller lign. Derudover skal der af hensyn til kundevogne etc. sikres niveaufri adgang mellem p-pladsen og butikken.



Et kig fra Søndergade ned over det rekreative areal og Skjern Å

Fordi p-pladsen har en meget central placering i byen, er det nærliggende at den udformes på en måde som giver mulighed for, at den også kan anvendes til andre formål, eksempelvis torvedag, julearrangementer etc. Derudover skal pladsen udformes således at det til stadighed er muligt at vejbetjene kanoophalingspladsen i området ned mod åen.

Hjørnet mellem Bredgade og Søndergade skal således udformes som en mindre plads, eller eventuelt med en beplantning eller lignende således hjørnet bliver markeret.

Detailhandel

Det samlede detailhandelsareal for kommuneplanramme og C1 og C2 må maksimalt være 6300 m². Derudover må bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik højst være 3.500 m² og for den enkelte udvalgsvarebutik højst 2.000 m²

Miljø

I forbindelse med vareindlevering, ventilation samt støj og lugt gener skal man opmærksomheden henledes på de omkringliggende boliger, i forhold til hvorvidt de vejledende grænseværdier overholdes. Det kan vise sig nødvendigt med støjdæpende foranstaltninger i form af støjværn eller lign. Derfor skal der i forbindelse med etablering af ny butik foretages den nødvendige støj kortlægning med henblik på at sikre, at butikken overholder de vejledende støjgrænser i forhold til de omkringliggende boliger.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan, er der udarbejdet et tillæg nr. 15, som for de matrikler der er omfattet af lokalplanen giver mulighed for at beregne bebyggelsesprocenten for området under et frem for den enkelte ejendom.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000 område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Skjern Å er omfattet af Natura 2000. Lokalplanområdet afgrænses midt i Skjern å i overensstemmelse med matrikelafgrænsningen.

Da lokalplanen udlægger området ned mod åen til rekreativt område er det Herning Kommunes vurdering, at det ikke vil påvirke Natura 2000-området og at det ikke vil medføre en beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Åbeskyttelseslinje - Skjern å

Skjern å er omfattet af en å-beskyttelseslinje, som inden for planområdet er gældende fra kanten af åen og op til støttemuren ved parkeringspladsen til dagligvarebutikken. I det område, som er omfattet af beskyttelseslinjen, må der ikke foretages ændringer i terrænet, placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende medmindre der gives en dispensation til naturbeskyttelseslovens § 16.

Da området i lokalplanen er udlagt som rekreativt område i byzone forventes der at kunne dispenseres til tiltag, som understøtter den rekreative interesse for området, hvor fokus er åen og naturen omkring åen.

Området kan karakteriseres som en slags eksisterende have eller park vil ny beplantning dog være tilladt, ligesom de nuværende faciliteter i området anses som lovlige, da de er opført på et tidspunkt hvor området ikke var omfattet af en å-beskyttelseslinje.

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.

Da området ved lokalplanen udarbejdelse allerede er bymæssig bebyggelse med dagligvarebutik og p-pladser, vurderes det at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til biologisk mangfoldighed.

I forhold til befolkning, materielle goder og menneskers sundhed vil hverken lokalplanområdet eller områderne omkring blive påvirket negativt i væsentlig grad. I forhold til overfladevand, arkitektur og landskab vil lokalplanens bestemmelser sikre, at de beskrevne påvirkninger ikke vil få væsentlig indvirk-

ning på miljøet.

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 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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Herning Kommune.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Herning Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Herning Kommune via mail til bek@herning.dk. Herning Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.

Støj og vibrationer

I forhold til eventuelt støj fra varetransport, køle- og ventilationsanlæg samt udsugning henvises der til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenet eller muligvis

forurenet i henhold til Lov om forurenet jord.

Hele lokalplanområdet ligger inden for den områdeklassificerede del af byzonen. Som udgangspunkt betragtes al jord inden for de områdeklassificerede dele af byzonen som lettere forurenet.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejer har pligt til at undersøge jorden inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytningen skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

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

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 forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Hvis der under et bygge-, anlægs- eller jordarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

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 retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

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

Grundvand

Det nye P-areal på sydsiden af Bredgade kommer til at ligge inden for 300 meter beskyttelseszone til vandværkets borer. Der må ikke ske nedsivning af P-plads vand i 300 meter beskyttelseszone.

Lokalplanen stiller derfor 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.

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.

For bygninger, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse, har kommunen dog pligt til at dispensere fra tilslutningspligten.

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

Da det nye parkeringsareal opføres på det område, som i dag er bebygget, og da området for den nye dagligvarebutik er bebygget og befæstet vurderes mængden af overfladevand at være meget sammenlignelig før og efter projektets realisering.

Området nord for Bredgade er separatkloakeret, mens området syd for Bredgade er fælleskloakeret. Ved kloakering i lokalplanområdet skal regn- og spildevand ledes til planlagt separatsystem i Bredgade, da den eksisterende regnvandsledning i Søndergade forventes fjernet. Bassin for regnvand er planlagt syd for Torvegade umiddelbart vest for Vardevej.

Kollektiv trafik

Lokalplanrådets nærmeste busforbindelse med afgang til Skjern, Grindsted og Herning afgår fra Torvegade ca. 200 meter fra lokalplanområdet.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Miljøstyrelsen

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for området omfattet af å-beskyttelseslinjen langs med Skjern å jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse til ophævelse / reduktion fra Naturstyrelsen - med mindre der gives dispensation i hvert enkelt tilfælde.

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 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 9. februar 2017, 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 15. december 2016 og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil den 15. december 2017. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 95.C2.1 - Dagligvarebutik, Bredgade i Sdr. Felding

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at:

- 1.1 udlægge et område til centerformål med mulighed for etablering af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal og rekreativt område.
- 1.2 at sikre en funktionsmæssig helhed for det samlede område og undgå miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne,
- 1.3 at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken herunder fastlægge vejadgange til området,
- 1.4 at fastlægge omfang, placering, højde og udformning af den fremtidige bebyggelse i området,
- 1.5 at fastlægge bestemmelser for områdets beplantning og grønne områder.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:
20ab, 20e, 20l, 20b, 20r og en del af vejlitra 7000a alle Nørreland, Sdr. Felding, samt alle matrikler der efter den 1. november 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1,2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål, herunder dagligvarebutik, parkeringsareal, rekreativt område og boligformål.
- 3.2 Delområde 1 udlægges til detailhandel i form af en dagligvarebutik herunder lager, og vareindlevering.
- 3.3 Delområde 2 udlægges til vej- og parkeringsareal i tilknytning til dagligvarebutikken og/eller rekreativt område herunder torveplads eller lign.
- 3.5 Delområde 3 udlægges til rekreativt grønt areal.
- 3.4 Delområde 4 udlægges til boligformål og/eller butikformål herunder bager, cafe, liberale erhverv etc.
- 3.4 Delområde 5 udlægges til boligformål som åben lav boligbebyggelse.
- 3.7 Den del af delområderne, som ikke anvendes til bebyggelse skal udlægges som beplantning, adgangs- og parkeringsareal eller opholds- og friareal.

§4 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Parkering i tilknytning til butikken skal anlægges i delområde 2.
- 4.2 Antallet af parkeringspladser skal til enhver tid opfylde behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog minimum anlægges 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til butik.
- 4.3 Antallet af cykelparkeringspladser skal svare til minimum 1 cykel p-plads pr. 100 m² etageareal til butik og kan placeres inden for delområde 1 eller 2.
- 4.4 Den primære vejadgang til parkeringsarealet i delområde 2 skal finde sted fra Søndergade som vist i princippet på kortbilag 2. Derudover kan der etableres en sekundær vejadgang fra Bredgade.
- 4.5 Vareindlevering til dagligvarebutikken i delområde 1 skal finde sted fra Strøget eller Bredgade som vist i princippet på kortbilag 2.
- 4.6 P-pladsen i delområde 2 skal udformes på en sådan måde, at der sikres mulighed for adgang til kanoophalingspladsen på matr. 20l.
- 4.7 Vejarealet mellem dagligvarebutikken i delområde 1 og parkeringsarealet i delområde 2 (Bredgade) skal udformes med en hævet flade, som dels sikrer, at de handlende med kundevogne uhindret kan krydse vejen, men også har hastighedsdæmpende effekt på de gennemkørende biler.
- 4.8 Belysning af vej- og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer der tilpasses det omgivende byområde.
- 4.9 I krydset mellem Bredgade og Søndergade skal det sikres, at hjørnet i delområde 2 med beplantning eller andet hindrer gode oversigtsforhold for trafikanterne.

-
- §5 UDSTYKNING
- 5.1 Lokalplanområdet kan kun udstykkes i overensstemmelse med delområdernes afgrænsning.
- 5.2 Undtaget herfra er transformerstationer og lignende teknisk anlæg, der må udstykkes som sokkelgrunde.
- §6 TEKNISKE ANLÆG
- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Der må i erhvervsområder og til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.
- §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING
- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de markerede byggefelter jf. kortbilag 2.
- 7.2 bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et må samlet set ikke overstige 50.
- Delområde 1**
- 7.3 Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 1.000 m².
Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt 200 m² pr. butik.
- 7.4 Bebyggelsen må ikke overstige en højde på 5 meter
- 7.5 I randen af byggefeltet mod Bredgade og Strøget må bebyggelsen opføres op til 2 etage med en højde på maks. 8,5 meter. hvor Skorstene, antenner, ventilationsafkast o.lign. kan dog gives en større højde. Bebyggelsen må maks. have en dybde på 10 meter.
- Delområde 2**
- 7.6 I delområde 2 kan der kun opføres bebyggelse i tilknytning til dagligvarbutikken og p-pladsen herunder en overdækning til kundevogne på maks. 20 m².
- Delområde 3**
- 7.7 I delområde 3 må der kun opføres mindre bebyggelser med et rekreativt formål så som legeredskaber, paviljoner, bålhytter, shelters etc. Det vil dog kræve at Herning Kommune meddeler dispensation fra åbesskyttelseslinjen.
- Delområde 4**
- 7.8 I delområde 4 skal bebyggelsen placeres inden for det skraverede byggefelt, og der kan maks. opføres 300 bruttoetagemeter, hvoraf højst 175 m² må være til beboelse. Den resterende del kan anvendes til sekundære bygninger som carporte, skure, udhuse og lign.
- Delområde 5**
- 7.9 I delområde 5 gælder, at der maksimalt kan opføres 210 bruttoetagemeter, hvoraf højst 175 m² må være til beboelse. Den resterende del kan anvendes til sekundære bygninger som carporte, skure, udhuse og lign.
- §8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN
- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur, tegl, vandskuret eller som pudset. Mindre bygninger må udføres med andre materialer.
- 8.2 Bebyggelse i delområde 1 placerer i randen ud mod Strøget og Bradgade skal etableres med saddeltag eller ensidig taghældning med en hældning på minimum 30 grader. Den resterende del af byggefeltet kan etableres med fladt tag.

-
- 8.3 Bebyggelse i delområde 4 og 5 skal etableres med saddetag med en maksimal hældning på 45 grader. Sekundære bygninger kan opføres med en anden tagform
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.5 Der må opsættes solfangere, solceller o.lign. energibesparende elementer på tagflader og facader, når dette sker på en måde, der er indpasset med arkitekturen som helhed. Solfanger- og solcelleanlæg må ikke rage ud over selve tagfladen.
- Det skal sikres, at evt. solfanger- og solcelleanlæg er anti-refleksbehandlet, så det ikke medfører blændingsgener for naboer og forbipasserende.
- 8.6 Med undtagelse af delområde 1 må der ikke opsættes flagstænger med reklameflag i området
- 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 eller parkeringspladser.
- 8.8 Tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign, skal inddækkes, så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra offentlig vej og sti.

Belysning

- 8.9 Skiltebelysning skal afstemmes efter forholdene, så belysningen ikke virker blændende eller generende for trafikanter og omkringboende.
- 8.10 Belysning af skilte skal udføres med indvendig belysning, således at kun skilteteksten og/eller logo fremstår lysende, alternativt med coronabelysning.
- 8.11 Oplysning af facader må ikke finde sted.

Skilte på facaden

- 8.12 Den primære skiltning må kun foregå som skiltning på én facade. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje, er der mulighed for skiltning på hver facade.
- 8.13 Skiltning skal markere indgangspartiet.
- 8.14 Skiltning på facader skal udføres enten i udskårne enkeltbogstaver eventuelt med logo direkte på facaden eller på en klar, ufarvet glasplade som bærelplade, og gerne med 0,50 meter fri facadeflade over bogstaverne samt en bogstavhøjde på maksimalt 0,60 meter.
- 8.15 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning.
- 8.16 Der må ikke være udhængsskilte.
- 8.17 Der må ikke opsættes skilte over murkrone.
- 8.18 Der må ikke opsættes digital skiltning i form af signboards, storskærme, laserlys, projektor og elektroniske lystavler, medmindre de er at sammenligne med fast skiltning og hvor de i øvrigt kan naturligt kan integreres i bygningens arkitektur. De må ikke være orienteret mod boligområder eller offentlige grønne arealer. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter.
- 8.19 Der må ikke opsættes flagstænger på bygningen.

Fritstående skilte

- 8.20 Oversigtslinier og vejviddelseslinier skal friholdes for fritstående skilte.
- 8.21 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Ved en befæstelsesgrad over 70 % - regnet for den enkelte matrikel - skal grundejer etablere regnbede, bassin eller anden teknisk løsning sikre forsinkelse af overfladevand.
- 9.3 Inden for lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.
- 9.4 Ved boligbebyggelse skal opholdsareal som minimum udgøre 50 % af boligetagearealet og kan placeres på terræn eller som altaner.
- 9.5 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 5 % af af bruttoetagearealet til erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet og kan placeres som altaner eller på terræn.
- 9.6 Oplagring af varer, affald m.v. uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede varegårde må ikke finde sted. Dog må der i butikkens åbningstid og i umiddelbar tilknytning til butikkens indgang, opstilles en mindre udstilling af varer.

§10 TERRÆN

Terrænet ved p-pladsen i delområde 2 skal gives en udformning så pladsen fremstår plan uden niveau-spring.

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

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Inden for parkeringsarealet i delområde 2 skal der placeres træer svarende til 1 træ pr. 6 p-pladser. Træerne kan placeres i mindre grupper eller langs vejen.
- 11.2 I delområde 3 ud mod Søndergade findes en træække som vurderes at være bevaringsværdige og derfor ikke må fjernes jf. kortbilag 2.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 Ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt
- 12.2 De i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 12.3 De i § 9 nævnte friarealer til erhverv er etableret;
- 12.4 Tilslutning til vand, kloak, elforsyning og kollektiv varmforsyning har fundet sted.

§13 MILJØ

- 13.1 I forbindelse med vareindlevering, ventilation samt støj og lugtgener skal miljøstyrrelsens vejledende grænseværdier overholdes i forhold til de omkringliggende boliger jf. bilag 3.
- 13.2 Med undtagelse af indkørsler til boliger skal veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer udføres med en tæt belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.

Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet må kun ske på pladser med tæt belægning. Pladsen skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed

for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen.

- 13.3 Der skal etableres den nødvendige støjafskærmning for parkering, varelevering og øvrige aktiviteter for at sikre at de vejledende grænseværdier, i forhold til støj, kan overholdes ved de omkringliggende boliger.

§14 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.

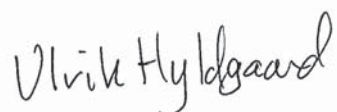
Herning Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

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 2017**.

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

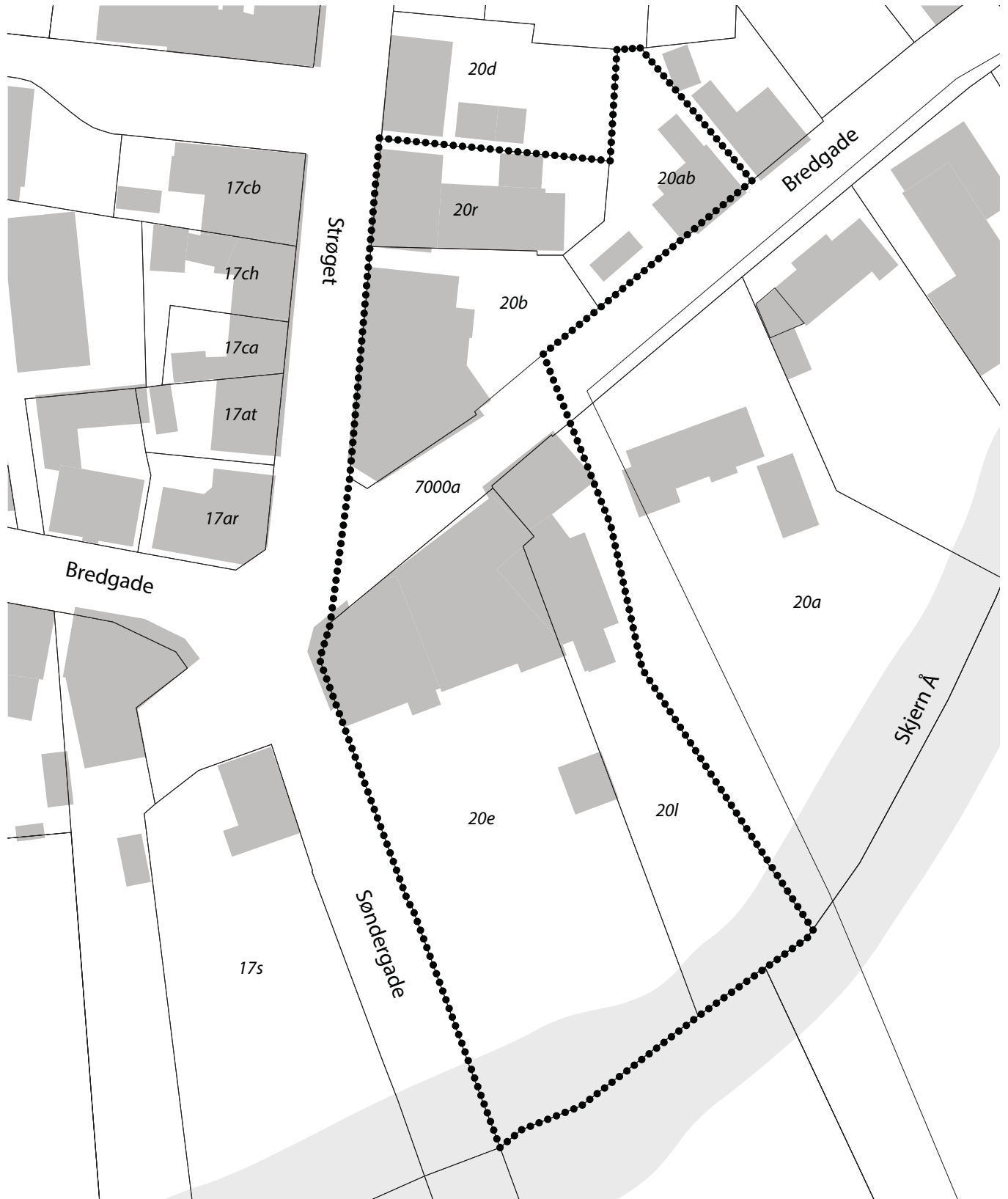
Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Eksisterende bygning



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 95.C2.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:750



Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- ① Delområdenummer
- ▣ Byggefelt
- ▣ Rekreativt areal (Åbeskyttelseslinje)
- ▭ Plads - ophold / kunst
- ◄▬▬▬► Fodgængerforbindelse - niveaufri
- ▲ Principiel vejadgang til p-pladsen
- △ Principiel adgang for varindlevering
- Bevaringsværdige træer



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 95.C2.1
Kortbilag 2
Lokalplan
Mål 1:750

