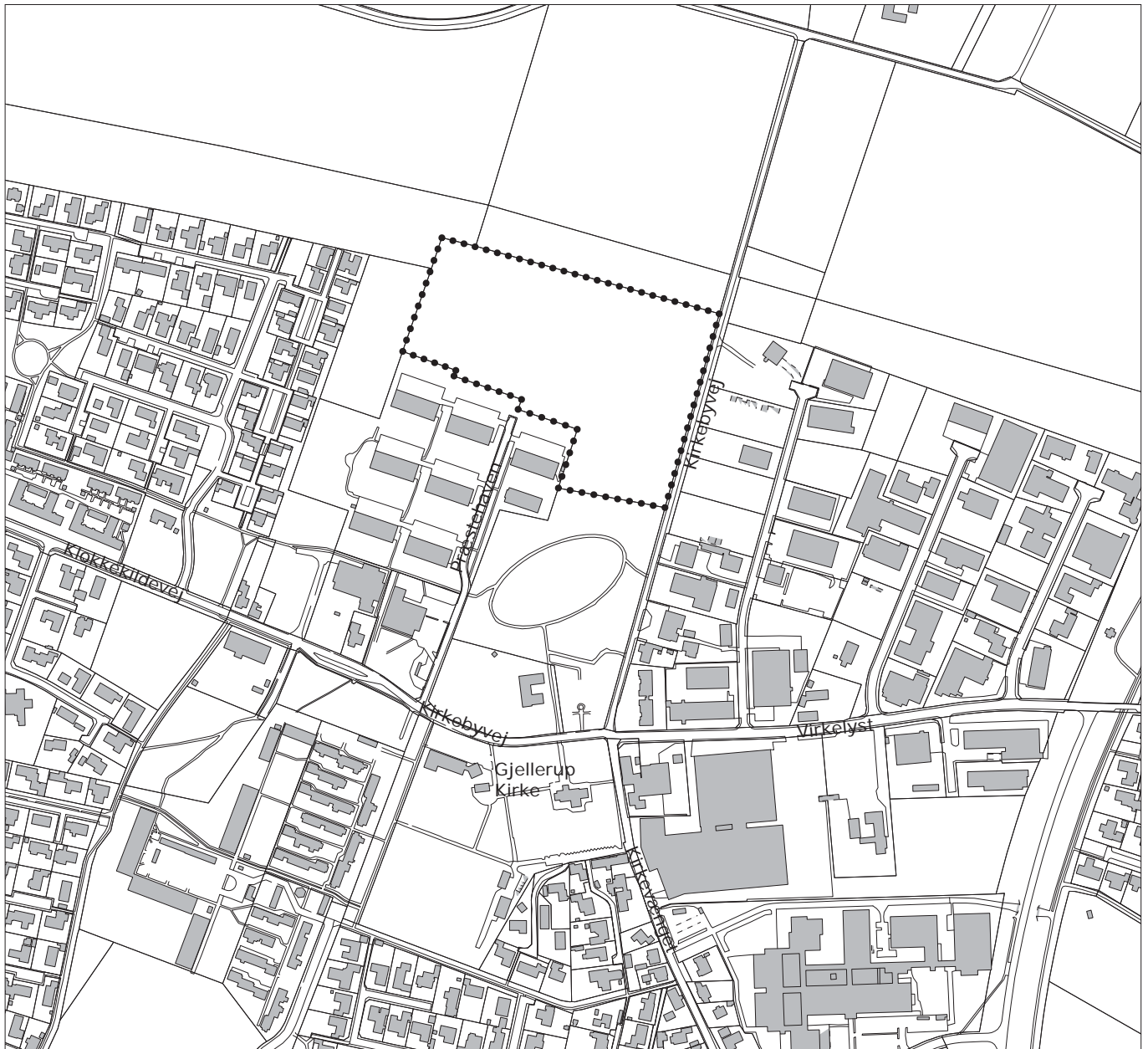




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B9.1



Forslag

Boligområde ved Præstehaven i Gjellerup

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx

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

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

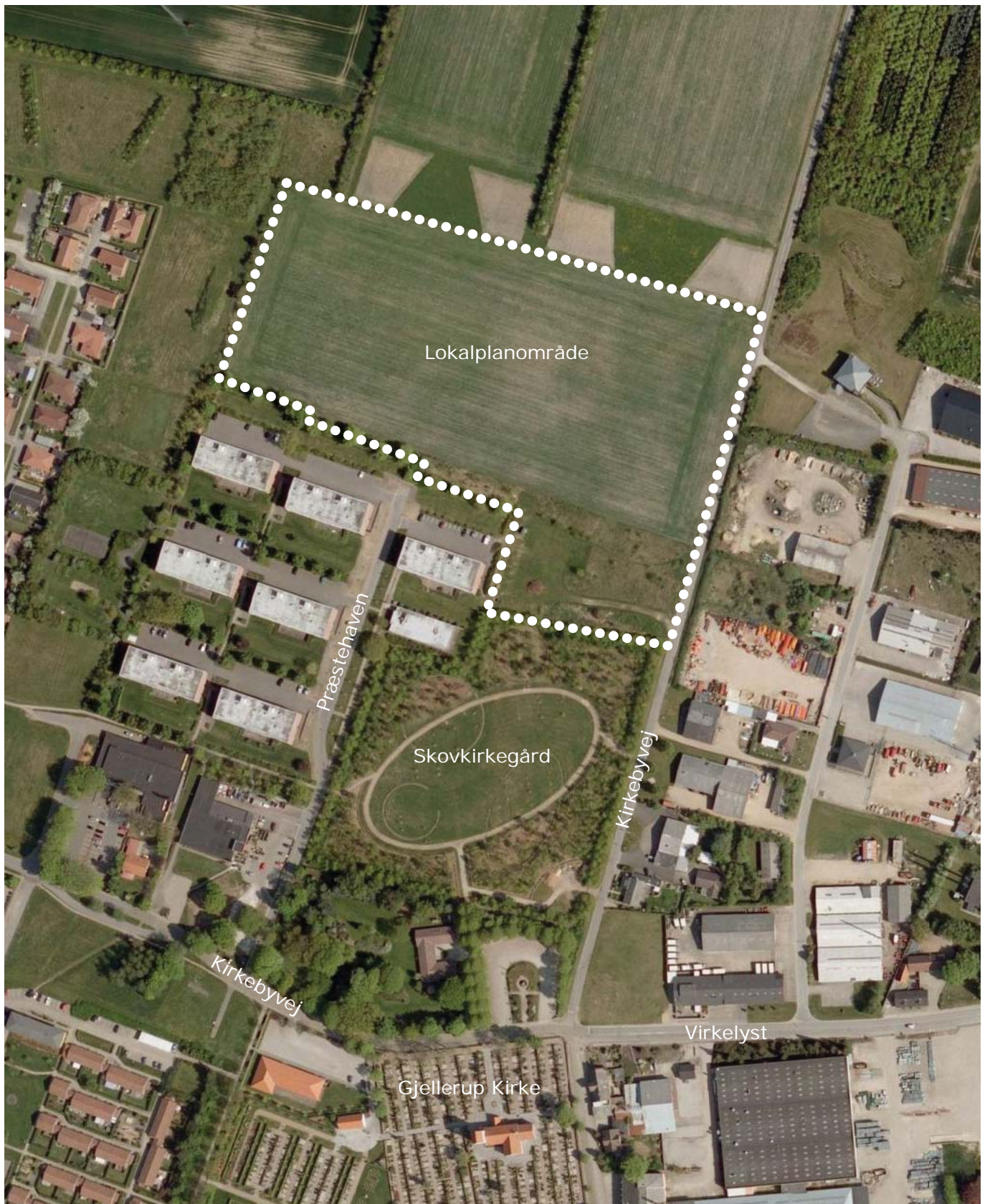
Indsendte indsigelser og ændringsforslag offentliggøres på Herning Kommunens hjemmeside med navn – der er således fuld offentlighed om indsigelse og indsigers navn.

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



Indhold

1.0 Redegørelse	5
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	8
1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	9
2.0 Lokalplanbestemmelser	11
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	11
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	11
§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	15
§13 MILJØ	15
§14 GRUNDEJERFORENING	15
§15 SERVITUTTER	15
§16 OPHÆVELSE AF LOKALPAN	15
§17 LOKALPANENS RETSVIRKNINGER	16
3.0 Vedtagelsespåtegning	17
Matrikelkort	
Lokalplankort	



Oversigtsfoto 1:3000

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge et område i den nordlige del af Gjellerup til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen fastlægger principper for placering af friarealer, veje, stier og beplantning. Ligeledes sikrer lokalplanen, beplantning og udlægger areal til støjvold mod Kirkebyvej.

Af hensyn til mulige voldsomme regnskyl, sikrer lokalplanen at overfladevandet forsinkes lokalt.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Herning kommune ønsker at udbyde boliggrunde til salg i Gjellerup. I en ældre byplanvedtægt er området udlagt til etagehusbebyggelse, som ikke er i overensstemmelse med de ønsker, der er for parcelhusgrunde. Derfor udarbejdes der ny lokalplan for området.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Gjellerup med etagehusbebyggelsen Præstehaven og en kirkegård mod syd. Mod vest et fælles grønt område. Mod øst er Kirkebyvej. Mod nord ligger et grønt bælte.

Lokalplanområdet er ca. 42.000 m².

Områdets zonestatus

Området ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse.

Området ligger ved lokalplanens udarbejdelse som et grønt oplejet område.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen bebyggelse inden for området, der er enkelte steder en selvstændig beplantning, som ikke kræves bevaret i lokalplanen.

Landskab og natur

Området ligger i den nordlige del af Gjellerup umiddelbart nord for Gjellerup Kirke og kirkegården. Der ligger et grønt bælte nord for området som danner overgang til det åbne land. Der er etableret

beplantning i det grønne bælte, som ud for bebyggelsen er mindre skovplantninger, som holder en afstand på 4 meter til grundene. Der vil med tiden blive etableret stiforbindelser i det grønne bånd.

Der er en eksisterende bøgehæk mod etagebebyggelsen Præstehaven syd for lokalplanområdet. På den nordlige side af bøgehækken står en række træer, området er ikke en del af lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Området ligger ud til Kirkebyvej, og der er ingen stiforbindelser gennem området.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Gjellerup med det åbne land mod nord og Gjellerup mod syd. Umiddelbart syd for en del af området ligger Gjellerup Kirkegård hvor der er indrettet skovkirkegård. Mod øst ligger et eksisterende erhvervsområde.

I det grønne bælte umiddelbart nord for lokalplanområdet er der på mindre arealer plantet skov. Plantningerne medfører, at det ikke er muligt for alle parceller, der er beliggende med afgrænsning mod nord, at få udsigt til det åbne land og markerne. I området er der plantet 3000 træer i forbindelse med et projekt "Genplant Planteten" som er et samarbejde mellem Gjellerup skole og Skov- og Naturstyrelsen. Træerne er plantet i 2010. Planteøerne udgør en del af områdets landskabslige udformning der består af små skove, læbælter og åbne arealer med naturgræs.

Nord for området i det åbne land har Herning Vandplaner om at etablere drikkevandsboringer, dette medfører, at der inden for lokalplanområdet ikke må nedsives vejvand. Der skal dog nedsives så meget overfladevand som muligt, derfor er der i lokalplanen stillet krav om at der på den enkelte grund kun må være en befæstelsesgrad på 40 %.



Eksisterende beplantning mod Præstehaven

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret ud fra en stamvej gennem bebyggelsen. Herfra er der 4 boligveje, hvor det er muligt at udvikle området i etaper. Boligvejenes udlæg er brede således at der er mulighed for beplantning langs vejene, selve boligvejen er 5 meter bred. Der er mulighed for at der i den sydlige del af området kan etableres bebyggelse som tæt-lav.

Anvendelse

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

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben-lav bolig bebyggelse som fritliggende boliger i delområde I. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er fastsat til 30.

I delområde II kan der enten opføres bebyggelse til åben-lav eller tæt-lav bolig bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse er bebyggelsesprocenten ved bebyggelse i 1 etage 30 og ved 2 etager er bebyggelsesprocenten 40.

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimum bygningshøjde på op til 8,5 meter.

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

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

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

Grønne områder, landskab og beplantning

Boligvejene er brede og her kan der plantes, så hver boligvej får sin egen karakter via beplantningen. Beplantningen skal være mindre træer og buske.

Der er i den sydlige del af lokalplanområdet et areal, som udlægges til fælles grønt område for bebyggelsen. Her er der desuden mulighed for at etablere anlæg til klimatilpasning.

Der kan på den enkelte grund etableres åbne forhaver mod boligveje mellem facadelinien og skel. Forhaveren foreslås tilplantet med en spredt beplantning i form af træer og buske. Der kan i forhaveren etableres anlæg til håndtering af regnvand fra den enkelte grund. Anlægget kan fremstå som et grønt element f.eks. som regnbed eller lignende.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Kirkebyvej som vist på kortbilag 2.

På den sydlige side af stamvejen skal der etableres en 3 meter bred fællessti, som løber gennem hele området. Fra de enkelte boligveje skal der etableres stier ud til det grønne bånd, som ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet. Der skal etableres en stiforbindelse til boligområdet præstehaven som ligger syd for lokalplanområdet. Stien til det eksisterende boligområde er ikke en primær sti. Den primære cykel- og stiforbindelse vil være en nyetableret stiforbindelse langs Kirkebyvej.

Der etableres en ny stiforbindelse fra indkørslen til området og langs Kirkebyvej, som forbinder området med Gjellerup skole.

Der stilles i lokalplanen krav om at der skal etableres 2 p-pladser på egen grund pr. bolig ved åben-lav og ved tæt-lav bebyggelse kan parkeringen også etableres som fællesparkering.

Miljø

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en støjvold mod Kirkebyvej og det eksisterende erhvervsområde som ligger på den anden side af Kirkebyvej. Støjvolden skal beplantes og fremstå grøn.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2013-24 i forhold til bebyggelsestype, sti- og vejadgang.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 37.

Tillægget justerer bestemmelser om vejbetjening, ændring af boligtype, bebyggelsesprocent, stiadgange til de omkringliggende områder samt et plantebælte der skal være mod øst.

Kommuneplanrammens afgrænsning ændres ikke.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000 område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Herning Kommunes vurdering, at boligområdet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Nærmeste Natura 2000 område ligger 10 km væk.

Det lokalplanlagte boligområde vil ikke medføre beskadigelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Det vurderes, at boligområdet, ikke strider imod kommunens naturpolitik og tankerne bag den grønne struktur. Det vil være uden negative konsekvenser for kommunale ansvarsarter. Det forudsættes, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter anden lovgivning end naturbeskyttelsesloven.

Lov om Miljøvurdering

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

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

KLAGEVEJLEDNING

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

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

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

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

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

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

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

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

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

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.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt område med særlige drikkevandsinteresser og i indvindingsopland til Nordre og Østre Vandværk. Det er dermed et vigtigt og sårbart grundvandsområde.

Generelt skal grundvandsbeskyttelsen i området fremmes og befæstelsesgraden skal være så lille som mulig, for at fremme grundvandsdannelsen i området.

Yderligere information kan fås ved at kontakte Herning Kommune.

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

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

Regnvand fra tage og belægninger skal nedsives på den enkelte ejendom.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende Byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby (område II). Denne aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Teknisk forsyning

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

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

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

Kollektiv trafik

Lokalplanrådets nærmeste busforbindelse er på Kirkebyvej/Virkelyst.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Gjellerup skolens 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.

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i tilstanden for kirkefredninger, skovbyggeplaner, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Herning Kommune.

Naturstyrelsen

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for skovbyggeplaner, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse til ophævelse fra Miljøministeriets miljøcenter.

Der ligger ved lokalplanen udarbejdelse en skovbyggeplan på en stor del af lokalplanområdet. Skovbyggeplanen forventes ophævet inden for lokalplanens område i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Museer

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

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

Politiet

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

NaturErhvervsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendom: matr. nr. 13r Gjellerup By, Gjellerup.

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

1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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. 32.B9.1 for boligområde ved Præstehaven i Gjellerup

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- 1.2 at sikre mulighed for håndtering af overfladevand i forhold til klimatilpasning,
- 1.3 at sikre mulighed for etablering af grønne friarealer,
- 1.4 at sikre mulighed for etablering af beplantning,
- 1.5 at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af veje, stier og bebyggelse,
- 1.6 at sikre etablering af grundejerforening.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 13r Gjellerup By, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet er i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse i delområde I må kun opføres som åben-lav bolig bebyggelse.
- 3.3 Bebyggelse i delområde II kan opføres som enten åben-lav eller tæt-lav bolig bebyggelse.
- 3.4 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.
- 3.5 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges.
- Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.6.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.7 Der må i området ikke foretages henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Kirkebyvej, som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Der udlægges areal til nye veje og stier, som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Der kan etableres én overkørsel fra stamvejen A – B til delområde II.
- 4.4 Der skal minimum etableres 2 p-pladser pr. bolig. Ved tæt-lav bebyggelse kan parkeringen etableres som fællesparkering.
- 4.5 Stamvejen A - B udlægges i en bredde af minimum 15 meter. Vejen skal anlægges med en befæstet kørebane i en bredde på minimum 6 meter og med asfalteret fællessti på den sydlige siden af kørebanen, adskilt fra kørebanen af en ræsabat.
- Der skal plantes træer i græsrabatten mellem kørebane og cykelsti.
- 4.6 Boligvejene udlægges med en befæstet kørebanebredde på minimum 5 meter.
- 4.7 Der skal etableres stiforbindelse a – b og a - c som en asfalteret fællessti i en bredde af minimum 3 meter, som vist på kortbilag 2.
- Stien a – b skal ligge på den sydlige side af stamvejen.
- 4.8 Der skal fra boligvejene etableres stiforbindelse d - e, f - g og h - i som en gangsti med et udlæg på 3 meter og en stibredde på 1,5 meter som forbinder lokalplanområdet med det grønne område nord for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.
- 4.9 Der skal etableres en stiforbindelse som gangsti j – k til boligbebyggelsen Præstehaven syd for lokalplanområdet. Stien skal have en bredde på minimum 1,5 meter.
- 4.10 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer med lys punktshøjde på maksimum 3,5 meter. Armaturer skal vælges ud fra Herning Kommunes designmanual for vejbelysning.

-
- 4.11 Veje inden for lokalplanens område kan etableres således at de muliggør tilbageholdelse/afledning af overfladevand ved ekstremregn.
 - 4.12 Alle veje og stier inden for lokalplanens område er private fællesveje.
 - 4.13 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Udstykning til åben-lav bebyggelse kan ske efter princippet i den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 5.2 Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 5.3 Grunde til tæt-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 300 m². Boligens opholds- og friareal skal være indeholdt i de 300 m².
- 5.4 Bebyggelse til tæt-lav skal ske efter en samlet udstykningsplan.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der kan etableres anlæg til LAR løsninger (lokal afledning af regnvand) inden for det på kortbilag 2 viste fælles friareal.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse må højst være 30.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse må højst være:
40 for bebyggelse i to etager, med lodrette lejlighedsskel
30 for bebyggelse i én etage.
- 7.3 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.4 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.
- 7.5 Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.6 Bebyggelse langs boligvejene skal opføres med en facade i facadebyggelinje 5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 2.

§8 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

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

-
- 8.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
For tagsten må glansen maksimalt være 33.
- 8.3 Der kan etableres grønne sedumtage inden for lokalplanområdet.
- 8.4 Anlæg til indvinding af solenergi og andre tekniske anlæg skal tilpasses bygningens arkitektur i farve, materialer med mere, så anlæg og bygning kommer til at fremstå som en helhed.
- 8.5 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 Der udlægges areal til fælles friareal som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Befæstelsesgraden for den enkelte grund må maksimum være 40 %. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.
- 9.3 Der kan etableres anlæg til håndtering af overfladevand ved ekstremregn i det på kortbilag 2 viste fælles friareal. Anlægget skal fremstå som et grønt element.
- 9.4 Ren- og vedligeholdelse skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter. Der kan terrænreguleres mere i forhold til anlæg til klimatilpasning.
- 10.2 Der må ikke terrænreguleres mindre end 1 meter fra skel.
- 10.3 Der kan terrænreguleres mere for etablering støjvold mod Kirkebyvej.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk af samme art i hele lokalplanområdet. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.2 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum højde som det levende hegn.
Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.3 Der skal plantes hæk 40 cm fra skel på de grunde, der grænser op til det offentlige område mod nord og vest, som vist på kortbilag 2.
- 11.4 Der kan etableres åbne forhaver mod boligveje mellem facadelinien og skel med en spredt beplantning i form af træer og buske eller regnbede.
- 11.5 Der skal etableres et 5 meter bredt plantebælte mod Kirkebyvej, som vist på kortbilag 2. Hvis der etableres støjvold, skal denne i stedet beplantes.
- 11.6 Der skal etableres en ensartet beplantning langs stamvejen A -B.
- 11.7 Beplantning langs boligveje skal etableres som mindre buske og træer.
- 11.8 Støjskærm eller støjvold mod Kirkebyvej 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 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger.

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en tæt belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.
- 13.2 Støjtold, støjmur eller lignende skal placeres langs Kirkebyvej og begrønnes.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
Såfremt grundene udstykkes etapevis indtræder medlemspligten når 50 % af de udstykkede grunde i hver etape er solgt eller når Herning Kommune forlanger det.
- 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 Herning Kommune 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 Byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby (område II), vedtaget 19. marts 1974 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§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.

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

Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

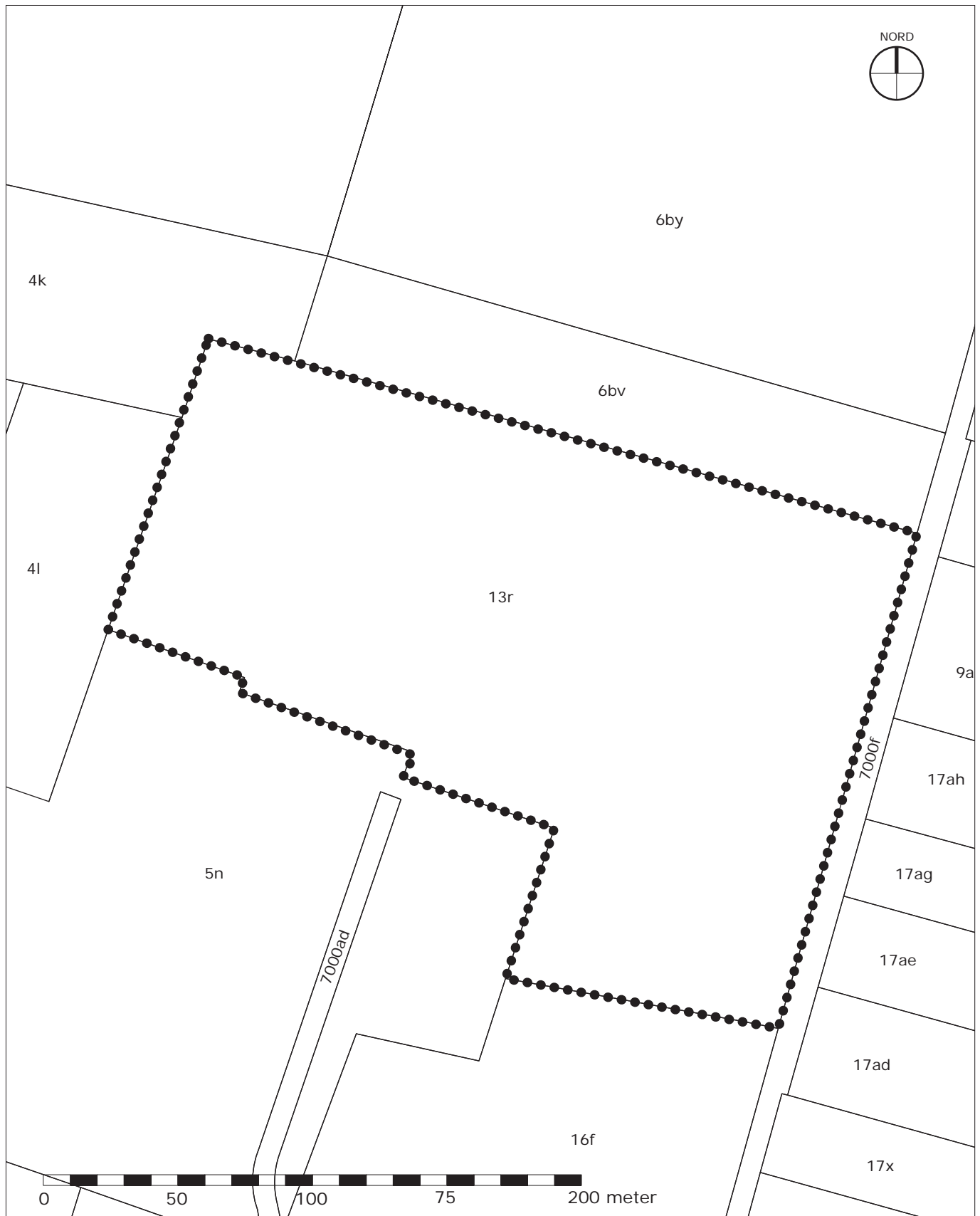
SIGNATURFORKLARING

●●●●●●●● Lokalplangrænse



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B9.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2.000



SIGNATURFORKLARING



Lokalplangrænse



Fælles friareal



Ny beplantning



Eksisterende beplantning



Facadelinie



Kirkebyggelinie



Hæk på egen grund



Vejadgang



Eksisterende træer



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B9.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:2.000

