



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 81.B5.1



Forslag

Boligområde nord for Østergade i Vildbjerg

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 minimum 4 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 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. måned 20xx**

Indsendte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med den politiske behandling, vil alle indsendte hørings svar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som er oplyst i hørings svarene, vil blive offentlig tilgængelig.

Indsendte hørings svar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse og du indsender hørings svar/bemærkninger er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette. Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af hørings svar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen med mindre du gør opmærksom på det.

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	5
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	8
1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	9
2.0 Lokalplanbestemmelser	11
§1 FORMÅL	11
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	12
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	12
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	12
§5 Udstykning	13
§6 TEKNISKE ANLÆG	13
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	13
§9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§10 TERRÆN	14
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	14
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	14
§13 MILJØ	14
§14 GRUNDEJERFORENING	15
§15 BEVARING	15
§16 SERVITUTTER	15
§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	15
§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
3.0 Vedtagelsespåtegning	17
Matrikelkort	
Lokalplankort	



Luftfoto 1:5000

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen skal skabe en harmonisk overgang til det åbne land samt sikre adgangsvej til området.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres en grund-ejerforening.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regn-vandsbassin.

Lokalplanen har endvidere til formål at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes efter ønske fra en privat udstykker, som ønsker at udstykke området til parcel-husgrunde.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger nord for Østergade i den østlige del af Vildbjerg. Mod øst og syd er der eksisterende boligområder. Mod nord og vest er der åbne marker.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 25.800 m².

Områdets zonestatus

En del af lokalplanområdet er i byzone og en del er i landzone.

Arealet, der er i landzone, overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Områdets nuværende anvendelse.

En del af området anvendes i dag til en bolig og en del er åbent land.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der ligger en eksisterende bolig inden for lokalplanområdet. Boligen er indarbejdet i lokalplanen.

Landskab og natur

Der er inden for lokalplanens område bevaringsværdige og fredede diger. Digerne er indarbejdet i lokalplanen.

Bevaringsværdier

De bevaringsværdige diger er indarbejdet i lokalplanen, således de fortsat er sikret mod tilstandsændringer.

Digestrækningen mod det åbne land er fortsat beskyttet af Museumsloven, da det ligger imellem byzone og landzone.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag via en stikvej fra Østergade.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanen ligger i den østlige del af Vildbjerg. Mod nord er det åbne land, mod syd eksisterende bebyggelse og Østergade, som er en central adgangsvej til Vildbjerg. Mod vest ligger et eksisterende boligområde med parcelhuse.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet er indelt i 2 delområder. Der kan etableres åben-lav boligbebyggelse i begge delområder. Adgangsvejen sker fra øst hvor det er muligt at lave en ny adgangsvej langs et eksisterende læhegn.

Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for etablering af åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er 30 %. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og med en maksimum bygningshøjde på 8,5 meter.

Grønne områder, landskab og beplantning

I lokalplanen udlægges et grønt område hvor der kan etableres regnvandsbassin. Området kan ligeledes fungere som boligområdets fælles område.

Det eksisterende læhegn mod øst kan gennembrydes for at give mulighed for etablering af vejanlæg og indkørsel til grund.

Bevaring

Der er inden for lokalplanområdet bevaringsværdige diger. Digerne er i lokalplanen afgrænsning mod det åbne land mod nord og mod eksisterende boliger mod syd.

Det bevaringsværdige dige mod nord skal danne overgang mellem boligområdet og det åbne land.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Østergade.

Boligvejene skal have et vejudlæg på minimum 10 meter og en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Alle veje og stien inden for lokalplanområdet er private fællesveje.

Der skal etableres en stiforbindelse fra boligområdet og til den eksisterende stiforbindelse langs Østergade. Stien skal sikre en sikker skolevej.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Herning Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der løber en eksisterende elkabel gennem området. Ved udstykning af området kan kablet omlægges.

Klimatilpasning

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin.

Veje inden for lokalplanens område kan udføres med kantsten så vejen ved skybrud kan lede overfladevand mod det grønne område.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold afgrænsning af til kommuneplanerammer.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 104.

Tillægget udvider rammeområde 81.B5 og overføre et areal fra rammeområde 81.B11 til 81.B5.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En del af området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 157 for område til bolig- og rekreative formål, Østergade, Vildbjerg. Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

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.

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 8 km væk ved Skovbjerg Bakkeø.

Det lokalplanlagte boligområde vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse 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 gældende lovgivning.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)

Miljørapport

Ifølge ”Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)” 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 Planklagenævnet. 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 Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på kpo.naevneneshus.dk. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet 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. Gebyrets størrelse fremgår af Klageportalen.

Planklagenævnet 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 Planklagenævnet, 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.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er kortlagt som muligvis forurenede (vidensniveau 1) eller forurenede (vidensniveau 2) i henhold til Lov om forurenede jord.

Når et areal er kortlagt som muligvis forurenede eller forurenede inden for et lokalplanlagt område, kan lokalplanens realisering være afhængig af, at der søges kommunen om en § 8 tilladelse efter Lov om forurenede jord.

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 jorden må anbringes. Er der ønske om genanvendelse af opgravet lettere forurenede eller forurenede jord, skal der søges om § 19 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven hos kommunen.

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Arbejdet må først genoptages efter 4 uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår til arbejdet.

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

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

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

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

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.

Området forsynes med fjernvarme fra Vildbjerg Tekniske Værker.

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

Der kan i delområde I etableres regnvandsbassin i det på kortbilag 2, viste areal. Regnvandsbassinet skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der lokalruter og regionale ruter mellem Vildbjerg og Herning/Hostebro/Ørnhøj. Der er ligeledes togforbindelse til Herning og Holstebro.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Kildebakke 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.

Miljøstyrelsen

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for naturbeskyttelseslovens fredede diger og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse til ophævelse / reduktion fra Miljøstyrelsen (med mindre der gives dispensation i hvert enkelt tilfælde).

Museer

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

Slots og Kulturstyrelsen

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i tilstanden af diger eller andre fortidsminder jf. Museumslovens 29 e, før der er givet tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

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.

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr.3ab Burgård, Vildbjerg.

Det forudsættes i lokalplanen jf. Landbrugsloven, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen ved Miljø- og Fødevarerministeriet.

1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Herning Byråd kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af om det er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder fem år efter, lokalplanen er vedtaget.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan ses i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 81.B5.1 for boligområde nord for Østergade i Vildbjerg

I henhold til lov om planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et boligområde til åben-lav bebyggelse,
- 1.2 at fastsætte bestemmelser for vejanlæg og afvikling af trafikken i området,
- 1.3 at skabe en harmonisk overgang til det åbne land,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for etablering af grundejerforening,
- 1.5 at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- 1.6 at fastsætte bestemmelser for bevaringsværdige diger og beplantning,
- 1.7 at fastsætte bestemmelser for håndtering af regnvand.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: del af 3ab Burgård, Vildbjerg samt del af matr. nr. 3aa Vildbjerg Præstegård samt alle parceller, der efter den 1. juni 2020 udstykket, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 En del af lokalplanområdet er i landzone. Arealet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og bekendtgørelse til byzone, som vist på kortbilag 1.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse må kun ske som åben-lav bebyggelse.
- 3.3 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.
- 3.4 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønt område, 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 § 3.5.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.
- 3.6 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Østergade, som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Veje udlægges i en bredde af minimum 10 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.3 Alle veje og stier indenfor lokalplanområdet er private fællesveje.
- 4.4 Der skal etableres stiforbindelse fra boligområdet og til eksisterende sti langs Østergade, stien kan f.eks. løbe langs boligvejen.
- 4.5 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer. Belysningshøjden for veje er som minimum 4 meter og maksimum 6 meter.
- 4.6 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i § 14 nævnte grundejerforening.
- 4.7 Der skal minimum etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund til åben-lav bebyggelse.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 5.2 Der må kun etableres en bolig pr. ejendom.
- 5.3 Delområde II kan ikke udstykkes.

§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. § 3.5, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der kan inden for lokalplanområdet etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal placeres og tilpasses landskabet, inden for det på kortbilag 2 viste areal.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 30 %.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.
Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.4 Der må ikke etableres kælder.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset, beton - naturlig eller indfarvet, fiberplader, naturskifer m.v.
Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.
- 8.2 Tage med mere end 10° hældning kan udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (f.eks. Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.3 Der kan etableres grønne tage, af stenurter og mos.
- 8.4 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.
Parabolantennener skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,5 meter over terræn.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.

- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.
- 9.4 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.
- 9.5 Der kan inden for lokalplanområdets delområde I etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal tilpasses landskabet.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.
Der kan terrænreguleres mere for anlæg til klimatilpasning og regnvandsbassin.
- 10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn indenfor 1 m fra skel / naboskel / vejskel / skel mod fællesarealer.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk af egnstypiske og / eller hjemmehørende arter i hele lokalplanområdet. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegnet/hækken 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 Det grønne område, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med træer og buske af egnstypiske / hjemmehørende arter, og tilsås med græs eller blomstergræs i form af eng.
- 11.4 Det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte kan gennembrydes af veje og stier når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.
- 11.5 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige diger, skal bevares.

§12 FORUDSÆTNINGER 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, og
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger.
- 12.4 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 12.5 de i §6 nævnte regnvandsbassin m.v. er etableret.

§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.
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.

§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 etapen 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 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 BEVARING

- 15.1 Det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte skal bevares. Beplantningsbæltet kan gennembrydes for at give mulighed for veje, indkørsel og stier.
- 15.2 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige diger skal bevares. Der må ikke ske ændringer tilstanden af digerne.

§16 SERVITUTTER

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

§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 17.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 157, for område til bolig- og rekreative formål, Østergade, Vildbjerg vedtaget 19. juni 2006 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§18 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

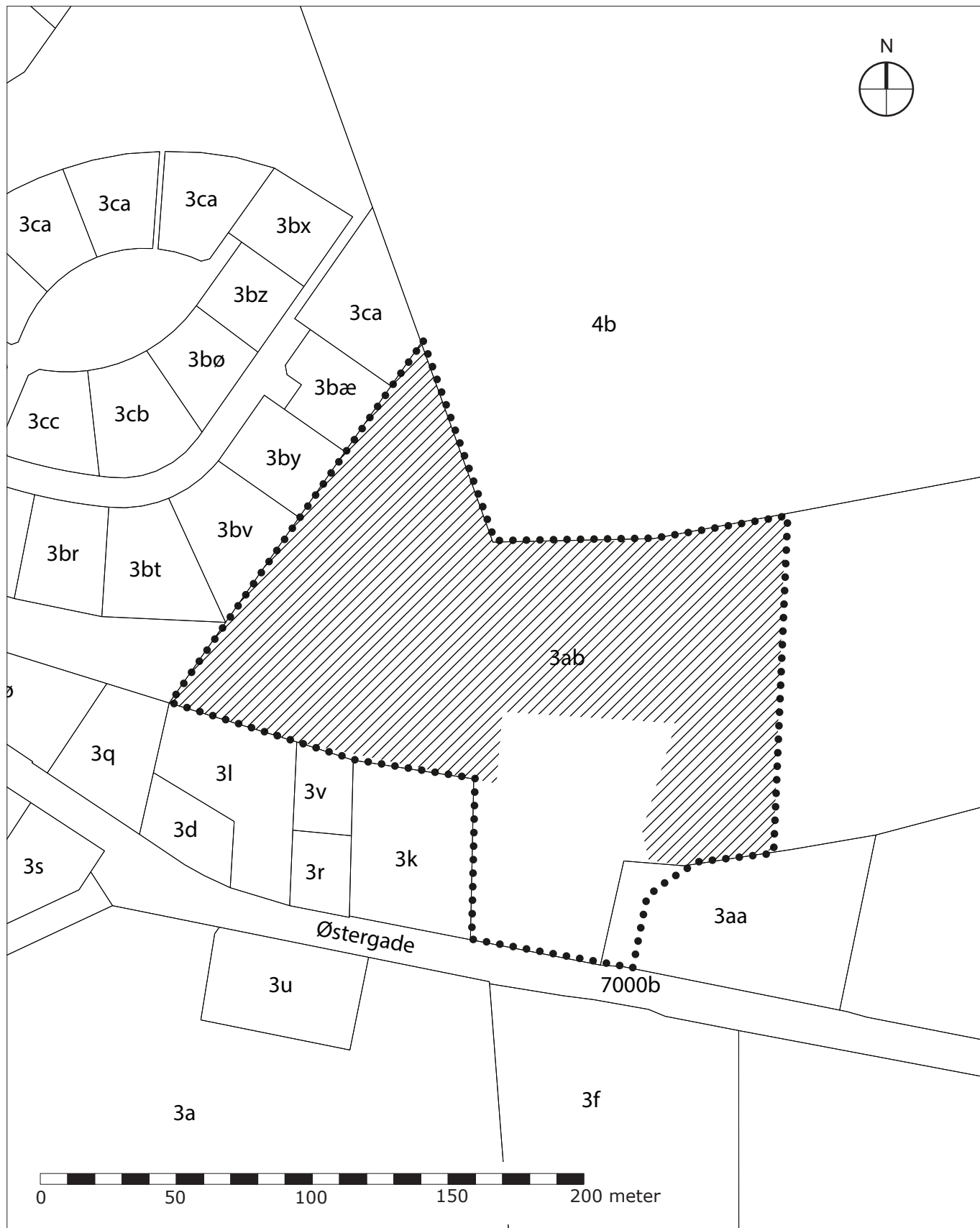


Areal der overføres til byzone



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 81.B5.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2.000



SIGNATURFORKLARING



Lokalplangrænse



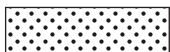
Delområder



Beskyttet dige



Eksisterende læhegn



Grønt område til regnvandsbassin



Vejadgang



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 81.B5.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:2.000

