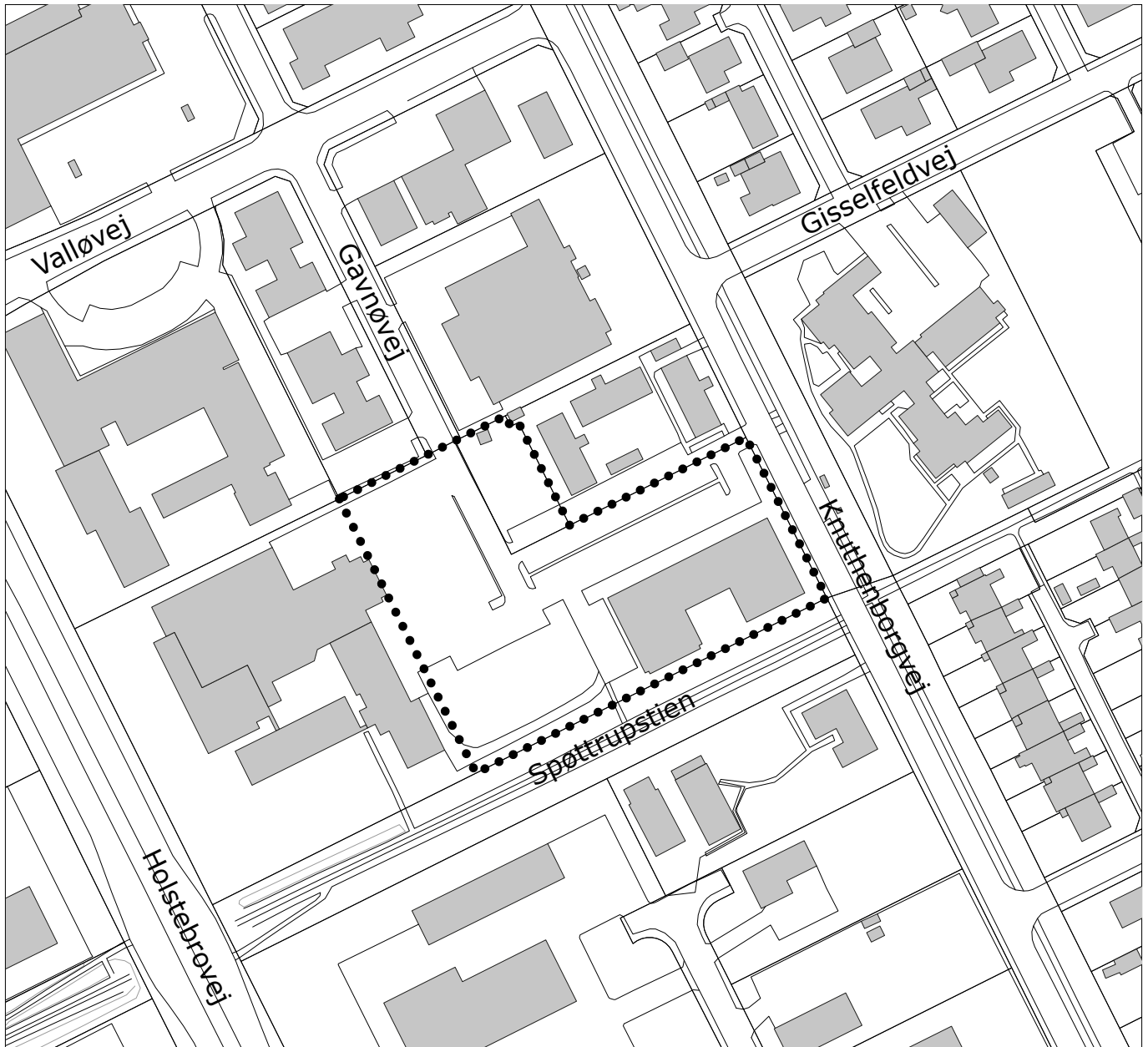




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 41.B20.1



Forslag

Boliger ved Gavnøvej i Tjørring

Fremlægges fra den xx. måned 20xx til den xx. måned 20xx. (begge dage inkl.)

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 fire 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.

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

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx

(begge dage inkl.) 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 høringsvar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger, som er oplyst i høringssvarene, vil blive offentligt tilgængelige.

Indsendte høringsvar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringsvar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen med mindre, du gør opmærksom på det, når du indsender høringsvar/bemærkninger.

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	6
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	9
1.8 LOKALPLANENS 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	14
§9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§10 TERRÆN	14
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	15
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	15
§13 MILJØ	15
§14 SERVITUTTER	15
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	15
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
3.0 Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag	
Matrikelkort	
Lokalplan	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af en ny boligbebyggelse i form af tæt-lav, rækkehuse med lodret lejlighedsskel, som townhouses eller etagebyggeri i op til 3 etager.

Lokalplanen fastlægger principper for placering af friarealer, veje, stier, parkering og beplantning. Ligeledes sikrer lokalplanen udlægning af areal til støjskærm mod planlagt centerområde.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Der er udarbejdet en lokalplan for et centerområde, som er en del af en samlet plan for udvikling af Lundgårdscenterets arealer.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Tjørring.

Mod vest grænser det tidligere Lundgårdcenters arealer op til lokalplanområdet og syd for ligger Spøttrupstien. Mod nord afgrænses området af Gavnøvej, samt arealer med henholdsvis kontorbygninger- og etageboliger. Umiddelbart øst for grænser Knuthenborgvej op til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ca. 9.500 m².



Spøttrupstien syd for lokalplanområdet

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal for-

blive i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanrådets arealer er en del af det tidligere Lundgårdcenter, med kontorbygninger og tilhørende parkering.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Det eksisterende område indeholder græs, vej- og parkeringsanlæg samt en kontorbygning der er opført i 1974.



Lokalplanområdet set fra syd-øst

Landskab og natur

Syd for lokalplanområdet ligger Spøttrupstien som er et forbindelsesled til et større rekreativt grønt område ved Fuglsang sø mod øst. Langs med Spøttrupstien er på begge sider af denne, beplantet med træer af variabel sort, men overvejende bøgetræer.

Trafikale forhold

Der er vejadgang til lokalplanområdet både fra Gavnøvej og Knuthenborgvej, ligesom Spøttrupstien ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i et større erhvervsområde med bilforhandling, dagligvarebutikker, område udpeget som centerområde, kontorbygninger og udvalgsvarebutikker.



Lokalplanområdet set fra centerområdet syd-vest

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter matrikel 11acm og 11adi, begge Tjørring, Herning Jorder.

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger i op til 3 etager, med en maksimal højde på 14 meter. Bebyggelsen skal opføres indenfor anlagte byggefelter.

Den maksimale bebyggelsesprocent indenfor lokalplanens område er 60.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for udstykning, vejadgang, parkeringsforhold, samt opholdsarealer.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav, rækkehuse med lodret lejlighedsskel, som townhouses, eller som etageboligbebyggelse i op til tre etager.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i op til tre etager, med en maksimal højde på 14

meter.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed er fastsat til 60.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastlægger beplantning og fælles grønne opholdsarealer.

Lokalplanen vil ligeledes stille krav om beplantning af ét træ pr. 6 parkeringspladser ved parkeringsarealer med mere end 8 pladser, for at forstærke begrønnin-gen i området.

Veje, stier og parkering

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

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser som 1 parkeringsplads pr. bolig.

Der stilles ligeledes krav til areal til cykelparkering som 2 parkeringspladser pr. bolig.

For at undgå gennemkørsel i lokalplanområdet, lukkes den nordgående vejforbindelse fra Gavnøvej og der skal etableres en stiforbindelse, af hensyn til de bløde trafikanters adgang til centerområdet der ligger mod nord-vest.

Veje og stier i lokalplanområdet etableres som privat-fælles veje og stier.

Belysning skal ske efter belysningsklasse for boligveje og stier, i henhold til reglerne for vejbelysning.



Ankomst til lokalplanområdet fra Knuthenborgvej



Gavnøvej set fra lokalplanområdet

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.

Klimatilpasning

Der kan etableres grøfter, lavninger eller kanaler til forsinkelse af overfladevand. Disse skal indgå som en integreret del af de grønne områder.

Miljø

Lokalplanen stiller krav om etablering af støjskærm/væg ind mod centerområdet der ligger vest for lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Rammeområde 41C2 fastsætter den maksimale bebyg-

gelsesprocent for området som helhed til 50. Bebyggelsehøjden i området må ikke overstige 8,5 meter. Opholdsarealet skal udgøre mindst 50% af boligeta-gearealet.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan, er der udarbejdet et tillæg nr. 103.

Tillægget omfatter en ny boligramme 41.B20 svarende til lokalplanområdet og en del af Knuthenborgvej, samt justering af rammearealerne i kommuneplanramme 41.C2.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét ændres til 60. Etagehøjden for lokalplanområdet fastsættes til højest 3 etager, med en maksimalhøjde på 14 meter. Opholdsarealet fastholdes til at udgøre 50% af boligeta-gearealet.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 41.C2.4 for Centerområde ved Valløvej, Gavnøvej og Orebygårdvej i Tjørring.

Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og bekendtgørelse.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planforslaget kan påvirke Natura 2000-områder 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 9 km væk.

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 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.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

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 områdeklassificeret ejendom, og at jordflytningen skal anmeldes til kommunen. Dog er dele af områdeklassificeringen udlagt som analysefrit område. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

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

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

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde konstate-

res 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 forurenet, 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

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

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlasm

Der er i Herning Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

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 og elforsyning har fundet sted.

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

Der kan i området etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der lokale busruter og regionale busruter mellem Herning og Tjørring.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lundgårdskolens 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, før Herning kommune har frigivet arealerne til formålet, jf. Jordforureningsloven.

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.

1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 fire 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.

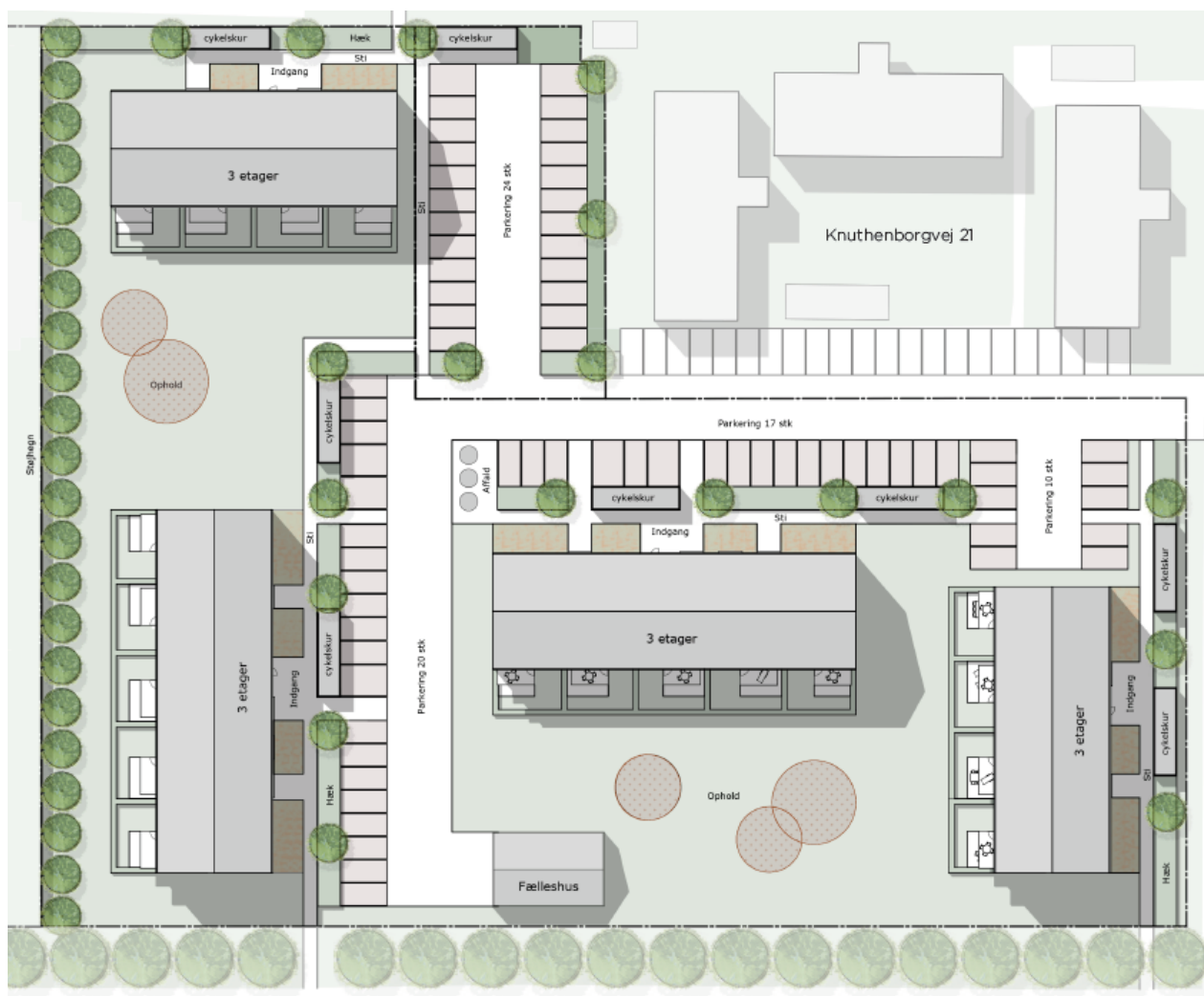
Lokalplanens endelige retsvirkninger

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.

Herning Byråd kan desuden ifølge planlovens §19 give en tidsbegrænset dispensation, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.



Illustrationsplan der viser en principiel disponering af lokalplanområdet

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 41.B20.1 for Boliger ved Gavnøvej i Tjørring

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 i form af tæt-lav og etageboligbyggeri,
- 1.2 at sikre stiforbindelser, parkeringsarealer og vejadgang,
- 1.3 at sikre etablering af fælles grønne friarealer,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for støjafskærmende foranstaltninger.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 11adi samt del af matr. nr. 11acm begge Tjørring, Herning Jorder samt litra 7000bt samt alle parceller, der efter den 25. november 2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet er i byzone, og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse må kun ske som tæt-lav, rækkehuse med lodret lejlighedsskel som townhouses eller etageboliger .
- 3.3 Der skal etableres støjafskærmning i form støjvæg, støjmur eller lignende i skel vest for lokalplanområdet ind mod centerområdet.
- 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 fælles grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges, undtaget er det i §7.7 nævnte fælleshus. Der kan dog på de grønne fri- og opholdsarealer arealer opstilles enkelte legeredskaber, bænke, o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, jævnfør § 6.3. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.
- 3.7 Der må i området ikke ske henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Knuthenborgvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Vejadgangen fra Gavnøvej lukkes i lokalplanområdets afgrænsning mod nord og der etableres en stiforbindelse af hensyn til de bløde trafikanter færdsel til centerområdet mod nord-vest, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.4 Vejene inden for lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af minimum 7 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.5 For enden af boligvejene udlægges areal til vendepladser.
- 4.6 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser. Træerne kan plantes i rækker eller samlet i grupper.

-
- 4.7 Der skal etableres stiforbindelse fra Spøttrupstien og frem til Gavnøvej, i princippet som vist på kortbilag 2. Stier skal have et udlæg på 3 meter.
- 4.8 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med en belysningshøjde på minimum 4 meter og en maksimal højde på 6 meter. Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af grundejer.
- 4.9 Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til minimum:
- 1 p-plads pr. bolig
 - 2 cykelparkeringsplads pr. bolig.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Lokalplanområdet kan udstykkes.
- 5.2 Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes med en størrelse på minimum 150 m² eller som sokkelgrunde der følger byggefeltet.

§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 skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Byggefeltet kan fraviges med op til 1,3 meter ved for eksempel karnapper, frontispice, altaner, indgangsparti og lignende. Der kan indenfor byggefelterne opføres følgende etageareal:
- Byggefelt I: 1.130 m²
 - Byggefelt II: 1.420 m²
 - Byggefelt III: 2.550 m²
- 7.2 Mindre bygninger som cykelskure og redskabsrum kan etableres uden for byggefelterne.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed, må maksimalt være 60.
- 7.4 Bebyggelse må højst opføres i 3 etager.
- 7.5 Bebyggelse må have en højde af maksimum 14 meter.
- 7.6 Der kan etableres kælder under boligbebyggelsen til fællessal, aktivitetsrum, depotrum, vaskerum og lignende. Rummene skal kunne sikres tilfredsstillende i forhold til sikkerhed, sundhed, rengøring og vedligehold efter gældende byggelovgivning. Kælderrummene må ikke anvendes til beboelse.
- 7.7 Der kan etableres et fælleshus på maksimalt 100 m² og højst én etage, med en maksimal højde på 5,5 meter uden for byggefelterne, hvis der ikke etableres en fællessal i kælderen, på en af beboelsesbygningerne. Fælleshuset må ikke anvendes til beboelse.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal visuelt fremstå som en homogen arkitektonisk helhed i forhold til taghældning og materialevalg.
- 8.2 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset overflade.
Mindre facadepartier kan desuden udføres i træ, glas, zink, cortenstål, beton, kobber og aluminium.
- 8.3 Bebyggelsen kan opføres med påhængte altaner, med en maksimal dybde på 130 cm fra facadelinjen.
- 8.4 Bebyggelsen skal udføres med et ligesidet saddetag med hældning på mellem 20 og 45 grader.
- 8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer.
- 8.6 For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.7 Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 8.8 Mindre bygninger som cykelskure og redskabsrum, kan udføres med andre materialer og tagformer.
- 8.9 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.
- 8.10 Anlæg for udnyttelse af solenergi skal følge tagets hældning.
- 8.11 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg, varmepumper, solceller mv. skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.12 Parabolantener må ikke opsættes på bygninger.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et velplejet og vedligeholdt udseende.
- 9.2 Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler, trailere og lignende eller ophobes nogen form for affald.
- 9.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 50 % af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.4 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.
- 9.6 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den pågældende grundejer.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.
- 10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn inden for 1 meter fra skel.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn i form af hæk.
Hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.

Hækken skal plantes minimum 40 cm fra skel.

- 11.2 Der kan som supplement til levende hegn opsætte trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum højde som det levende hegn.
- 11.3 Der skal etableres en støjskærm/støjtæg mod vest, i lokalplanområdets fulde længde ind mod centerområdet, i princippet som på kortbilag 2.
Støjskærmen skal beplantes/begrønnes med klatrende planter.

§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 velplejet og vedligeholdt udseende;
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt og klargjort til ibrugtagning;
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger, jf. §6;
- 12.4 veje og stier er etableret;
- 12.5 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 12.6 de i §3 nævnte friarealer er etableret området;
- 12.7 den i §13 nævnte støjafskærmning er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Der skal etableres en støjskærm/støjtæg ind mod centerområdet, jf. planlovens §15 stk. 2 nr. 13, og som nævnt i nærværende lokalplan § 11.2. Støjskærmen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 13.2 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.

§14 SERVITUTTER

- 14.1 Følgende private tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen, da de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser:

...

...

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 15.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 41.C2.4, Centerområde ved Valløvej, Gavnøvej og Orebyvej i Tjørring, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§16 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 endeli-

ge plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst et 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.

Herning Byråd kan desuden ifølge planlovens §19 give en tidsbegrænset dispensation, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

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

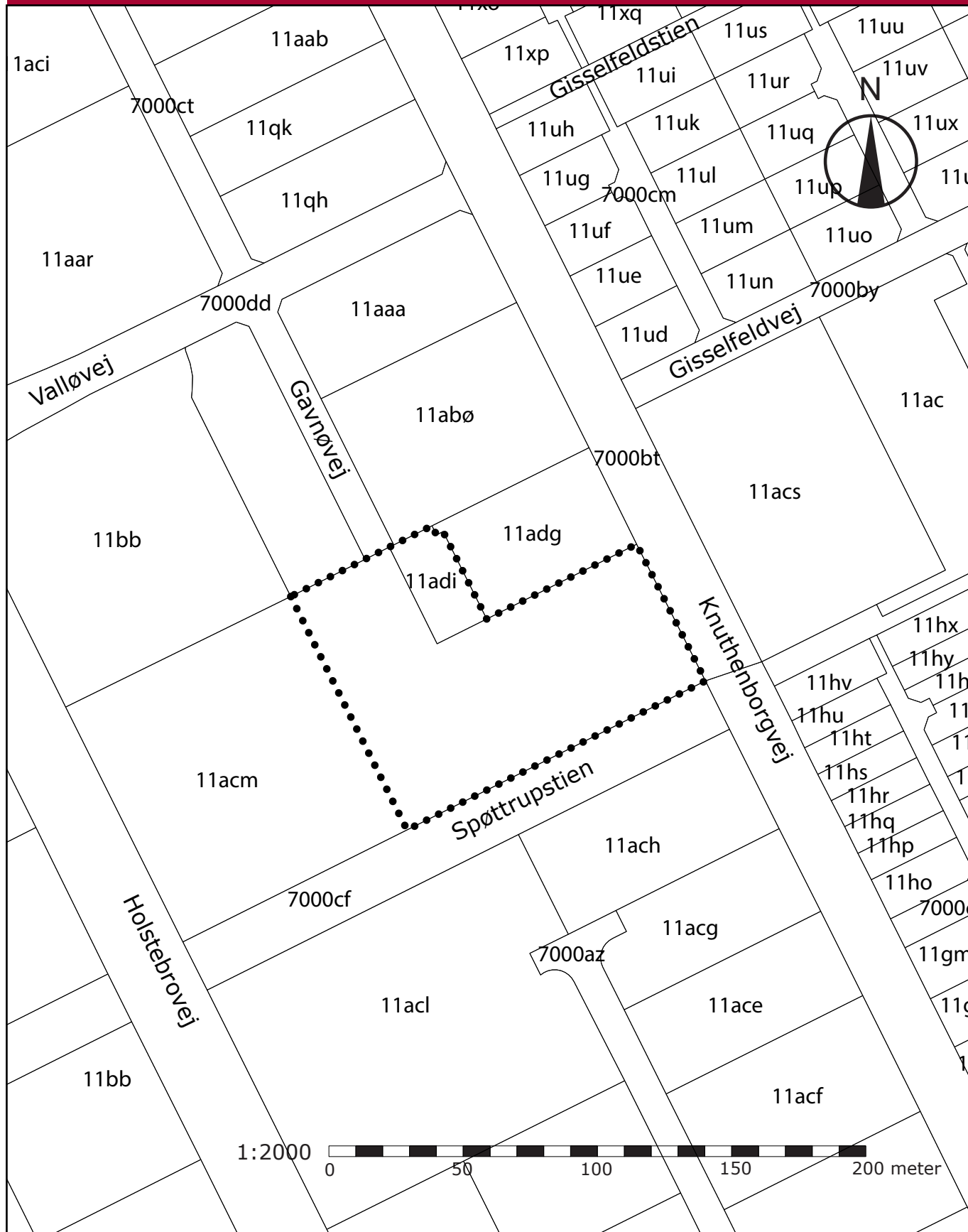
●●●●●●●● Lokalplangrænse

———— Matrikelskel




Herning
Kommune


Lokalplan nr. 41.B20.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2.000




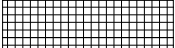
SIGNATURFORKLARING

•••••••• Lokalplangrænse

 Beplantet støjvæg

 Vejadgang

 Stiadgang

 Byggefelter



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 41.B20.1
Kortbilag 2
Lokalplan
Mål 1:2.000

