



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 14.E4.3



Erhvervsområde ved ved Poppelvej, Platanvej, Rønnebærvej og Fyrrevej, Herning

Forslag
til foreløbig
behandling

Fremlægges fra den xx. måned 2014 til den xx. måned 2014. (begge dage incl.)

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

xx.xxx.xxxx til den xx.xxxxx.xxxx

(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 **xx.xxxxx.xxxx**

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	4
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	4
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	4
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	6
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	10
1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	10
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 BEBYGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§8 BEBYGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	13
§9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§10 TERRÆN	15
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	15
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§13 MILJØ	16
§14 BEVARING	16
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	16
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
3.0 Vedtagelsespåtegning	17
Kortbilag	
Matrikelkort	
Lokalplankort	
Bilag A	

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det overordnede formål med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan anvendes til hotel/moteldrift, hvorfor området udlægges til erhvervsformål. Udover at sikre områdets anvendelse, sikres det, at nyt byggeri samt skiltning og flagning mm. indpasses i det eksisterende bymiljø. Endeligt er formålet med lokalplanen bestemmelser at sikre udlæg af arealer til opholds- og parkeringspladser for både ansatte og besøgende.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Frem til årsskiftet 2007/2008 havde en landboorganisation kontor- og rådgivningsfaciliteter på Poppelvej 3-5. Efter flytningen til Birk Centerpark har bebyggelsen på Poppelvej 3-5 mere eller mindre stået tom.

Baggrunden for lokalplanen er flere konkrete ønsker om at anvende ejendommen til hotel/motelvirksomhed og udlejning til overnatning for medarbejdere, der i kortere eller længere tid arbejder eller uddanner sig i det midtjyske. Den nuværende lokalplan for området muliggør ikke denne anvendelse, og den ændrede anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Området ligger mellem Herning Centrum og Messecenter Herning (MCH). Muligheden for at anvende området til overnatningsfaciliteter vurderes at kunne understøtte aktiviteter i relation til MCH, opførelse af det nye hospital og byggeri af den kommende motorvej til Holstebro.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Området ligger ca. 2 km sydvest for Herning Centrum - syd for Dronningens Boulevard og vest for Messevejen.

Lokalplanområdet omfatter en karré, der afgrænses af Platanvej mod nord, Rønnebærvej mod øst, Fyrrevej mod syd og Poppelvej mod vest. Rønnebærvej, Poppelvej og en del af Platanvej er også omfattet af lokalplanen.

Området er ca. 2,4 ha.

Områdets zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

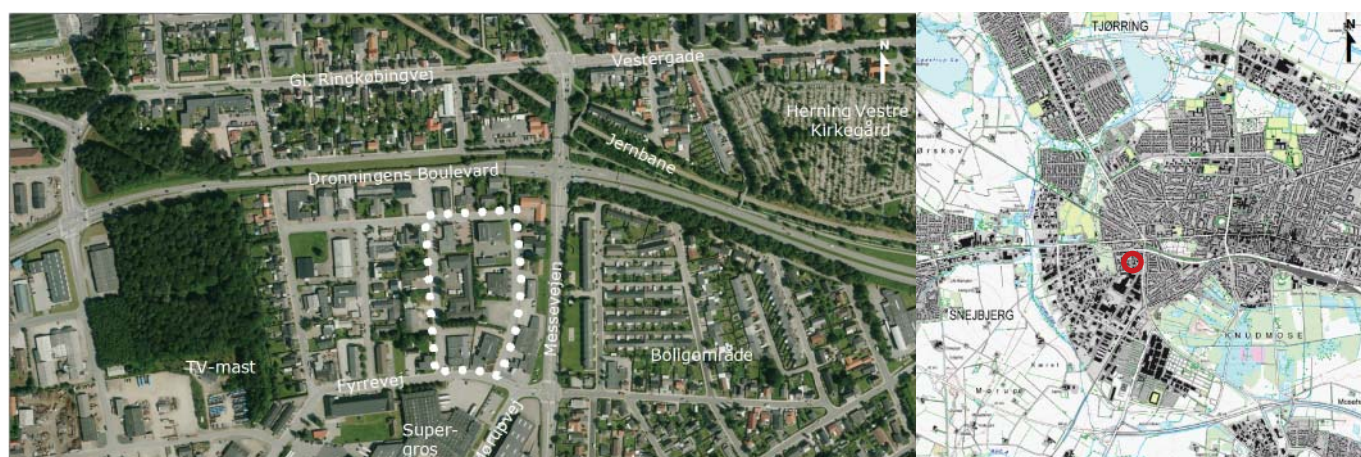
Områdets nuværende anvendelse

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 14.E4.1, der udlægger området til erhvervsformål i form af lettere industri-, service-, lager- og håndværksvirksomhed.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Indenfor området findes i dag virksomheder i virksomhedsklasse 1-4, herunder bl.a. bowlinghal, skiltevirksomhed og de tidligere bygninger til landbocenter.

Bebyggelsen består af bygninger i 1-2 etager og fremstår generelt som slidte og ringe vedligeholdte.



Lokalplanområdet og dets omgivelser.



Det tidligere landbocenter på Poppelvej 5.



Bed and Breakfast på Rønnebærvej 5.



Bowlinghal på hjørnet af Fyrrevej og Poppelvej.



Karateklub på hjørnet af Platanvej og Akacievej.



Skiltevirksomhed på hjørnet af Fyrrevej og Rønnebærvej.



Større parkeringsareal ved Rønnebærvej "bag" Poppelvej 3-5.

Landskab og natur

Områdets terræn stiger svagt mod syd fra kote 55 til 58 (DVR90).

I området findes ikke andre naturelementer end levende hegn og enkelte solitære træer.

Bevaringsværdier

I den nordlige del af Poppelvej og ca. midt på Rønnebærvej er der i bæltet mellem vejkant og byggelinie fine mindre træer, som er med til at stramme vejforløbet op og tilføre de pågældende dele af området et grønt indtryk. Lokalplanen opfordrer til videreføre dette princip, f.eks. som angivet på kortbilag 2.

Trafikale forhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag fra Platanvej, Rønnebærvej, Fyrrevej og Poppelvej. Indenfor området findes ingen stiforbindelser, hverken internt i området eller til omgivelserne. I tilknytning til hver bebyggelse findes parkeringspladser.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Området er mod nord og øst omgivet af arealer, der er omfattet af Lokalplan nr. 14.E4.2 fra 2008. Arealerne kan anvendes til lettere erhverv, såsom kontorer, liberalt erhverv og servicevirksomheder, hotel-/motelvirksomhed samt særligt pladskrævende varegrupper. Konkret findes bl.a. tømrer- og glarmester-maskinedkeri, bed and breakfast og grafisk virksomhed.

Mod syd findes en større terminal for grossistvirksomhed til dagligvaremarkedet samt kiosk- og convenienceområdet.

Mod vest findes erhvervsområde med bl.a. autoværksted og -forhandler samt karateklub. Desuden findes et mindre beplantet område med TV-mast.

Området ligger således i et større erhvervsområde, hvor der ligeledes findes andre overnatningsfaciliteter. Blandt omgivelsernes virksomheder findes flere boliger. Disse vurderes dog ikke at blive påvirket af lokalplanens realisering.

Omgivelserne vurderes ikke at påvirke lokalplanområdet væsentligt.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering og anvendelse

Lokalplanens område inddeles i to delområder. Ønsket om at muliggøre hotel/motel-virksomhed, herunder bed and breakfast, kan indebære skærpede krav for virksomheder uden for lokalplanens område i forhold til bl.a. støjniveauet. Derfor vil det kun være muligt at etablere hotel/motel-virksomhed indenfor delområde II, det vil sige i den nordlige del af lokalplanens område.

Begge delområder kan anvendes til lettere erhverv i virksomhedsklasse 1-3. De nævnte virksomhedsklasser kan almindeligvis indpasses i boligområder, da de giver en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. En nærmere beskrivelse af de nævnte virksomhedsklasser fremgår af Bilag A.

Med lokalplanens bestemmelser fastlægges det, at området ikke må anvendes til selvstændige boliger og spillehaller. Dog kan der på hver ejendom etableres én bolig, hvis denne anvendes af en person med tilknytning til den pågældende virksomhed.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i maks. 3 etager og med en bygningshøjde på maks. 15 meter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 for den enkelte ejendom. Dette giver mulighed for, at eksisterende bebyggelse kan udvides.

På ejendommene indenfor lokalplanområdet er der tinglyst en deklaration om byggelinjer. For at imødekomme denne, fastlægger lokalplanen, at bebyggelse ikke må placeres nærmere end 4 meter fra vejskel. Byggelinjerne fremgår af kortbilag 2. Desuden skal bebyggelse respektere de oversigtslinjer, der ligeledes fremgår af kortbilag 2.

Udover placering og omfang af bebyggelse, fastlægges bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Bestemmelserne giver forholdsvis frie rammer, men de sikrer dog, at ny bebyggelse eller om- og tilbygninger tilpasses det eksisterende bymiljø.

Skiltning og flagning bliver styret af strammere bestemmelser for at opnå et ordnet og ensartet udtryk.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer for om-

rådets ansatte og besøgende.

Desuden er der fastlagt bestemmelser omkring hegning og beplantning for at muliggøre et grønnere udtryk af lokalplanens område. Der er ikke pligt til at etablere beplantningen, men Herning Kommune opfordrer grundejerne til at etablere mere beplantning.

Bevaring

I lokalplanområdet findes en række meget store og ca. 40 år gamle birketræer samt store frugttræer. Disse træer udgør en meget markant beplantning og medvirker til at få lokalplanområdet til at hænge sammen med omgivelserne, hvor der findes tilsvarende birketræer. De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer skal bevares, og et eventuelt sygt træ, der fjernes, skal erstattes med et tilsvarende træ med en højde på mindst 2 m.



Bevaringsværdige træer ved Poppelvej 5

Veje, stier og parkering

Der udlægges i lokalplanen ikke arealer til nye veje og stier.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Fyrrevej, mens adgangen til de enkelte ejendomme skal ske fra Poppelvej, Platanvej og Rønnebærvej.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til ansatte og overnattende gæster, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser og cykelparkeringspladser. Cykelparkeringspladserne skal være overdækkede og placeres tæt ved bygningens indgang.

Miljø

Med lokalplanens bestemmelser sikres det, at der kun etableres nye virksomheder i miljøklasse 1-3, dvs. virksomheder der kun i ringe, ubetydelig eller mindre grad påvirker omgivelserne.

Lokalplanen indeholder ikke krav om etablering af støjafskærmning.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen sikres det med lokalplanen, at nye veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2024.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 16.

Tillægget omfatter et større område end lokalplanområdet og justerer de gældende rammebestemmelser for rammeområde 14.E4, og lægger det nord-vestligste hjørne af rammeområde 14.B11 ind under rammeområde 14.E4.

Detailhandel

Indenfor lokalplanens området må der ikke etableres butikker til forhandling af dagligvarer, udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varegrupper.

Der kan i tilknytning til virksomhed etableres detailhandel med et areal på 5% af virksomhedens bruttoetageareal dog højst 300 m² til salg af produkter, der er fremstillet på virksomheden.

Lokalplanens forhold til miljøet

Lov om Miljøvurdering

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

Fra omgivelserne kan der forekomme støj og vibrationer fra andet erhverv, veje og jernbane.

I erhvervs- og industriområder uden generende virksomheder er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støjniveauet fra virksomheder fastsat til 60 db(A) på alle tidspunkter og ugedage.

Ved hoteller, kontorer mv. er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj fastsat til L_{den} 63 dB.

Ved hoteller, kontorer mv. er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra forbikørende tog fastsat til L_{den} 69 dB.

Støjniveauet reguleres gennem miljølovgivningen.

For at imødekomme omkringliggende virksomheder og så vidt muligt undgå skærpede krav til fx støjniveauet fra disse, fastlægger lokalplanen, at hotel/motel-virksomhed kun er muligt indenfor delområde II, det vil sige i det nordlige del af lokalplanens område.

Lokalplanen indeholder ikke krav om etablering af støjafskærmning.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet registreret arealer, der er kortlagt som muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord (se kortbilag 1). Dette skyldes, at der igennem en længere årrække har været elektro-virksomhed.

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.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er derfor omfattet af områdeklassificeringen i henhold til Lov om forurenede jord. Alle byzonearealer er som udgangspunkt klassificeret som et lettere forurenede område.

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 kortlagt areal ændres 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 retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD), men udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder mht. nitrat (ION).

Lokalplanområdet ligger indenfor Herning Vand's forsyningsområde.

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.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 14.E4.1 for et erhvervsområde ved Platanvej, Rønnebærvej og Fyrrevej i Herning.

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

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Matr.nr. 5am, 5ao, 5at, 5bl, Vestervang, Herning Jorder

Tinglyst: 08.02.1963

Titel: Dok om oversigt mv

Påtaleberettiget: Herning Byråd

Deklarationen omhandler oversigtslinjer, som fremgår af lokalplanens kortbilag 2.

Tinglyst: 11.02.1963

Titel: Dok om byggeforbud på del af ejd

Påtaleberettiget: Herning Byråd

Deklarationen omhandler byggelinjer mod Poppelvej, Fyrrevej, Rønnebærvej og Platanvej.

Matr.nr. 5as, Vestervang, Herning Jorder

Tinglyst: 11.02.1963

Titel: Dok om byggeforbud på del af ejd

Påtaleberettiget: Herning Byråd

Matr.nr. 5aq, Vestervang, Herning Jorder

Tinglyst: 11.02.1963

Titel: Dok om byggeforbud på del af ejd

Påtaleberettiget: Herning Byråd

Tinglyst: 10.06.1969

Titel: Interessentskabskontrakt

Påtaleberettiget: -

Deklarationen omhandler en interessentskabskontrakt mellem ejerne af ejendommen.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm

Der er i Herning Kommuneatlas ikke registreret bygninger indenfor 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, elforsyning

og kollektiv varmforsyning har fundet sted.

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

Betegnelsen "ny bebyggelse" dækker i varmforsyningslovens forstand en bebyggelse, hvor der i forbindelse med øvrige byggearbejder skal installeres et helt nyt selvstændigt varmeanlæg. Betegnelsen dækker derfor to former for bebyggelse:

- 1) Nye bygninger, hvor der i forbindelse med øvrige byggearbejder samtidig hermed etableres et nyt, selvstændigt varmeanlæg.
- 2) Eksisterende bygninger, hvor der etableres et nyt, selvstændigt opvarmningssystem i forbindelse med modernisering, anden ombygning eller udvidelse.

Kollektiv trafik

Lokalplanrådets nærmeste busforbindelser er bybuslinje mellem Herning Bymidte og Herning Vest/Messencenter Herning (MCH) samt regionalruten mellem Herning og Grindsted ved Fyrrevej/Mørupvej.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

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 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.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 14.E4.3 - erhvervsområde ved Poppelvej, Platanvej, Rønnebærvej og Fyrrevej, Herning

I henhold til Lov om planlægning (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge lokalplanens område til erhvervsformål med mulighed for hotel/motel-virksomhed,
- 1.2 at fastlægge retningslinier for skiltning, flagning m.m.,
- 1.3 at fastlægge bestemmelser for opholds- og parkeringsarealer,
- 1.4 at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 5ao, 5bl, 5as, 5aq, 5at og 5am, Vestervang, Herning Jorder, samt del af litra "7000ao", Vestervang, Herning Jorder, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag 1 og 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone. Lokalplanområdet skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende inden for virksomhedsklasse 1-3 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004 jf. bilag A.

Delområde II

- 3.2 Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende inden for virksomhedsklasse 1-3 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004 jf. bilag A.

Der kan endvidere etableres hotel/motel-virksomhed i området.

Generelt

- 3.3 Der kan i tilknytning til en virksomhed etableres detailhandel med et areal på 5% af virksomhedens bruttoetageareal dog højst 300 m² til salg af produkter, der er fremstillet på virksomheden. Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen, skal medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².
- 3.4 Der må ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse. Dog kan der opføres én bolig pr. ejendom, når denne anvendes til bolig for en til virksomheden tilknyttet person.
- 3.5 Der må ikke etableres spillehaller.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Fyrrevej.
- 4.2 Vejadgangen til de enkelte ejendomme skal ske fra Poppelvej, Platanvej og Rønnebærvej.
- 4.3 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser og cykelparkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog minimum etableres:

- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv samt hotel/motel-virksomhed
- 1 p-plads og ½ cykelparkeringsplads pr. 50 m² etageareal til detailhandel
- 1 cykelparkeringsplads pr. 200 m² etageareal til erhverv samt hotel/motel-virksom-

hed og detailhandel, overdækket og placeret tæt ved bygningens indgang.

- 4.4 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 p-pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle ledninger, kabler m.v. skal fremføres under terræn.
- 6.2 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.3 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.
- 6.4 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.

§7 BEBYGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 15 meter.
- Skorstene, antennemaster og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, kan dog have en større højde.
- 7.4 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end de tinglyste byggelinjer på 4 meter fra vejskel, der fremgår af kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelse skal respektere de tinglyste oversigtsarealer, der fremgår af kortbilag 2. Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande - herunder parkerede biler - eller forefindes beplantning med en højde på mere end 1 meter.

§8 BEBYGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl, pudset eller vandskuret, betonelementer med glat overfladestruktur el.lign. som er malet eller indfarvet samt pladebeklædninger.
- 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.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer og andre materialer.
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.5 Individuelle antenner må ikke placeres, så overkant antenne er højere end 0,50 meter over tagryg.
- 8.6 Parabolantenner må ikke placeres, så overkant parabol er højere end 1,8 meter over terræn. Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 meter, og de må ikke være synlige fra vejen.
- 8.7 Skiltning skal foregå efter følgende retningslinier:

Belysning

- Skiltebelysning afstemmes efter forholdene, så belysningen ikke virker blændende eller generende for trafikanter og omkringboende.
- Belysning af skilte skal udføres med indvendig belysning, således at kun skilte teksten og/eller logo fremstår lysende, alternativ med coronabelysning.
- Oplysning af facader tillades ikke.

Baldakiner og markiser

- Faste baldakiner, markiser o. lign. tillades ikke.

Skilte på facaden

- Den primære skiltning kan være skiltning på én facade. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje, er der mulighed for skiltning på hver facade.
- Skiltning skal markere indgangspartiet.
- Hvor baggrundspladen indgår som et væsentligt element i virksomhedens logo, er der mulighed for en bagplade afstemt i størrelse efter placeringen af skiltet på bygningen.
- Skiltning på facader tillades kun udført enten i udskårne enkeltbogstaver eventuelt med logo direkte på facaden eller på en klar, ufarvet glasplade som bærelplade, og gerne med 0,50 meter fri facadeplade over bogstaverne samt en bogstavhøjde på maksimalt 0,60 meter.
- Skilte på murpillen udføres i en størrelse, så de ikke dækker hele murpillens bredde og får karakter af facadebeklædning.
- Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning.
- Skiltning for enkeltprodukter kan dog tillades, såfremt produktnavnet er en indarbejdet og nødvendig del af virksomhedens betegnelse.
- Såfremt der er flere firmaer på en ejendom, skal al skiltning samordnes, eller der udarbejdes et samlet skiltekoncept. Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering.
- Logofigurer kan opsættes såfremt de samordnes som øvrig skiltning.
- Udhængsskilte tillades ikke
- Skilte opsat over murkrone tillades ikke.
- Digital skiltning i form af signboards, storskærme, laserlys, projektor og elektroniske lystavler godkendes ikke, medmindre de er at sammenligne med fast skiltning og hvor de i øvrigt kan naturligt kan integreres i bygningens arkitektur. De må ikke være orienteret mod boligområder eller offentlige grønne arealer. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter.
- Permanent opsætning af reklameflag, -banner eller –duge tillades ikke.
- Flagstænger opsat på bygningen tillades ikke.

Fritstående skilte

- Hvor der ikke er særlige bestemmelser, der regulerer placeringen, placeres skiltet mindst 2,5 meter fra skel mod vej og nabo.
- Oversigtslinier og vejudvidelseslinier skal friholdes for fritstående skilte. Tilladelse vil enkelte steder evt. kunne indhentes mod udarbejdelse af deklARATION om fjernelse for ansøgerens regning, såfremt dette senere kræves af vejmyndigheden.

- Der kan som udgangspunkt skiltes med ét fritstående skilt pr. ejendom. Såfremt en ejendom ligger med facade mod to veje, er der mulighed for ét skilt ved hver vej. Dog skal skiltningen samordnes, hvis der er flere virksomheder på den enkelte ejendom.
- Intet fritstående skilt må være højere end facadehøjden til murkrone, dog højest 5 meter og med en bredde svarende til 1/5 af højden på skiltet.
- Fritstående skilte i form af klapskilte, sandwichskilte o. lign. tillades ikke.
- Digital skiltning tillades som fritstående skiltning, når billedet er at sammenligne med fast skiltning. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter, dog kan der tillades reklame for større arrangementer og events, der har en bred offentlig interesse og kun efter indhentning af tilladelse fra Herning Kommune og politiet.
- Permanent opsætning af frithængende reklameflag, -bannere eller –duge på facaden eller tværs over gaden tillades ikke.
- Der kan opstilles én flagstang pr. 50 meter facade, dog maksimalt 3 flagstænger. Flagrækker tillades normalt ikke. Flagstænger må have en højde på bygningens facadehøjde plus 1/3, dog højest 10 meter. Flagstænger må kun flage med frimanavn/-logo.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Udendørs oplagring af materialer og lignende skal have en passende orden og må ikke være synlig fra omgivelserne.
- 9.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 10 % af bruttoetagearealet til erhverv og minimum 15 % af bruttoetagearealet til hotel/motel-virksomhed. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.4 De tinglyste oversigtsarealer, som fremgår af kortbilag 2, må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller oplag. Beplantning indenfor oversigtsarealerne må have en højde på maks. 1 meter.

§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 terrænreguleres inden for 1 meter fra skel.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning i naboskel skal ske som levende hegn/hæk. Hegnet/hækken skal placeres i skel og vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.
- 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 Opholdsarealer skal beplantes med løvfældende træer af typen Røn, Paradisæbletræer eller lignende og buske af f. eks. Bæræble og tilsås med græs.
- 11.4 Området mellem byggelinje og vejskel skal beplantes med græs samt enkeltstående træer og buske. Området må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller oplag.
- 11.5 Hegning og beplantning skal respektere de tinglyste oversigtsarealer, der fremgår af kortbilag 2. Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande - herunder parkerede biler - eller forefindes beplantning med en højde på mere end 1 meter.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 12.2 de i §6 nævnte tilslutninger er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Der må etableres erhverv i virksomhedsklasse 1-3 samt hotel/motel-virksomhed.
- 13.2 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

§14 BEVARING

- 14.1 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer skal bevares. Syge træer der fjernes skal erstattes med genplantning af tilsvarende art af mindst 2 m højde.

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 15.1 Lokalplan nr. 14.E4.1 ophæves for den del, der omfattes af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§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 endelige plans indhold.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

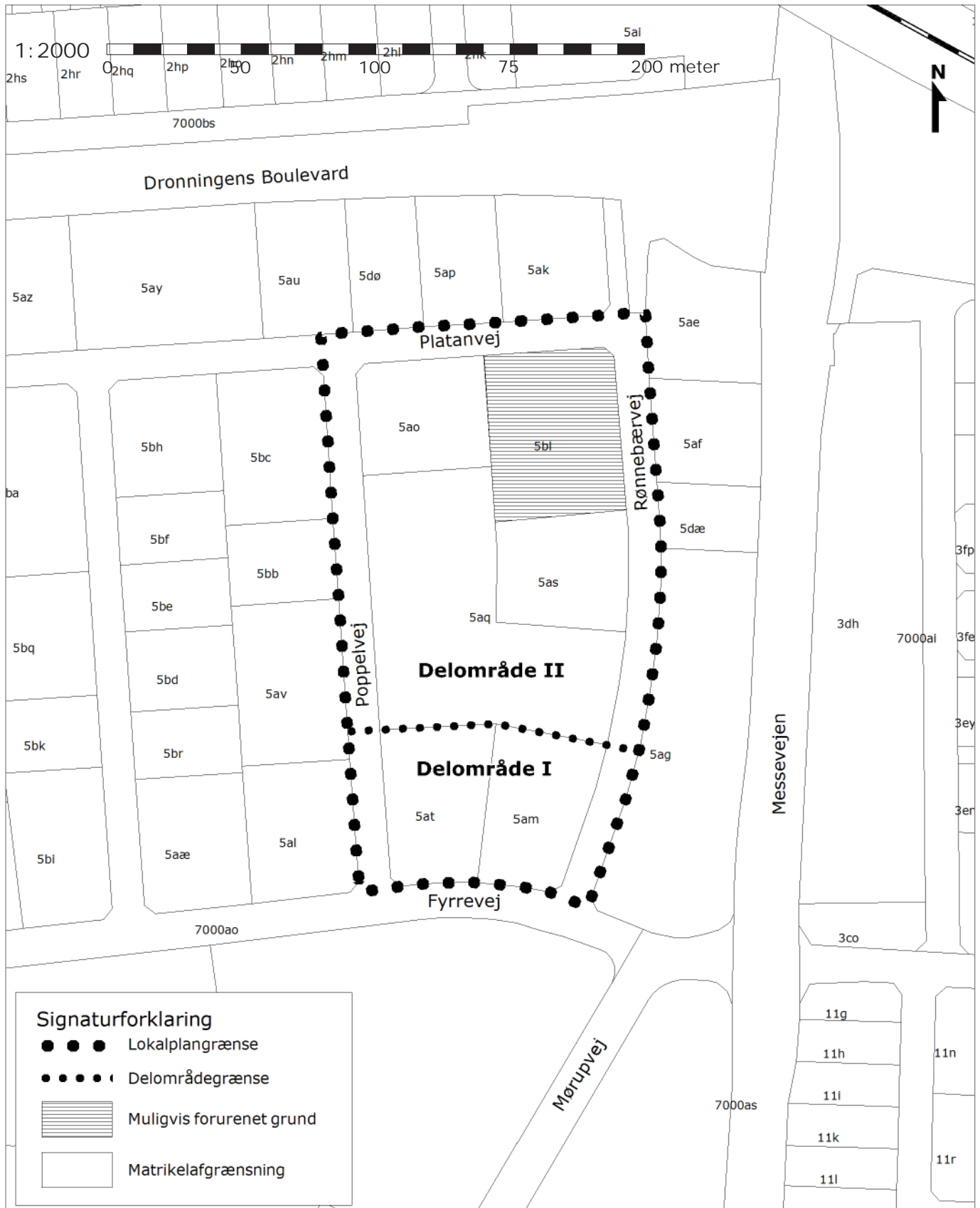
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. der er omtalt i planen.

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

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

3.0 Vedtagelsespåtegning





Virksomhedsklasse	Planlægningsstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder samt restauranter med udeservering. Kan indplaceres i boligområder.
3	50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder (bygningstømrer og snedker, autoværksted), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal og grillbar) samt mindre udendørs arrangementer.
4	100 m	De mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditio- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autolakering samt større udendørs arrangementer.
5	150 m	Mere belastende produktionsvirksomheder, såsom maskinfabrikker, møbelfabrikker, betonvarefabrikker, industrilakering og diskoteker.
6	300 m	Disse virksomheder kan belastte omgivelserne i betydelig grad. De bør placeres i større industriområder, så der kan blive en betydelig afstand til følsomme naboer. Kan med fordel placeres i industriområder med særlige beliggenhedskrav. I klassen ligger slagterier, savværker, jern- og metalstøberier, affaldsforbrændingsanlæg.
7	min. 500 m	Denne klasse giver anledning til omfattende belastning af omgivelserne og stiller normalt krav om særlig beliggenhed. De bør ligge i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af store industriområder. Her kan være tale om for eksempel kraftvarmeværker, bilophug med skrotsaks og biogasanlæg.