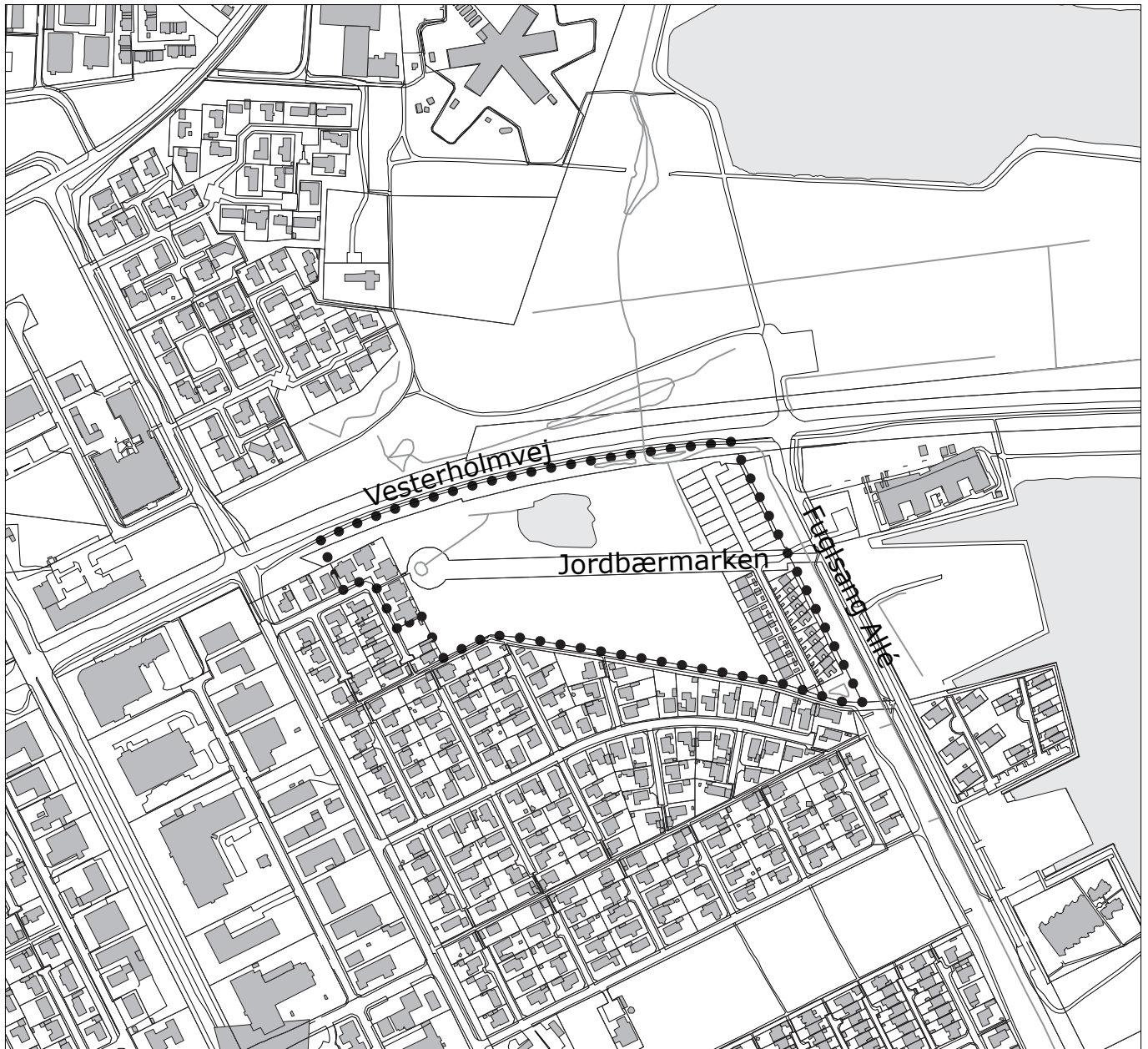




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 41.B15.2



Forslag

Boligområde ved Jordbærmarken i Tjørring

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx

(begge dage incl.) på Herning 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 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.



Indholdsfortegnelse

1.0 Redegørelse	5
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4 LOKALPLANENS INDHOLD	5
1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
1.6 MYNDIGHEDSTILLADELSER	8
1.7 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	9
2 Lokalplanbestemmelser	11
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	11
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	11
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	12
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	12
§5 UDSTYKNING	13
§6 TEKNISKE ANLÆG	13
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	15
§9 UBEBYGGEDE AREALER	16
§10 TERRÆN	16
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	16
§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	17
§13 MILJØ	17
§14 GRUNDEJERFORENING	17
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	17
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
3.0 Vedtagelsespåtegning	19
Bilag A - Profil stamvej	
Kortbilag 1 - Matrikelkort	
Kortbilag 2 - Lokalplankort	



Luftfoto med lokalplankortet markeret med hvid, stiplet linje

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er udlægge et område ved Klintholmvej og Jordbærmarken i Tjørring til boligbebyggelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udformning og placering af veje, stier og fællesarealer. For at sikre et sammenhængende og grønt udtryk indeholder lokalplanen bestemmelser om beplantning og håndtering af overfladevand.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om støjafskærmning, udstykning og grundejerforening.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Herning Byråd vedtog i 2003 en lokalplan for Jordbærmarken ved Fuglsang sø. Der er efter lokalplanens vedtagelse opstået en sø i området. Søen er omfattet Naturbeskyttelseslovens § 3 og må ikke ændres. Det betyder, at bebyggelse af området ikke kan gennemføres som planlagt med lokalplan 41.B15.1

Der er derfor udarbejdet forslag til en ny lokalplan 41.B15.2. Her indgår søen som en del af områdets friarealer. Byggefelterne er justeret i forhold til søen.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i Tjørring, vest for Fuglsang sø. Det afgrænses mod nord af Vesterholmvej, mod øst af Fuglsang Allé og mod vest og syd af boligområderne Klintholmvej og Liselundvej.

Lokalplanområdet har en størrelse på cirka 9 hektar.

Områdets zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Eksisterende bebyggelse og anlæg

I den vestlige del af området ligger 10 boliger på Klintholmvej. I den østlige del af området er der to boligkæder med rækkehuse.

Landskab og natur

Cirka midt i området ligger en sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Den øvrige del af det ubebyggede område fremstår med uplejet græs og spredt bevoksning.

Trafikale forhold

Boligerne i den vestlige del af området har adgang fra Klintholmvej. Boligerne i den østlige del af området har adgang fra Fuglsang Allé. Den første del af den nye stamvej, Jordbærmarken, er anlagt med asfalt.

Særlige miljøforhold

Vesterholmvej nord for lokalplanens område forbinder det nye hospital i Gødstrup, Tjørring og det nordlige Herning. For at skærme boligområdet mod trafikstøj er der anlagt en støjvold mod Vesterholmvej.

1.4 LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål. Området er opdelt i tre delområder.

Delområde I må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne placeres omkring en række boligkæder. Fra boligkæderne er der adgang til den enkelte bolig. De to første boligkæder er bebygget i den østlige del af området.

Delområde II må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Hele område er bebygget.

Delområde III må anvendes til støjvold, regnvandsbassiner og grønne arealer.

Bebyggelse og anlæg

I delområde I skal bebyggelsen opføres inden for byggefelter langs boligkæderne. Bebyggelsen må opføres i 1, 2 eller 3 etager som vist på kortbilag 2. Den højeste bebyggelse må opføres øst for boligkæderne. Der må etableres tagterrasser som friareal. Det sikrer, at der til alle boliger kan etableres attraktive syd-vest vendte udearealer.

Inden for delområde I skal en del af bebyggelsen have en højde på minimum to etager. Det sikrer et varieret boligudbud og en optimal udnyttelse af området.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om materialer, placering af bebyggelse med mere. Det skal sikre kvalitet og helhed i bebyggelsen inden for delområde I. Samtidig skal der inden for den enkelte boligkæde sikres variation i facaderne ved forskydninger, tilbagetrækning af ved indgangspartiet og lignende.

Delområde II må bebygges med parcelhuse eller dobbelthuse i 2 etager.

På friarealerne må der kun opføres den bebyggelse og de anlæg, der understøtter områdets anvendelse til leg og ophold. Det kan for eksempel være legeredskaber, bænke og pavilloner. Disse anlæg må maksimalt have

en højde på 4 meter.

Grønne områder, landskab, beplantning og terræn

Mod Vesterholmvej er der anlagt en støjvold. Støjvolden skal fremstå grøn og beplantet.

Langs støjvolden og i det sydøstligste hjørne af lokalplanområdet er der udlagt arealer til regnvandsbassiner. Desuden kan regnvand opsamles i de grønne kiler mellem byggefeltene, hvis det bliver nødvendigt.

Cirka midt i lokalplanområdet ligger der en sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Omkring og syd for søen udlægges fælles friareal for delområde I.

Langs stamvejen skal der plantes træer på begge sider af vejen som vist på kortbilag 2. Som afskærmning mod de eksisterende boliger syd og vest for lokalplanens område, skal der etableres beplantning med karakter af læhegn som vist på kortbilag 2. Denne beplantning skal minimum have en bredde af 5 meter.

Hegn i skel skal etableres som levende hegn / hæk for at sikre et grønt udtryk i området.

Den del af lokalplanområdet, der ikke er bebygget, ligger lavere end de omkringliggende områder. Det forventes, at byggefeltet og veje i forbindelse med byggemodningen af området vil blive hævet til cirka samme niveau som de omkringliggende områder. Efter endt byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.

Veje, stier og parkering

Delområde II vejbetjenes fra Klintholmvej.

Delområde I vejbetjenes fra Fuglsang Allé. En ny stamvej øst-vest gennem området skaber forbindelse til boligvejene. Der skal plantes træer langs stamvejen som vist på kortbilag 2 og principsnittet på bilag A. Syd for kørebanen skal der anlægges en sti med en bredde på minimum 3 meter.

Der skal anlægges minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig. Disse parkeringspladser skal placeres ved den enkelte bolig eller ved vendepladserne på boligvejene. Langs stamvejen kan der anlægges parallelparkering nord for kørebanen til gæsteparkering som vist på kortbilag 2.

Miljø

Der skal være støjvold mod Vesterholmvej som vist på kortbilag 2.



Ekisterende bebyggelse i to etager med tagterrasser i den østlige del af lokalplanens område



Ekisterende regnvandsbassin i lokalplanområdets sydøstlige hjørne



Nordvest-stien syd for lokalplanens område.

1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017 - 2028 og er indeholdt i rammeområde 41.B15 for boligområde syd for Vesterholmvej og Jordbærmarken.

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 boligprojektet 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 cirka 8 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 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

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

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes Planafdeling.

KLAGEVEJLEDNING

Herning Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til 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, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.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 ikke registreret arealer, der er kortlagt som muligvis forurenede eller forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for den områdeklassificerede del af byzonen.

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 anvendes. 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 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 retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Der skal ved etageboligbyggeri og tæt-lav bebyggelse etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes ”Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde”.

Grundvand

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.

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsopland til almen vandforsyning. Der er derfor ingen vigtige grund- og drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 41.B15.1 for boligområde syd for Vesterholmvej ”Jordbærmarken”. Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse, undtaget bestemmelsen om grundejerforening,

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas

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, elforsyning og kollektiv varmforsyning 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

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse er bybusserne på Fuglsang Allé og Vesterholmvej.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lundgårdsskolens og Tjørring Skoles skoledistrikter.

1.6 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i tilstanden for den beskyttede sø inden for lokalplanens område jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Herning Kommune.

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.

1.7 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 offentlig bekendtgjort af byrådet, dog højest indtil den xx. måned 201x. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.

2 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 41.B15.2 for boligområde ved Jordbærmarken i Tjørring

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

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge området til boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter,
- 1.2 at fastlægge placering af veje, stier og fællesarealer i området,
- 1.3 at fastsætte bestemmelser for etablering af grønne friarealer,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for etablering af beplantning,
- 1.5 at angive retningslinjer for udstykning inden for lokalplanens område,
- 1.6 at sikre areal til støjafskærmning mod Vesterholmvej,
- 1.7 at fastsætte bestemmelser for etablering af grundejerforening,
- 1.8 at fastsætte bestemmelser for håndtering af overfladevand

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 12c, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16at, 16au, 16av, 16ax, 16ay, 16az, 16aæ, 16aø, 16ba, 16bb, 16bd, 16be, 16bf, 16bg, 16bh, 16bi, 16bk, 16bl, 16bm, 16bn, 16bo, 16bp, 16bq, 16br, 16bs, 16bt, 16bu, 16bv, 16bx, 16bz, 16bæ, 16bø, 16ca, 16cb, 16cc, 16cd, 16ce, 16cf, 16p og 26 Tjørring, Herning Jorder samt alle parceller, der efter den 1. september 2017 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområder I, II og III og vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må anvendes til boligformål med tilhørende fælleshus, friarealer, regnvandsbassiner og støjvold.
- 3.2 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.
- 3.3 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.

Delområde I

- 3.4 Delområde I må anvendes til tæt-lav bebyggelse

Delområde II

- 3.5 Delområde II må anvendes til åben-lav bebyggelse. Der kan dog tillades tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

Delområde III

- 3.6 Delområde III må anvendes til støjvold, friarealer, stier, beplantning og regnvandsbassiner.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Delområde I må kun vejbetjenes fra Fuglsang Allé i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Delområde II må kun vejbetjenes fra Klintholmvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Stamvejen A – A udlægges i en bredde af 17 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter. Der udlægges parkeringspladser og beplantes langs stamvejen i princippet som vist på kortbilag 2 og bilag A.
- 4.4 Syd for kørebanen langs stamvejen A – A udlægges fællessti i en bredde af minimum 3 meter.
- 4.5 Mellem byggefelterne udlægges areal til ankomst og parkering med en bredde af 10 meter i princippet som vist på kortbilag 2. Boligveje anlægges inden for dette areal med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.6 For enden af boligvejene udlægges areal til vendepladser og parkering.
- 4.7 Kantbegrænsning langs stamveje og boligveje skal anlægges i granit. Kørebanerne skal befæstes med asfalt.
- 4.8 Lokalplanområdet forbindes til de eksisterende sti-net i princippet som vist på kortbilag 2. Nye stier skal have en bredde på minimum 2,5 meter.
- 4.9 Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Disse parkeringspladser kan placeres ved den enkelte bolig og ved vendepladserne på boligvejene i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.10 Langs stamvejen kan der udlægges fælles parkeringspladser til gæsteparkering i princippet som vist på kortbilag 2.

§5 UDSTYKNING

Delområde I

- 5.1 Området kan udstykkes til storparceller, så den enkelte storparcel svarer til bebyggelsen langs en boliggade. Boliggaderne opdeles af stamvejen, så der er tale om én boliggade nord for stamvejen og en anden boliggade syd for stamvejen.
- 5.2 Yderligere udstykning må kun ske inden for de på kortbilag 2 markerede arealer til byggefelter og friareal til den enkelte bolig.
- 5.3 Ingen boliggrund må udstykkes mindre end 250 m².

Delområde II

- 5.4 Området må udstykkes til åben-lav bebyggelse med en grundstørrelse på minimum 600 m². Ved opførelse af dobbelthuse kan der tillades en grundstørrelse på minimum 300 m².

Delområde III

- 5.5 Inden for delområde III må der ikke ske yderligere udstykning.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Der kan inden for delområde III etableres regnvandsbassiner.
- 6.4 Inden for delområde I kan der anlægges arealer til håndtering af overfladevand inden for de på kortbilag 2 markerede friarealer.
- 6.5 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes ”Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde”.
- 6.6 Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes med beplantning således, at de gives et ordentligt og grønt udseende.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 Bebyggelse må sammenbygges i naboskel som for eksempel række, kæde-, klyngehuse.
- 7.2 Der må opføres i alt 30.690 m² bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 40% for området som helhed. Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste felter til bebyggelse. De dele af byggefelterne, der ikke bebygges, må anvendes til have samt parkerings- og ankomstareal. Byggefelterne er 20 meter brede. Byggeretten er fordelt som vist i skemaet på næste side.

Byggefelt	Længde på byggefelt i meter	Byggeret	Minimum højde i etager	Maksimum højde i etager
A	40 meter	475 m ²	1	1
B	40 meter	950 m ²	1	2
Mulighed for fælleshus				
C	65 meter	2205 m ²	2	3
D	75 meter	1780 m ²	1	2
E	65 meter	2085 m ²	2	3
F	80 meter	1900 m ²	1	2
G	75 meter	2405 m ²	1	3
H	90 meter	1070 m ²	1	1
I	45 meter	1070 m ²	1	2
J	55 meter	1765 m ²	2	3
K	70 meter	1665 m ²	1	2
L	80 meter	1900 m ²	1	2
M	80 meter	1900 m ²	1	2
N	95 meter	3050 m ²	2	3
O	115 meter	2730 m ²	1	2
P	120 meter	3740 m ²	2	3

- 7.3 Bebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 7 meter til skellet mod Nordvsetstien.
- 7.4 Bebyggelse skal som udgangspunkt placeres parallelt med byggefeltets sider. Mindre fravigelser kan dog tillades omkring indgangsparti, altaner og lignende, hvis der derved opnås en bedre arkitektonisk kvalitet og helhedsvirkning i området.
- 7.5 Der skal for minimum hver 20 meter ske en forskydning i facaden.
- 7.6 Bebyggelse må opføres i henholdsvis 1 etage og 5 meters højde, 2 etager og 8,5 meters højde eller 3 etager og 10 meters højde over fremtidigt reguleret terræn vist i tabellen ovenfor og på kortbilag 2. Ved bebyggelse i 3 etager må den øverste etage maksimalt udnyttes med 70% af den øvrige bebyggelses grundplan.
- 7.7 Bebyggelse i en del af byggefelterne skal opføres i minimum to etager og 6 meters højde som vist i tabellen ovenfor og på kortbilag 2.
- 7.8 Byggefelterne må maksimalt bebygges 75% i grundplan.
- 7.9 I gavle mod lokalplanområdets sydlige afgrænsning må der ikke etableres gavlvinduer højere end 6 meter over fremtidigt reguleret terræn. Tagterrasser skal afskærmes mod den eksisterende bebyggelse syd for lokalplanområdet.
- 7.10 Der skal opføres garage eller carport samt redskabsskur til den enkelte bolig. Garager, carporte og redskabsskure skal placeres inden for byggefeltet, jævnfør § xx

-
- 7.11 Småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal sammen med boligerne fremstå som en samlet bygningskrop og helhed.
- 7.12 Der må ikke opføres bebyggelse inden for de på kortbilag 2 viste fælles friarealer. Der kan dog opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, der understøtter anvendelse til leg og ophold. Disse anlæg må maksimalt have en højde på 4 meter.

Delområde II

- 7.13 Bebyggelsen må opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter.
- 7.14 Bebyggelsesprocenten må være 30% for den enkelte grund.
- 7.15 Ved opførelse af dobbelthuse kan bebyggelse opføres i skel.
- 7.16 Mindre bygninger så som carporte, cykelskure og lignende kan opføres efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser, under forudsætning af at bygningerne gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Bygninger må maksimalt have en højde på 4 meter og ikke opføres i mere end én etage.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Delområde I og II

- 8.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.2 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.

Delområde I

- 8.3 Bygninger må opføres med taghældning på maksimum 15 grader i forhold til det vandrette plan.
- 8.4 Facaderne skal udformes således, at passiv solvarme og dagslys kan udnyttes i videst mulig omfang.
- 8.5 Bygninger skal udføres med murede facader og fremstå som blank mur eller være vandskurede /pudsede med en malerbehandling i lyse afdæmpede farver. Dele af bygningerne kan opføres som lette partier beklædt med træ, plademateriale eller lignende. Bygninger kan også udføres som lette konstruktioner beklædt med træ eller pladematerialer som for eksempel skiffer, zink eller stål. Farve- og materialevalg skal være sammenhængende for hver boliggade.
- 8.6 Facaderne skal via proportionering og materialevalg gives en let karakter og et moderne arkitektonisk udtryk, så der opnås en god helhedsvirkning i området.
- 8.7 Bebyggelsens tag skal være i et let materiale som zink, skifer eller tagpap.
- 8.8 Bebyggelse i to etager skal opføres med altaner og / eller tagterrasser. Ved udstykning kan tagterrasser etableres til skel mod naboejendom.
- 8.9 Facaden skal bearbejdes, så der blandt andet ved tilbagetrækning af facaden omkring indgangsparti og opholdsarealer kan sikres spændende og varierede facader, der både kan medføre spændende planløsninger og alsidige uderum med en mere privat karakter.
- 8.10 Garage, redskabsskur, udestue, faste overdækninger og lignende skal opføres efter en samlet plan for en boliggade under ét. Disse bygninger skal sammen med boligerne fremstå som en samlet bygningskrop og helhed.

Delområde II

- 8.11 Bygninger må opføres med en taghældning på maksimalt 30 grader i forhold til det vandrette plan.
- 8.12 Bygninger skal udføres med murede facader og fremstå som blank mur eller være vandskurede/pudsede

med en malerbehandling i lyse afdæmpede farver. Dele af bygningerne kan udføres som lette partier beklædt med træ, plademateriale eller lignende.

- 8.13 Ydervægge og tag på dobbelthuse skal være ens i materialer og farver.
- 8.14 Mindre bygninger som udhuse og lignende skal udføres i samme materiale som boligbebyggelsen eller som træbygninger malet i dæmpede farver.

§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 Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 2. Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer og beplantning skal til enhver tid varetages af den § 14 nævnte grundejerforening.
- 9.4 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100 % af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

Delområde I

- 9.5 Inden for delområde I skal minimum 50 % af opholdsarealet placeres som privat opholdsareal i forbindelse med boligen. De resterende 50% kan udlægges som fælles rekreative arealer i forbindelse med den enkelte boliggade. Opholdsareal kan desuden etableres på altaner, tagterrasser og lignende.
- 9.6 De fælles friarealer skal fremstå som naturområder af engdrag eller grønning eller anvendes til sportsbaner, legeplads, bålplads og lignende.

Delområde III

- 9.7 Delområde III udlægges til støjvold, beplantning og regnvandsbassiner.

§10 TERRÆN

- 10.1 Efter byggemodning må der ikke foretages permanente reguleringer af terrænet på mere en +/- 0,5 meter.
- 10.2 Efter byggemodning må der ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn inden for 1 meter fra skel mod naboer, vej, sti og fællesarealer.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegn i skel mod friarealer og inden for de kortbilag 2 markede friarealer til den enkelte bolig 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.
- 11.3 Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.4 Støjvold skal tilplantes og fremstå begrønnet med levende planter.
- 11.5 Der skal etableres beplantning i området som markeret på kortbilag 2. Langs delområde I's vestlige og sydlige afgrænsning skal beplantningen have karakter af læhegn med en bredde på minimum 5 meter. Langs stamvejen skal der plantes træer i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantning inden for det på kortbilag 2 viste område skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende,
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt,
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger,
- 12.4 de i § 4 nævnte veje, stier og parkeringspladser for den pågældende boliggade er etableret,
- 12.5 de i § 11 nævnte plantebælter er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Der være en støjvold mod Vesterholmvej som vist på kortbilag 2.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområde I og en grundejerforening for delområde II. Grundejerforeningen skal have medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for det pågældende område.
- 14.2 I delområde I kan der oprettes mindre grundejerforeninger for de enkelte bolig-gader til drift og vedligeholdelse af boligvejen og eventuelle fællesarealer, der udelukkende er til brug for de respektive boligområder. Medlemskab af mindre grundejerforeninger fritager ikke grundejeren fra medlemskab i grundejerforeningen for hele delområdet, jf. § 14.1.
- 14.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af arealet er bebygget og ibrugtaget.
- 14.4 Såfremt arealet udstykkes etapevis indtræder medlemspligten, når 50 % af de udstykkede grunde i etape er solgt, eller når Herning Kommune forlanger det.
- 14.5 Grundejerforening skal inden for hvert delområde stå for etablering, vedligehold og drift af fællesarealer, beplantning og anlæg.
- 14.6 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.8 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 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 15.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 41.B15.1 for Boligområde syd for Vesterholmvej ”Jordbærmarken” vedtaget 25. februar 2003 med undtagelse af bestemmelserne i § 11 om grundejerforening. Disse bestemmelser er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder de for nye grundejere såvel under den gamle lokalplan fra 25. februar 2003 som under den nye 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 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

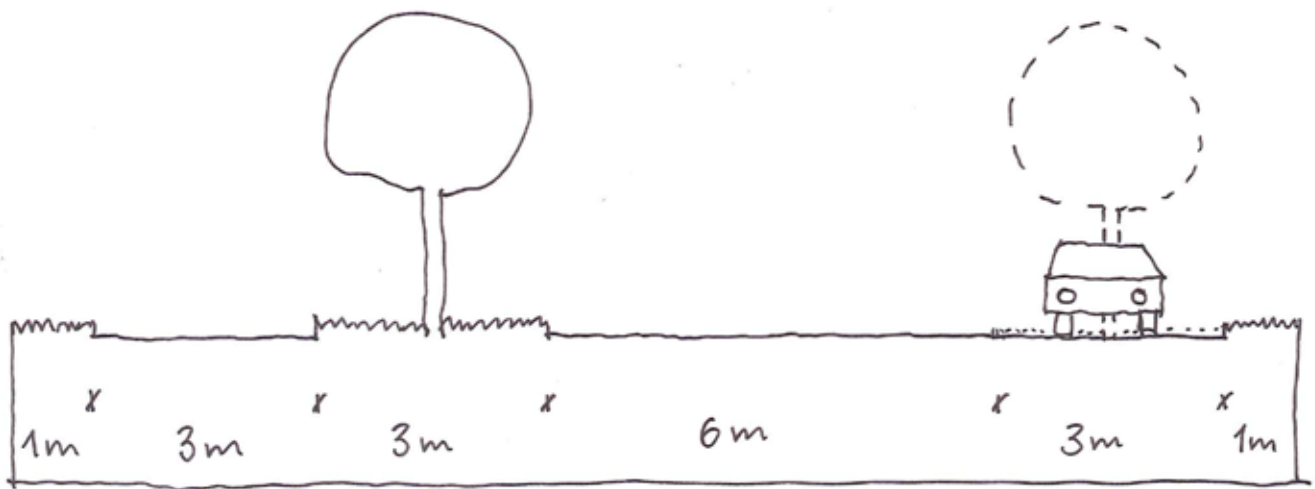
Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 41.B15.2
Bilag A
Profil stamvej



Rabat

Sti

Træer

Kørebane

Parallel-
parkering/
Træer

Rabat

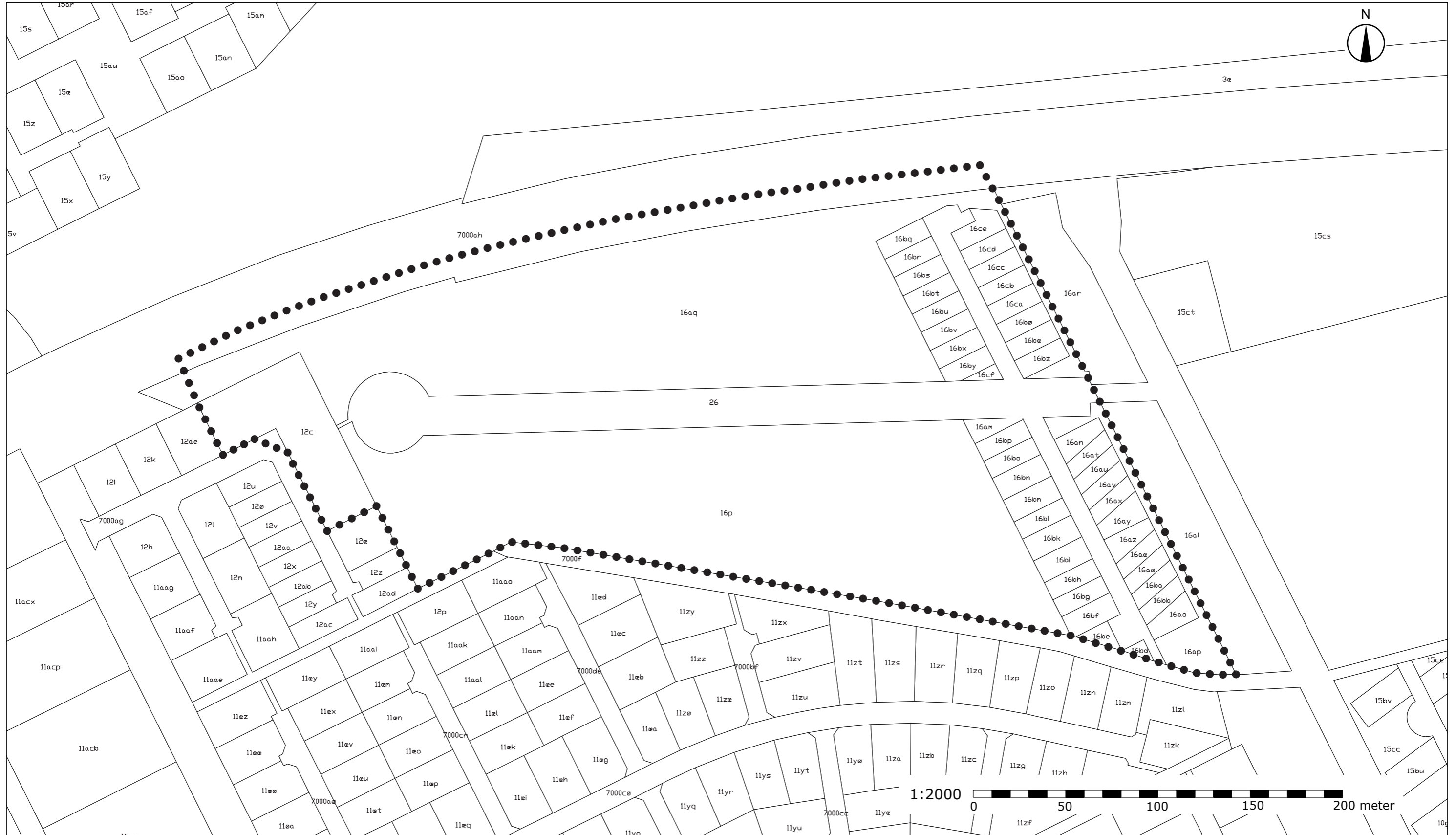
Signaturforklaring

● ● ● ● Lokalplangrænse






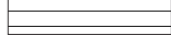


Herning
Kommune

Lokalplan nr. 41.B15.2
Kortbilag
Matrikelkort
Mål 1:2.000



SIGNATURFORKLARING

● ● ● ● ● ●	Lokalplangrænse
.....	Delområder
- - - - -	Sti
.....	Kloakledning
	Byggefelter
	Friareal til den enkelte bolig
	Fælles friareal
	Fælles friareal, der skal tåle oversvømmelse
	Beplantning i form af læhegn med en bredde på minimum 5 meter
	Ankomst- og parkeringsareal
②	Minimum etagehøjde
2	Maksimum etagehøjde
●	Træ
▶	Vejadgang
▷	Forbindelse til sti-net

