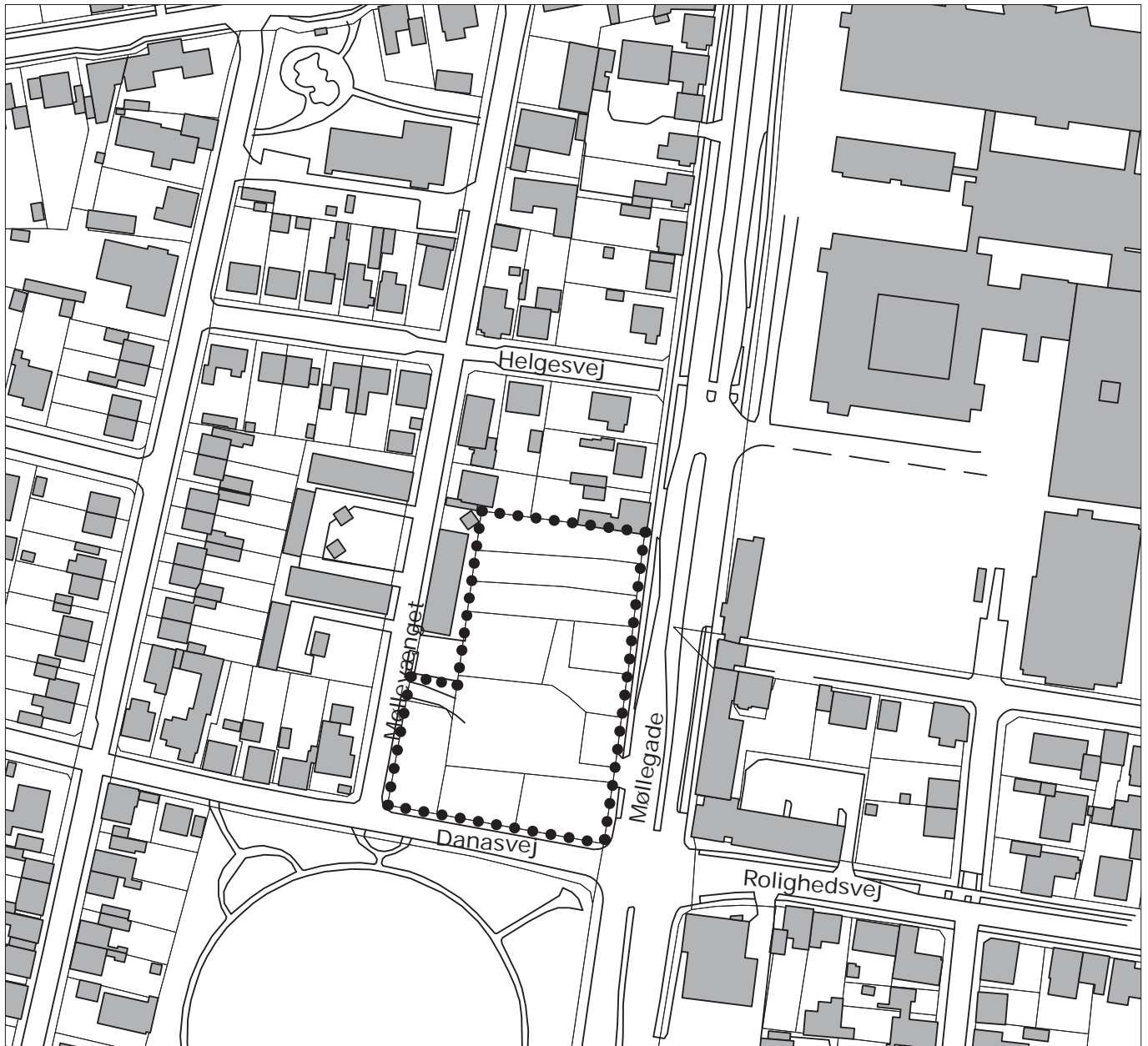




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.C34.1



Forslag

Centerområde ved Møllegade, Danasvej og Møllevænget i Herning

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

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i minimum 4 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx

(begge dage incl.) på Herning Kommunes hjemmeside.

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

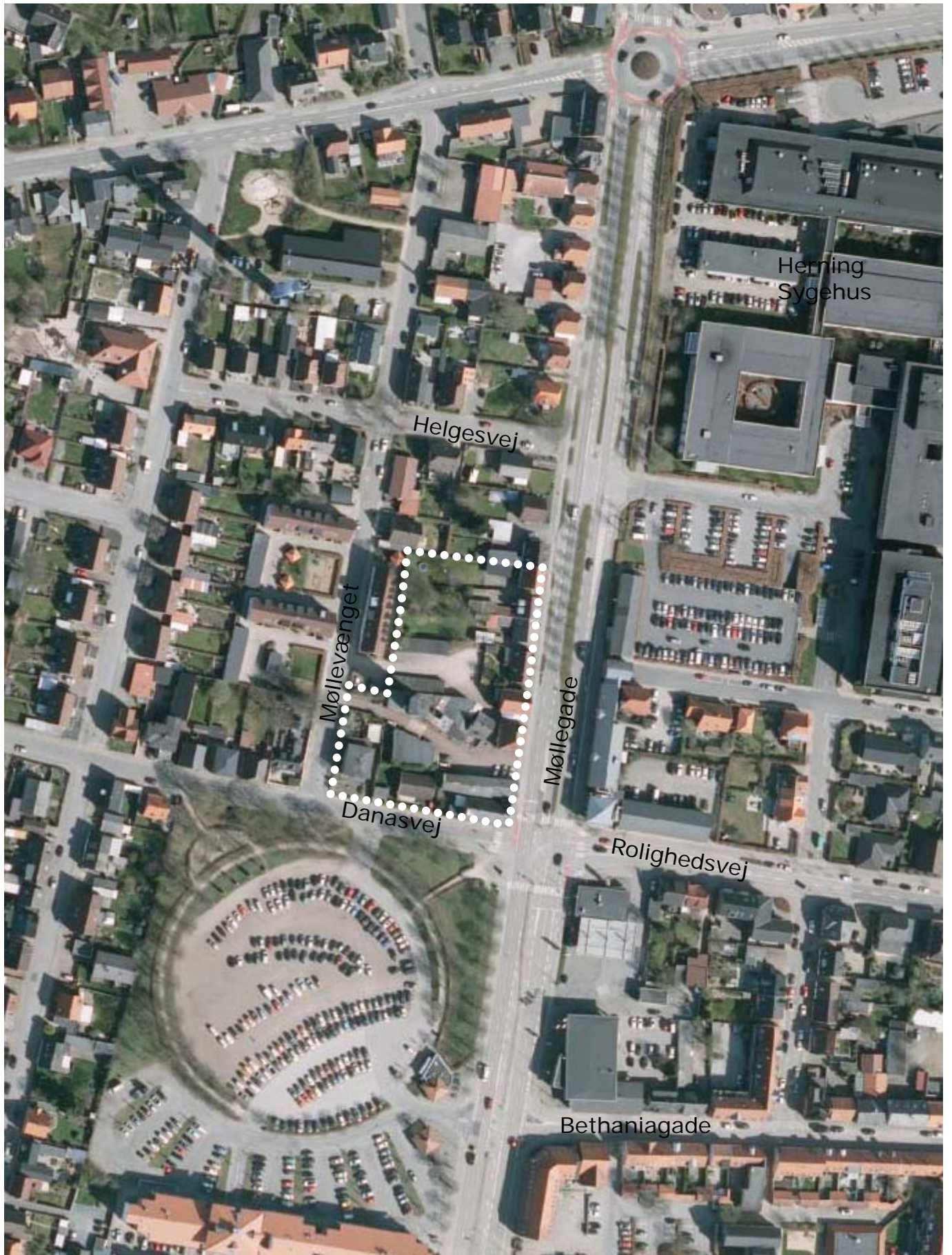
Indsendte indsigelser og ændringsforslag offentliggøres på Herning Kommunens hjemmeside med navn – der er således fuld offentlighed om indsigelse og indsigers navn.

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



Indhold

1.0 Redegørelse	5
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	5
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	5
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	10
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
2.0 Lokalplanbestemmelser	13
§1 FORMÅL	13
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	14
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	15
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	17
§5 Udstykning	19
§6 TEKNISKE ANLÆG	20
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	21
§9 UBEBYGGEDE AREALER	24
§10 TERRÆN	25
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	25
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	26
§13 MILJØ	26
§14 GRUNDEJERFORENING	26
§15 BEVARING	27
§16 SERVITUTTER	27
§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	28
§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	28
3.0 Vedtagelsespåtegning	31
Kortbilag	
Matrikelkort	
Lokalplan	
Bilag A	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at udlægge området til centerformål, herunder boliger, detailhandel, liberalt erhverv, restauration og offentlige formål.

Lokalplanen åbner mulighed for byfortætning i form af etagebebyggelse og randbebyggelse i et område, som tidligere har været anvendt til bl.a. industri.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af randbebyggelse mod Møllegade, Møllevænget og Danasvej samt et højhus/boligtårn på hjørnet af Møllegade og Danasvej.

Lokalplanen fastlægger områdets arealdisponering til bebyggelse, parkering og fastlægge krav til udeopholdsareal. Endelig fastlægger planen områdets vejadgang og parkeringskrav samt sikre tilpasning af det omgivende byggeri. Lokalplanen åbner mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse i området og opføre ny bebyggelse i et bymæssigt og nutidigt arkitektonisk udtryk i sammenhæng med eksisterende bymæssig bebyggelse.

Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af parkeringskælder.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske om at udvikle Møllegrunden til et boligområde og dermed opføre en ny bebyggelse i form af en randbebyggelse og et højhus på hjørnet af Møllegade og Danasvej.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter den tidligere erhvervs-ejendom Herning Ny Mølle på hjørnet af Møllegade og Danasvej i centrum af Herning.

Møllegade, som afgrænser lokalplanområdet mod øst, er en vigtig og større nord-sydgående vej i Herning. Møllegade forbinder Dronningens Boulevard med Gullestrup.

Lokalplanområdet er mod syd afgrænset af Danasvej og mod vest af Møllevænget samt en etagebebyggelse langs Møllevænget.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til private ha-

ver samt bebyggelse langs Møllegade og Møllevænget.

Lokalplanområdet er ca. 5.850 m².

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes til forskellige formål. Bebyggelsen ud mod Møllegade og Danasvej anvendes primært til beboelse og enkelte erhvervsformål. I den midterste del af området findes flere ældre industribygninger, som har stået tomme i længere tid samt garageanlæg.

Derudover ligger der en transformerstation ved Danasvej.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet rummer blandet bebyggelse i 1-2 etager, som i nyere tid overvejende har været anvendt til erhvervsformål og boliger. Derudover rummer området en 25-30 meter høj silo, som har været anvendt til korn- og foderstoffer.

Der er i januar 2019 givet nedrivningstilladelser til størstedelen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet på baggrund af den eksisterende lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelser inden for lokalplanområdet





Landskab og natur

Terrænet falder med lidt over en meter fra det nordvestlige hjørne og ned mod hjørnet af Møllegade og Danasvej.

Der er træer i tilknytning til de eksisterende haver. I den nordlige del af lokalplanområdet er der bl.a. to store ahorn-træer.

Bevaringsværdier

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en registrering af bevaringsværdier på de eksisterende bygninger. Det er vurderet, at de eksisterende bebyggelser ikke har nogen nævneværdige bevaringsværdier.

Trafikale forhold

I lokalplanområdet er der en gennemkørende vej fra Møllegade til Møllevænget grundet områdets tidligere anvendelse til erhverv.

Bebyggelsen i lokalplanområdet har primært indkørsel fra de veje, som de ligger ud til. Dette er også gældende for Møllegade.

Parkering sker primært i tilknytning til de eksisterende bebyggelser. Derudover indeholder lokalplanområdet to garageanlæg.

Særlige miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende ved den trafikerede vej Møllegade.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 og



2 i lokalplanområdet. Der skal indhentes tilladelse fra Herning Kommune før jord, der er registreret som jordforurenet kan flyttes eller anvendes til boligbyggeri etc.

Øvrige forhold

På matrikel 1065g ligger der en transformerstation ud til Danasvej.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Herning Bymidte.

Øst for Møllegade ligger det nuværende sygehus i Herning. Hospitalet flytter, som følge af etablering af et nyt hospital i Gødstrup og området bliver et nyt byudviklingsområde kaldet Herning +. Lokalplanlægningen for den første del af sygehusområdet igangsættes i 2019.

Ca. 250 meter sydøst for lokalplanområdet ligger Bredgade. Bredgade er det primære handelsstrøg i Herning Bymidte. På gaden repræsenteres alle brancher inden for detailhandel fra større kædebutikker til de små lokale forretninger.

Syd for lokalplanområdet ligger Markedspladsen, som er en af de større parkeringspladser på terræn i Herning Bymidte og er kendetegnet ved at være udformet som en cirkel med randbeplantning af opstammede træer omkring pladsen.

Vest for lokalplanområdet ligger et boligområde, som er domineret af fritliggende enfamiliehuse. På den anden side af Møllevænget ligger dog to stangbebyggelser i 2½ etage, som har gavlen placeret langs Møllevænget.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret efter, at lokalplanen skal give mulighed for etablering af en randbebyggelse langs de omgivende gader, så bebyggelsen får udtryk af at være en karré. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af et tårn på hjørnet af Møllegade og Danasvej, som skal være med til at eksponere og markere hjørnet samt understrege krydset ved Møllegade og Danasvej.

Gårdrummet i karréen vil bestå af parkering og opholdsarealer.

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder, som benævnes I, II_a, II_b og III.

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerformål med mulighed for etablering af boliger, liberale erhverv, cafe/restaurant, detailhandel og offentlige formål, så som daginstitutioner og kulturelle formål.

I delområde I kan der i stueetagen etableres boliger,

liberale erhverv, cafe/restaurant, detailhandel og offentlige formål, så som daginstitutioner og kulturelle formål. Delområdet anvendelse skal forstærke områdets karakter af centerområde og beliggenhed ved krydset Møllegade og Danasvej. Lokalplanen fastsætter endvidere, at 1. sal i delområde I kun må anvendes til butik eller café, hvis det er i forbindelse med samme butik eller café, som er i stueetagen. Derudover kan 1.salen anvendes til liberale erhverv eller boliger. De øvrige etager kan kun anvendes til boliger.

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser for det samlede kvadratmeter butiksareal for udvalgs- og dagligvarebutikker og den maksimale størrelse på den enkelte type butik på baggrund af hovedstrukturen i kommuneplanen.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for, at der inden for et afgrænset område etableres garager/carporte til områdets beboere langs Danasvej.

Delområde II_a og II_b kan kun anvendes til boligformål. Dette er for at skabe en sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse langs Møllevej og Møllegade.

Delområde III er defineret som gårdrummet til bebyggelse, hvor der kan etableres vej, parkering samt fælles fri- og grønne opholdsarealer til områdets bebyggelse.





Lokalplanen fastsætter, at 15% af delområdes areal skal etableres til grønne fri- og opholdsarealer for at sikre, at hele gårdrummet ikke kun anvendes til vej og parkering.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende bygninger og giver dermed mulighed for, at der kan ske en mere intensiv udnyttelse af området ved at give mulighed for at opføre en randbebyggelse med et tårn i form af et højhus på hjørnet af Møllegade og Danasvej. Ved at stille krav om, at randbebyggelsen skal være sammenhængende vil der blive lukket mere af ind til det indre gårdrum.

Lokalplanen fastlægger en påbudt byggelinje og udlægger byggefelter med varierende højder, som skal være med til at sikre et bymæssigt udtryk og sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for etablering af et højhus, hvor den tolvte etage kun må udføres som tagterasse, på hjørnet af Møllegade og Danasvej, om skal være med

til at eksponere og markere hjørnet. Derfor indeholder lokalplanen ligeledes krav om en minimums etageantal på ni etager for at sikre, at bebyggelsen på hjørnet får udtryk af et højhus.

Det er lokalplanens intention, at sikre en høj arkitektonisk kvalitet. Derfor udlægger lokalplanen byggefelter med varierende højder. Lokalplanen stiller bl.a. specifikke krav om, at tage skal udformes med flade tage, hvorved der gives mulighed for at etablere tagterasse. Lokalplanen indeholder endvidere krav om, at bebyggelsen i byggefelt A skal fremstå som et tårn og facaden mod Møllegade skal brydes efter maksimalt 30 meter facadelængde f.eks. ved ændret arkitektonisk udtryk, skift i materialer, forskydning i facaden eller ændring i etageantal. Kravet om, at facaden mod gaden skal brydes op er for at sikre en varieret facade.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for skiltning i delområde I. Bestemmelser for skiltning hænger sammen med områdets anvendelse.

Inden for byggefelt E kan der etableres carporte/garager til områdets beboere.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen stiller krav om etablering af udendørs opholdsareal til boliger og erhverv på 10 % af bolig- og erhvervsetagearealet. Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser mv. hvis de er indrettet til formålet.

Derudover stiller lokalplanen krav om, at 10% af delområde II's areal etableres til fælles fri og opholdsarealer. Dette er for sikre, at der etableres fælles fri- og opholdsarealer på terræn, da lokalplanen ikke fastlægger placering af arealerne.

Lokalplanen indeholder endvidere krav om etablering af træer, som svarer til et træ pr. 6. p-plads for at sikre et grønt udtryk i gården.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Møllevangen, som vist på lokalplanens kortbilag 2.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Endvidere stiller lokalplanen krav om etablering af cykelparkingspladser grundet lokalplanområdets beliggenhed i Herning Bymidte.

De interne veje i lokalplanområdet forventes at få status af privat fællesvej.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af parkeringskælder, hvis det på et tidspunkt skal vise sig at være nødvendigt.

Lokalplanen stiller krav om, at belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer / parkarmaturer og skal opfylde kravene til belysningsklasse E2, som er beskrevet i Håndbogen for Vejbelysning.

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 oply-

se, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst en servitut for transformerstation og et mindre areal omkring transformerstationen, som ligger ud til Danasvej. Servitutten sikrer bl.a. ret til placering af transformerstation og ret til fri og uhindret færdsel samt nedlægning og reparation af kabler. Lokalplanen respekterer servitutten, men foreskriver, at hvis transformerstationen flyttes og servitutten aflyses, så gælder restriktionen for arealet ikke længere.

I lokalplanområdet er der flere tinglyste dokumenter om bl.a. vedtægter for ejerforeninger, færdselsret og kloakledninger. En realisering af de muligheder som lokalplanen giver medfører, at de tinglyste dokumenter skal aflyses. Dette må kun ske efter aftale med de påtaleberettigede og med deres tiltræden.

Miljø

Der skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at støjniveaue i boligens indendørs og udendørs opholdsrum ikke overstiger miljø- og byggelovningens til enhver tid gældende bestemmelser.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til bl.a. afgrænsning af rammeområde 11.C34, placeringen af højhus samt etageantal.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 55 til Herning Kommuneplan 2017-2028.

Tillægget udvidere rammeområde 11.C34 og justerer bl.a. bestemmelser om placering af højhus, etageantal og opholdsareal på baggrund af et konkret projektforslag.

Detailhandel

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 5, skal der, i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Herning Bymidte, tæt på gågademiljøet og den nye byudviklingsområde ved Herning Sygehus.

Lokalplanen muliggør etablering af op til 1000 m² samlet detailhandel inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at butikker til dagligvare må have butiksstørrelsen på 1000 m² og til udvalgsbutikker på 500 m². I lokalplanen er der fastlagt delområder, hvor der kun må etableres detailhandel inden for delområde I. Lokalplanen udlægger byggefelter og etablering af detailhandel vil indgå et samlet projekt, da lokalplanen stiller krav om en minimumshøjde i byggefelt A. En større bymæssighed langs Møllegade vil påvirke bymiljøet, hvilket vil være med til at understrege området som en del af bymidten i Herning.

Lokalplanområdet er beliggende op ad den trafikerede Møllevvej. Det vurderes ikke, at etablering af 1000 m² butiksareal inden for lokalplanområdet vil medføre en væsentlig stigning i trafikken på Møllegade. Grundet vejadgang til lokalplanområdet via Møllevænget vil etablering af projektet medføre en øget trafikmængde på Møllevænget. Lokalplanområdet stiller krav om etablering af parkeringspladser til både cykler og biler. Syd for lokalplanområdet ligger en offentlig parkeringsplads, som også vil blive benyttet som kundeparkering til detailhandlen.

Der stilles krav om etablering af træer ved parkeringspladserne, hvilket vil medvirke til at give området en grøn karakter.

Det er vurderet, at lokalplanen ikke påvirker friarealer uden for lokalplanområdet.

Ved etablering af ny bebyggelse stilles der krav til etablering af friarealer.

Herning Kommunes Højhuspolitik

Herning Kommunes Højhuspolitik: "Højhuse i Herning" opererer med fem forskellige scenarier for placering af højhuse med tilhørende korteksempler for tre af scenarierne.

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for de områder, som er udpeget på korteksemplerne.

Placering af højhuset på hjørnet af Møllegade og Danasvej skal ses i sammenhæng med den påbegyndte og fremtidige byudvikling i området omkring Møllegade, herunder Codan Hus og ikke mindst Herning +.

Dette understøttes af scenario 4 - Højhuse i grupper - spredt formation, som bl.a. er kendetegnet ved at sætte fokus på kontrasten mellem høj og lav og være

med til at understrege infrastruktur.

I den konkrete sag er placering af et højhus på hjørnet af Møllegade og Danasvej med til at markere hjørnet og infrastrukturen. Intentionen med det konkrete projekt at formidle overgangen fra de lave byhuse mod nord til højhuset på det markante hjørne, som vil være en del af Hernings skyline.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 13.B17.1 for boligområde ved Danasvej og Møllegade i Herning. Denne lokalplan aflyses, da hele området er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000-område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Herning Kommunes vurdering, at projektet 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 over 10 km væk.

Det lokalplanlagte projekt vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Det er dog vurderet, at det ikke kan afvises, at planerne kan indeholde mindre risiko for påvirkning af flagermus, som følge af, at der er eksisterende ældre bebyggelse i planområdet, særligt den gamle møllebygning, som kan indeholde yngle-/rasteområder for flagermus. I den eksisterende lokalplan gives der mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med nedrivningstilladelsen vil en passus omkring flagermus fremgå, som sikrer, at hvis der findes flagermus eller spor efter flagermus, så skal nedrivningsarbejdet straks standses, og myndighederne skal kontaktes, hvorefter evt. afværgeforanstaltninger for flagermus mv. skal igangsættes.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Det vurderes, at projektet ikke strider imod kommunens naturpolitik og tankerne bag den grønne

struktur. Det vil være uden negative konsekvenser for kommunale ansvarsarter. Det forudsættes, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter gældende lovgivning.

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

Miljørapport

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

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

KLAGEVEJLEDNING

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

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på kpo.naevneneshus.dk. Klagen skal være modtaget af Planklagenævnet inden 4 uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Herning Kommune.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Herning Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyrets størrelse fremgår af Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Herning Kommune via mail til bek@herning.dk. Herning Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

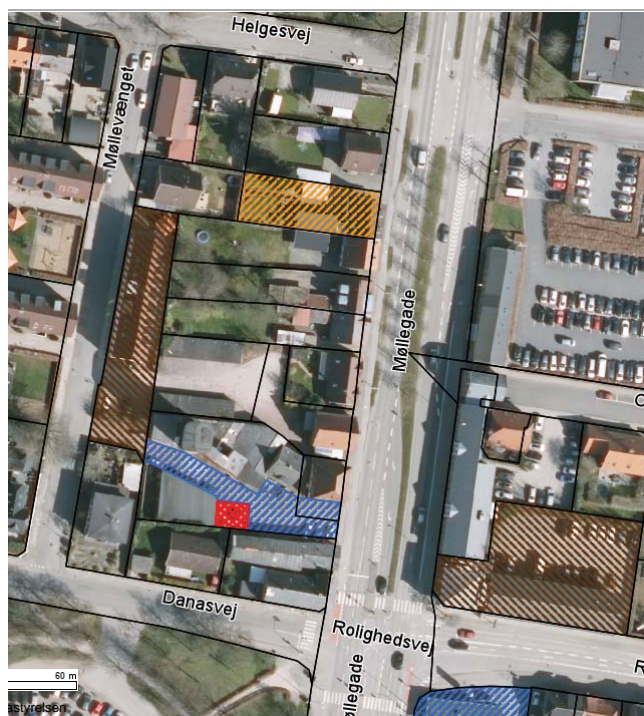
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra det tidspunkt du modtager afgørelsen.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. registreret arealer, der er kortlagt som muligvis forurenet (vidensniveau 1) og forurenet (vidensniveau 2) i henhold til Lov om forurenet jord (se nedenstående kort).



Hele lokalplanområdet ligger inden for den områdeklassificerede del af byzonen, hvor der er krav om analyser.

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.

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 forurennet jord.

Flytning af forurennet 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 forurennet eller forurennet jord, skal der søges om § 19 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven hos kommunen.

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

Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejer/bruger sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, 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 etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".

Der skal ved butikker og erhverv etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Grundvand

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsopland til Nordre Vandværk. Det er vurderet, at planerne ikke vil påvirke grundvandet, da den eksisterende lokalplan giver mulighed for boliger og dermed ingen ny arealanvendelse i forhold til den eksisterende planlægning og den eksisterende bebyggelse.

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.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm

Der er i Herning Kommuneatlas ikke registreret bygninger med høj bevaringsværdi 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.

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Det vil sige, at regnvandet skal forsinkes, hvis befæstelsesgraden for lokalplanområdet overstiger den befæstelsesgrad, som var før nedrivning blev påbegyndt. Befæstelsesgraden var på ca. 60-70%. Til at forsinke regnvandet kan f.eks. vandbremse eller rørbassin etableres.

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt til seperatkloakering. Bygherre er forpligtiget til, at al nykloakering skal være forberedt til seperatkloakering, selvom at områdets statur er fælleskloakering.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der et busstoppested på Møllegade, hvor bybuslinjen Gullestrup-Herning Station stopper.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i skoledistriktet for Vestervangskolen.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Herning kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

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 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.

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.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af om det er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder 5 år efter, lokalplanen er vedtaget.

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

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 11.C34.1 for centerområde ved Møllegade, Danasvej og Møllevangen i Herning

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 udlægge lokalplanens område til centerformål med mulighed for boliger, liberale erhverv, detailhandel, cafe/restaurant og offentlige formål,
- 1.2 at åbne mulighed for opførelse af etagebebyggelse,
- 1.3 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering som randbebyggelse langs omgivende gadeforløb,
- 1.4 at fastsætte vejadgang til området fra Møllevangen samt disponering af friarealer, parkering og udendørs opholdsarealer,
- 1.5 at fastsætte bestemmelser for etablering af grønne friarealer,
- 1.6 at give mulighed for en mere intensiv udnyttelse af området i form af byggefelter og etagehøjder,
- 1.7 at give mulighed for etablering af parkeringskælder.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 1239, 1238, 1237, 1236f, 1236e, 1236d, 1236a, 1236b, 1065f, 1065g, 1065n samt del af matr. nr. 1065cv alle Herning Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. juli 2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II_a, II_b og III, som vist på kortbilag nr. 1 og 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone, og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til centerformål.
- 3.2 Der kan etableres bebyggelse og anlæg til boliger, liberale erhverv, cafe/restaurant, detailhandel og offentlige formål, så som daginstitutioner og kulturelle formål.
- 3.3 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation m.v. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.
- 3.4 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.
- 3.5 Der må ikke etableres detailhandel ud over det, som er nævnt i § 3.14 - 3.16.
- 3.6 Der kan ikke etableres spillehaller i området.
- 3.7 Der kan etableres parkeringskælder i lokalplanområdet.

Delområde I

- 3.8 Stueetagen i delområde I kan anvendes til boliger, liberale erhverv, cafe/restaurant, detailhandel og offentlige formål, så som daginstitutioner og kulturelle formål.
- 3.9 Facadebyggelsens 1.sal må kun anvendes til butik eller beværtning i forbindelse med samme forretning i stueetagen samt til liberale erhverv og boliger. Resten af bebyggelsens 1. sal må kun anvendes til boliger.
- 3.10 Bebyggelsens øvrige etager må kun anvendes til boliger.
- 3.11 Der må ikke i forbindelse med cafe/restaurant og lignende forekomne udendørs servering.
- 3.12 Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, butikker, restauration, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier og lignende inden for virksomhedsklasse 1-2 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004 jf. bilag A.
- 3.13 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for f.eks. guldsmed, keramikker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.
- 3.14 Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer inden for lokalplanens område, må ikke overstige 1000 m².
Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderens, skal medregnes.
- 3.15 Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 1000 m².
- 3.16 Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må højst have et areal på 500 m².
- 3.17 Langs Danasvej kan der inden for byggefelt E etableres garager/carporte til områdets beboere.

- 3.18 Inden for delområde I ligger en transformerstation. Flyttes transformerstationen gælder restriktionen for arealet, som er vist på kortbilag 2, ikke længere jf. § 6.7.

Delområde IIa og IIb

- 3.19 Delområde IIa og IIb må kun anvendes til boliger

Delområde III

- 3.20 Delområde III må kun anvendes til grønne fri- og opholdsarealer, vej, parkeringsarealer samt underjordisk parkeringsanlæg.
- 3.21 Inden for delområde III skal der etableres minimum 10 % af delområdet areal til grønne fri- og opholdsarealer på terræn.
- 3.22 Der kan på de grønne fri- og opholdsarealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner, mindre skure o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.3.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Møllevangen i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser. Træerne kan plantes samlet i rækker eller grupper.
- 4.3 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer / parkarmaturer.
- 4.4 Der skal tilvejebringes parkeringsareal i lokalplanområdet svarende til minimum:
- 1 parkeringsplads pr. bolig
 - ½ parkeringsplads pr. bolig til ungdoms- eller ældrebolig
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² butiksareal
 - 1 p-plads pr. 12 siddepladser + 1 pr. samtidig beskæftiget personale ved restauration
 - 1 cykelparkeringsplads pr. 2 bilparkeringspladser.
- Inden for det ovenstående krav skal det sikres, at følgende delkrav som minimum er overholdt:
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal
 - 1 cykelparkeringsplads pr. bolig ved ungdomsbolig
 - ½ cykelparkeringsplads pr. bolig ved ældrebolig
- 4.5 Der kan etableres parkeringskælder inden for lokalplanområdet. Overkant af parkeringsdæk må maksimalt være 1,35 meter over terræn. Parkeringsdækket må ikke fremstå som en mur/dæk, men kan f.eks. bearbejdes med bløde overgange i form af en nedtrapning. Tage på parkeringsdækket kan anvendes til grønne opholds- og friarealer.
- 4.6 På terræn skal der udlægges tilstrækkeligt areal til kørende adgang, vareindlevering, rampe til parkeringskælder og vendeplads.
- 4.7 Cykelparkering kan etableres som overdækket cykelparkering eller kan integreres i bebyggelsen.
- 4.8 Ved etablering af garager/carporte i byggefelt E må disse kun have kørende adgang fra gårdrummet.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Der kan ske matrikulær udstykning som sokkelgrunde, idet der skal tilvejebringes friarealer og parkering i

henhold til § 9 og 4. Sokkelgrundene kan udstrykkes med en størrelse svarende til byggefeltet.

5.2 Der kan ske matrikulære sammenlægninger inden for lokalplanområdet.

§6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.

6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3, 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.

6.5 Der kan til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald.

6.6 Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes med beplantning således, at de gives et ordentligt og grønt udseende.

6.7 Der ligger en transformerstation på matrikel 1065g Herning Bygrunde. Der må ikke bebygges eller beplan-tes med træer inden for det på kortbilag 2 viste areal.

Flyttes transformerstationen, gælder restriktionen for dette areal ikke længere.

6.8 Der kan opsættes solceller. Solceller skal integreres i arkitekturen ved nybyggeri.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter med maksimale etageantal som signaturen i det enkelte byggefelt angiver.

7.2 Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter med facade i den påbudte facadebyg-gelinje. Den påbudte facadebyggelinje er defineret som lokalplanområdets afgrænsning mod Møllegade, Danasvej og Møllevangen.

Facadelinjen kan fraviges med op til 1,2 meter ved f.eks. forskydning af hele facaden inden for et byggefelt og ved karnapper, altaner, indgangsparti eller lignende inden for byggefeltet.

7.3 Den påbudte facadebyggelinje kan brydes ved etablering af porte/gennemgange til gårdrummet.

7.4 Bebyggelse må kun ske som etagebyggeri. Undtaget er bebyggelse til carporte inden for byggefelt E.

7.5 Inden for byggefelt A på kortbilag 2 må bebyggelsen højst opføres i tolv etager og 39 m. Den tolvte etage må kun opføres som tagterrasse. Bebyggelsen skal minimum opføres i ni etager.

Inden for byggefelt B på kortbilag 2 må bebyggelsen højst opføres i syv etager og 21 m højde. Den syvende etage må kun opføres som tagterrasse. Bebyggelsen skal minimum opføres i tre etager.

Inden for byggefelt C på kortbilag 2 må bebyggelsen højst opføres i ni etager og 28 m højde. Den niende etage må kun opføres som tagterrasse. Bebyggelsen skal minimum opføres i 5 etager.

Inden for byggefelt D på kortbilag 2 må bebyggelsen højst opføres i fire etager og 11 m højde. Den fjerde etage må kun opføres som tagterrasse.

Inden for byggefelt E på kortbilag 2 må bebyggelsen højst opføres i fire etager og 11 m højde. Den fjerde etage må kun opføres som tagterrasse.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

7.6 Det kan derudover tillades at enkelte mindre bygningsdele overskrider den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for funktionen af for eksempel elevatorårne, ventilationsafkast og lignende tekniske

faciliteter.

- 7.7 Det kan tillades, at byggefelterne mod gårdsiden overskrides med maksimalt 2 meter ved altaner eller lignende. Tekniske faciliteter som f.eks. elevatorårne, ventilationsafkast mv. skal integreres i bebyggelsen. De tekniske faciliteter må ikke være fremtrædende i arkitekturen.
- 7.8 Bebyggelse skal opføres som en sluttet bebyggelse med den ene facade placeret i byggefeltets afgrænsning mod vej samt sammenbygget i naboskel. Dette gælder ikke op til arealet med transformerstationen.
- 7.9 Der er en maksimal byggeret på 6160 m² inden for byggefelt A.
- 7.10 Der er en maksimal byggeret på 1150 m² inden for byggefelt B.
- 7.11 Der er en maksimal byggeret på 2800 m² inden for byggefelt C.
- 7.12 Der er en maksimal byggeret på 1050 m² inden for byggefelt D.
- 7.13 Der er en maksimal byggeret på 1140 m² inden for byggefelt E
- 7.14 Der er en maksimal byggeret på 1275 m² inden for byggefelt F.
- 7.15 Bag- og sidehuse og mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure, cykelstativer, affaldsskure og lignende kan opføres uden for de viste byggefelter og må højst opføres i 1 etage.
- 7.16 Bygninger som redskabs- og teknikhuse/-skure og lignende skal etableres inden for eller i arkitektonisk sammenhæng med den øvrige bebyggelse.
- 7.17 Langs Danasvej kan der inden for byggefelt E etableres garager/carporte til områdets beboere.
- 7.18 Der kan etableres underjordisk parkeringsanlæg.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsens arkitektur og materialevalg skal medvirke til at skabe en markant randbebyggelse langs Møllegade, Danasvej og Møllevænget.
- 8.2 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i tegl eller tegllignende materialer eller som pudset overflade, naturstensfacader, naturlig eller indfarvet beton. Tårnet inden for byggefelt A kan have ydervægge i f.eks. glas og stål.
- 8.3 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber, aluminium og fibercement.
- 8.4 Bebyggelsen skal forsynes med fladt tag og skal udføres med egnede materialer. Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer. Carporte i byggefelt E skal udformes med flade tage.
- 8.5 Der kan etableres grønne tage af stenurter og mos.
- 8.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.7 Ved etablering af carporte/garager inden for byggefelt E langs Danasvej skal etableres som facademur og muren skal fremstå lukket.
- 8.8 Bebyggelsen indenfor byggefelt B, C, D og E skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer. Ved etablering af garager langs Danasvej skal de indgå i arkitektonisk sammenhæng med resten af lokalplanområdets bebyggelse.
- 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. Fællesantenneanlæg i form af paraboler må ikke kunne ses fra offentlige veje, - områder eller - parkeringsarealer.
- 8.10 Sokkel og ydervægge på kældre, som frilægges, skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf.
- 8.11 Bebyggelsen inden for byggefelt A skal fremstå som et højhus/tårn f.eks. i form af materialeskift eller et

ændret arkitektonisk udtryk i forhold til resterende bebyggelse langs Møllegade og Danasvej.

- 8.12 Facader på bygninger, der vender ud mod Møllegade, skal brydes efter maksimalt 30 m i form af en ændring i facadens udformning, som f.eks. materialeskift, ændret arkitektonisk udtryk, forskydning i facaden eller ændring i etageantal.
- 8.13 Langs gadefacade må der ikke etableres udvendige trapper og altangange som adgang til lejligheder på 1. sal og derover.
- 8.14 Inden for byggefelt A må der etableres altaner mod Danasvej og Møllegade fra 3. etage og opefter. I de resterende byggefelter må der ikke etableres altaner mod Møllegade og Danasvej. Ved etablering af altaner mod Møllevenget skal altanerne være indeliggende i bebyggelsen.
- 8.15 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.16 Der kan opsættes solceller. Solceller skal integreres i arkitekturen ved nybyggeri.
- 8.17 Der kan etableres tagterrace eller fællesareal ovenpå bebyggelsen.
- 8.18 Ved butikker skal gadefacader forsynes med vinduer i minimum 20 % af facaden.
- 8.19 Vinduerne skal give indsyn til butikken eller fungere som udstillingsvinduer.
- 8.20 Butiksvinduer må højst dækkes med 25 % af skilte.
- 8.21 Skilte ud over det i §8.22-8.35 er ikke tilladt.

Delområde I

- 8.22 Der må ikke opsættes faste baldakiner til butiks- og boligformål.
- 8.23 Til butiksformål kan der opsættes markiser udført i lærred eller lignende materiale, der skal slås ind, senest ved forretningens lukning.
- 8.24 Til butiksformål skal markiser udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling – som hovedregel over vinduer.
- 8.25 Til butiks- og erhvervsformål må skiltning kun finde sted ud for stueetagen. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje, er der mulighed for skiltning på hver facade.
- 8.26 Til butiks- og erhvervsformål må skiltning ikke dække for bygningsdetaljer som gesimser, søjler eller ornamentik og skal markere indgangspartiet. Murpartier og vinduer må ikke tildækkes helt, men skal kunne opfattes som baggrund for skiltning.
- 8.27 Til butiks- og erhvervsformål skal skilte placeres i harmoni med bygningens fagdeling.
- 8.28 Skilte, der henviser til virksomheder i samme bygning skal opfattes som ét samlet skilt.
- 8.29 Der må til butiks- og erhvervsformål opsættes udhængsskilte, som skal placeres med underkant mindst 2,8 meter over jorden
- 8.30 Der må højst placeres ét udhængsskilt pr. virksomhed, som højst må have en størrelse på 0,5 m². Udhængsskilte må højst nå 1 meter ud fra facadelinjen. Dog aldrig ud over kørebane.
- 8.31 Reklameflag ud fra facaden betragtes som udhængsskilte.
- 8.32 Henvisningsskilte til virksomhed uden gadefacade kan placeres på inderside af port (i begge sider) og må højst have et omfang af 0,6 x 1,2 meter.
- 8.33 Eventuelle henvisninger til flere virksomheder skal have plads på samme skilt.
- 8.34 Belysning af skilte til butiks- og erhvervsformål må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i gaden.
- 8.35 Lysende skilte til butiks- og erhvervsformål skal udføres som transparente bogstaver eller logo på mørk

baggrund. Blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.

§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 skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 10 % af bruttoetagearealet til boliger og 10 % af bruttoetagearealet til erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet. Opholdsarealerne i delområde III kan medregnes som udendørs opholdsareal.
- 9.4 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser 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 Inden for delområde III skal der etableres minimum 10 % af delområdets areal til grønne fri- og opholdsarealer på terræn.

§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 indenfor 2 m fra lokalplanområdets afgrænsning.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning i lokalplanområdet skal ske som levende hegn/hæk af egnstypiske arter. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegnet/hækken skal plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.2 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum højde som det levende hegn.
Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.3 Der kan opsættes et fælles hegn i skel mellem matrikel 1065v og 1065n.
- 11.4 Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med træer og buske af egnstypiske / hjemmehørende arter, og / eller tilsås med græs.
- 11.5 Redskabsskure og andre mindre bygninger kan med afskærmende beplantning gives et ordentligt, grønt udseende.
- 11.6 Ved etablering af garager mod Danasvej, så kan muren mod Danasvej begrønnes.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende,
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt, og
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger jævnfør §6.

- 12.4 den i §4 nævnte adgangsvej fra Mølløvænget er etableret;
- 12.5 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 12.6 de i §4 nævnte træer er plantet;
- 12.7 de i §9 nævnte friarealer er etableret;

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en tæt belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.
Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet må kun ske på pladser med tæt belægning. Pladsen skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, såfremt der udstykkes, så der er fællesarealer til brug for flere forskellige ejere.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
Såfremt grundene udstykkes etapevis indtræder medlemspligten når 50 % af de udstykkede grunde i etapeen er solgt eller når Herning Kommune forlanger det.
- 14.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15 SERVITUTTER

- 15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 15.2 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:
31.01.1940 - Dokument nr.: 905192-57 Dokument om bebyggelsesindskrænkning mv.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 13.B17.1 - Boligområde ved Danasvej og Møllegade i Herning vedtaget 27. maj 2008 i sin helhed.

§17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er of-

fentligt 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

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **xx. måned 20xx.**

På Byrådets Vegne

Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget

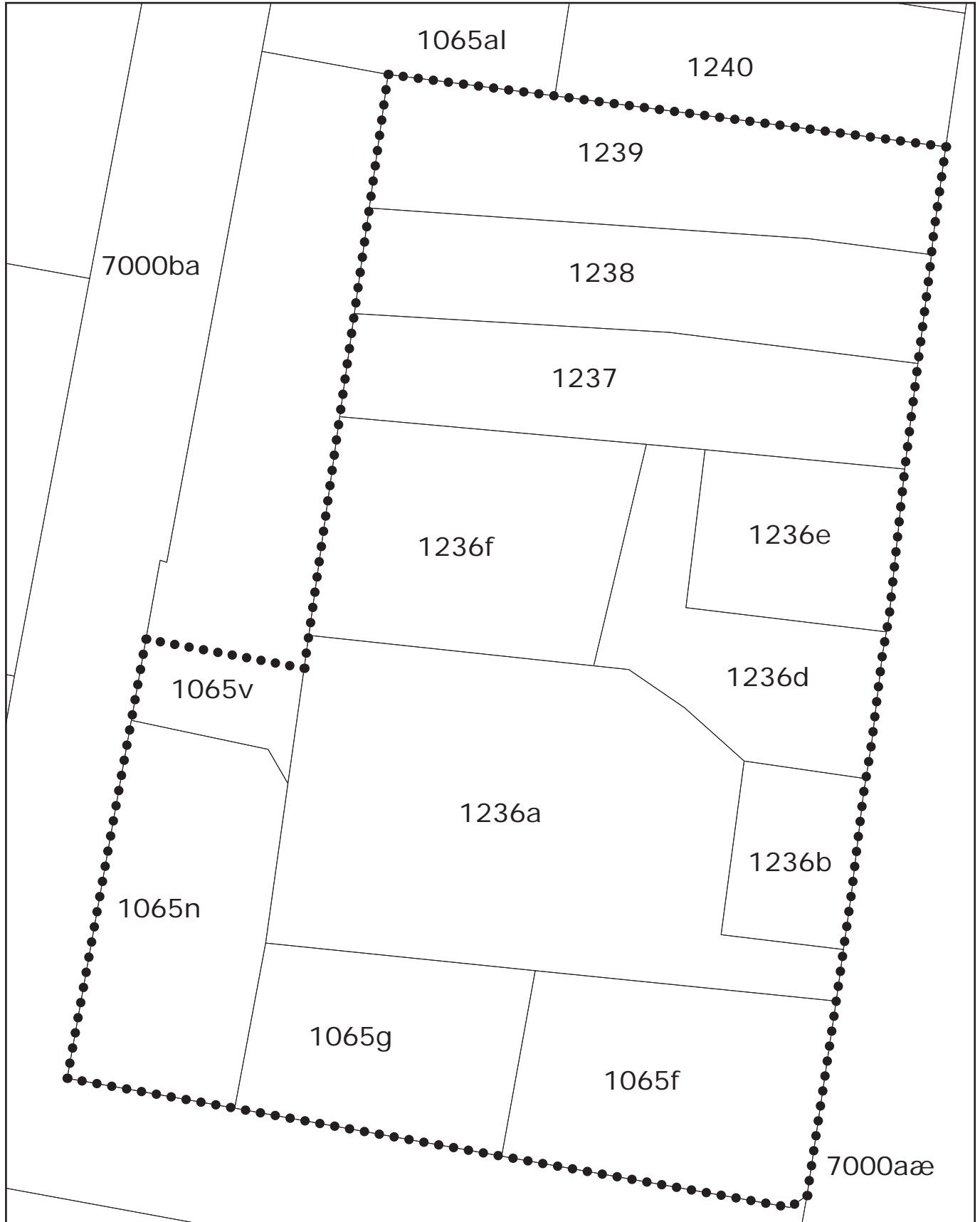
Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur











Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **xx. måned 20xx**



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.C34.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:500

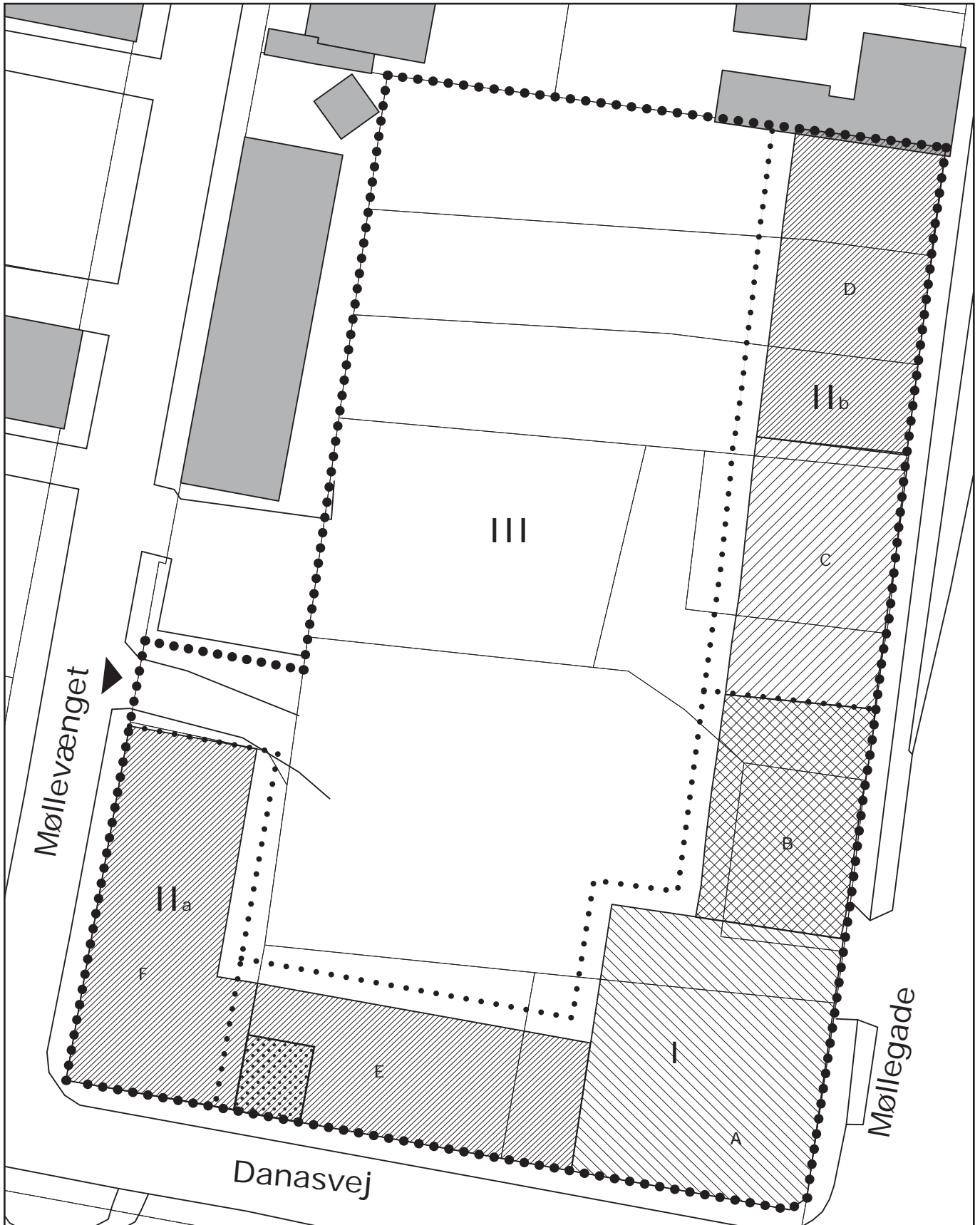


	Lokalplanområdets afgrænsning		Byggefelt A - maks. 12 etager
	Afgrænsning af delområder		Byggefelt B - maks. 7 etager
	Delområde nr		Byggefelt c - maks. 9 etager
	Vejadgang		Byggefelt D, E, F - maks. 4 etager
			Tinglyst areal til transformerstation



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.C34.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:500





Virksomhedsklasser

Følgende virksomhedsklasser refererer til kommuneplanens bilag om miljøkategorier efter Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af virksomhedsklasserne.

	Planlægningsafstand 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. Kan indplaceres i boligområder.