



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.B8.1



Forslag

Boligområde ved Rolighedsvej 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 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.



Indhold

1.0 Redegørelse	4
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	4
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	4
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	4
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	5
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	10
1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	11
2.0 Lokalplanbestemmelser	12
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	12
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	13
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	13
§5 Udstykning	14
§6 TEKNISKE ANLÆG	14
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	15
§9 UBEBYGGEDE AREALER	16
§10 TERRÆN	16
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	16
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	17
§13 MILJØ	17
§14 GRUNDEJERFORENING	17
§15 BEVARING	17
§16 SERVITUTTER	18
§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	18
§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
3.0 Vedtagelsespåtegning	21
Matrikelkort (Kortbilag 1)	
Lokalplankort (Kortbilag 2)	
Principper for bebyggelse (Kortbilag 3)	

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere ny boligbebyggelse op til 2,5 etager med udnyttet tagetage ved karreen Nørugaards Alle, Rolighedsvej, Carit Etlars Gade og Overgade i Herning.

Boligbebyggelsen ønskes indrettet som et attraktivt, bynært boligområde i form af townhouses med lodret skel og varierende byggeplaner.

Lokalplanen regulerer bygningers placering, omfang og ydre fremtræden.

To af områdets bygninger er registreret som bevaringsværdige. Lokalplanen har til formål at fastlægge bevarende bestemmelser for Nørugaards Allé 7 og Nørugaards Allé 9.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er en henvendelse fra en projektudvikler, der er interesseret i at købe et areal beliggende på Rolighedsvej 6, 8 og 10, som er ejet af Herning Kommune, med henblik på at udvikle boliger. Projektudvikler ejer Nørugaards Allé 7, som afgrænser kommunens areal mod øst.

Den eksisterende lokalplan 12.B25.1 Boligområde nord for Rolighedsvej aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter 14 matrikler og et areal på ca. 6.500 kvadratmeter. Området ligger centralt i Herning og afgrænses mod syd af Rolighedsvej, mod øst af Nørugaards Allé, mod nord af Overgade og mod vest af Carit Etlars Gade.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone

Områdets nuværende anvendelse.

Området anvendes i dag til boligformål i form af åben/lav bebyggelse, villaer og en enkelt etagebolig.

Rolighedsvej 6, 8 og 10 fungerer som midlertidig offentlig parkeringsplads.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Området består overvejende af enfamiliehuse/villaer, der er opført i perioden 1913 til 1976. Det arkitektoniske udtryk er således meget varieret.

Landskab og natur

Langs Rolighedsvej og Nørugaards Allé står vejtræer, som er med til at definere og afgrænse lokalplanområdet.

I området findes enkelte bevaringsværdige træer i de private haver. Bevaringsværdige træer søges bevaret.

Bevaringsværdier

Der er i august 2016 foretaget en SAVE registrering og fastsættelse af bevaringsværdien for bygninger i lokalplanområdet, som er opført før 1960 (jf. kommunens administrationspraksis på området).

Nørugaards Allé 7 og Nørugaards Allé 9 er registrerede som bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4.

Tre af områdets bygninger i områdets vestlige del er opført i 1976, og er dermed ikke SAVE registreret. Disse tre bygninger vurderes dog ikke, at være bevaringsværdige.

Der stilles i lokalplanens bestemmelser krav til, hvordan istandsættelsesarbejder skal udføres. Således skal enhver istandsættelse og ombygning af Nørugaards Allé 7 og 9 ske under hensyntagen til bygningens oprindelige udseende. Det vil sige, at istandsættelse skal ske med respekt for husets originale materialer, form og detaljer.

Trafikale forhold

Herning Kommunes matrikler 880, 881 og 882, der fungerer som midlertidig parkeringsplads, vejbetjenes fra Rolighedsvej.

Alle ejendomme i lokalplanområdet betjenes individuelt. Ejendomme beliggende på Nørugaards Allé betjenes via Nørugaards Allé. Ejendomme beliggende på Overgade betjenes via Overgade. Ejendomme beliggende på Carit Etlars Gade betjenes via Carit Etlars Gade. Carit Etlars Gade ender blindt mod Rolighedsvej.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanområdets omgivelser er mod vest, øst og syd et karakteristisk ældre boligkvarter med store villaer og enkelte store etageboliger.

Mod nord findes det store sygehusområde, der om få

år vil være under omdannelse, når sygehusets funktioner flytter til det nye hospital i Gødstrup. Der er for sygehusgrunden og randområder udarbejdet en helhedsplan kaldet Herning+. Lokalplanområdet er omfattet af Herning+, som opsætter et ønske om et varierende byområde med fornyelse og fortætning.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil have særlig eksempel-værdi for kommende projekter i området, hvorved forslag til ny bebyggelse i området vil have særlig bevågenhed i planlægningsarbejdet.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder som vist på kort-bilag 2. Delområderne udlægges til boligformål.

Indenfor delområde I kan der etableres tæt/lav bolig-bebyggelse.

Indenfor delområde II kan der opføres åben/lav bo-ligbebyggelse. Delområde II rummer bevaringsværdig bebyggelse, som ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boliger i form af åben/lav- og tæt/lav bebyggelse.

I tilknytning til boligbebyggelse skal der sikres ind-retning af veje, stier, parkering og fælles friarealer til betjening af områdets kommende beboere.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for etablering af åben/lav og tæt/lav bebyggelse op til 2,5 etager med en højde på maks. 12 meter. Lokalplanen fastlægger bestem-melser for bygningernes omfang, form og materialer.

Der vil mod gårdrumme være mulighed for at etablere individuelle trappegange, elevatorer og altaner.

Friarealer kan etableres i form af altaner, mindre pri-vate haver, tagterrasser samt fælles friareal.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisten-de bebyggelse inden for området, herunder bygninger, der er registreret med middel og lav bevaringsværdi.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af fælles friareal, der skal placeres centralt i bebyggel-sen.

Desuden stiller planen krav om begrønning af trappe-tårne, cykelskure mm.



Bevaringsværdig bygning, Nørgaards Allé 7.



Bevaringsværdig bygning, Nørgaards Allé 9.



Bevaringsværdige træer i baghaver

Bevaring

Nørugaards Allé 7 og Nørugaards Allé 9 er registrerede som bevaringsværdige. De to villaer er opført i henholdsvis 1913 og 1920 og fremstår forholdsvis originale med undtagelse af bl.a. uoriginale vinduer. Begge villaer indgår i fin sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse, og er med til at bidrage til udtrykket i gadeforløbet med Nørugaards Alle som en vigtig forbindelse til Herning+.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til et nyt boligområde i delområde I kan ske via Rolighedsvej og/eller Nørugaards Allé.

I delområde I kan der inden for egen grund etableres parkering på terræn eller parkeringskælder. Parkeringskælder kan etableres et halvt niveau under terræn.

Ejendomme beliggende med facade mod Rolighedsvej skal vejbetjenes via Rolighedsvej og/eller Nørugaards Allé. Parkering i delområde I kan integreres i bebyg-

gelsen og/eller etableres som parkeringskælder.

I delområde I skal parkering og vejbetjening for ejendomme beliggende mod Carit Etlars Gade foregå via Carit Etlars Gade.

Ejendomme med facadelinje mod Overgade i nord kan etablere parkering mod Overgade med vejbetjening fra Overgade.

Ejendomme med facadelinje mod Nørugaards Allé skal vejbetjenes via Nørugaards Allé.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligerne, og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af minimum 1 p-plads pr. bolig ved tæt/lav boliger og 1,5 p-plads ved åben/lav boliger.



Illustrationsplan - Eksempel for placering af ny bebyggelse, parkering og vejadgang

Servitutter

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

Klimatilpasning

Herning Kommune deltager aktivt i at bremse klimaændringerne, og har vedtaget en omfattende klimaplan. Planen indeholder kortlægning, scenarie og handleplan samt formål for reduktion af udledning af CO₂ og drivhusgasser. Denne plan gælder både for kommunen som geografisk område og for kommunen som virksomhed. Gennem Klimanetværk Herning arbejder kommunen tæt sammen med virksomheder og foreninger for at forbedre miljøet.

I denne lokalplan er de bæredygtige tiltag bl.a. afspejlet i krav om begrønning af trappetårne, cykelskure mm. samt krav om cykelparkering og mulighed for etablering af grønne sedumtage.

Miljø

Rolighedsvej er en del af Hernings Cityring, som afvikler trafikken til og fra bymidten. Vejen er relativt stærkt trafikeret med ca. 6.000 personbiler og 1.700 cyklister på strækningen på døgnbasis.

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger og institutioner i områder, der er belastet af et støjniveau over 68 dB(A) fra veje.

For at sikre, at støjkravet bliver overholdt, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at nye boliger ikke må tages i brug, før målinger eller beregninger har godtgjort, at de til enhver tid gældende grænser for støj fra veje kan opfyldes.

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet på udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, ikke overstige 58 dB(A). Udformningen af boligernes facader skal ske, så støjniveauet indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ikke kan overstige 46dB(A). Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt, før at bygningen kan tages i brug. (Jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 2007, Støj fra veje)



Townhouses - Parkering

Townhouses

Lokalplanen lægger op til etablering af townhouses i delområde I. Typologien "townhouse" dækker en moderne families behov for en velindrettet, rummelig bolig med et lille privat udeareal i form af altan eller terrasse og adgang til et større fælles friareal.

Et townhouse er et alternativ til det traditionelle parcelhus og giver mulighed for, at en familie kan bo tæt på byens mange funktioner i en moderne boform, hvor både selve boligen og udearealerne er lette at vedligeholde. Da townhouses opføres i grupper vil der være mulighed for at indgå i et naboskab, hvor børnene kan lege med hinanden og tilflyttere hurtigt kan få et netværk i byen. Denne boligform forventes at tiltrække en gruppe af børnefamilier i bymidten, som Herning ikke henvender sig til i dag.

Selvom boligerne er sammenbyggede, er det muligt at give den enkelte bolig sit eget særpræg, for eksempel ved at anvende forskellige materialer, farver og vinduer.

Den enkelte bolig har sin egen private indgang fra gadeniveau. Ved at arbejde med niveauforskelle og forskellige former for afskærmning, belysning og beplantning, kan der på et forholdsvis lille areal skabes en god overgang mellem det offentlige og private rum.

Den enkelte bolig har sine egne private uderum i form af altaner og terrasser. Altaner kan for eksempel skabes ved forskydninger i facaden og på tagene. Dermed er der mulighed for at skabe varierende uderum på et

forholdsvis lille areal.

Der er også mulighed for at have en lille privat have til boligen, og selvom et townhouse er en forholdsvis kompakt bolig på et lille grundareal, er der mange muligheder for at skabe en grøn ramme om boligen i form af grønne tage, grønne vægge og planter i krukker og krummer.

Da townhouses som udgangspunkt er placeret centralt i forhold til mange daglige funktioner, vurderes det, at parkeringsbehovet er mindre end i en traditionel familieboli i et klassisk parcelhusområde.

Der vil dog stadig være behov for parkering af biler, og parkeringspladser kan enten placeres ved den enkelte bolig, i et fælles parkeringsanlæg eller som en kombination af de to muligheder.

Ved at placere parkering ved, eller integreret i den enkelte bolig, får beboerne større komfort i forhold til transport af dagligvarer m.m. Det vil også være muligt at udnytte en stueetage uden naturligt lysindfald til en garage, der integreres i byggeriet.

Parkering skal trækkes væk fra vejen, således at facaden kan markere sig ud mod vejen, og derved skabe et traditionelt bymæssigt gadeforløb.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Herning+

Mod nord findes det store sygehusområde, der om få år vil være under omdannelse, når sygehusets funktioner flytter til det nye hospital i Gødstrup. Der er for sygehusgrunden og randområder udarbejdet en helhedsplan kaldet Herning+. Lokalplanområdet er omfattet af Herning+. Visionen er, at Herning+ skal være en ny bydel i hjertet af Herning. En unik bydel der med sin særlige kulturhistorie og placering danner rammen omkring store og små fællesskaber for både bydelens beboere og hele byens indbyggere.

Herning+ skal være en levende bydel, men visionen er ikke en bydel der lever lige meget, eller lige lidt, alle steder. Derimod skal bylivet koncentrereres på særlige steder. Der skal være byrum, der orienterer sig ud mod Hernings indbyggere, og der skal være byrum, der alene henvender sig til bydelens kommende beboere.

”Plusset” opdeler Herning+ i fire nye kvarterer. Hvert kvarter er en udviklingszone, der kan udvikles uafhængigt af øvrige kvarterer, og tilfører helhedsplanen en fleksibilitet i forbindelse med den konkrete udvik-



Sygehusgrunden set fra Nørugaards Allé

ling af Herning+. Kvarterne underopdeles i mindre byggefelter, der kan ændres og betragtes som fleksible og vejledende rammer for byudviklingen.

Lokalplanområdet ligger i plussets sydvestlige kvarter, med adgang til hospitalsområdet via Rolighedsvej og Nørugaards Allé. Lokalplanområdet ønskes fortættet og nyt byggeri skal danne en ny bebyggelsesmæssig helhed i Herning+. Målet er ikke mange ikonbygninger, men bygninger af høj materialemæssig kvalitet og en høj detaljegrad. Bygningernes skala ønskes nedbrudt gennem vertikale og horisontale forskydninger. Grønne tage og grønne baggårde ønskes etableret hvis muligt. Affald ønskes håndteret via moløksystemer.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til bebyggelsesprocent, opholdsarealer og etageantal. Rammeområde 11.B8 fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed til 70. Opholdsarealer er fastsat til mindst 50 % af boligetagearealer langs Møllega- de og Rolighedsvej, og mindst 100 % af boligetageare- alet langs Overgade, Carit Etlars Gade og Nørugaards Alle. Etageantal er højest 3 mod Rolighedsvej ved skrå taghældning og højest 3 ved vandret taghældning.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 9.

Tillægget justerer bestemmelser i rammeområde 11.B8. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et ændres til 120 %. Fremtidige opholdsarealer i lokalplanområdet fastsættes til mindst 30 %. Mod Rolighedsvej må boliger i lokalplanområdet højest være to etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

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

Det er Herning Kommunes vurdering, at boligområdet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 10 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 Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af

www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet 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 på kr. 500.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, 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.

(Klagevejledning tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.)

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Når et areal er kortlagt, kan det medføre, at der skal ansøges om speciel tilladelse fra kommunen, inden der på arealet må udføres bygge- og anlægsarbejde eller ændres i arealanvendelsen.

Lokalplanområdet ligger indenfor den områdeklassificerede del af byzonen.

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer samt vejarealer skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre, hvor den må anbringes.

Inden et 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 ind-

samling 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

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsopland til Nordre Vandværk. Det er derfor et vigtigt grundvandsområde.

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

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

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

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er delvist omfattet af eksisterende lokalplan nr. 12.B25.2 for Boligområde nord for Rolighedsvej. Denne lokalplan aflyses ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlasm

Bygningen Nørugaards Allé 7 er i Herning Kommuneatlasm registeret med middel bevaringsværdi.

Der er i august 2016 foretaget en SAVE registrering og fastsættelse af bevaringsværdien for bygninger i lokalplanområdet, der er opført før 1960 (jf. kommunens administrationspraksis på området). To af områdets bygninger er registreret som bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4.

Ejendommene Nørugaards Allé 7 og Nørugaards Allé 9 er bevaringsværdige. For at sikre disse bygninger fremover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper, gelændere, sålbænke m.v.

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.

Kollektiv trafik

Der er busforbindelser med stoppested på Rolighedsvej.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse delvist i Herningsholmskole og Brændgårdsskole skoledistrikt.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

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

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.

Lokalplanområdet ligger 60 meter øst for et mindre område, som blev undersøgt i forbindelse med nedgravning i fortovet, og ca. 120 meter vest for et større areal, som blev undersøgt i forbindelse med renoveringen af torvet og det nye rådhus. I begge tilfælde blev der fundet velbevarende bopladsspor fra jernalder og vikingetid.

Anlægssporerne forventes at fortsætte ind under lokalplanområdet, hvorfor det er nødvendigt at være opmærksom på gældende lovgivning inden eventuel udgravning finder sted.

Politiet

Der kan jf. Færdselsloven ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.v., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 11.B8.1 for Boligområde ved Rolighedsvej

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 muliggøre etablering af boliger i form af åben/lav- og tæt/lav bebyggelse,
- 1.2 at sikre etablering af friarealer, parkeringsareal og vejadgang.
- 1.3 at sikre bevaringsværdig bebyggelse,
- 1.4 at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse, der ikke er registreret som bevaringsværdig.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 879a, 878f, 878a, 878d, 878c, 878b, 877b, 876b, 876a, 884, 882, 881, 880, 879b. samt alle parceller, der efter den 1. januar 2017 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 I delområde I må der kun opføres tæt/lav bebyggelse.
I delområde II må der kun opføres åben/lav bebyggelse.
- 3.3 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
 - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen;
 - skilting kun foregår som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.4 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som fælles friareal, vej, og parkeringsarealer må ikke bebygges.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, m.v.
- 3.6 Inden for delområde I kan der på fælles friarealer opstilles legeredskaber, bænke o. lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5
- 3.7 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Vejareal udlagt til indkørsel og udkørsel skal udlægges i en bredde af minimum 5,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.3 Vejareal udlagt til indkørsel og/eller udkørsel fra Nørgaards Allé skal udlægges i en bredde af minimum 2,75 meter med en kørebanebredde på minimum 2,75 meter.
- 4.4 Veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.
- 4.5 Større, samlede parkeringsarealer med mere end 6 p-pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.
- 4.6 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer / armaturer med lyspunktshøjde på maksimum 4 meter.
- 4.7 Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. bolig ved tæt/lav boliger og minimum 1,5 p-plads pr. bolig ved åben/lav boliger.

4.8 Der skal minimum etableres ½ p-plads pr. bolig ved etablering af ældre/handicappede boliger.

4.9 Der skal etableres overdækket cykelparkering svarende til minimum 1 plads pr. bolig.

Delområde I

4.10 Der kan etableres ind- og udkørsel fra Rolighedsvej som vist på kortbilag 2.

4.11 Der kan etableres ind- og udkørsel fra Nørgaards Allé som vist på kortbilag 2.

4.12 Der kan etableres ind- og udkørsel fra Overgade som vist på kortbilag 2.

4.13 Parkering for ejendomme med facade mod Rolighedsvej kan, som vist på kortbilag 2, placeres nord for byggefeltet, indenfor egen grunden, eller integreres i bebyggelsen.

4.14 Der kan etableres kælderparkering inden for de anviste byggefelter som vist på kortbilag 2. Parkeringskælderens må etableres et halvt niveau under terræn.

4.15 Parkering for ejendomme med facade mod Carit Etlars Gade, kan placeres mod Carit Etlars Gade eller integreres i bebyggelsen med facade i den vestlige grænse af byggefeltet.

4.16 Såfremt der ikke etableres parkering på egen grund, skal der etableres parkeringsarealer svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig i baggården.

4.17 Såfremt der etableres parkering på egen grund, kan der etableres gæsteparkering i baggården svarende til 0,5 parkeringspladser pr. ejendom.

§5 UDSTYKNING

5.1 Der kan ske matrikulær udstykning, idet der skal tilvejebringes friarealer og parkering i henhold til §9.3 og §4.1

5.2 Grunde til tæt/lav bebyggelse må kun udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom eller som individuelle grunde med én bolig pr. ejendom. Individuelle grunde må maksimalt have en bredde på 9 meter.

5.3 Grunde til åben/lav bebyggelse må kun udstykkes som individuelle grunde med én bolig pr. ejendom og have en minimum størrelse på 500 m² og en maksimum størrelse på 700 m².

§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. 3.4, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

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

6.5 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning gives et ordentligt og grønt udseende.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 120 % for tæt/lav bebyggelse

- 35 % for åben/lav bebyggelse

7.2 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg mm. skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur. De tekniske faciliteter må ikke være fremtrædende.

Delområde I

7.3 Ny bebyggelse skal opføres inden for de anviste byggefelter på kortbilag nr. 2.

7.4 Indenfor de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter kan der etableres private haver.

7.5 Der kan etableres kælder.

7.6 Bebyggelsen må kun opføres som tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsen kan udføres som vist på bilag 3.

7.7 Bebyggelse skal minimum være 2 etager og 6 meter højt, og maksimum 2,5 etager og 12 meter højt.

7.8 Facadehøjden mod Rolighedsvej, Carit Etlars Gade og Overgade må højest være 8,5 meter.

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

7.9 Bebyggelse skal opføres med facade i de på kortbilag 2 viste påbudte facadebyggelinjer.

Facadebyggelinjen mod Rolighedsvej kan fraviges på begge sider af facadelinjen med op til 4 meter.

Facadebyggelinjen mod Carit Etlars Gade kan fraviges 5 meter mod øst.

Facadebyggelinjen mod Overgade kan fraviges på begge sider af facadelinjen med op til 1,2 meter.

7.10 Der må ikke opføres trappetårne, altangange og lignende mod Rolighedsvej.

Delområde II

7.11 Bebyggelsen må kun opføres som åben/lav bebyggelse i maks. 2,5 etager med udnyttet tagetage.

7.12 Bebyggelse må opføres med en maksimum højde på 12 meter.

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

Facadehøjden mod Overgade og Nørgaards Allé må højest være 8,5 meter.

7.13 Bebyggelse skal opføres med facade i den angivne facadebyggelinje.

Facadebyggelinjerne kan fraviges på begge sider af facaden med op til 1,2 meter ved f.eks. karnapper, frontispice, altaner, indgangsparti eller lignende.

7.14 Der må opføres individuelle altaner mod gårdrummet i syd.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

8.1 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje-, områder eller parkeringsarealer.

8.2 Bygninger skal have ydervægge, der fremtræder i tegl, teglignende materialer eller som pudset.

8.3 50 % af den samlede facade samt carporte, udhuse og lign. kan udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

8.4 Tage skal udføres med teglsten, betontagsten, eller zink.

Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

Flade tage kan udføres som grønne sedumtage.

8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer.

For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.

8.6 Bygninger må ikke udføres med valm.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 30 % af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.3 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.4 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.
- 9.5 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14.1 nævnte grundejerforening.
- 9.6 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må maksimum være 50 %. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.
- 9.7 Såfremt befæstelsesgraden overstiger de 50 %, skal der anlægges bassiner eller anden lokal regnvands-håndtering der tilbageholder regnvand fra befæstede arealer ud over de 50 %. Bassiner kan anlægges som underjordiske, regnbede, grønne arealer, grønne tage, permable belægninger eller anden lokal regnvands-håndtering.

§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 1 meter fra skel.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Der må ikke opsættes fast hegn mod Rolighedsvej, Nørgaards Allé og Overgade.
- 11.2 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som hæk. Hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal her plantes min. 20 cm. Fra skel.
- 11.3 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.
- 11.4 Fælles friarealer skal beplantes med løvfældende træer og/eller buske og/eller stedsegrønne beplantninger, og tilsås med græs eller blomstergæs.
- 11.5 Trappetarne, redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning gives et ordentligt, grønt udseende.
- 11.6 Areal mellem byggelinje og vej skal fremstå grønt med græs og buske. Såfremt bebyggelse placeres minimum 3,8 meter fra skel, kan der etableres mindre træer med en maksimum højde på 6 meter i form af paradistræer, tjørn, røn o.lign.
- 11.7 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Herning Kommune. Såfremt et bevaringsværdigt træ på privat grund mistrives, viser sygdomstegn eller på en anden vis udgør en risiko, skal det erstattes med et opstammet træ af samme eller lignende sort. Genplantningen skal godkendes af Herning Kommune.

§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 ordenligt udseende,
- 12.2 Ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.
- 12.3 De i §6 nævnte tilslutninger er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

§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.
- 14.3 Grundejerforeningen 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 fra tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15 BEVARING

- 15.1 Bebyggelse, der på kortbilag 2 er markeret med særlig signatur, er bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden Herning Byråds særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af udvendige bygningsdele som for eksempel tage, tagrender, vinduer, døre, kviste, karnapper med videre.
- 15.2 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer og beplantninger, skal bevares og beskyttes. Ved sygdom eller anden hindring for træets overlevelse skal der genplantes efter eksisterende beplantningsprincip jf. § 11.7

§16 SERVITUTTER

- 16.1 Følgende privatretslige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser og skal aflyses i sin helhed fra tingbogen:

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr.: 778-57

Tinglyst: 07.01.1976

Matr. nr. 878a, Herning Bygrunde og 879a, Herning Bygrunde.

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr.: 904849-57

Tinglyst: 04.11.1927

Matr. nr. 878c, Herning Bygrunde.

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr.: 904852-57

Tinglyst: 27.09.1919

Matr. nr. 879a, Herning Bygrunde.

§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 12.B25.2, Boligområde nord for Rolighedsvej vedtaget den 18. september 2007.

§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

De midlertidige retsvirkninger tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

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

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

På Byrådets Vegne

Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget

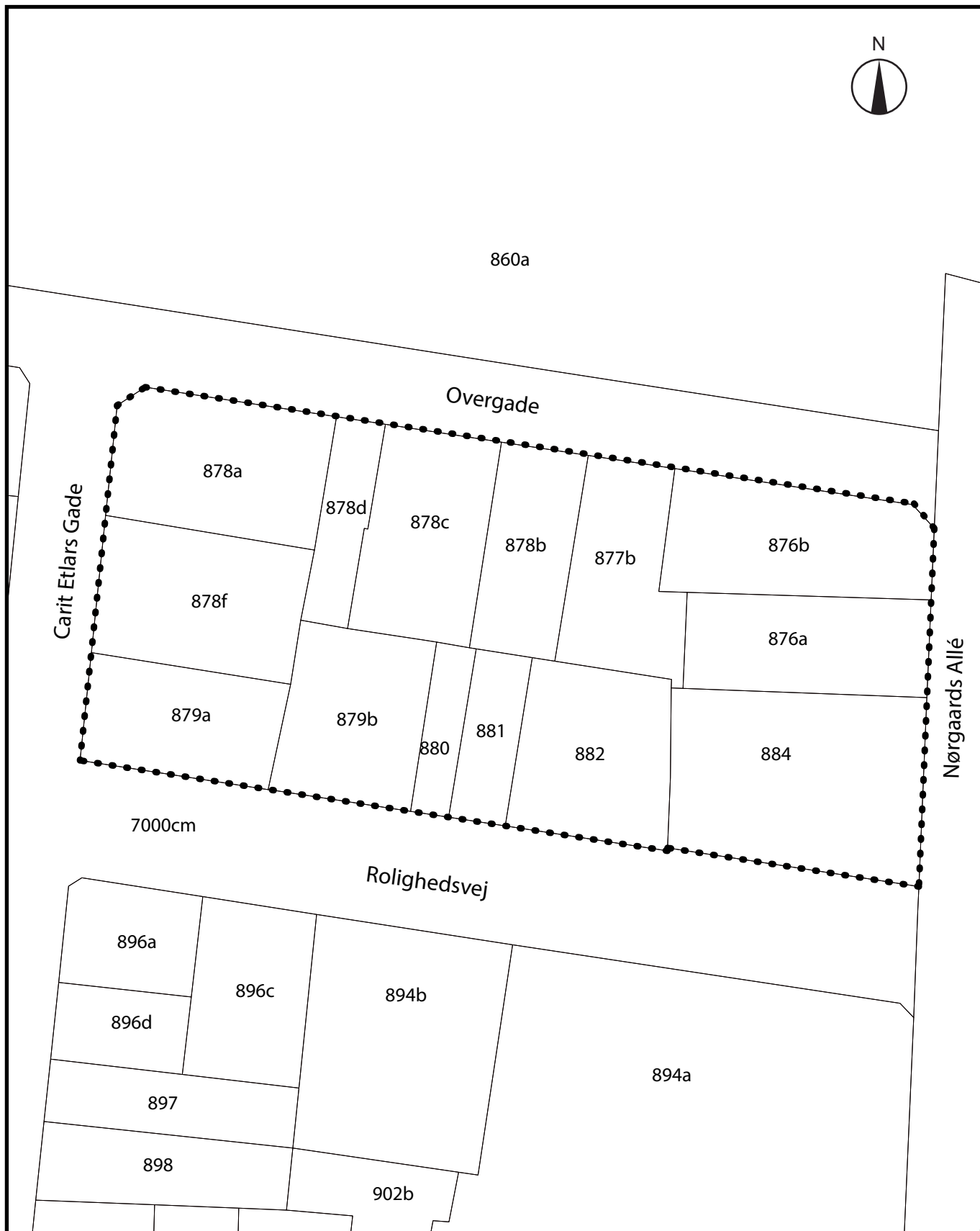
Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

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






Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.B8.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:750



SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Påbudt facadebyggelinie
-  Eksisterende matrikelafgrænsning
-  Byggefelt - Herunder private haver og parkering
-  Fælles friareal, Vej og Parkeringsarealer
-  Eksisterende bebyggelse
-  Vejadgang
-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdige træer



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 11.B8.1
Kortbilag 2
Lokalplan
Mål 1:500



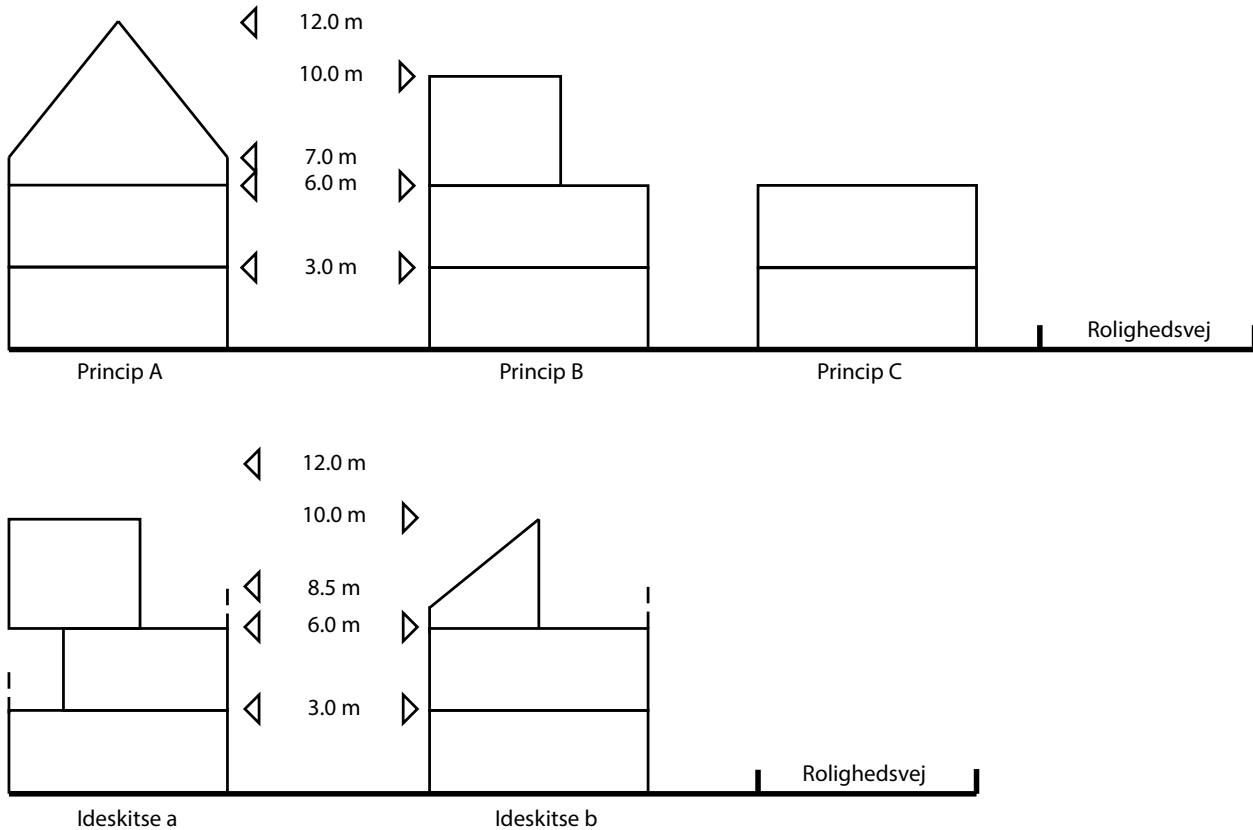


Fig 1: Tværsnit nord/syd - etagehøjder og byggefeltafgrænsning set fra Nørugaards Allé

Princip A: 2½ etager med sadeltag og højest 12 meter.

Princip B: 2½ etager med maksimum højde på 10 meter og tilbagetrukket penthouse. Penthouse må højst udgøre 60 % af bygningens grundfladeareal.

Princip C: 2 etager med maksimum højde på 10 meter.