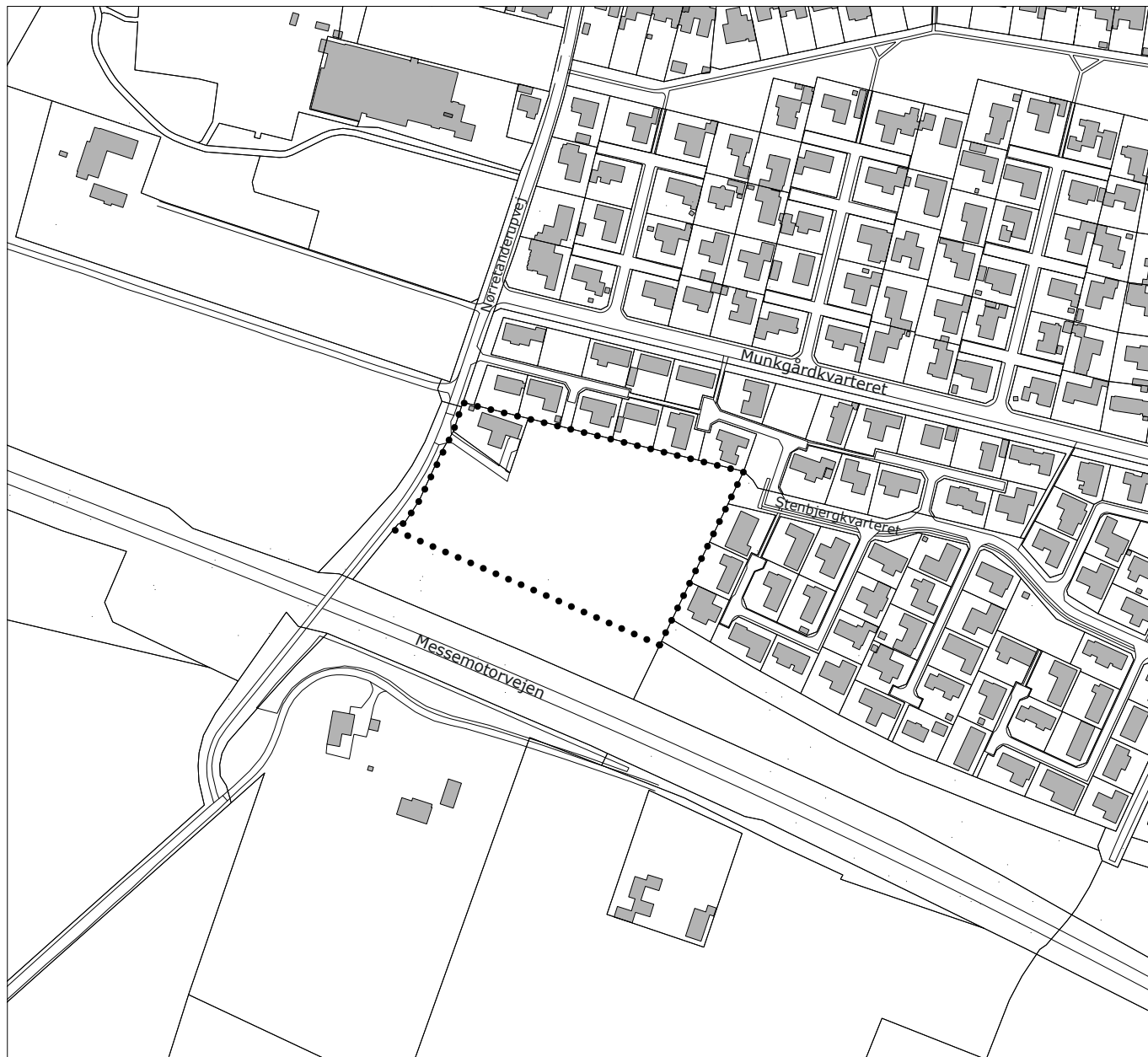




Herning  
Kommune

# Lokalplan nr. 51.B12.4B



*Forslag*

**Boligområde ved Nørretanderupvej i Snejbjerg**

Fremlægges fra den xx. xxxx 20xx til den xx. xxxx 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

**xx. xxxxx 20xx til den xx. xxxx 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](mailto:BEK@Herning.dk) senest den **xx. xxxxxx 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

1.1	LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2	LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3	LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4	LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	5
1.5	LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.6	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
1.7	MYNDIGHEDSTILLADELSER	10
1.8	LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	10

### 2.0 Lokalplanbestemmelser

§1	FORMÅL	11
§2	OMRÅDE OG ZONESTATUS	11
§3	OMRÅDETS ANVENDELSE	12
§4	VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	12
§5	UDSTYKNING	13
§6	TEKNISKE ANLÆG	13
§7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	13
§8	BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	13
§9	UBEBYGGEDE AREALER	14
§10	TERRÆN	14
§11	HEGNING OG BEPLANTNING	14
§12	FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	14
§13	MILJØ	15
§14	GRUNDEJERFORENING	15
§15	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	15
§16	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15

### 3.0 Vedtagelsespåtegning 17

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Lokalplankort



Oversigtsfoto 2015

# 1.0 Redegørelse

## 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge et område i den sydlige del af Snejbjerg til åben-lav og lav-tæt boligbebyggelse. I forslaget er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer grønne fællesområder, beplantningsbælte og mulig støjvold mod Messemotorvejen.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets boliger og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser til boligerne.

For at sikre sammenhæng til nabokvarteret, stiller lokalplanen krav om etablering af stianlæg så der skabes forbindelse mellem Stenbjergkvarteret og Nørretanderupvej.

## 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Ejeren af området ønsker at udnytte kommuneplanens mulighed for at bygge boliger i området. Der er derfor udarbejdet et forslag til en lokalplan for området med mulighed for åben - lav og tæt - lav boligbebyggelse.

## 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca 18.000 m<sup>2</sup> og ligger i den sydlige del af Snejbjerg. Området afgrænses af Stenbjergkvarteret mod øst og Munkgårdkvarteret mod nord. Det er boligområder med åben-lav bebyggelse. Mod syd afgrænses lokalplan-

området af omfartsvejen syd om Snejbjerg. Mod vest ligger Snejbjerg skole og hal, daginstitution, rekreative områder og boldbaner på den anden side af Nørretanderupvej.

### Områdets zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### Områdets nuværende anvendelse

Området er ved lokalplanens udarbejdelse et grønt ubebygget område.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der ligger en bolig på Nørretanderupvej 25. Boligen har vejadgang fra Nørretanderupvej.

### Landskab og natur

Lokalplanområdet ligger i dag som åbent ubebygget græsareal. Området er stort set fladt, med en svag skråning mod vest.

### Trafikale forhold

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Nørretanderupvej. Det er en blind vej med stiforbindelse over Messemotorvejen.

Mod nordøst er der mulighed for adgang til stisystemet i Stenbjergkvarteret.

## 1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op til eksisterende boligområder. Mod vest ligger Snejbjerg skole og hal med tilhørende udearealer og idrætsbaner. Mod syd ligger Messemotorvejen.



Lokalplanområdet henlægger i dag som åbent ubebygget græsareal. Området er stort set fladt, med en svag skråning mod vest.

## 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplansområdet må anvendes til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bolig bebyggelse. Området afrunder den sydlige bydel i Snejbjerg mod omfartsvejen. Derfor er det vigtigt, at området får en god beplantningsmæssig afskærmning mod syd.

### Delområde I:

Området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse ligesom naboområderne i Stenbjergkvarteret og på Nørretanderupvej.

### Delområde II:

I delområde II kan der enten opføres bebyggelse til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse i 1 etage er bebyggelsesprocenten 35 og ved 2 etager er bebyggelsesprocenten 40.

### Delområde III:

I delområde III skal der være et 15 meter bredt beplantningsbælte og/eller støjvold mod omfartsvejen. Det sydlige beplantningsbælte skal etableres i arter og udtryk svarende til beplantningen ved naboudstyknin-gen i Stenbjergkvarteret.

Mod Nørretanderupvej skal der udlægges et fælles grønt fri- og opholdsareal.

### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger som åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er fastsat til 30% ved åben - lav bebyggelse.

I delområde II kan der enten opføres bebyggelse til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse i 1 etage er bebyggelsesprocenten 35 og ved 2 etager er bebyggelsesprocenten 40.

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager og med en maksimums bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Bebyggelsen må have ydervægge, der fremtræder som tegl i blank mur eller som pudset, beton eller natursten. Mindre bygningsdele kan desuden opføres som lette partier i andre materialer som for eksempel træ, glas, eternit eller metal.

### Grønne områder, landskab og beplantning

I lokalplanen udlægges et grønt fællesareal til opholds- og legeområde, ligesom der fastlægges bestemmelser om et 15 meter bredt beplantningsbælte mod



Nørretanderupvej vest for lokalplanområdet



Lokalplanområder afgrænses mod vest af cykelsti.



Afgrænsning mod øst og nord består af åben-lav boligbebyggelse.

omfartsvejen Messemotorvejen.

Lokalplanområdet afrunder den sydlige bydel i Snebjerg mod omfartsvejen. Derfor er det vigtigt, at området får en god beplantningsmæssig afskærmning mod syd i sammenhæng med naboområdet.

Det sydlige beplantningsbælte etableres i arter og udtryk svarende til beplantningen ved naboudstyknngen i Stenbjergkvarteret.

Hvis der er behov for det, kan der anlægges støjvold sammen med beplantningsbæltet.

### **Veje, stier og parkering**

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

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets boliger og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser til boligerne. Der skal etableres mindst 1 ½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse samt mulighed for at anlægge en ekstra ½ parkeringsplads, hvis der bliver behov for det. Ved åben - lav bebyggelse skal der anlægges 2 p-pladser pr. bolig.

Lokalplanen stiller krav om etablering af sti med forbindelse fra lokalplanområdets veje til Stenbjergkvarteret.

### **Miljø**

For at sikre området imod støj fra omfartsvejen er der mulighed for at lave en terrænbearbejdning, der kan udformes, så den virker skærmende for trafikstøj fra Messemotorvejen syd for lokalplanområdet.

De foreløbige beregninger viser, at området ikke vil blive belastet med trafikstøj over de tilladte grænseværdier for boligområder.

## **1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til vejadgang til området.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 17. Kommuneplantillægget giver mulighed for adgang til lokalplanområdet fra Nørretanderupvej.



*Det sydlige beplantningsbælte skal etableres i arter og udtryk som beplantningen i naboområdet i Stenbjergkvarteret.*



*Lokalplanområdet set fra Stenbjergkvarteret.*



*Lokalplanområder afgrænses mod syd af omfartsvejen Messemotorvejen.*

## Lokalplanens forhold til miljøet

### Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

I henhold til gældende ”Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter”, skal der foretages 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.

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

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](http://www.nmkn.dk). Klagen skal være modtaget af Natur-



Friareal i Stenbjergkvarteret

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](mailto: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.

### Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. For at sikre området mod støj fra de omkringliggende veje giver lokalplanen mulighed for en landskabsbearbejdning, der kan afskærme mod vejstøj fra syd.

### 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. 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. Hvis der under et bygge-, anlægs- eller jordarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes

### **Affald**

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

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

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til Snejbjerg Vandværk. Det er derfor et vigtigt grundvandsområde. Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom.

### **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr.51.OF7.1 for det sydlige område langs motorvejen. Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### **Lokalplanens forhold til Herning Kommune-atlas**

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

### **Teknisk forsyning**

Området forsynes med varme, el, vand og kloak fra private og offentligt ejede virksomheder på de respektive ledningsejeres til enhver tid gældende betingelser.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til vand, kloak, elforsyning og kollektiv varmforsyning har fundet sted.

Bortledning af spildevand og regnvand skal ske i over-

ensstemmelse med Herning Kommunes spildevandsplan og Herning Kommuneplan.

Herning Vand har en kloakledning i den vestlige del af området. Ledningen ligger inden for det område, der er udlagt til grønt fri- og opholdsareal. Ledningen er tinglyst og skal respekteres ved anlæg, beplantning og lignende.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse er i Munkgårdskvarteret, hvor der er bybusforbindelse mellem Snejbjerg og Herning.

### **Skoleforhold**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Snejbjerg skoles skoledistrikt.

## **1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER**

### **Vejdirektoratet**

Vejdirektoratet har en tinglyst færdselsret langs Nørretanderupvej til brug ved oprensning af en brønd ved Messemotorvejen. Denne færdselsret skal respekteres ved anvendelsen af lokalplanområdet.

Vejbyggelinjen langs Messemotorvejen er respekteret, da lokalplanens afgrænsning følger vejbyggelinjen målt som 50 meter fra vejmidte plus højdetillæg.

### **Museer**

Museum Midtjylland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet jf. Museumsloven stoppes og Museum Midtjylland underrettes.

### **Politiet**

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

## **1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

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

Der gælder i henhold til planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af

---

anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 10. november 2016, 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 15. september 2016 og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil den 15. september 2017. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.

---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 51.B12.4 for et boligområde ved Nørretanderupvej i Snejbjerg

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 et attraktivt boligområde med boliger i tæt/lav og åben/lav bebyggelse,
- 1.2 at sikre etablering af grønne friarealer,
- 1.3 at sikre etablering af beplantning,
- 1.4 at give mulighed for at anlægge støjvold
- 1.5 at sikre funktionelle, sikre tilkørselsforhold til området.

### §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, omfatter følgende matr. nr. 19 ms Snejbjerg By, Snejbjerg samt del af matr. nr. 63 Snejbjerg By, Snejbjerg samt alle parceller, der efter den første 1. marts 2016 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone.

---

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må anvendes til boligformål.

### 3.2 **Delområde I:**

Bebyggelsen inden for delområde I kan ske som åben-lav boligbebyggelse.

### **Delområde II:**

Bebyggelsen inden for delområde II kan ske som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

### **Delområde III:**

Delområde III må anvendes til et 15 meter bredt beplantningsbælte og/eller støjvold langs områdets afgrænsning mod syd.

Der skal inden for delområde III etableres et grønt fri- og opholdsareal med udeaktiviteter, legeplads m.m. i princippet som vist på kortbilag 2.

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. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.4 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges.

3.5 Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold.

3.6 På arealer, som er markeret til støjvold på kortbilag 2, kan der etableres støjafskærmning i form af støjvold. Støjvolden skal beplantes.

3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.

## §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Nørretanderupvej i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 Alle veje skal udlægges i en bredde af minimum 7 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter.

4.3 Der skal anlægges sti, der sikrer forbindelse fra lokalplanområdets veje til Stenbjergkvarteret, som vist på kortbilag 2.

4.4 Fællesarealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i § 14 nævnte grundejerforening.

4.5 Der skal minimum etableres følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse samt mulighed for yderligere at etablere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.

---

## §5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Grunde til lav-tæt bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 300 m<sup>2</sup>. Boligens opholds- og friareal skal være indeholdt i de 300 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom til åben-lav bebyggelse.
- 5.4 Bebyggelse til tæt-lav bebyggelse skal ske efter en samlet udstyknings- og bebyggelsesplan.

## §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 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.3 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes ”Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde”.
- 6.5 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse må højest være 30%.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse må højest være:
- 40% for bebyggelse i to etager, med lodrette lejlighedsskel
  - 35% for bebyggelse i én etage.
- 7.3 Bebyggelse må højest opføres i 2 etager.
- 7.4 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.
- 7.5 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som f.eks. rækkehuse

## §8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge i murede facader i teglsten, som pudset mur, beton eller natursten. Mindre facadepartier kan udføres som lette partier i andre materialer som for eksempel træ, glas, metal og eternit.
- 8.2 Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse kan udføres med andre materialer.
- 8.3 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.
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.

## §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 100 % af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.3 Der udlægges fælles grønt fri- og opholdsareal som vist på kortbilag 2.
- 9.4 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som fælles grønt område og delvis beplantes med buske og træer.
- 9.5 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.
- 9.6 Inden for delområde III kan der opføres en støjvold til afskærmning imod vejen. Støjvolden skal beplantes.
- 9.7 Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.

## §10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter i delområde I og II.
- 10.2 Der må inden for delområde I og II ikke foretages terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel.
- 10.3 Der kan foretages den nødvendige terrænregulering for etablering af støjvold i delområde III.

## §11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk i hele lokalplanområdet. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegnet/hækken skal plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.2 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum højde som det levende hegn.
- 11.3 Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.4 Der kan etableres åbne forhaver mod boligveje mellem facadelinjen og skel med en spredt beplantning i form af træer og buske.
- 11.5 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med træer/buske og tilså med græs.
- 11.6 Støjvold inden for delområde III skal tilplantes og fremstå grøn.
- 11.7 Det sydlige beplantningsbælte skal etableres i arter og udtryk svarende til beplantningen ved naboudstykningsen i Stenbjergkvarteret.

## §12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

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

- 12.5 det i §9 nævnte grønne fri- og opholdsareal er udlagt,
- 12.6 at det i § 11.7 nævnte beplantningsbælte er etableret,
- 12.7 at den i § 13 nævnte støjvold er etableret, hvis beregninger viser, at de tilladte grænseværdier for støj i boligområder ikke kan overholdes

### §13 MILJØ

- 13.1 Støjvold / og eller beplantningsbælte skal placeres i princippet som markeret på kortbilag 2.
- 13.2 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en tæt belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.
- 13.3 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.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
- 14.3 Såfremt grundene udstykkes etapevis indtræder medlemspligten når 50 % af de udstykkede grunde i etappen er solgt eller når Herning Kommune forlanger det.
- 14.4 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 14.5 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.7 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboerområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

### §15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 15.1 Lokalplan nr.51.OF7.1 for Område til skole, institutioner og idræts- og fritidsformål i Snejbjerg ophæves for den del, der omfattes af nærværende lokalplan med dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### §16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

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

---

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

### **Endelig retsvirkninger af lokalplanforslaget**

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. xxxxxx 20xx.**

På Byrådets Vegne

Ulrik Hyldgaard  
Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

SIGNATURFORKLARING

●●●●● Lokalplangrænse



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 51.B12.4**  
**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**  
**Mål 1:2000**



## SIGNATURFORKLARING

	Lokalplangrænse
	Delområder
	Beplantningsbælte og/eller støjvold
	Vejadgang
	Vejbyggelinje
	Grønt fri -og opholdsareal
	Stiforbindelse



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 51.B12.4**  
**Kortbilag 2**  
**Lokalplankort**  
**Mål 1:2000**

