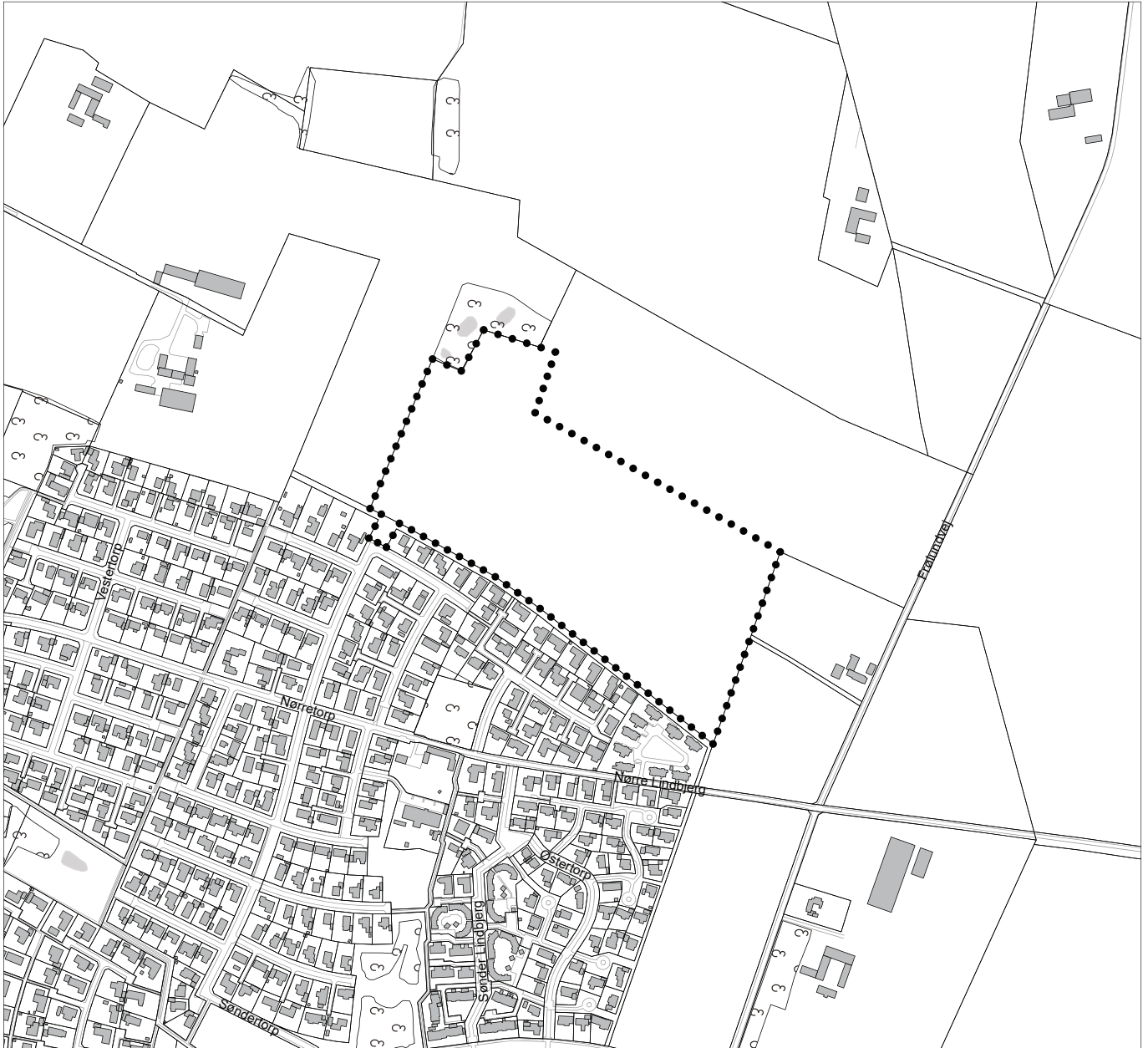




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B14.1



Boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup

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 fire 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, for eksempel ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, være i overensstemmelse med lokalplanen.

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

Fremlæggelse mv.

Denne lokalplan har været offentligt fremlagt i tiden fra den

28. november 2022 til den 19. januar 2023

(begge dage inkl.) på Herning Kommunes hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: BEK@Herning.dk senest den **19. januar 2023**

Indsendte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med den politiske behandling vil alle indsendte høringsvar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger, som er oplyst i høringssvarene, vil blive offentligt tilgængelige.

Indsendte høringsvar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringsvar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen, medmindre du gør opmærksom på det, når du indsender høringsvar/bemærkninger.

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	6
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	13
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
2.0 Lokalplanbestemmelser	15
§1 FORMÅL	15
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	16
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	17
§5 Udstykning	18
§6 TEKNISKE ANLÆG	19
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	19
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	20
§9 UBEBYGGEDE AREALER	21
§10 TERRÆN	21
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	22
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	22
§13 MILJØ	23
§14 GRUNDEJERFORENING	23
§15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	23
3.0 Vedtagelsespåtegning	25
Kortbilag	
Matrikelkort	
Lokalplan	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for etablering af et nyt boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse i den nordøstlige del af Gjellerup.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for vejanlæg og stiforbindelser samt etablering af grønne friarealer og beplantning inden for lokalplanområdet. Lokalplanen skal derudover sikre etablering af grundejerforening.

Det er lokalplanens formål at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt åben-lav på små grunde inden for lokalplanområdet.

Området er ikke lokalplanlagt og det kræver derfor udarbejdelse af en ny lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, hvilket er baggrunden for nærværende lokalplan. Lokalplanen udarbejdes også for at sikre planmæssig sammenhæng inden for området.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Gjellerup på grænsen til det åbne land.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af to eksisterende boligområder Nørretorp og Nørre Lindbjerg bestående af fritliggende enfamiliehuse og mod nord

af dyrkede markarealer. Øst for området findes en eksisterende landejendom i tilknytning til et mindre markareal og vest for lokalplanen henligger området som permanent græs og græssende dyr i tilknytning til en landejendom beliggende vest herfor.

Lokalplanområdet har et areal på cirka 11,9 ha og omfatter en del af matrikel nr. 12ks Gjellerup By, Gjellerup.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger både i by- og landzone. En stor del af lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone. Et mindre område langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Arealet som overføres til byzone fremgår af kortbilag 1.

Områdets nuværende anvendelse

Området er ved tidspunkt for lokalplanens udarbejdelse ubebygget. Det benyttes til landbrugsjord og fremstår som dyrket markareal.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse eller anlæg inden for lokalplanområdet.

Syd for lokalplanområdet findes et rekreativt areal bestående af en trampesti med en afskærmende træbeplantning på nordsiden af stien. Trampestien strækker sig fra øst mod vest langs hele lokalplanområdets sydlige skel. Arealet er beliggende mellem lokalplanen og de eksisterende boligområder mod syd og skaber en naturlig afstand mellem det nye boligområde og de



Trampesti set fra øst langs eksisterende bebyggelse.



Kig mod nord fra Nørretorp, hvor den nye stamvej skal tilsluttes.

eksisterende boligområder.

Landskab og natur

Lokalplanområdet fremstår som dyrket markareal. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd findes et mindre grønt rekreativt areal som består af en trampesti samt afskærmende træbeplantning. Dette areal udgør, ved lokalplanens udarbejdelse, den nordøstlige afgrænsning af Gjellerup mod det åbne land. Stien og den afskærmende beplantning skal bevares i forbindelse med etablering af et nyt boligområde.

Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af et mindre skovareal med tre søer. Disse søer er registreret som §3 beskyttet natur, og skal bevares og beskyttes i forbindelse med afledning af vand fra regnvandsbassinet i delområde III.

Det naturlige terræn falder cirka 6 meter fra det sydøstlige hjørne til det nordvestlige hjørne.

Der findes et eksisterende læhegn langs en del af lokalplanområdets østlige afgrænsning. Læhegnet ligger udenfor lokalplanområdet, og skal bevares i forbindelse med etablering af et nyt boligområde.

Trafikale forhold

Der er i dag ingen vejadgang eller eksisterende stiforbindelser til lokalplanområdet.

Langs lokalplanområdets sydlige grænse findes en trampesti, som strækker sig fra øst til vest. Stien kobler sig på de eksisterende stisystemer og cykelstier syd for lokalplanområdet. Stien ligger udenfor lokalplan-

området og bevares i forbindelse med nærværende lokalplan. Det er hensigten at det nye stiforløb inden for lokalplanområdet skal koble sig på trampestien og de eksisterende stisystemer. Trampestien ligger inden for en matrikel, som ved lokalplanens udarbejdelse er udlagt som vejareal.

Øvrige forhold

Museum Midtjylland har gjort opmærksom på, at der forventeligt kan findes skjulte fortidsminder inden for området. Det er derfor museets anbefaling at der gennemføres en forundersøgelse af området forud for opstart af anlægsarbejdet.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Med lokalplanens beliggenhed i den nordøstlige del af Gjellerup, indgår området som en del af den yderste grænse af byen og kommer til at danne den nye afgrænsning mellem Gjellerup og det åbne land.

Lokalplanområdet er omgivet af åbnet land og dyrkede markarealer mod nord. Vest for området findes et udyrket areal med græssende heste og mod øst findes en landejendom i tilknytning til et mindre markareal.

Syd for lokalplanområdet ligger flere større sammenhængende boligområder, her i blandt Nørretorp og Nørre Lindbjerg, som er bestående af fritliggende enfamiliehuse. Længere syd herfor findes lignende boligområder samt offentlige funktioner så som idrætsanlæg og Lindbjergskolen.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet er disponeret med fire delområder, hvoraf delområde I og II udlægges til boligbebyggelse i form af tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse og delområde III udlægges til anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel et regnvandsbassin. Delområde IV udlægges som et rammeområde og kan først etableres, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for delområdet.

Inden for delområde I i den sydlige del af lokalplanområdet skal der etableres boligbebyggelse i maksimalt en etage, for at skabe en sammenhæng med



Rød markering viser areal udlagt til vej, som fungerer som rekreativt areal med trampesti.

de eksisterende boligområder mod syd og sikre en harmonisk overgang til det nye boligområde.

Lokalplanområdet disponeres med grønne kiler samt et større grønt fælles friareal, hvor der kan etableres et fælleshus for boligområdets beboere.

Terrænet falder mod det nordvestlige hjørne, hvorfor der gives mulighed for at placere et regnvandsbassin i delområde III samt arealer til klimatilpasningstiltag i delområde II i umiddelbar nærhed af regnvandsbassinet. De resterende grønne friarealer inden for delområde I og II kan ligeledes benyttes til klimatilpasning.

Strukturplan

Der er udarbejdet en strukturplan for lokalplanområdet, for at sikre en ensartet planlægning for hele området.

Strukturplanen er disponeret efter, at der kan ske en etapevis udbygning af området, således at der er mulighed for at realisere en del af strukturplanen uden at være afhængig af, at hele området udvikles på

en gang.

Strukturdelen opdeler lokalplanområdet i to etaper. Etape 1 består af lokalplanens delområde I, II og III og etape 2 omfatter lokalplanens delområde IV. Etape 2 udlægges som et rammeområde og kan først udbygges, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for området.

Strukturplanen fastlægger at etape 1 anvendes til boligområde med henholdsvis tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse. Etape 2 skal ligeledes anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse.

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse og lokalplanen fastlægger at bebyggelse må opføres inden for delområde I og II.

Lokalplanens delområde I skal anvendes til tæt-lav, åben-lav på små grunde eller åben-lav bebyggelse i



Illustrationsplan med eksempel på disponering af lokalplanområdet, etaper og boligklynger.

maksimalt en etage. Derudover kan der i delområdet etableres grønne friarealer, så der skabes større sammenhængende grønne arealer mellem delområde I og II.

Delområde II skal anvendes til tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse i op til to etager. Der kan ligeledes etableres grønne friarealer, så der skabes større sammenhængende grønne arealer mellem delområde I og II. Derudover kan der inden for delområdet etableres et fælleshus, som kan benyttes af områdets beboer.

Delområde III skal anvendes til anlæg til håndtering af regnvand og kan for eksempel etableres som et regnvandsbassin.

Delområde IV må anvendes til boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Området kan først bygges, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for delområdet.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal opføres som et samlet boligområde bestående af mindre klynger med boliger, som derved skaber en variation i skala og udtryk inden for lokalplanområdet.

En boligklynge skal opføres som enten tæt-lav bebyggelse med en minimum grundstørrelse på 250 m², åben-lav på små grunde med en minimum grundstørrelse på 400 m² eller åben-lav bebyggelse med en minimum grundstørrelse på 700 m².

Den enkelte boligklynge skal bestå af den samme type bebyggelse, og der må ikke ske en blanding af de tre typer bebyggelse inden for den enkelte boligklynge. Hvis en boligklynge er påbegyndt opført til enten tæt-lav, åben-lav på små grunde eller åben-lav bebyggelse, skal den efterfølgende bebyggelse inden for boligklyngen opføres som samme type bebyggelse. Der skal ske en variation af boligtyper mellem de enkelte boligklynger, hvor de tilsammen skaber et varieret boligområde.

Den enkelte boligklynge skal centreret omkring et grønt fællesareal, som beboere inden for boligklyngen kan få gavn af. Boligklynge skal opbygges således at det grønne fællesareal i den enkelte boligklynge omkranses af boligvejen og boliggrundene. Se illustrationsplan på side 7.

Bebyggelsen inden for delområde I kan etableres i op til en etage med en højde på maksimalt 5 meter ved fladt tag eller ensidig taghældning samt 6 meter ved saddeltag. Dette gøres for at sikre en harmonisk over-

gang fra de eksisterende boligområde mod syd.

Bebyggelse inden for delområde II kan etableres i op til to etager med en højde på maksimal 8,5 meter.

Boligklynger kan etableres på tværs af delområde I og II, således at en del af boligerne ligger inden for delområde I og en del af boligerne ligger inden for delområde II, så længe de pågældende bestemmelser omkring etager og bygningshøjder overholdes.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten for den enkelte grund til 30 ved åben-lav bebyggelse, 35 ved åben-lav på små grunde og 40 ved tæt-lav bebyggelse. En andel af de fælles friarealer kan ikke medregnes grundstørrelsen.

Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 10 meter fra skellet mod syd inden for delområde I. Bebyggelse skal derfor etableres med en afstand på minimum 10 meter fra det sydlige skel for at sikre plads mellem den eksisterende beplantning og nye bebyggelse så skygger genereres mindre.

Bebyggelse inden for zone A i delområde II skal etableres med sokkel i minimum kote 60,75. Dette gøres for at sikre at regnvand kan håndteres inden for lokalplanområdet, og der gives derfor også mulighed for yderligere terrænregulering end i den resterende del af lokalplanområdet i zone A i delområde II.

Der skal i delområde I og II sikres en ledningskorridor fra øst til vest samt fra nord til syd. Ledningskorridoren må ikke bygges eller beplantes med træer.

Lokalplanen stiller krav om at der ved tæt-lav bebyggelse skal skabes variation i bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse må maksimalt bestå af seks sammenbyggede boliger og der skal ske en tilbagetrækning og/eller fremspring efter minimum tre boliger. Derudover skal det primære facademateriale ved tæt-lav bebyggelse suppleres af andre materialer eller variation i murværk.

Inden for lokalplanens delområde III skal der etableres anlæg til håndtering af regnvand og der kan i delområdet etableres et regnvandsbassin. Delområde III må ikke bygges.

I delområde IV må der etableres bebyggelse i op til to etager med en højde på maksimal 8,5 meter. Bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige skel skal etableres i en etage med en højde på maksimal 5 meter ved fladt tag eller ensidig taghældning samt 6 meter ved saddeltag. Dette gøres for at sikre en harmonisk overgang fra de eksisterende boligområde mod syd. Delområde IV kan først bygges, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for delområdet.

Begrebsdefinitioner

Tæt-lav byggeri

Tæt-lav byggeri defineres i Herning Kommune som helt eller delvist sammenbyggede boliger, herunder dobbelthuse, rækkehuse, townhouses, kædehuse og klyngehuse. Boligerne må kun have lodrette lejlighedsskel. Ved vandrette lejlighedsskel er der tale om etageboligbebyggelse. Såfremt boligerne adskilles af garage/carport, skal garage/carport være integreret under samme tagflade. For en uddybning af denne definition henvises til Herning Kommunes retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse.

Åben-lav byggeri

Åben-lav byggeri defineres som boliger, der er fritliggende. Er der ét vandret lejlighedsskel, er der tale om åben-lav bebyggelse. Hvis der både er lodrette og vandrette lejlighedsskel, er det et etagebyggeri. Åben-lav bebyggelse ses ofte som enfamiliehuse.

Åben-lav på små grunde defineres som boliger, der er fritliggende, men hvor grundarealet er mindre. Her kan grunde udstykkes ned til 400 m².

Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse defineres som mindre bygninger såsom garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger med et areal på maksimalt 50 m².

Der må opføres maksimalt 30 m² sekundær bebyggelse ved åben-lav på små grunde og maksimalt 20 m² ved tæt-lav bebyggelse.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen stiller krav om etablering af afskærmende beplantning langs den nordlige, østlige og vestlige afgrænsning af lokalplanområdet, for at skabe en harmonisk overgang til det åbne land og skærme boligområdet mod omgivelserne.

Beplantning mod nord skal etableres som levende hegn med fritvoksende bundbeplantning og træer, og vil på den måde stadig give mulighed for udsigt fra boligområdet til de omkringliggende marker. Beplantning mod øst og vest skal etableres som fritvoksende hæk og lavere buske, som må have en højde på maksimum 1,8 meter. På nabomatriklen langs lokalplanområdets østlige afgrænsning findes et eksisterende læhegn. Hvis dette læhegn på et tidspunkt fjernes,

skal der etableres afskærmende beplantning inden for lokalplanområdet, så området fortsat er afskærmet mod øst.

Indenfor delområde I og II er der udlagt grønne områder, som skal tjene som fælles fri- og opholdsareal til områdets beboere. Inden for dette areal kan der blandt andet etableres legepladser og lignende. Endvidere giver lokalplanen mulighed for at der i delområde II kan etableres et fælleshus i forbindelse med det grønne friareal, som kan benyttes af områdets beboere. Lokalplanen stiller krav til placering og udtrykket af de grønne friarealer.

Desuden skal der i forbindelse med den enkelte boligklynge etableres et grønt areal. Det grønne areal skal placeres i midten af boligklyngen og omkranses af boligvej og boliger på ydersiden. Arealet kan eksempelvis indrettes med regnvandsbede og/eller fælles arealer til beboerne i boligklyngen.

Med lokalplanen stilles der krav om at der skal etableres anlæg til håndtering af regnvand indenfor delområde III. Anlæg til håndtering af regnvand kan for eksempel etableres som regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier. Regnvandsbassinet skal på sigt håndtere regnvand fra lokalplanområdet samt kommende boligområder mod øst og vest - matrikel 12e, 12mk og en del af matrikel 11q, som er omfattet af gældende kommuneplanramme 32.B14. Hvis disse områder på sigt udvikles, skal regnvand fra områderne afledes til regnvandsbassinet i delområde III inden for lokalplanområdet.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdets etape I vejbetjenes fra Nørretorp, mens etape II vejbetjenes fra øst.

Vejadgangen til etape I skal etableres fra syd inden for det areal, som kobler sig på det eksisterende vejforløb i forbindelse med boligområderne mod syd. Arealet er, ved lokalplanens udarbejdelse, udlagt som en vejmatrikel, som kan benyttes til at sikre vejadgang mod nord. Den eksisterende stamvej som går igennem boligområdet Nørretorp er anlagt således at ingen boliggrunde har tilkørsel til vejen og dimensioneret til at den kan håndtere mængden af trafik der vil komme i forbindelse med en udvidelse af området mod nord.

Vejadgangen til lokalplanområdets etape II, og delområde IV, skal etableres fra øst. I forbindelse med at der skal udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, vil placeringen af vejadgangen blive præciseret.

Der skal etableres stiforløb inden for lokalplanområdet. Stierne skal koble sig på trampestien langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning samt de eksisterende stiforbindelser i forbindelse med de omkringliggende boligområder syd for lokalplanområdet.

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

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 og ledningsejere høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Herning Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Klimatilpasning

Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom for at reducere vandafstrømning til kloak.

Der kan etableres klimatilpasningsanlæg inden for i delområde I og II, som for eksempel lavninger, åbne grøfter/kanaler, wadier, regnvandsbede eller anden lokal regnvandshåndtering til at reducere mængden af regnvand, som skal afledes til kloak. Anlæggene skal indgå som en del af områdets grønne arealer.

Derudover kan der etableres grønne tage. Grønne tage kan optage mindre regnskyl og anden nedbør, og kan indgå som en del af klimatilpasningsindsatsen i lokalplanområdet.

Der skal i delområde III etableres anlæg til håndtering af regnvand, og anlægget kan etableres som regnvandsbassin.

Lokalplanen stiller krav om, at veje og stier skal udformes, så de kan lede overfladevand til grønne friarealer eller stisystemer, hvor det kan nedsive eller midlertidig oplagres ved større skybrud og lignende. Kantsten på veje kan medvirke til at holde på vandet og lede vandet til områder, hvor det er muligt at nedsive.

Miljø

Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en uigennemtrængelig belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles. Dog gives der mulighed for at boligveje og mindre parkeringsarealer inden for den enkelte boligklynge kan etableres med permeabel belægning.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 i forhold til afgrænsning af den eksisterende rammeområde nr. 32.B14 da en del af lokalplanområdet ligger udenfor rammeområdets afgrænsning.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 33.

Tillægget udvider rammeområde nr. 32.B14 så det følger lokalplanområdets afgrænsning. Ændringen af rammeområdets afgrænsning sikrer etablering af anlæg til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planen kan påvirke Natura 2000-områder eller 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 er Harrild Hede, der ligger 10 km sydøst for lokalplanområdet.

På grundlag af nuværende viden vurderer Herning Kommune, at det lokalplanlagte boligområde ikke vil medføre negativ påvirkning af bilag IV-arter. Det er desuden Herning Kommunes vurdering, at projektet ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Det vurderes, at boligområdet ikke strider imod tankerne bag den grønne bystruktur eller Grønt Danmarkskort. Herning Kommune har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til forekomst af kommunale ansvarsarter eller rødlistede arter inden for lokalplanområdet.

Herning Kommune har siden 2008 haft en naturpolitik, som har fokus på såvel beskyttelse som benyttelse af naturen. Naturen betragtes som del af en helhed, hvor landskab, natur og kulturhistorie tilsammen rummer fortællinger om egnens udvikling. Fortællinger, som er med til at tegne billedet af Herning Kommune. Det vurderes, at boligområdet understøtter naturpolitikken.

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. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse til Herning Kommunes Planafdeling.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening og -håndtering

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er konstanteret som muligvis forurenede (vidensniveau 1) eller forurenede (vidensniveau 2) i henhold til Lov om forurenede jord.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse og bekendtgørelse, skal der overføres et areal fra landzone til byzone. Når der inddrages nye områder i byzonen i Herning Kommune bliver de automatisk klassificerede områder, jf. Jordforureningslovens §50a. Den nye byzone er undtaget i områdeklassificeringen. Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen ef-

terfølgende og det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificeringen på Herning Kommunes hjemmeside, som er gældende. Opgravning og flytning af jord fra ejendomme i områdeklassificerede og kortlagte områder skal anmeldes til kommunen fire uger inden flytning.

Opgravning og flytning af jord fra ejendomme i områdeklassificerede og kortlagte områder skal anmeldes til kommunen 4 uger inden flytning.

Når et areal er kortlagt som muligvis forurenede eller forurenede inden for et lokalplanlagt område, kan lokalplanens realisering være afhængig af, at der søges kommunen om en § 8 tilladelse efter Lov om forurenede jord.

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer samt vejarealer, skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre, hvor jorden må anvendes. Er der ønske om genanvendelse af opgravet lettere forurenede eller forurenede jord, skal der søges om § 33 godkendelse efter Miljøbeskyttelsesloven hos kommunen.

Hvis der under et bygge- og jordarbejde konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

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 forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Affald

Der kan i lokalplanområdet udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Der kan ved 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”.

Regn- og spildevand

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

Bebyggelse inden for zone A skal etableres med sokkel i minimum kote 60,75, for at sikre at regn- og spildevand kan afledes.

Lokalplanen stiller krav om at der inden for delområde III skal etableres anlæg til håndtering af regnvand og planen giver mulighed for at anlægget kan etableres som for eksempel et regnvandsbassin.

Kommuneplanramme 32.B14 omfatter et større areal end lokalplanområdet. Hvis der etableres boligområder øst og vest for lokalplanområdet, som er omfattet af kommuneplanramme 32.B14, skal regnvand ledes til anlægget inden for lokalplanområdets delområde III. Der er derfor udlagt tilstrækkeligt med areal i delområde III, således at fremtidige boligområder mod øst og vest kan aflede til et samlet anlæg inden for lokalplanens delområde III.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsopland til Nordre og Østre Vandværk. En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for nitratfølsom indvindingsområde.

Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en uigennemtrængelig belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles. Dog gives der mulighed for at boligveje og mindre parkeringsarealer inden for de enkelte boligklynger kan etableres med permeabel belægning.

Lokalplanen stiller krav om at anlæg til håndtering af regnvand i delområde III skal etableres med fast membran, for at sikre grundvandsinteresser i området.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm

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 og elforsyning har fundet sted.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

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

Der kan inden for lokalplanens delområde III etableres et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier i princippet som vist på kortbilag 2.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der en lokal busrute mellem Herning og Gjellerup med stop på Nørretorp og Nørre Lindbjerg og en regional busrute mellem Ikast og Herning med stop på Virkelyst og Ny Gjellerupvej.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lindbjergskolen skoledistrikt.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Museer

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

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

Politiet

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

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matrikel nr. 12ks Gjellerup By, Gjellerup.

Det forudsættes i lokalplanen jf. Landbrugsloven, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen ved Miljø- og Fødevarerministeriet.

1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg, bebyggelser og lignende, der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan dog ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog ti år for studieboliger. Planens principper udgør planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen samt principper, som blandt andet omfatter den planlagte struktur herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Herning Byråd 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 fem 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. 32.B14.1 for boligområde nord for Nørretorp i Gjellerup

I henhold til lov om planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse,
- 1.2 at fastsætte bestemmelser for etablering af fælles grønne friarealer,
- 1.3 at fastsætte bestemmelser for vejanlæg i området,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for etablering af afskærmende beplantning,
- 1.5 at fastsætte bestemmelser for etablering af grundejerforening,
- 1.6 at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter en del af matrikel nr. 12ks Gjellerup By, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 21. februar 2022 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2.

- 2.2 Lokalplanområdet er i landzone. Delområde I, II og III overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og bekendtgørelse til byzone. Delområde IV forbliver i landzone til der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for delområdet.

- 2.3 Følgende arealer er beliggende i landzone og overføres til byzone, som vist på kortbilag 1, ved denne lokalplans endelige vedtagelse og bekendtgørelse:

Delområde I:

Del af matrikel nr. 12ks Gjellerup By, Gjellerup, ca. 4.000 m²

Delområde II:

Del af matrikel nr. 12ks Gjellerup By, Gjellerup, ca. 48.600 m²

Delområde III:

Del af matrikel nr. 12ks Gjellerup By, Gjellerup, ca. 7.000 m²

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin med videre. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.
- 3.3 Der må inden for lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.

Delområde I og II

- 3.4 Bebyggelse i delområde I og II må kun ske som tæt-lav bebyggelse, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse.
- 3.5 Der må etableres ét fælleshus indenfor delområde II.
- 3.6 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som fælles grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan dog på disse arealer opstilles enkelte legeredskaber, bænke, shelters og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.2.
- 3.7 De på kortbilag 2 viste arealer til grønne områder og fælles friarealer kan anvendes som midlertidigt opmagasineringsareal ved skybrudsregn.
- 3.8 Der kan i delområde I og II 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.

Delområde III

- 3.9 Delområde III må kun anvendes til anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel regnvandsbassin. Delområdet må ikke bebygges.

Delområde IV

- 3.10 Bebyggelse må kun ske som tæt-lav bebyggelse, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse.
- 3.11 Der kan først etableres bebyggelse inden for delområde IV, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for delområde IV.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

Delområde I og II

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nørretorp i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Stamvejen skal udlægges i en bredde af minimum 11 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter. Stamvejen skal opbygges med fortov af minimum 1,5 meters bredde, en rabat mellem kørebanen og fortovet på minimum 1,5 meter og en rabat på minimum 1 meter på ydersiden af henholdsvis kørebanen og fortovet.
- 4.4 Stamvejen skal videreføres mod vest, når eller hvis der bygges vest for lokalplanområdet. Ved etablering af et boligområde mod vest, skal vejadgangen til dette område ske gennem lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.
- 4.5 Vejen skal udlægges som den øvrige stamvej indenfor lokalplanområdet, jf. § 4.3
- 4.6 Boligvejen inden for den enkelte boligklynge skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.7 Den enkelte boligklynge skal etableres således at boliggrunde og boligvejen omkranser et grønt fælles friareal. Boliggrundene skal placeres på ydersiden af boligvejen, så grundene omkranser boligvejen og det grønne friareal.
- 4.8 Der må ikke etableres direkte vejtilslutning fra grunde til stamvejen. Grunde skal have vejtilslutning til boligvejen inden for den enkelte boligklynge.
- 4.9 Den enkelte boligklynge må have én vejtilslutning til stamvejen.
- 4.10 Den enkelte boligklynge skal udformes, så der sikres vendemulighed for renovations- og redningskøretøjer inden for boligklyngen.
- 4.11 Veje og befæstede stier i området skal ved placering og udformning kunne lede regnvand videre ved store regnhændelser (skybrud). Regnvand skal ledes til de grønne friarealer og stisystemer.
- 4.12 Boligveje og mindre parkeringsarealer inden for boligklynger i delområde I og II kan etableres med permeabel belægning, der muliggør nedsivning af overfladevand.
- 4.13 Stier a-b skal etableres som en dobbeltrettet fællessti. Stien skal udlægges i en bredde af minimum 4 meter

og anlægges med fast belægning med en bredde på minimum 3 meter.

- 4.14 Der skal etableres stiforløb mellem c-d. Stien skal udlægges i en bredde af minimum 3 meter og etableres med grus eller fast belægning. Stiforløbet skal indarbejdes, så den indgår som en del af de enkelte boligklynger og de grønne friarealer.
- 4.15 Belysning af vejareal skal ske med ensartede armaturer med en belysningshøjde på minimum 5 meter, dog kan belysning af stiareal ske med en belysningshøjde på minimum 4 meter.
- 4.16 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.
- 4.17 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 udlægges mulighed for yderligere at etablere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.

§5 UDSTYKNING

Delområde I og II

- 5.1 Grunde må udstykkes til enten tæt-lav, åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse.
Bebyggelse skal opføres i mindre boligklynger. Der må ikke ske en blanding af de tre typer bebyggelser inden for en boligklynge. Såfremt den enkelte boligklynge er påbegyndt udstykket til enten tæt-lav, åben-lav på små grunde eller åben-lav bebyggelse, skal den efterfølgende boligbebyggelse inden for boligklyngen udstykkes til samme type bebyggelse.
- 5.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end:
700 m² for åben-lav bebyggelse
400 m² for åben-lav bebyggelse på små grunde
250 m² for tæt-lav bebyggelse
- 5.3 Grunde må ikke udstykkes større end:
1200 m² for åben-lav bebyggelse
700 m² for åben-lav bebyggelse på små grunde
700 m² for tæt-lav bebyggelse
- 5.4 Andele af det fælles grønne friareal kan ikke medregnes i grundens størrelse.
- 5.5 Der må kun etableres en bolig pr. ejendom ved åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse.
- 5.6 Maksimalt 65% af arealet inden for lokalplanområdet må etableres som tæt-lav bebyggelse.
- 5.7 Grunde til tæt-lav bebyggelse inden for delområde I og II kan udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.

Delområde III

- 5.8 Delområde III må ikke udstykkes.

Delområde IV

- 5.9 Grunde må først udstykkes, når der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for delområde IV.

§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. Der er ikke tilslutningspligt til varmforsyning.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Der skal etableres en ledningskorridor i forbindelse med sti a-b, og korridoren skal placeres indenfor det grønne friareal i delområde I og II. Ledningskorridoren skal udlægges med en bredde på minimum 5 meter og der må ikke bebygges eller beplantes med træer inden for korridoren.
- 6.4 Der skal etableres en ledningskorridor fra e-f i en bredde af minimum 5 meter. Der må ikke bebygges eller beplantes inden for korridoren. Korridoren kan etableres i forbindelse med sti- og vejanlæg samt friarealer.
- 6.5 Der skal inden for delområde III etableres anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel regnvandsbassin. Anlæg til håndtering af regnvand skal etableres med tæt membran.
Regnvandsbassin skal placeres og tilpasses landskabet i princippet som vist på kortbilag 2.
- 6.6 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.2, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.7 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald. Håndtering af affald kan foregå som delvist nedgravede affaldscontainere.
- 6.8 Arealer omkring affaldsstationer kan afskærmes med beplantning.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være:
30% for åben-lav bebyggelse.
35% for åben-lav bebyggelse på små grunde.
40% for tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 Bebyggelse skal opføres i mindre boligklynger. Den enkelte boligklynge skal etableres således at boliggrunde og boligvejen omkranser et grønt fælles fri- og opholdsareal.
- 7.3 Bebyggelse i delområde I må højest opføres i 1 etage og have en højde på maksimum 5 meter ved fladt tag og ensidig taghældning. Dog tillades en bygningshøjde på maksimum 6 meter, hvis bebyggelsen etableres med saddeltag
- 7.4 Bebyggelse i delområde II må højest opføres i 2 etager og have en højde på maksimum 8,5 meter.
- 7.5 Bebyggelse inden for delområde I, som er pålagt en byggelinje, skal placeres med en afstand på minimum 10 meter fra lokalplanområdets sydlige skel, som vist på kortbilag 2.
- 7.6 Der må etableres maksimalt 30 m² sekundær bebyggelse ved åben-lav på små grunde og maksimalt 20 m² sekundær bebyggelse ved tæt-lav bebyggelse.
- 7.7 Bebyggelse inden for zone A skal etableres med sokkel i minimum kote 60,75 meter.

- 7.8 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som for eksempel række-, kæde-, klynge- eller dobbelt-huse.
- 7.9 Tæt-lav bebyggelse må bestå af maksimalt 6 sammenbyggede boliger.
- 7.10 Bebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 2,5 meter til vejskel. Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende, kan dog opføres nærmere vejskel.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Delområde I og II

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset, beton - naturlig eller indfarvet, naturskifer, træ og lignende.
- Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, beton, fiberplader, kobber samt stål, der fremstår mat i overfladen.
- 8.2 Ved boligklynger med tæt-lav bebyggelse skal det primære facademateriale suppleres af andre materialer eller variation i murværk - maksimalt 10% af den enkelte facade - for at skabe variation i bebyggelsens udtryk. De resterende boligklynger med åben-lav på små grunde og åben-lav bebyggelse må fremstå ensartet i deres materialevalg.
- 8.3 Tæt-lav bebyggelse skal have variation i facaden i form af tilbagetrækninger og/eller fremspring efter minimum tre boliger.
- 8.4 Tage kan udføres med saddeltag med en hældning på mellem 20 og 45 grader, ensidigt taghældning eller fladt tag. Saddeltag kan udføres med ligesidet taghældning eller med to forskellige taghældninger.
- 8.5 Tage med mere end 25° hældning kan udføres med teglsten samt betontagsten, tagpap eller fibercement. Flade tage kan udføres med tagpap og grønne tage af stenurter og/eller mos.
- 8.6 Sekundær bebyggelse som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.
- 8.7 Bebyggelse kan udføres med grønne tage af stenurter og/eller mos.
- 8.8 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.
- 8.9 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.10 Tekniske bygningsdele som for eksempel ventilation, klimaanlæg, varmepumper, solceller med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.11 Parabolantenner må ikke opsættes over tagryg eller murkrone på bygninger.
- 8.12 Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,5 meter over terræn. Antennens diameter må ikke overskride 1 meter. Antennens farve skal fremstå som dæmpede jordfarver i blanding med sort eller grå.
- 8.13 Der må kun opsættes én parabolantenne pr. bolig.

Delområde IV

- 8.14 Bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i en byggeretsgivende lokalplan for delområde IV.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100% af bruttoetagearealet til boliger for åben-lav bebyggelse og 50% af bruttoetagearealet til boliger for tæt-lav bebyggelse. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.2 Der skal etableres et grønt fri- og opholdsareal i forbindelse med den enkelte boligklynge. Arealet skal have en størrelse på minimum 600 m² og maksimum 1000 m² og skal etableres som et sammenhængende fællesareal.
- 9.3 Udendørs opholdsarealer i form af fælles friarealer skal placeres og indrettes med beplantning som vist på kortbilag 2.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5 Der må i området ikke ophobes nogen form for affald eller foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.
- 9.6 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.
- 9.7 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.
- 9.8 Der skal etableres synlige anlæg til håndtering af regnvand, som for eksempel regnvandsbassin, inden for delområde III. Anlæg til håndtering af regnvand skal tilpasses landskabet i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.9 Der kan etableres anlæg til håndtering af regnvand og klimatilpasningstiltag inden for delområde I og II. Anlæggene skal etableres som synlige grønne elementer, som for eksempel lavninger, åbne grøfter/kanaler, wadier, grønne tage eller regnvandsbede. Anlæggene skal indgå i en helhed med områdets grønne arealer og bidrage til områdets rekreative værdi.
- 9.10 Terrænet inden for de grønne friarealer i delområde I og II kan udformes, så det kan tilbageholde/nedsive overfladevand.
- 9.11 Ubebyggede arealer skal ved LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) etableres som synlige løsninger, som kan bidrage til områdets rekreative værdi.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter, dog undtaget anlæg til håndtering fra regnvand inden for delområde III, arealer til regnvand- og klimahåndtering inden for delområde I og II, samt arealet inden for zone A i delområde II.
- 10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end + 1 meter inden for zone A i delområde II, hvor boliger skal etableres med sokkel i minimum kote 60,75.
- Når de pågældende boliger inden for zone A er etableret med sokkel i den angivne kote, må der ikke foretages yderligere regulering af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.
- 10.3 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn nærmere skel end 1 meter. Det gælder for både naboskel, vejskel og skel mod fællesarealer.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

Delområde I, II og III

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn eller hæk af egnstypiske, hjemmehørende arter i hele lokalplanområdet. Hegnet eller hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegnet eller 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 Redskabsskure og andre mindre bygninger kan have afskærmende grøn beplantning.
- 11.4 Der skal etableres afskærmende beplantning langs lokalplanområdets nordlige og vestlige skel, som markeret på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af egnstypiske, hjemmehørende arter.
- 11.5 Der skal etableres afskærmende beplantning langs lokalplanområdets nordlige skel som markeret på kortbilag 2. Beplantningen kan gennembrydes af stier og sigtelinjer, og ved grønne friarealer, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.
Beplantningen skal etableres i en bredde på mellem 2,5 og 5 meter og skal bestå af levende hegn med fritvoksende buske og enkeltstående træer med en højde på minimum 7 meter i fuldt udvokset stand.
- 11.6 Der skal etableres afskærmende beplantning langs lokalplanområdets vestlige skel som markeret på kortbilag 2. Beplantningen kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinjer, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.
Beplantningen skal etableres i en bredde på mellem 2,5 og 5 meter og skal bestå af fritvoksende hæk og lavere buske. Buskbeplantningen må i fuldt udvokset stand have en højde på maksimalt 1,8 meter. Beplantningen kan suppleres med enkeltstående træer med en højde på minimum 7 meter i fuldt udvokset stand.
- 11.7 Der skal etableres fælles fri- og opholdsarealer, som markeret på kortbilag 2.
Det fælles friareal langs lokalplanområdets østlige skel skal etableres i en bredde på minimum 5 meter og kan gennembrydes af veje og stier i forbindelse med etablering af et boligområde inden for delområde IV.
- 11.8 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal anlægges med græs, træer og buske af egnstypiske, hjemmehørende arter og/eller have karakter af uklippet eng med naturpræg. Vegetation kan have et "vildt" præg med blomstrende urter og højt græs.

Delområde IV

- 11.9 Beplantningsstrukturen for området fastlægges i en byggeretsgivende lokalplan for delområde IV.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede arealer er blevet etableret med græs, beplantning og lignende;
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald med videre;
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger, jf. §6;
- 12.4 de i §4 nævnte veje er etableret for det enkelte delområde;
- 12.5 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret for den enkelte ejendom;
- 12.6 de i §9 nævnte friarealer er etableret for det enkelte delområde;

-
- 12.7 de i §9 nævnte grønne friarealer for den enkelte boligklynge er etableret;
 - 12.8 de i §9 nævnte anlæg til håndtering af regnvand er etableret;
 - 12.9 det i §11 nævnte afskærmende beplantning er etableret for det enkelte delområde.

§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. Dog må boligveje og mindre parkeringsarealer inden for boligklyngerne i delområde I og II etableres med permeabel belægning.

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

Delområde I og II

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdets delområde I og II, såfremt der udstykkes, så der er fællesarealer til brug for flere forskellige ejere.
- 14.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles arealer og anlæg, herunder også eventuelle fælles anlæg til regnvandshåndtering/skybrudsregn og klimatilpasning, veje og stier inden for I og II
- 14.3 Delområde III indgår ikke i grundejerforeningen.
- 14.4 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 enten, når 50 % af de udstykkede grunde i etapen er solgt, eller, når Herning Byråd forlanger det.
- 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 Herning Byråd 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 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 det byggeri og anlæg med videre, der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan dog ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog ti år for studieboliger. Planens principper udgør planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen samt principper, som blandt andet omfatter den planlagte struktur herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

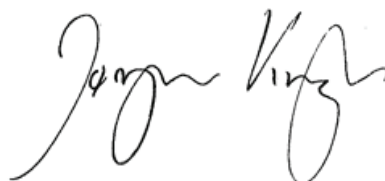
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan ses i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven.

3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **15. november 2022.**



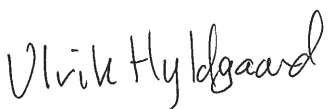
Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget



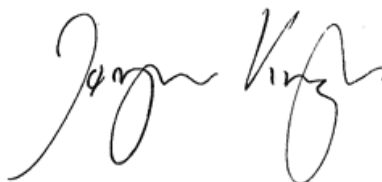
Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **19. december 2023.**

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **4. januar 2024.**

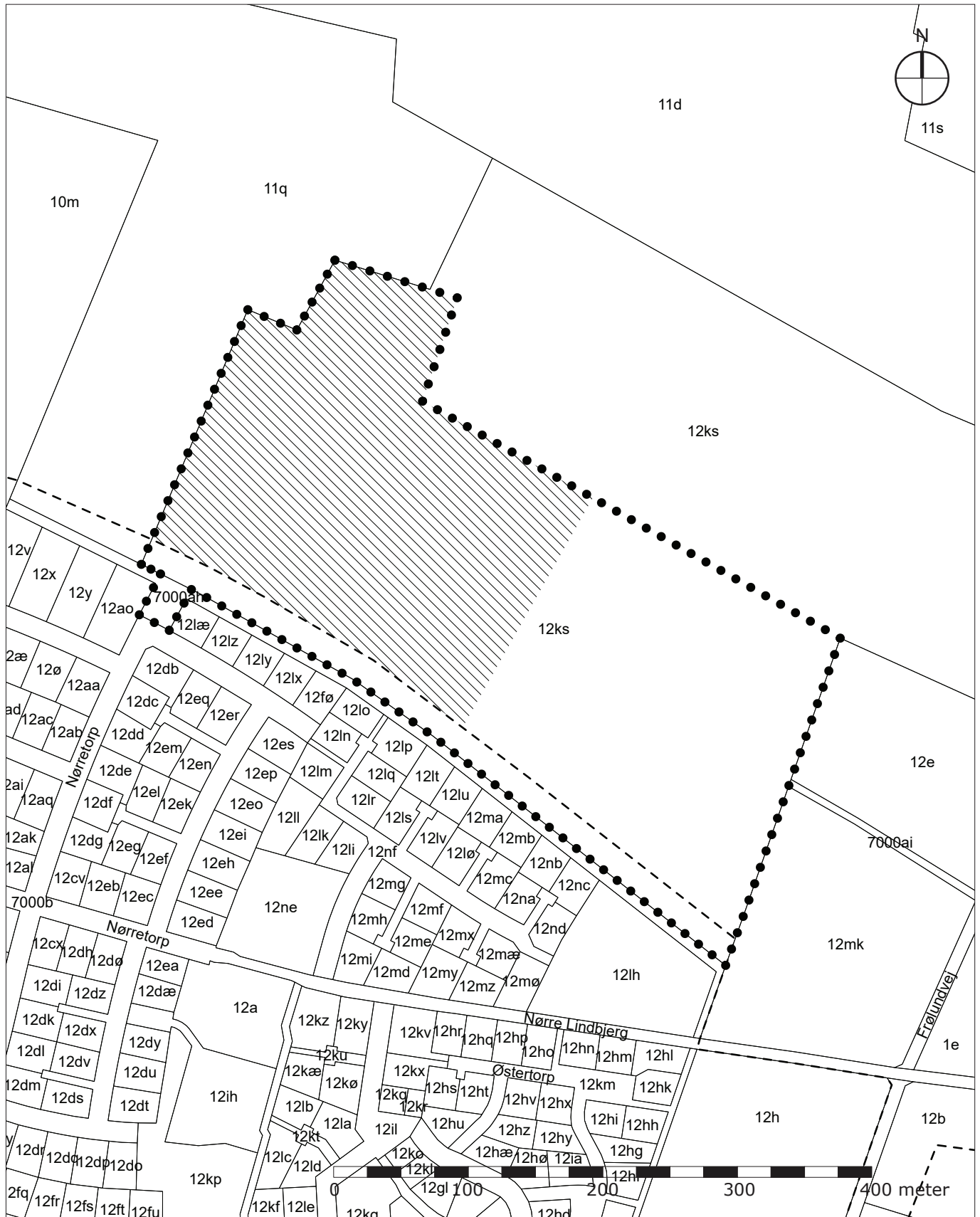
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 6dm Matrikelnummer
- //// //// //// //// //// //// //// //// Areal som overføres til byzone
- - - - - Eksisterende grænse for byzone





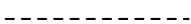



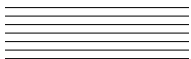
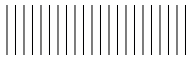
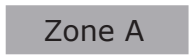



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B14.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:4.000



SIGNATURFORKLARING

	Lokalplangrænse
	Matrikelskel
	Delområder
	Vejadgang
a-d	Stiforløb
	Byggelinje
	Ledningstrace
	Grønt fælles friareal
	Afskærmende beplantning mod nord
	Afskærmende beplantning mod vest
	Område med en etage inden for delområde IV
	Område med sokkelkote
	§3 beskyttet natur udenfor lokalplanområdet

