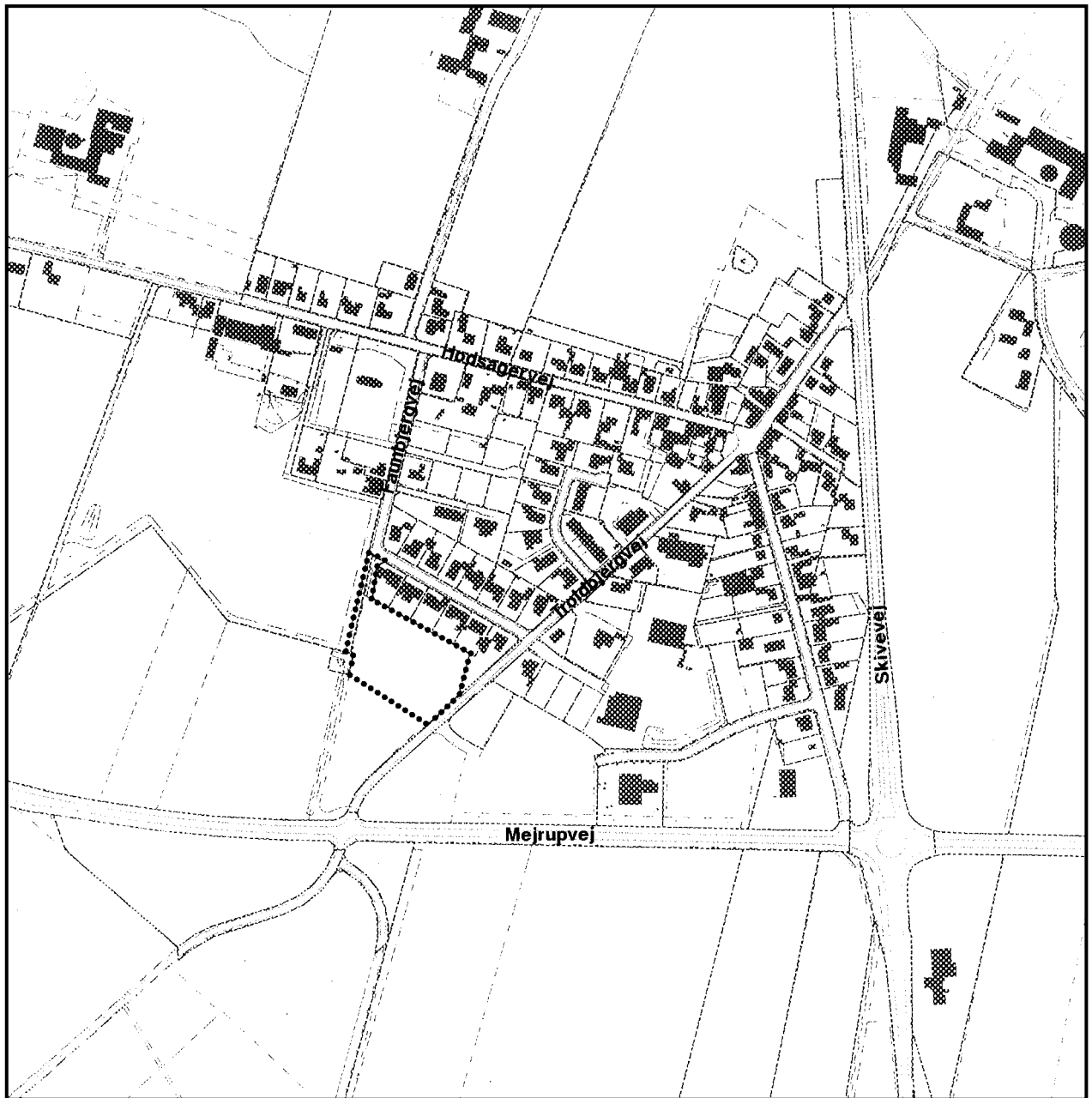




Boligområde vest for
Troldbjergvej i Simmelkær



Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 1991 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 retningslinier 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 paragrafdel **tinglyses** herefter og får **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.

Denne lokalplan var offentligt fremlagt i tiden fra den 11. april 2001 til den 6. juni 2001 (begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Servicebutikken, indgang A og i Byplanafdelingen, indgang C 2. sal), på Centralbiblioteket i Herning, i biblioteksfilialerne og i biblioteksbusserne.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd senest den 6. juni 2001.

Supplerende oplysninger kan indhentes på Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen, tlf. 96 28 28 28.

Lokalplan nr. 23.B1.2 for boligområde vest for Troldbjergvej, Simmelkær

1.0	Beskrivelse	
1.1	Lokalplanens baggrund og indhold	2
2.0	Redegørelse	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen	2
2.2	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	2
2.3	Lokalplanens forhold til offentlig forsyning	2
2.4	Lokalplanens forhold til offentlig trafik	2
2.5	Lokalplanens forhold til landbrugspligt	2
3.0	Lokalplanen	
§ 1	Lokalplanens formål	3
§ 2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	3
§ 3	Områdets anvendelse	4
§ 4	Udstykning	4
§ 5	Vej-, sti-, parkerings- og opholdsarealer	4
§ 6	Ledningsanlæg og forsyning	4
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	5
§ 10	Forudsætning for byggetilladelse og ibrugtagning af ny bebyggelse	5
§ 11	Tilladelse fra andre myndigheder	6
§ 12	Lokalplanens endelige retsvirkninger	6
	Vedtagelsespåtegning	6

Kortbilag:

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort

1.0 Beskrivelse

1.1 Lokalplanens baggrund og indhold

Denne lokalplan gælder for et område vest for Troldbjergvej og umiddelbart syd for de eksisterende boliger på Faunbjergvej i Simmelkær.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Simmelkjær Borgerforening om, at Herning Kommune byggemodner et areal og udbyder parcelhusgrunde til salg.

Der har været afholdt møder mellem Borgerforeningen i Simmelkær og Herning Kommune. Møderne har resulteret i, at Borgerforeningen har peget på arealet hvor udstykning ønskes gennemført.

Lokalplanen vil muliggøre en udstykning af 6 parcelhusgrunde.

Området vejbetjenes fra Faunbjerg som forlænges mod syd.

2.0 Redegørelse

2.1 Lokalplanens forhold til regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende regionplan 1997 for Ringkjøbing Amt.

2.2 Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde B1 i Herning Kommuneplan 1997-2008. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvor rammebestemmelserne for område B1 er følgende:

B1 - Boligområde langs Hodsagervej

Området skal fortsat være boligområde og vil kunne bebygges med en blanding af lave boligtyper. Bebyggelse til visse offentlige formål, som for eksempel daginstitutioner og til visse erhvervstyper kan dog indpasses, hvis det ikke er til gene for omgivelserne.

Ved nyanlæg skal det være muligt at plante langs veje og stier samt på friarealer.

Boligantal: Der må højst etableres to boliger pr. parcel.

Bebyggelsesprocent: Højst 30 for hver enkelt parcel. For nye boligområder dog højst 35 for et delområde under ét.

Etageantal: Højst 1½.

Bygningshøjde: Højst 8,5 meter.

Opholdsareal: Mindst 100 % af boligetageareal.

Parkeringspladser: Mindst 1½ pr. bolig.

Zoneforhold: Den sydligste del af området skal overføres fra landzone til byzone.

Andet: Der skal i området kunne etableres miljøstationer, hvor de enkelte husstande kan aflevere det sorterede affald.

2.3 Lokalplanens forhold til offentlig forsyning

For lokalplanens område gælder, at varme-, el- og vandforsyning sker fra eksisterende forsyning.

2.4 Lokalplanens forhold til offentlig trafik

Ringkøbing Amts Regionalbusser busbetjener Simmelkær daglig i dagtimerne, og der er mulighed for at bestille teletaxa daglig.

2.5 Lokalplanens forhold til landbrugspligt

Matr. nr. 1 a Over Simmelkær by, Simmelkær er omfattet af landbrugspligt. Det forudsættes i lokalplanen at landbrugspligten ophæves.

3.0 Lokalplanen

Lokalplan nr. 23.B1.2 for boligområde vest for Troldbjergvej, Simmelkær.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge nyt areal til boligudbygning i den sydlige del af Simmelkær til åben/lav bebyggelse,
- at overføre lokalplanens område fra landzone til byzone,
- at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse,
- at fastlægge områdets fremtidige vejadgang,
- at angive retningslinier for udstykning inden for området.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1 a og del af 1 bd Over Simmelkær by, Simmelkær samt alle parceller, der efter den 14. februar 2001 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens ikrafttrædelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse med tilhørende vejareal.
- 3.2 Der må højst indrettes 1 bolig pr. parcel.
- 3.3 Inden for området må der etableres og drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden højst har 2 ansatte (ekskl. indehaver og dennes eventuelle medhjælpende ægtefælle),
 - at virksomhedens efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører et behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
 - at virksomheden ikke er til ulempe for omboende, og
 - at der ikke etableres skiltning og reklamering, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området må kun udstykkes, som angivet på retningsgivende udstykningsplan, jfr. kortbilag nr. 2.
- 4.2 Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti-, parkerings- og opholdsarealer

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes i princippet, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges areal til offentlig vej A-A med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag nr 2 i en bredde af 10 meter.
- 5.3 Der udlægges areal til privat fællesvej B-B og vendeplads med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2. Vejen udlægges i en bredde af 9 meter.
- 5.4 Der udlægges areal til privat fællessti a-a med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2 i en bredde af 4 meter.
- 5.5 I forbindelse med byggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

§ 6 Ledningsanlæg og forsyning

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at tilslutte deres ejendom til eksisterende forsyningsledninger, for så vidt angår varme-, vand-, elforsyning samt kloak på de respektive ledningsejeres til enhver tid gældende betingelser.

- 6.2 Eksisterende ledninger skal respekteres.
- 6.3 Forsyningsledninger i området må kun fremføres i jord.
- 6.4 Tagvand og overfladevand skal bortledes til nedsivning på egen grund.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.2 Etageantallet må højst være 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.3 Bygningshøjden må højst være 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted, bortset fra almindelig navne- og nummer-skiltning.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn eller hæk. Klipping på begge sider af hække mod vej og sti påhviler den enkelte grundejer.
- 9.2 Der må højst foretages terrænregulering på 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Terræn inden for 1 meter fra naboskel må ikke ændres.
- 9.3 Der skal indenfor den enkelte grund etableres en 5 meter bred beplantning som vist på kortbilag nr. 2. Beplantningen skal af den enkelte grundejer til stadighed være vedligeholdt, og fornøden efterplantning skal foretages. Beplantningen skal efter udvoksning holdes i en højde af min. 4 meter.

Der må indenfor en afstand af 90 cm fra det levende hegn ikke etableres nogen form for fast hegn.

- 9.4 De ubebyggede arealer skal være holdt ryddelige og rengjorte for affald m.v. Udendørs oplagring, henstilling af lystbåde, campingvogne og lignende samt parkering af lastvogne over 3.500 kg må ikke finde sted.

§ 10 Forudsætning for byggetilladelse og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før
 - bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet, jfr. § 6.1.

§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder

- 11.1 Der kan ikke ske udstykning eller bebyggelse af nogen del af lokalplanområdet, før landbrugspligten er ophævet på de af lokalplanen omfattende ejendomme, jfr. Landbrugslovens § 4, stk. 1.

§ 12 Lokalplanens endelige retsvirkninger

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der i følge § 18 i Lov om planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 12.2 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.
- 12.3 Byrådet kan i følge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 12.4 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.

Vedtagelsespåtegning

Således foreløbigt vedtaget af Herning Byråd, den 3. april 2001.
På byrådets vegne

Christian Gregersen

/

J. Marstrand

Således endeligt vedtaget af Herning Byråd, den 28. august 2001.
På byrådets vegne

Christian Gregersen

/

J. Marstrand

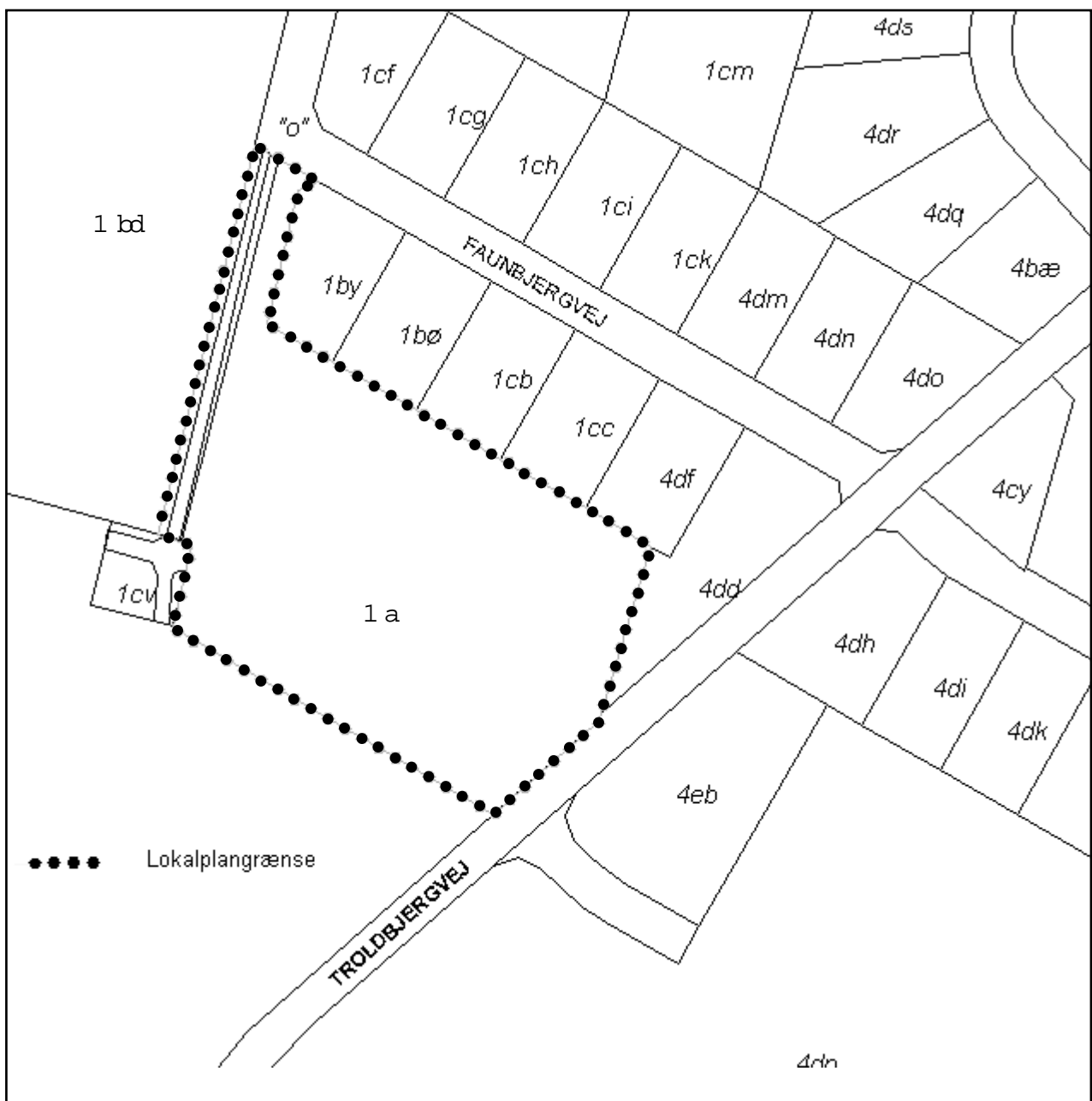
Bekendtgjort i Herning Folkeblad 10. oktober 2001.

Lokalplan nr. 23.B1.2

Kortbilag nr. 1

Matrikulære forhold

Mål 1:1500



Lokalplan nr. 23.B1.2

Kortbilag nr. 2

Lokalplankort

Mål 1:1500

