



Herning  
Kommune

# Lokalplan nr. 21.B7.3



Boliger ved Skalmelvej og Hjejlevej i Sunds

---

## 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

**2. september 2021 til den 30. september 2021**

(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](mailto:BEK@Herning.dk) senest den **30. september 2021**

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 høringssvar 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 høringssvar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

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

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



## Indhold

<b>1.0 Redegørelse</b>	<b>5</b>
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	9
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	11
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
<b>2.0 Lokalplanbestemmelser</b>	<b>15</b>
§1 FORMÅL	15
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	16
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	16
§5 Udstykning	17
§6 TEKNISKE ANLÆG	18
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	19
§9 UBEBYGGEDE AREALER	19
§10 TERRÆN	20
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	20
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	20
§13 GRUNDEJERFORENING	21
§14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	21
§15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
<b>3.0 Vedtagelsespåtegning</b>	<b>25</b>
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 - Matrikelkort	
Kortbilag 2 - Lokalplankort	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

## 1.0 Redegørelse

### 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at give mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse ved Skalmelvej og Hjejlevej i Sunds.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for disponering af boligområderne, vejadgange, beplantningsbælter og håndtering af regnvand.

### 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse inden for området.

### 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende ved Skalmelvej og Hjejlevej i den sydvestlige del af Sunds. Lokalplanområdet har et areal på cirka 6 ha. og omfatter matrikel nr. 4ev samt en del af matrikel nr. 6dm og 8a Sunds Præstegård, Sunds.

Mod nord afgrænses området af et åben-lav boligområde samt cykelstien, Teglårdvej, som strækker sig langs nordsiden af lokalplanområdet. Hjejlevej afgrænser området mod syd og mod vest afgrænses området af Sunds Idrætsforening og deres tilhørende arealer. Øst for lokalplanområdet ligger et grønt rekreativt område med træer og buske med mulighed for ophold. Lokalplanområdet opdeles af Skalmelvej og der udlægges arealer på begge sider af vejen.

Lokalplanområdet fremstår i dag som dyrket mark,



Lokalplanområdet set fra nordvestlige hjørne med eksisterende cykelsti, 2021.

som opdeles af et læhegn, hvilket strækker sig fra øst til vest indenfor området.

#### Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

#### Områdets nuværende anvendelse

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

#### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i tæt forbindelse med et eksisterende åben-lav boligområde, som findes nord for området.

Indenfor området vest for Skalmelvej er der et eksisterende nedslivningsbassin fra kunststofbanen i forbindelse med Sunds Idrætsforening.

#### Landskab og natur

Selve lokalplanområdet fremstår som dyrket markareal. Der er i dag et eksisterende læhegn, som strækker sig fra øst mod vest indenfor lokalplanområdet. Læhegnet består overvejende af glansbladet hæg (invasiv art).

Mod øst grænser lokalplanområdet op til et grønt rekreativt areal med bevoksning af buske og træer. Indenfor det rekreative område findes et mindre udkigspunkt, og der er mulighed for ophold ved de opstillede borde og bænke.



Eksisterende læhegn indenfor lokalplanområdet, 2021.

Nord for lokalplanområdet er der etableret et beplantningsbælte i forbindelse med det eksisterende boligområde langs Skalmesvej og ligeledes ved boligområderne langs Hjejlevej sydøst for lokalplanområdet.



Rekreativt grønt areal øst for lokalplanområdet, 2021.

### Trafikale forhold

Der er i dag ingen vejadgang eller eksisterende stiforbindelser til lokalplanområdet. Mod nord findes en eksisterende cykelsti, Teglårdvej. Derudover er der en trampesti langs lokalplanområdets østlige grænse. Stien forbinder de rekreative arealer nord og syd for Hjejlevej, og helleanlægget på Hjejlevej giver mulighed for at gående kan krydse vejen.

Den fremtidige vejadgang til området skal ske fra Skalmesvej, og den kommende stamvej skal etableres fra vest mod øst igennem lokalplanområdet. Derudover skal der etableres stiforbindelser mod nord til den eksisterende cykelsti samt til det grønne areal øst for lokalplanområdet.



Trampesti langs lokalplanområdets østlige grænse med rekreativt areal til venstre og læhegn mod højre, 2021.

### Særlige miljøforhold

Lokalplanområdets vestlige afgrænsning ligger med en afstand på ca. 290 meter fra Sunds Omfartsvej. Det vurderes, at støjniveauet fra Sunds Omfartsvej ikke overstiger den anbefalede grænseværdi for boliger. Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### Øvrige forhold

Da grundvandet generelt ligger højt i Sunds, vil det være nødvendigt at hæve terrænet indenfor lokalplanområdet i forbindelse med byggemodning og etablering af områdets forsyning.

## 1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Med lokalplanens beliggenhed i den sydvestlige del af Sunds, indgår området som en del af den yderste afgrænsning mellem Sunds by og det åbne land.

De omkringliggende boligområder består af åben-lav bebyggelse i 1-2 etager med stiforbindelser til det rekreative areal øst for lokalplanområdet, samt et større rekreativt areal syd for Hjejlevej. I nærområdet til lokalplanområdet findes Skalmeseskolen, Sunds Jiu Jitsu klub og Sunds idrætsforening med tilhørende boldbaner.

## 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering

Lokalplanområdet disponeres i tråd med de omkringliggende boligområder og opdeles i to delområder med henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt et delområde til regnvandsbassin, rekreative formål og parkering til offentlige formål. I den østlige del af lokalplanområdet placeres tæt-lav bebyggelsen for at bevare bebyggelsestætheden mod byen og skabe en god sammenhæng med det grønne rekreative areal. Åben-lav bebyggelsen placeres mod vest i forbindelse med Skalmesvej og skaber sammenhæng med de omkringliggende åben-lav boligområder.

Området er disponeret med et beplantningsbælte langs Skalmesvej og Hjejlevej for at videreføre de eksisterende beplantningsbælter i området og danne en grøn overgang mellem boligområdets bebyggelse og det omkringliggende vejnet.

Derudover udlægges der areal til et regnvandsbassin

i det sydvestlige hjørne af området, som kan lede regnvand til regnvandsbassinet vest for Skalmesvej, som begge skal etableres i forbindelse med det nye lokalplanområde.

Vejen kobles på Skalmesvej, som forbinder området med Hjejlevej, de nordligt beliggende boligområder og de offentlige funktioner, som Sunds idrætsforening og Skalmeskolens.

### Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav, åben-lav på små grunde og tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, anlæg til håndtering af regnvand samt veje, stier og grønne friarealer.

Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav på små grunde, anlæg til håndtering af regnvand samt veje, stier og grønne friarealer.

Delområde III må kun anvendes til anlæg til håndtering af regnvand, rekreative formål og parkering til offentlige formål.

### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for, at der i delområde I kan udstykkes grunde til åben-lav bebyggelse med en størrelse på minimum 700 m<sup>2</sup> og maksimum 1200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 35.

Der kan i det sydvestlige hjørne indenfor delområde I etableres et forbassin til håndtering af regnvand.

I delområde II kan der udstykkes grunde til tæt-lav bebyggelse og åben-lav på små grunde med en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>. Tæt-lav bebyggelse må opføres i op til 2 etager med lodret lejlighedsskel med en maksimal højde på 8,5 meter. Åben-lav bebyggelse på små grunde må ligeledes opføres i 2 etager med en



Illustrationsplan over udstykning med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

maksimal højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 for tæt-lav og 35 for åben-lav på små grunde.

I delområde III kan der etableres et hovedbassin til håndtering af regnvand fra kommende boligområder inden for lokalplanområdet, samt fremtidige boligområder syd for Hjejlevej.

Der skal i delområde III være et nedsivningsanlæg som sikrer at overfladevandet, fra den eksisterende kunststofbane vest for lokalplanområdet, kan nedsive. Anlægget kan være det eksisterende nedsivningsbassin. Ved ændring af bassinet skal det følge lokalplanens bestemmelser.

#### *Definition af tæt-lav boligbebyggelse:*

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 tagfladen. For en uddybning af denne definition henvises til Herning Kommunes retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse.

#### *Definition af sekundær bebyggelse:*

Sekundær bebyggelse defineres som mindre bygninger såsom garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger med et areal på maksimalt 50 m<sup>2</sup>.

### **Grønne områder, landskab og beplantning**

Langs områdets vestlige og sydlige grænse skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på 7 meter, som afskærmer for de omkringliggende veje og fungerer som ledelinje for dyr og planter. Beplantningsbæltet er en fortsættelse af de eksisterende beplantningsbælter langs Skalmesvej nord for området og langs Hjejlevej sydøst for lokalplanområdet.

Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske, og etableres i fem rækker bestående af større og mindre buske som almindeligvis indgår i læhegnbeplantning, samt større og mindre træer med en højde på maksimalt 10 meter i udvokset stand, så som røn, tjørn eller lignende. Træerne skal placeres ligeligt fordelt langs Skalmesvej og Hjejlevej, og minimum 5 meter fra skel mod bebyg-

gelse. Beplantningsbæltet skal fremstå som en sammenhængende beplantning mellem delområde I og II, så beplantningen får et samlet og ensartet udtryk på tværs af de to delområder. Beplantningsbæltet udseende bør dog fremstå som uklippet beplantning.

Der skal på den sydlige side af stamvejen plantes en række træer, for at forstærke det visuelle kig mod det grønne område øst for lokalplanområdet. Træerne bør være mindre træarter, så som røn, tjørn eller ahorn med en maksimal højde på 8 meter i udvokset stand, og de skal placeres med en afstand på maksimalt 15 meter. Træerne skal have fritvoksende krone og må ikke formbeskæres.

Der skal i delområde I og II etableres et grønt friareal ned igennem lokalplanområdet, som kan underbygge den grønne struktur i området. Det grønne friareal vil skabe en naturlig afgrænsning af delområderne med henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Arealet skal fremstå som et grønt rekreativt område med mulighed for ophold.

I det sydvestlige hjørne af delområde I kan der etableres et forbassin til håndtering af regnvand. Regnvandsbassinet skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier og lede regnvand til hovedbassinet vest for Skalmesvej.

I delområde III kan der etableres et hovedbassin til håndtering af regnvand. Regnvandsbassinet skal ligeledes tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier.

Derudover kan der i delområde III etableres rekreative arealer og parkering til offentlige formål.

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

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Skalmesvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejbetjening af området og vejprofiler for stamvej og boligveje indenfor lokalplanområdet.

Der skal udlægges areal til etablering af sti langs den østlige side af Skalmesvej. Stien skal udlægges med cykelsti og fortov, på samme måde som den eksisterende sti langs Skalmesvej nord for lokalplanområdet.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligområdet og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Der skal minimum etableres 1½ p-plads pr. bolig uanset boligtype og 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.

Derudover kan der i den nordlige del af delområde III etableres parkering til offentlige formål.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Der er tinglyste ledninger i lokalplanområdets nordvestlige hjørne langs sydsiden af Teglgårdsvej, som skal respekteres ved byggemodning. Derudover er der en tinglyst ledning inden for delområde III langs vestsiden af Skalmesvej. Den skal respekteres i forbindelse med projektering og etablering af regnvandsbassin.

06.06.1997, 26668-57 - Dokument om fjernvarmeledninger langs sydsiden af Teglgårdvej.

og

30.06.2015, 1006523877 - Servitut til sikring af gasledning langs vestsiden af Skalmesvej.

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

### Klimatilpasning

Bygherre skal lave foranstaltninger, der kan forsinke regnvandet inden det ledes til kloak, hvis der befæstes mere end befæstelsesgraden angiver for lokalplanområdet. Alternativt skal bygherre sørge for, at der er nok ubefæstet areal, så overfladevandet kan nedsives på egen grund på de steder, hvor nedsivning vurderes muligt.

Der kan etableres regnbede, grønne arealer, grønne tage, permeable belægninger eller anden lokal regnvandshåndtering til at reducere mængden af regnvand, som skal afledes til kloak.

Der kan udlægges et regnvandsbassin til håndtering af regnvand i delområde I og III. Der kan etableres et forbassin i delområde I øst for Skalmesvej, hvis det er nødvendigt for at kunne håndtere overfladevandet inden for lokalplanområdet. Derudover kan der etableres et hovedbassin i delområde III vest for Skalmesvej. Hovedbassinet skal håndtere regnvand fra kommende

boligområder indenfor lokalplanområdet og fremtidige boligområder syd for Hjejlevej.

Grønne områder og ubebyggede arealer kan indrettes med anlæg, som kan tilbageholde store mængder regnvand ved f.eks. skybrud og lignende.

Derudover kan der etableres grønne tage. Et grønt tag kan konstrueres med sedumplanter, så som stenuarter eller mos, som tagbelægning. Grønne tage har den fordel, at de kan optage mindre regnskyl og anden nedbør.

### Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning og arealer med bebyggelse. Med fast belægning forstås belægninger, som er uigennemtrængelige for vand. Det er belægningstyper som eksempelvis asfalt, beton, betonbelægningssten, metalplader og polymermembraner.

For at minimere mængden af afstrømmende overfladevand, for eksempel ved kraftige regnskyl, og for at sikre, at der for fremtiden dannes tilstrækkeligt grundvand indeholder lokalplanen endvidere bestemmelser om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt må være 50 %. Det vil sige, at den del af grunden, der er bebygget og belagt med fast belægning i form af fliser eller lignende til indkørsel, terrasser med videre maksimalt må udgøre 50 % af det samlede grundareal.

Hvis befæstelsesgraden ikke holdes under 50 % i lokalplanområdet, skal der etableres rørbassiner eller lokal regnvandshåndtering til at forsinke overfladevandet fra de befæstede arealer, der er ud over de 50 %.

## 1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2021-2032 i forhold til anvendelse samt afgrænsning af de eksisterende kommuneplanrammer.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 8.

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsning for rammeområde 21.R3 og 21.B7 ved at overføre en del af rammeområde 21.B7 til rammeområde 21.R3. Derudover justerer tillægget bestemmelser om anvendelse

for kommuneplanramme 21.B3 og 21.B7.

### **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 21.B7.1, for et boligområde og et offentligt rekreativt areal ved Skalmelvej, Teglgårdvej og Hjejevej i Sunds. Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### **Lokalplanens forhold til miljøet**

#### **Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter**

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om 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 ligger ca. 4 km væk. Lokalplanområdet ligger i opland til Natura 2000 området - Ovstrup Hede med Røjen Bæk, der ligger mere end 4 km fra 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 struktur. 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 betydning for naturpolitikken.

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

#### **Miljørapport**

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. Lokalplanområdet ligger ikke inden for den områdeklassificerede del af byzonen.

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 anbringes. Er der ønske om genanvendelse af opgravet lettere forurenede eller forurenede jord, skal der søges om § 19 tilladelse 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 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".

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor område med særlige grundvandsinteresser.

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Der skal i forbindelse med lokalplanen udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Lokalplanen ligger i et område, der i spildevandsplanen er udlagt som et område, hvor regnvand skal nedsive. Området vurderes dog ikke at være egnet til nedsivning. Det betyder, at regnvand skal ledes til regnvandskloak og bassin, hvilket skal etableres i forbindelse med lokalplanen. Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, udarbejdes der tillæg til spildevandsplanen. For at opnå de fornødne foranstaltninger til opsamling af regnvand skal der etableres forbassin inden for delområde I samt hovedbassin vest indenfor delområde III. Hovedbassinet skal håndtere regnvand fra det kommende boligområde indenfor lokalplanområdet samt fremtidige boligområder syd for Hjejlevej.

## 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 i delområde I og III etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier.

## Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der to regionale busruter mellem Herning-Skive og Herning-Viborg langs Sunds Hovedgade cirka 1,5 km øst for lokalplanområdet.

## Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Skalmeskolens skoledistrikt.

## 1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

### Herning Kommune

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for skovbyggelinjer, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, før der er givet dispensation hertil af Herning Kommune.

### Miljøstyrelsen

Uanset lokalplanens bestemmelser er skovbyggelinjer, å-, sø- og fortidsmindebeskyttelseslinjer jf. Naturbeskyttelsesloven gældende indtil Miljøstyrelsen har givet tilladelse til ophævelse eller reduktion, med mindre der gives dispensation af Herning Kommune i hvert enkelt tilfælde.

### 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 færdsels sikkerhed og afvikling.

## Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matrikel nr. 4ev og 6dm.

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

## 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.

## 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.





---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

### Lokalplan nr. 21.B7.3 for boliger ved Skalmejevej og Hjejlevej i Sunds

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 vejanlæg og afvikling af trafikken i området,
- 1.3 at fastsætte bestemmelser for etablering af grundejerforening,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for håndtering af overfladevand,
- 1.5 at fastsætte bestemmelser for etablering af grønne friarealer,
- 1.6 at fastsætte bestemmelser for etablering af beplantning,

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matrikel nr.: 4ev samt en del af matrikel nr. 6dm og 8a Sunds Præstegård, Sunds, samt alle parceller, der efter den 26. januar 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone, og skal forblive i byzone.

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse må kun ske som tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse.
- 3.3 Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, anlæg til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandsbassin samt veje, stier og grønne friarealer.
- 3.4 Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med lodret lejlighedsskel og åben-lav på små grunde, anlæg til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandsbassin samt veje, stier og grønne friarealer.
- 3.5 Delområde III må kun anvendes til anlæg til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandsbassin, rekreative formål samt parkering til offentlige formål. Delområdet må ikke bebygges. Der kan i den nordlige del af delområde III etableres parkering til offentlige formål.
- 3.6 Der kan, på de grønne friareal indenfor delområde I, II og III, opstilles enkelte legeredskaber, bænke, shelters og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7.
- 3.7 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.
- 3.8 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.
- 3.9 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.

## §4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Skalmelvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Stamvejen fra Skalmelvej, skal udlægges i en bredde af minimum 12 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter. Stamvejen skal opbygges med fortov af minimum 1,5 meters bredde samt græsareal på nordsiden af kørebanen, og kun græsareal på sydsiden af kørebanen.

Græsarealerne skal tilplantes med solitære træer på række, med en indbyrdes afstand på maksimalt 15 meter, på sydsiden af kørebanen, jf. §11.5.



- 
- 4.3 Boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.4 Der skal etableres vendepladser for enden af boligvejene.
- 4.5 Der skal etableres sti langs østsiden af Skalmelvej. Stien skal opbygges med cykelsti af minimum 2,5 meters bredde og fortov af minimum 1,5 meters bredde.
- 4.6 Der skal etableres stier fra lokalplanområdet til den eksisterende cykelsti mod nord, samt til det rekreative areal mod øst.
- 4.7 Stier skal udlægges i en bredde af minimum 2 meter og anlægges med fast belægning, så som asfalt eller belægningssten.  
Dog kan sti mod det rekreative areal i delområde II anlægges med grus/stenmel.
- 4.8 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med en belysningshøjde på minimum 4 meter.
- 4.9 Befæstede arealer indenfor lokalplanens område kan etableres med permeabel belægning, der muliggør nedsivning af overfladevand, i det omfang jordtype og grundvandsstand giver mulighed for det.
- 4.10 Parkeringsarealer kan etableres med permeabel belægning, der muliggør nedsivning af overfladevand, i det omfang jordtype og grundvandsstand giver mulighed for det.
- 4.11 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §13 nævnte grundejerforening.
- 4.12 Der skal minimum etableres følgende parkering:  
1½ p-plads pr. bolig uanset boligtype.  
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**

- 5.1 Delområdet skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.
- 5.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Grunde må ikke udstykkes større end 1200 m<sup>2</sup>.
- 5.4 Der må kun etableres en bolig pr. ejendom.

### **Delområde II**

- 5.5 Delområdet skal udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav på små grunde.
- 5.6 Der kan ske matrikulær udstykning som sokkelgrunde, idet der skal tilvejebringes friarealer og parkering i henhold til § 4.10 og 9.4.
- 5.7 Grunde må ikke udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>.

### **Delområde III**

- 5.8 Delområde III må ikke udstykkes.

---

## §6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der kan inden for delområde I og III etableres anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal tilpasses landskabet.
- 6.5 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald.
- 6.6 Arealer omkring affaldsstationer kan afskærmes med beplantning.
- 6.7 Der skal inden for delområde III være et nedsivningsbassin. Nedsivningsbassinet skal tilpasses landskabet.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### **Delområde I**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 35 %.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.
- 7.4 Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende, må have en højde på maksimum 2,5 meter.
- 7.5 Bebyggelse skal placeres med en afstand til vejskel på minimum 2,5 meter.  
Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende, kan dog opføres nærmere vejskel end 2,5 meter.
- 7.6 Der må ikke etableres kælder.

### **Delområde II**

- 7.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 40 % for tæt-lav bebyggelse og 35 for åben-lav bebyggelse på små grunde.
- 7.8 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.9 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.
- 7.10 Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende, må have en højde på maksimum 2,5 meter.
- 7.11 Bebyggelsen kan inden for delområde II sammenbygges i naboskel som for eksempel række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 7.12 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 end 2,5 meter.
- 7.13 Der må ikke etableres kælder.

## §8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset, beton - naturlig eller indfarvet, træ og naturskifer.  
Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, beton og kobber.
- 8.2 Tage med mere end 25° hældning kan udføres med teglsten samt betontagsten, tagpap eller fibercement. Flade tage kan udføres med tagpap og grønne tage som for eksempel stenurter og /eller mos.
- 8.3 Bebyggelse kan udføres med grønne tage som for eksempel stenurter og /eller mos.
- 8.4 Tage må ikke udføres med valm, halv- eller helvalm.
- 8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.  
For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.6 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.
- 8.7 Parabolantennener må ikke opsættes på bygninger.
- 8.8 Parabolantennener 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.
- 8.9 Der må kun opsættes én parabolantenne pr. bolig.

## §9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.
- 9.3 Udendørs opholdsarealer i form af fælles friarealer skal placeres og indrettes med beplantning.
- 9.4 Indenfor delområde II, skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 50% af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.5 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 13.1 nævnte grundejerforening.
- 9.6 Der kan inden for delområde I og III etableres anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel regnvandsbassin. Anlæg til håndtering af regnvand skal tilpasses landskabet.
- 9.7 Der kan inden for de ubebyggede arealer og grønne friarealer i delområde I og II etableres anlæg, der kan tilbageholde/nedsive overfladevand og skybrudsregn.
- 9.8 Ubebyggede arealer kan indrettes med LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), så som regnbede, grønne arealer, grønne tage og permeable belægninger.
- 9.9 Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse. Såfremt befæstelsesgraden overstiger 50 %, skal der anlægges bassiner eller anden lokal regnvandshåndtering der forsinker regnvand fra befæstede arealer ud over de 50 %. Bassiner kan anlægges som underjordiske.
- 9.10 Belægninger kan etableres som permeabel belægning, der muliggør nedsivning af overfladevand, i det omfang jordtype og grundvandsstand giver mulighed for det.
- 9.11 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.

## §10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end + 1 meter i forbindelse med byggemodning og etablering af områdets forsyning.  
Dog må der i forbindelse med etablering af regnvandsbassin i delområde I og III foretages de nødvendige terrænreguleringer.
- 10.2 Der må, efter endt byggemodning, ikke foretages permanente reguleringer af terrænet på mere end +/-0,5 meter.
- 10.3 Der må, efter endt byggemodning, ikke foretages permanente reguleringer af terrænet nærmere skel end 1 meter. Det gælder for både naboskel, vejskel og skel mod fællesarealer. Ved bebyggelse der sammenbygges i skel, må terrænregulering foretages til skel.

## §11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn eller hæk af egnstypiske, hjemmehørende arter i 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 Det grønne friareal inden for delområde I og II, som markeret på kortbilag 2, kan anlægges med græs, træer og buske eller have karakter af uklippet eng med naturpræg. Vegetation kan have et "vildt" præg med blomstrende urter og højt græs. Der kan plantes solitære træer og/eller i grupper af tre. Træsarten kan være af forskellige frugttræer som delområde I og II kan have fælles gavn af.
- 11.5 Langs stamvejen skal der på sydsiden af vejen plantes en række træer med en indbyrdes afstand på maksimalt 15 meter. Træerne skal have en maksimal højde på 8 meter i udvokset stand.
- 11.6 Der skal etableres et beplantningsbælte i lokalplanområdet af minimum 7 meters bredde som markeret på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en højde på maksimalt 10 meter.  
Beplantningsbæltet kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinjer, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.
- 11.7 Beplantningsbæltet skal bestå af egnstypiske, hjemmehørende træer og buske i hele lokalplanområdet.

## §12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende jf. §9;
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald med videre og fremtræder ordentligt, og
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger, jf. §6;
- 12.4 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 12.5 de i §4 nævnte stier er etableret for det enkelte delområde;
- 12.6 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret for det enkelte delområde;
- 12.7 de i §9 nævnte friarealer er etableret for det enkelte delområde;

- 
- 12.8 de i §9 nævnte anlæg til håndtering af regnvand er etableret;
- 12.9 de i §11 nævnte beplantningsbælter er etableret.

### §13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde I og II, såfremt der udstykkes, så der er fællesarealer til brug for flere forskellige ejere.
- 13.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles arealer og anlæg, veje og stier inden for delområde I og II.
- 13.3 Delområde III indgår ikke i grundejerforeningen.
- 13.4 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.
- 13.5 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 13.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 13.7 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.

### §14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 14.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 21.B7.1, for et boligområde og et offentligt rekreativt areal ved Skalmelvej, Teglgårdvej og Hjejlevej i Sunds vedtaget 19. august 1986, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### §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.





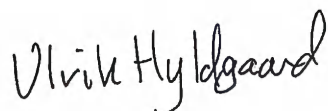


---

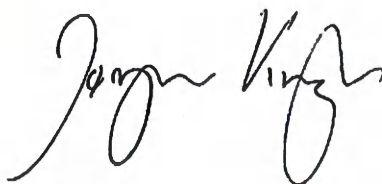
### 3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **24. august 2021**.

På Byrådets vegne



Ulrik Hyldgaard  
Formand for Byplanudvalget

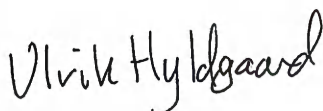


Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

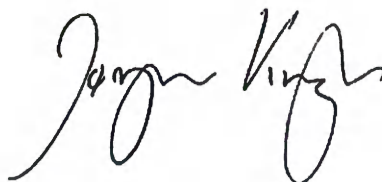
---

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **14. december 2021**.

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard  
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside ([www.herning.dk](http://www.herning.dk)) den **16. december 2021**

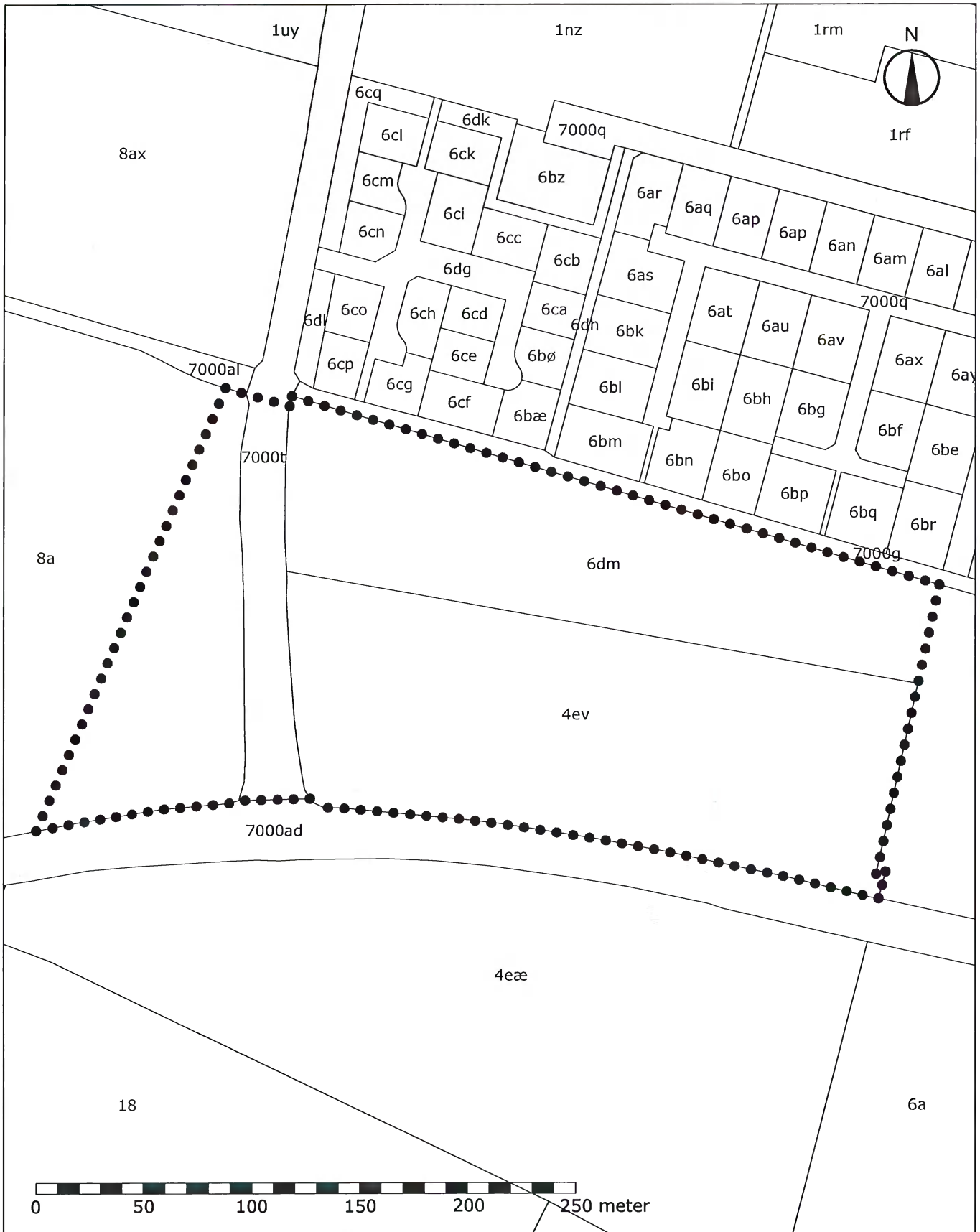
**SIGNATURFORKLARING**

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 6dm Matrikelnummer




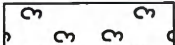







Herring  
Kommune

Lokalplan nr. 21.B7.3  
Kortbilag 1  
Matrikelkort  
Mål 1:2500



## SIGNATURFORKLARING

	Lokalplangrænse
	Matrikelskel
	Delområder
	Vejadgang
	Eksisterende skov
	Eksisterende vej / Skalmejevej
	Areal til regnvandsbassin
	Princip for areal og placering af regnvandsbassin
	Bepplantningsbælte
	Grønt friareal



**Herning**  
Kommune

Lokalplan nr. 21.B7.3  
Kortbilag 2  
Lokalplankort  
Mål 1:2500

