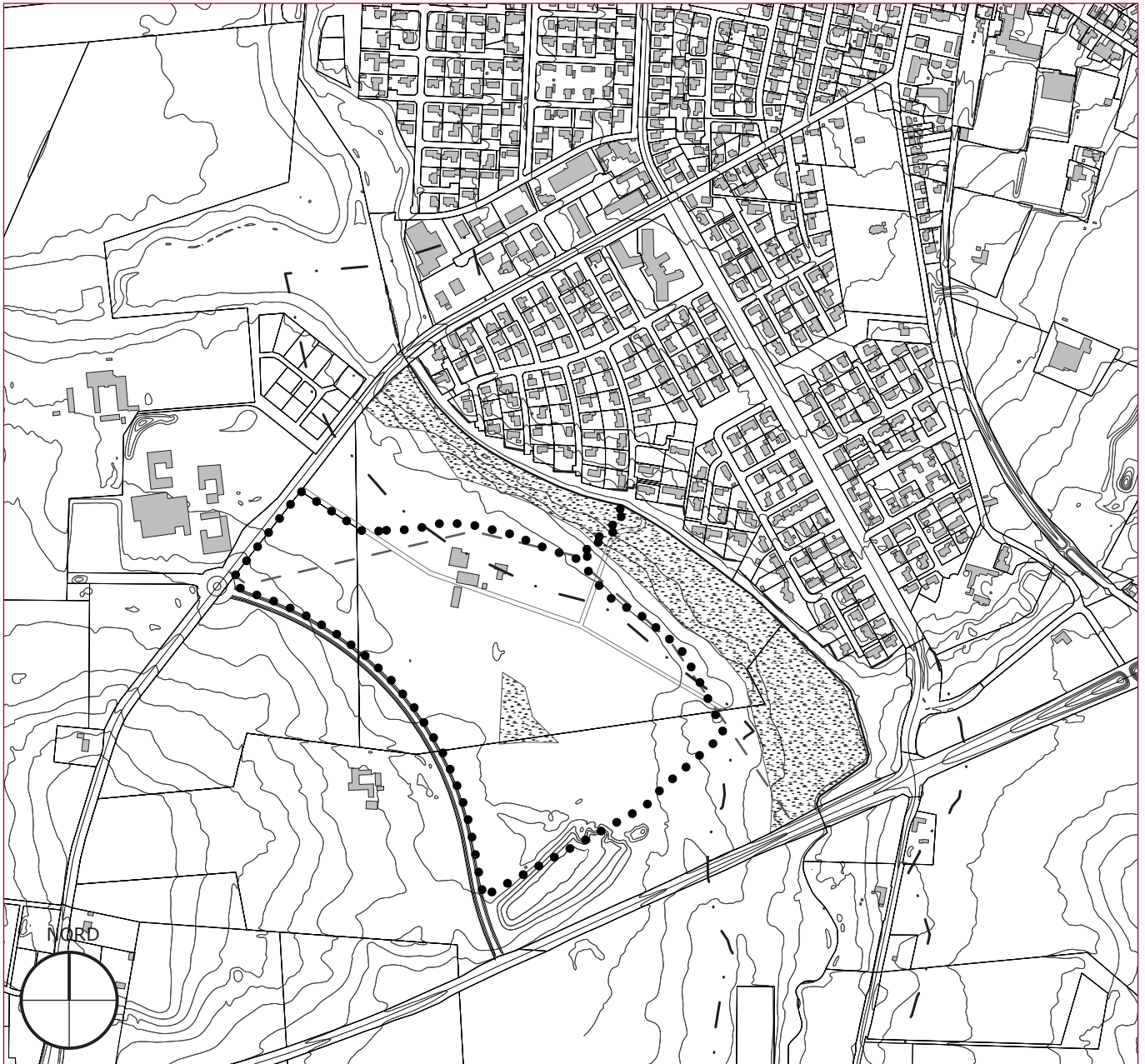




Herning  
Kommune

# Lokalplan nr. 81.B13.1



Boligområde nord for Åbjergvej i Vildbjerg

---

## Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 2007 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** får herefter **bindende virkning** for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, være i overensstemmelse med lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag var offentligt fremlagt i tiden fra **den 22. april 2009 til den 17. juni 2009** (begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Borgerservice, indgang B og i Planafdelingen, indgang C 2. sal), i Borgerservice, Nylandsvej 9, Vildbjerg og på Herning Bibliotekerne.

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 17. juni 2009**.

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



## Indhold

<b>1.0</b>	<b>Redegørelse</b>	<b>4</b>
1.1	Lokalplanens formål	4
1.2	Lokalplanens baggrund	4
1.3	Lokalplanens område	4
1.4	Lokalplanområdet omgivelser	5
1.5	Lokalplanens indhold	6
1.6	Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
1.7	Tilladelser fra andre myndigheder	9
<b>2.0</b>	<b>Lokalplanbestemmelser</b>	<b>11</b>
§ 1	Lokalplanens formål	11
§ 2	Område og zonestatus	12
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§ 5	Udstykning	14
§ 6	Tekniske anlæg	14
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden	14
§ 9	Ubebyggede arealer	15
§ 10	Hegning og beplantning	15
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
§ 12	Miljø	16
§ 13	Grundejerforening	16
§ 14	Servitutter	16
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	17
<b>3.0</b>	<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>17</b>
Kortbilag		
Matrikelkort		
Lokalplankort		

## 1.0 Redegørelse

### 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål, at udlægge et nyt og attraktivt boligområde i form af en åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse, grønne kiler samt en mulighed for etableringen af en dagligvarebutik til lokalområdets forsyning med tilhørende parkeringsareal.

Lokalplanen har desuden til formål, at sikre gode trafikale adgangsforhold og afskærme boligbebyggelsen mod støj fra eksisterende vej i form af støjafskærmende foranstaltninger.

Herudover er det formålet at sikre etableringen af en grundejerforening og at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Byrådet ønsker med denne lokalplan, at etablere et nyt og attraktivt boligområde i det sydvestlige Vildbjerg i tråd med kommuneplanens målsætning om, at kunne tilbyde nye og eksisterende borger et bredt udbud af boliger i kommunens byer.

Da Vildbjerg Skole er flyttet til den sydvestlige del af byen, er arealer i denne del af byen attraktive som boligområder.

### 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

**Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse**  
Lokalplanområdet er ca. 21 ha.

Området er beliggende i det sydvestlige Vildbjerg og afgrænses af de to veje Lysgårdvej, Åbjergvej, jordvold ved Trehøjevej og grønt område ved Rødding Å.

#### **Områdets zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

#### **Områdets nuværende anvendelse**

I dag er størstedelen af arealet dyrket landbrugsjord.



Lokalplanområdets afgrænsning 1:10.000

### **Eksisterende bebyggelse og anlæg**

En enkelt landejendom er beliggende indenfor lokalplanområdet og består af 4 bygninger.

### **Landskab og natur**

Centralt i lokalplanområdet er et okkerpotentielt område på 0,5 ha, som ikke kan bebygges.

Der er beplantning i form af læhegn og mindre træklunger indenfor lokalplanområdet. En større klynge træer er med til at præge området og fungere som et orienteringspunkt.

### **Trafikale forhold**

Området skal vejbetjenes fra Åbjergvej.

På den modsatte side af Rødding Å er et stisystem, som fra området giver let adgang til den resterende del af Vildbjerg. Ligesom området kan knyttes op på stisystemet ned til den nye skole.

Placeringen ved Vildbjerg skole gør, at der er kollektiv trafik i området i form af lokalrute 150 og tre ruter, hvor kørslen er tilpasset skolen. Derudover er Vildbjerg en stationsby, hvor stationen er beliggende centralt i byen indenfor cykelafstand fra lokalplanområdet.

### **Særlige miljøforhold**

Trehøjevej er en trafikeret vej, så der bør etableres støjreducerende foranstaltninger ud mod vejen. Ligesom der bør foretages undersøgelser af om Miljøstyrelsens støjkrav ud mod Åbjergvej kan overholdes eller om der ligeledes skal etableres støjreducerende foranstaltninger.

## **1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER**

På den vestlige side af Lysgårdvej ligger et nyere boligområde ned til en større nyanlagt sø. Syd for dette boligområde ligger den nye skole i Vildbjerg. Derved er lokalplanområdet et attraktivt område til boligformål, da det ligger i tilknytning til skolen.

Øst for lokalplanområdet er et grønt område, hvor der er vildtvoksende græsarter, som skrånede ned til Rødding Å.

Nord for Rødding Å er et større boligområde, som har flere stiadgange ned til området ved åen og den sti, der forløber langs dette boligområde, der er en del af et større stisystem i Vildbjerg.

Mod syd er det åbne landskab med udsigt til Timring. Området mellem lokalplanområdet og Timring er dyrket landbrugsjord, hvor der ligger en enkelt landejendom. Mellem Trehøjevej og lokalplanområdet er der placeret overskudsjord fra tidligere byggemodninger i Vildbjerg, som udgør en jordvold langs en del af Trehøjevej.



*Kig fra stien ved boligområdet mod lokalplanområdet*



*Lokalplanområdet set fra syd*

## 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ca. 145 boliger i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse, som må opføres i op til 2 etager. Boligbebyggelsen ligger tæt opad af Rødning Å og det tilhørende landskab. Landskabet trækkes ind i lokalplanområdet ved grønne kiler med stier mellem boligbebyggelsen. Centralt i planen er der udlagt en større grøn kile med en sti, som forbinder Åbjergvej med boligområdet på den anden side af Rødning Å.

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

Nær Vildbjerg skole, i tilknytning til boligområdet, er et areal til detailhandel placeret. Det er hensigten, at detailhandlen skal forsyne lokalplanområdet.

Boligområdet er udlagt omkring to stamveje. Stamvejene skal sikre en god trafikbetjening af området og fremstår grøn med en beplantning. Fra stamvejene udspringer boligveje udformet som rum, der sammen med de grønne kiler kan danne rammen om et fælles udeliv i form af samvær, leg og ophold. Derved opstår boliggrupper, hvor boligvejene og de grønne kiler kan fungere som sociale rum mellem bebyggelsen.

### Anvendelse

Lokalplanområdet er delt i tre delområder. Delområde I er udlagt til detailhandel med dertilhørende parkeringsareal. Delområde II er en åben/lav boligbebyggelse, mens delområde III er udlagt til tæt/lav boligbebyggelse.

### Bebyggelse og anlæg

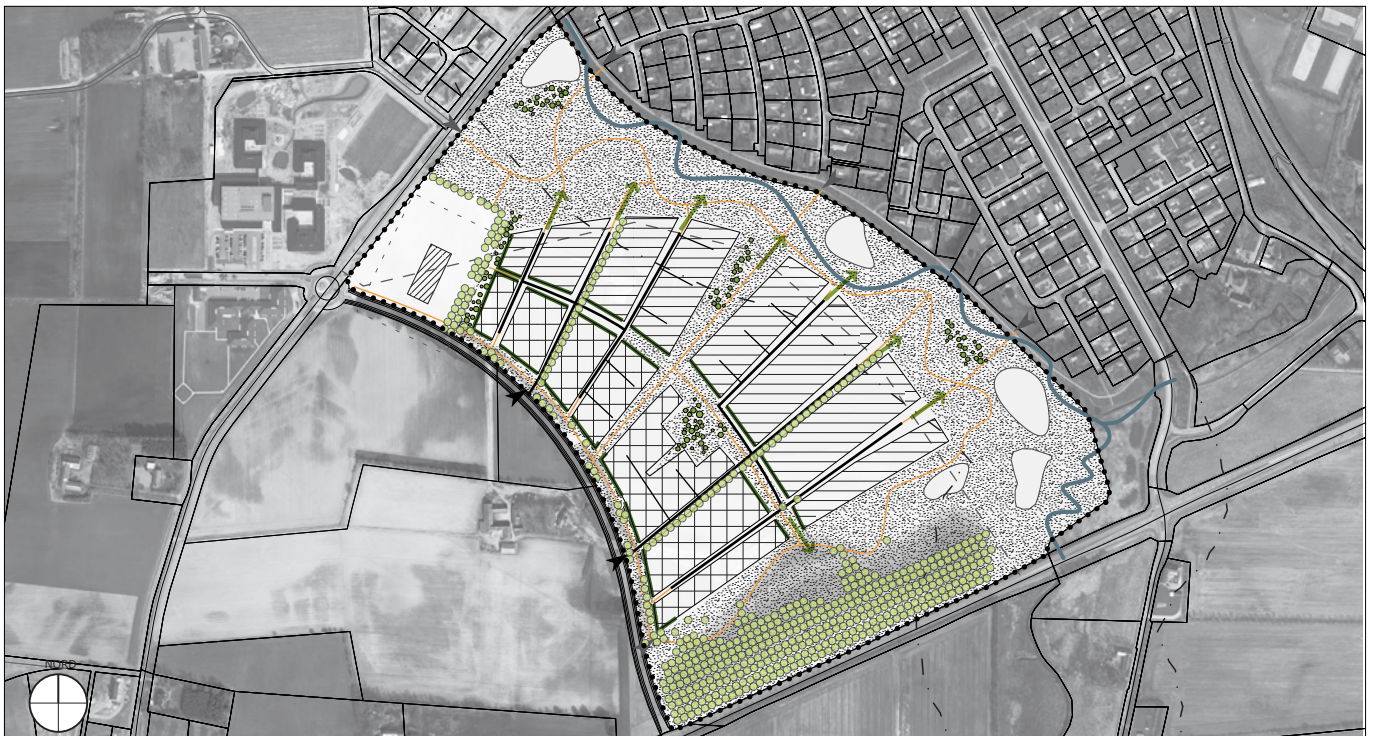
Det samlede areal til butikformål i lokalplanområdet må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> indenfor delområde I. Herudover kan der etableres op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter, der alene kan etableres i forbindelse med butikbyggeri i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af en åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. For at sikre bebyggelsens indpasning i forhold til omgivelserne og landskabet er der i lokalplanbestemmelserne fastlagt retningslinjer for bebyggelsesprocent, maksimal bygningshøjde og etageantal.

Ud mod Åbjergvej, langs boligbebyggelsen, er der udlagt areal til støjafskærmende foranstaltninger i form af en støjvold og beplantning.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Der er udlagt beplantningsbælter indenfor området, som har til formål at afskærme bebyggelsen og de



Illustrationsplan 1:10.000

grønne friarealer i lokalplanområdet mod detailhandelsområdet og Åbjergvej.

I boligområdet er der udlagt grønne kiler område samt træbeplantning langs bolig- og stamvejene. De grønne kiler og beplantning skal medvirke til at boligbebyggelsen indpasses i det omgivende landskab.

I den centrale grønne kile er der mulighed for at etablering af legepladser o.lign. Endvidere skal der etableres en sti i den centrale grønne kile, som er med til at binde området sammen med bydelen på den anden side af Rødning Å.

### Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Åbjergvej, til såvel boliger som detailhandelsdelen.

Lokalplanområdet betjenes af to stamveje, der er udformet som en 20 meter bred allé med vejbane, sti og beplantning. Stamvejene betjener den sydlige og nordlige del af lokalplanområdet.

Fra stamvejene udgår boligvejene, som er udformet med grønne chikaner og forskellige bredder, der er med til at danne forskellige rum. Boligvejene er udlagt med en fast belægning, der på det smalleste sted er 6 meter og med minimum 1 meter bred græsribat samt grønne chikaner, hvor der kan plantes træer. Boligvejene betjener de enkelte grunde og kan benyttes som lege- og opholdsarealer.

Der er udlagt stier i lokalplanområdet, som forbinder lokalplanområdet og omgivelserne, herunder en markant og centralt placeret sti i en større grøn kile, der kobler lokalplanområdet op på bydelen på den anden side af Rødning Å.

Veje og stier indenfor delområder II og III bliver private fælles- veje og stier, der skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

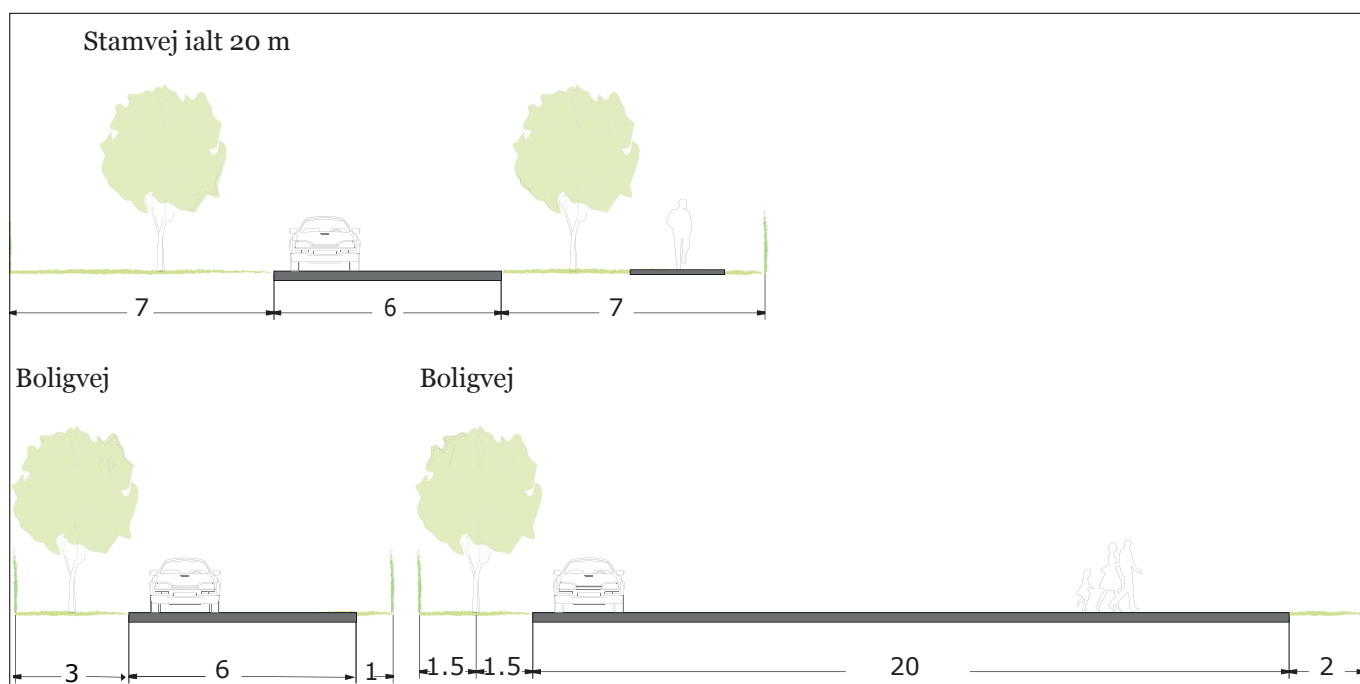
For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til de enkelte boligparceller og detailhandelsområdet samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

### Miljø

På baggrund af støj fra Åbjergvej er der udlagt areal til støjafskærmning inden for lokalplanområdet, så det er muligt at etablere støjafskærmning, hvis de gældende grænseværdier for støj ikke kan overholdes.

Detailhandlen i delområde I er virksomhedsklasse 1-3 og derfor skal der være en afstand på 50 meter fra detailhandlen og over til den nye boligbebyggelse for at undgå støjgener.

Hvis støjdemning er påkrævet, opstiller lokalplanen krav om, at anlægget skal være etableret før den nye bebyggelse i lokalplanområdet kan ibrugtages.



Principper for vejudformning

## 1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til rammeområdets afgrænsning. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 8

Tillægget overfører en del af lokalplanområdet til rammeområde B13.

### B13 – Boligområde ved Bjerregårdvej

Området udlægges til boliger, institutioner og rekreative anlæg.

**Bebyggelsesprocent:** Højest 30 for åben-lav bebyggelse. Højest 40 for tæt-lav bebyggelse.

**Etageantal:** Højest 2.

**Bygningshøjde:** Højest 8,5 m.

**Bebyggelse:** Mindst 100 % af boligetagearealet.

**Parkering:** Mindst 1 pr. bolig.

**Detailhandel:** Der kan etableres én dagligvareforretning med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> til lokalområdets forsyning.

**Zoneforhold:** Området skal overføres fra landzone til byzone

### Lokalplanens forhold til miljøet

#### Lov om Miljøvurdering

Herning Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

#### KLAGEVEJLEDNING

Herning Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Naturklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Det er en betingelse for, at Naturkla-

genævnet behandler Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Å-beskyttelseslinje

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for å-beskyttelseslinier jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Herning Kommune.

Der er inden for lokalplanområdet å-beskyttelses langs Rødding Å i en afstand af 150 m fra åen.

### Støj og vibrationer

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger og institutioner i områder, der er belastet af et støjniveau over: 55 dB(A) fra veje.

### Jordforurening

Området reguleres af Lov om Forurennet Jord, som bl.a. foreskriver:

Hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses i følge i Lov om Forurennet Jord. Forureningen skal anmeldes til Herning Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening. Regionsrådet kan forinden skriftligt meddele, at der ikke agtes at træffe afgørelse om, at det pågældende areal skal kortlægges, eller at grundlaget for amtets kortlægning ikke er ændret.

Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

En ejer eller bruger af et areal skal, før det ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.



## **Grundvand**

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

Kloakering skal ske efter gældende spildevandsplan.

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

## **Affald**

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

## **Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm**

Der er i Herning Kommuneatlas ikke registreret bygninger indenfor lokalplanområdet.

## **Teknisk forsyning**

Området forsynes med varme, vand og el fra offentlige og private forsyningsselskaber.

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

Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

## **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse er lokalrute 150 Herning – Vildbjerg – Ørnholm, derudover er der tre ruter, hvor kørslen er tilpasset skolerne, det drejer sig om 165 Timring skole – Vildbjerg skole, 166 Vildbjerg skole – Nøvling skole og 167 Kildebakkeskolen – Nøvling Skole.

## **Skoleforhold**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Vildbjerg skoles skoledistrikt.

## **1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER**

### **Herning Kommune**

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus-

grund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Herning Kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden indenfor å- beskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Herning Kommune.

### **Miljøministeriets miljøcenter**

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden å- og søbyggelinier, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse til ophævelse fra Miljøministeriets miljøcenter.

### **Museer**

Herning Museum 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 stoppes og Herning Museum underrettes, jf. museumsloven.

### **Politiet**

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

### **Jordbrugskommissionen**

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. Nr 1b, 1ø, 4 Lysgård, Vildbjerg.

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen, Region Midtjylland. Jf. Landbrugsloven.



---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

### Lokalplan nr. 81.B13.1

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### §1 LOKALPLANENS FORMÅL

##### Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et attraktivt boligområde med boliger i åben/lav bebyggelse og tæt/lav bebyggelse;
- 1.2 at sikre etablering af grønne friarealer;
- 1.3 at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje,
- 1.4 at sikre mulighed for etablering af en dagligvarebutik til lokalområdets forsyning med tilhørende parkeringsareal.
- 1.5 at sikre etablering af grundejerforening;
- 1.6 at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

---

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.:  
nr.: del af matr. nr. 1b, 1ø og 4 Lysgård, Vildbjerg samt alle parceller, der efter den 31.03.09 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, rekreative formål samt detailhandel til lokalområdets forsyning.
- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation m.v.
- 3.3 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.

### Delområde I

- 3.4 Der kan i delområde I etableres detailhandel i tilknytning til boligområdet med et areal på højst 1000 m<sup>2</sup> i form af dagligvareforretning til lokalområdets forsyning og/eller en tankstation.
- Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes.
- Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.
- 3.5 De 1000 m<sup>2</sup> dagligvareforretning til lokalområdets forsyning og/eller en tankstation der kan etableres må kun give anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne inden for virksomhedsklasse 1-3 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne"

### Delområde II

- 3.6 Lokalplanens delområde II må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse.
- 3.7 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom
- 3.8 I delområde II kan der etableres grønne friarealer i form af grønne kiler til rekreative formål, som i princippet vist på kortbilag 2. De grønne friarealer må kun benyttes til fritidsformål som f.eks. legeplads samt adgangs- og opholdsarealer. Der kan i disse grønne friarealer opstilles legeredskaber og indretninger til opholdsformål, eks. Bord/bænke, legebakker, beplantninger o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold.

### Delområde III

- 3.9 Lokalplanens delområde III må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen kan bestå af tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fælles fri-, sti-, parkerings- og vejarealer. Området kan udstykkes i åben/lav grunde og såfremt dette sker er grundene omfattet af samme bestemmelser som delområde II.

### Delområde II og III

- 3.10 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;

- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.11 De arealer, der er markeret som beplantningsbælte og støjafskærmning, må kun anvendes til afskærmende beplantning samt støjafskærmning i form af støjvold, støjmur eller lignende.

## §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Åbjegvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Alle dobbeltrettede cykelstier udføres med en bredde på 2,50 meter og stier med hård belægning udføres med en bredde på 3 meter.
- 4.4 Belysning af vej- og stiareal skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.
- 4.5 Fælles arealer, veje og stier i delområde II og III ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §13 nævnte grundejerforening.

### Delområde I

- 4.6 I delområde I skal indkørsler samt fodgænger- og parkeringsarealer befæstet og være forsvarligt belyst.
- 4.7 Der skal i delområde I tilvejebringes parkeringsareal svarende til mindst:
- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal
  - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal
- 4.8 Større samlede parkeringsarealer i delområde I med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.
- 4.9 I delområde I skal indkørsler samt fodgænger- og parkeringsarealer befæstet og være forsvarligt belyst.

### Delområde II og III

- 4.10 Til stamvejene udlægges et areal af 20 meter med en kørebanebredde på 6 meter. På begge sider af vejen udlægges en 7 meter rabat, hvori der reserveres plads til plantning af træer samt sti.
- 4.11 Boligvejene anlægges i princippet som vist på kortbilag 2 indenfor delområde II på minimum 6 meter og max 20 meter med varierende vejudlæg med min. 1 meter græsabat og grønne chikaner af varierende størrelser, hvor der er reserveret plads til beplantning. I delområde III kan der anlægges boligveje på minimum 6 meter og max 20 meter med varierende vejudlæg med min. 1 meter græsabat og grønne chikaner af varierende størrelser, hvor der er reserveret plads til beplantning.
- 4.12 Alle boligveje skal etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.
- 4.13 Kørebane befæstes med asfalt eller anden fast blægning.
- 4.14 Der skal mindst etableres følgende parkering på egen grund: 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 II

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup> og større end 1400 m<sup>2</sup> i delområde II.
- 5.2 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.

### Delområde II

- 5.3 Ved tæt/lav må grunde ikke udstykkes mindre end 200 m<sup>2</sup> og større end 500 m<sup>2</sup>. Området kan udstykkes i åben/lav grunde og såfremt dette sker er grundene omfattet af samme bestemmelser som delområde II.

## §6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte offentlige eller private forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.
- 6.3 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Alle afløbsanlæg udføres i henhold til gældende spildevandsplan.
- 6.5 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.2, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

### Delområde I

- 6.6 Der kan i erhvervsområder og til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.
- 6.7 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.

### Delområde II og III

- 6.8 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinier for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".
- 6.9 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 30 % i delområde II og i delområde III må den enkelte ejendom højst udgøre 40%.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 m.
- 7.4 Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.5 Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter i delområde I.

## §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.
- 8.2 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

#### Delområde I

- 8.3 Dagligvarebutikken må ikke opføres med en størrelse, der overstiger 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal (ekskl. personalefaciliteter) for den enkelte butik. Etagearealet skal beregnes efter reglerne i Planlovens § 5f.
- 8.4 Skiltning og reklamering skal udformes efter retningslinjerne i den af Herning Byråd udarbejdede ”Skilte- og facadevejledning” og skal i øvrigt godkendes af Herning Byråd i hvert enkelt tilfælde.

#### Delområde II og III

- 8.5 Bebyggelsen indenfor delområde II og III skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 8.6 Tage med mere end 10° hældning kan udføres med røde eller sorte teglsten samt betontagsten, tagpap i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
- 8.7 Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse kan udføres med andre materialer.
- 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.
- 8.10 For tagsten må glansværdien max. være 30.
- 8.11 Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 8.12 Parabolantennener må ikke opsættes på bygninger.
- 8.13 Parabolantennener skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maks. 1,8 m over terræn.
- 8.14 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i delområde II og III, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning

### §9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal etableres fælles rekreative grønne opholdsarealer med en placering som vist på kortbilag 2
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Der skal etableres følgende plantebælter og støjmæssige foranstaltninger:
- plantebælte i en bredde af min. 10 meter mellem boligområdet og detailhandelen som vist på kortbilag 2
  - beplantning eller anden grøn afskærmning nord for detailhandelsområdet, som en grøn overgang mellem detailhandlen og det rekreative areal.
  - i forbindelse med Åbjergvej skal der syd for boligudstykningsen anlægges en støjvold eller anden støjmæssige foranstaltninger, hvis de påkrævede grænseværdier ikke overholdes, ellers skal området beplantes.
- 9.4 Beplantningsbælter kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinier, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.
- 9.5 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 13 nævnte grundejerforening.

### §10 HEGNING OG BEPLANTNING

- 10.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn af samme art i hele lokalplanområdet. Hegnet skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal her plantes min. 40 cm fra skel.

- 
- 10.2 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med egnstypiske løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs. Anlægsarbejdet udføres af Herning Kommune, hvorefter grundejerforeningen overtager og vedligeholder arealerne.
- 10.3 Støjskærme eller støjvolde skal tilplantes og fremstå grønne. Anlægsarbejdet udføres af Herning Kommune, hvorefter grundejerforeningen overtager og vedligeholder arealerne.

## §11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 11.2 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 11.3 de i §9 nævnte friarealer er etableret;
- 11.4 de i §6 nævnte tilslutninger er etableret.
- 11.5 den i § 13 nævnte grundejerforening er etableret

## §12 MILJØ

- 12.1 Det skal sikres, at trafikstøj højest belaster boligområdet med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning.
- 12.2 Støjvold, støjmur eller lignende skal placeres i princippet som markeret på kortbilag 2.
- 12.3 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

## §13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde II og III.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 25% af de udstykkede er bebygget og ibrugtaget.
- 13.3 Herning Kommune skal forestå etablering af fællesarealer og anlæg i delområde II og III.
- 13.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og - stier.
- 13.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 13.6 Herning Kommune kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.
- 13.7 Grundejerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

## §14 SERVITUTTER

- 14.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 14.2 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen:  
19.11.1962 – Dok om færdelsret mv, 3,77 m bred vej langs øst skel af 10  
06.12.1999 – Dok om elanlæg, vedr. 1A  
06.12.1999 – Dok om kloakanlæg, jfr. Ekspropriation Vedr. 1B



---

## §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 de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

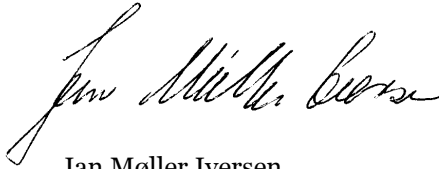
## 3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den 31 marts 2009

P.b.v.



Knud B. Troelsen  
Formand for Byplanudvalget



Jan Møller Iversen  
Direktør By, Erhverv Kultur

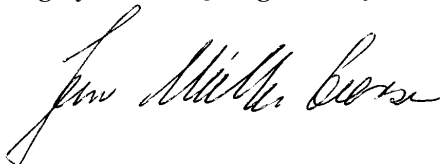
---

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den 25. august 2009

P.b.v.



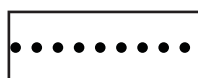
Knud B. Troelsen  
Formand for Byplanudvalget



Jan Møller Iversen  
Direktør By, Erhverv Kultur

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 2. september 2009

SIGNATUR BILAG 1



Lokalplanafgrænsning



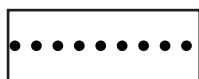
**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 81.B13.1**  
**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**  
**Mål 1:5.000**

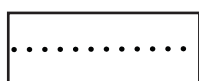


## SIGNATUR

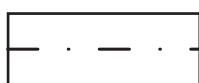
## BILAG 2



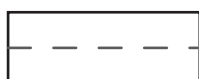
Lokalplanafgrænsning



Delområdeafgrænsning



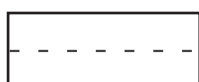
Åbeskyttelseslinje



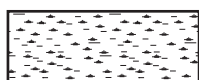
Grænse for gytje i undergrunden



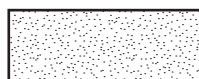
Vejadgang



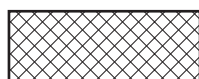
Stier



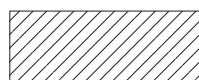
Okkerpotentielt område



Grønne friarealer



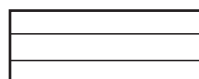
Areal til støjdæmpende foranstaltning



Byggefelt



Skel mod grønne friarealer



Veje



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr.81.B13.1**  
**Kortbilag 2**  
**Lokalplankort**  
Mål 1:5.000

