



**Herning**  
Kommune

# Lokalplan nr. 72.B4.1



**Boligområdet Nyhavn i Kølkær**

---

## 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 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 9. juli 2008 til den 24. september 2008 (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 senest den 24. september 2008.

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

## Indhold

### Om lokalplaner

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

### Kortbilag

- Matrikelkort
- Lokalplankort

## 1.0 Redegørelse

### 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL OG BAGGRUND

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for udstykning af grunde til nyt boligområde til åben-lav bebyggelse i Kølkeær.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, vejadgang, stiforløb. Lokalplanen åbner op for opførelse af ca. 15 boliger i området.

Endvidere sikre lokalplanen oprettelse af en grund-ejerforening.

#### **Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse**

Lokalplanområdet omfatter et areal som ligger med en central placering midt i Kølkeær nær ved skole og kirke.

#### **Områdets zonestatus**

Området ligger i byzone.

#### **Områdets nuværende anvendelse**

Området benyttes i dag til landbrugsmæssige- og skovmæssige formål. Endvidere er den eksisterende bolig matr. nr. 1 sh Fjederholt By, Rind medtaget i lokalplanen fordi ejendommen er beliggende som en naturlig del af lokalplanområdet.

#### **Bevaringsværdier**

Den eksisterende skov er fredsskov og vil også være det i fremtiden.

#### **Særlige miljøforhold**

Syd for lokalplanens område er der et §3 moseområde, som ikke har indflydelse på lokalplanen. Hallund Bæk, som ligeledes ligger udenfor lokalplanens område, får heller ingen indflydelse på lokalplanens område idet der ikke er registreret nogen beskyttelseslinje i forbindelse med bækken.

#### **Øvrige forhold**

En forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse er tilladelse fra Miljøcenter Århus til ændring af naturbeskyttelseslovens byggelinje på 300 m til 20 m alternativt, at Herning Kommune som har dispensationskompetencen, dispenserer i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse indenfor lokalplanområdet.

Efterfølgende har Miljøcenter Århus meddelt, at beskyttelseslinjen bliver ophævet indenfor lokalplanområdet såfremt det af lokalplanen fremgår at bebyggelse ikke kan opføres nærmere skovkanten end 20 meter.

Indenfor kirkebyggelinjen er der en max. bygningshøjde på 8,5 m som respekteres idet lokalplanen indeholder bestemmelser om, at byggeri ikke må opføres højere end 8 m.

### 1.2 LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør opførelse af boliger i området.

Området vejbetjenes fra hhv. Søbysøvej og Vestermarken.

Lokalplanen sikrer stiadgange gennem lokalplanens område for at skabe mulighed for gangforbindelse fra Vestermarken til Hallund Bæk.

### 1.3 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### **Lokalplanens forhold til Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt. Regionplanen er fortsat gældende indtil dens retningslinier afløses i kommuneplanen.

#### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2005-2016.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2009-2020 er der i den nye kommuneplan udlagt et nyt rammeområde B4 med følgende bestemmelser:

#### **B4 Boligområde ved Vestermarken**

Boligområdet skal anvendes til åben-lav bebyggelse. Boliger skal opføres under hensyn til den nærliggende kirke.

Bebyggelsesprocent: Højest 30 for den enkelte parcel.

Etageantal: Højest 2.

Bygningshøjde: Højest 8,5 m.

Andet: Der skal ved opførelse af bygninger tages højde for beskyttelseskrav i forhold til Kølkær kirke. Fredsskov skal bibeholdes.

## Lokalplanens forhold til miljøet

### Lov om Miljøvurdering

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

### Jordforurening

Området reguleres af Lov om Forurenede 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 Forurenede 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 forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

### Affald

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for ind-

samling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinier 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 vand og el fra offentlige og private forsyningselskaber.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

### Kollektiv trafik

Rute 19 kører fast rutetrafik mellem Herning og Brande flere gange om dagen med stop i Kølkær.

### Skoleforhold.

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Kølkær skoledistrikt.

## 1.4 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Herning Kommune

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Herning Kommune har frigivet arealerne til formålet - jf. Jordforureningsloven.

### Museer

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Herning Museum.

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.

---

### **Jordbrugskommissionen**

Der er landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 1f  
m.fl. Fjederholt By, Rind.

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

---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

### Lokalplan nr. 72.B4.1 Boligområdet Nyhavn i Kølør

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovekøndtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### §1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et nyt boligområde på relativt store grunde med boliger i åben/lav bebyggelse,
- 1.2 at sikre etablering af grundejerforening,
- 1.3 at sikre kirkebyggelinje

#### §2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.:  
nr.: del af 1f, Fjederholt By, Rind og 1sh Fjederholt By.  
samt alle parceller, der efter den 1.5.2008 udstykkes eller matrikuleres inden for lokalplanens område.  
Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### §3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål og offentlige tilgængelige skov- og naturarealer.
- 3.2 Hele det på kortbilag nr. 2 viste fredskovareal er offentligt tilgængeligt.

- 3.3 Bebyggelse må kun ske som åben/lav bebyggelse.
- 3.4 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.
- 3.5 De på kortbilag 2 viste fælles friareal må ikke bebygges.
- Der kan på arealet opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.7 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

#### **§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Søbysøvej fra A og fra Vestermarken fra E i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.3 Vejene A-B, B-C, B-D og E-F skal udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 4.4 Stier a-b, c-d og e-f skal udlægges i en bredde af min. 4 m. Stien g-h skal udlægges i en bredde af min. 3 m. Punkterne h-i skal stiforbindes i et slynget forløb.
- 4.5 Belysning af vej- og stiareal skal ske med ensartede armaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.
- 4.6 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §13 nævnte grundejerforening.
- 4.7 Boligveje skal etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.
- 4.8 Der skal mindst etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

#### **§5. Udstykning**

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.400 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Udstykning skal ske efter principperne som vist på kortbilag nr. 2 retningsgivende udstykningsplan.
- 5.3 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.

#### **§6. Tekniske anlæg**

- 6.1 Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.



- 
- 6.3 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer.
  - 6.4 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.
  - 6.5 Den på kortbilag 2 viste eksisterende ledningstrace j-k skal udlægges i min. 4 m og friholdes for bebyggelse og dybtgående rødder.

## **§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 30 %.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelsen må opføres i en højde af maks. 8 m.
- 7.4 Den på kortbilag nr. 2 viste grænse for bebyggelse på min. 20 m skal respekteres.

## **§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN**

- 8.1 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje og områder.
- 8.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Der må ikke anvendes glaserede tegl.

For tagsten må glansværdien max. være 30.

Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maks. 1,8 m over terræn.

## **§9. UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Den på kortbilag 2 viste skov er fredskov.
- 9.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Opholdsarealer skal have en indretning, som er egnet til formålet.
- 9.4 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som haveareal.
- 9.5 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 13 nævnte grundejerforening.

## **§10. TERRÆN**

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 m.

## **§11. HEGNING OG BEPLANTNING**

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal placeres og holdes indenfor egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer og klippede hække skal plantes min. 40 cm fra skel.
- 11.2 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med en maks. højde som det levende hegn.

Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.

- 
- 11.3 Redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning gives et ordentligt, grønt udseende.
  - 11.4 Det fælles fri- og opholdsareal, som er vist på kortbilag 2, skal beplantes med egnstypiske løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

## **§12. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende,
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt,
- 12.3 de i §4 nævnte veje er etableret,
- 12.4 de i §6 nævnte tilslutninger er etableret,
- 12.5 det i §9 nævnte opholdsareal er etableret.

## **§13. GRUNDEJERFORENING**

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet med undtagelse af lokalplanens nordøstlige parcel, som har vejadgang til Søbysøvej.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 13.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 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.

## **§14. SERVITUTTER**

- 14.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

## **§15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 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.

### 3.0 Vedtagelsespåtegning

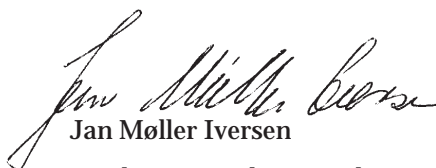
Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den 24. juni 2008

P.b.v.



Knud B. Troelsen

Formand for Byplanudvalget



Jan Møller Iversen

Direktør By, Erhverv Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den 27. januar 2009.

P.b.v.



Knud B. Troelsen

Formand for Byplanudvalget



Jan Møller Iversen

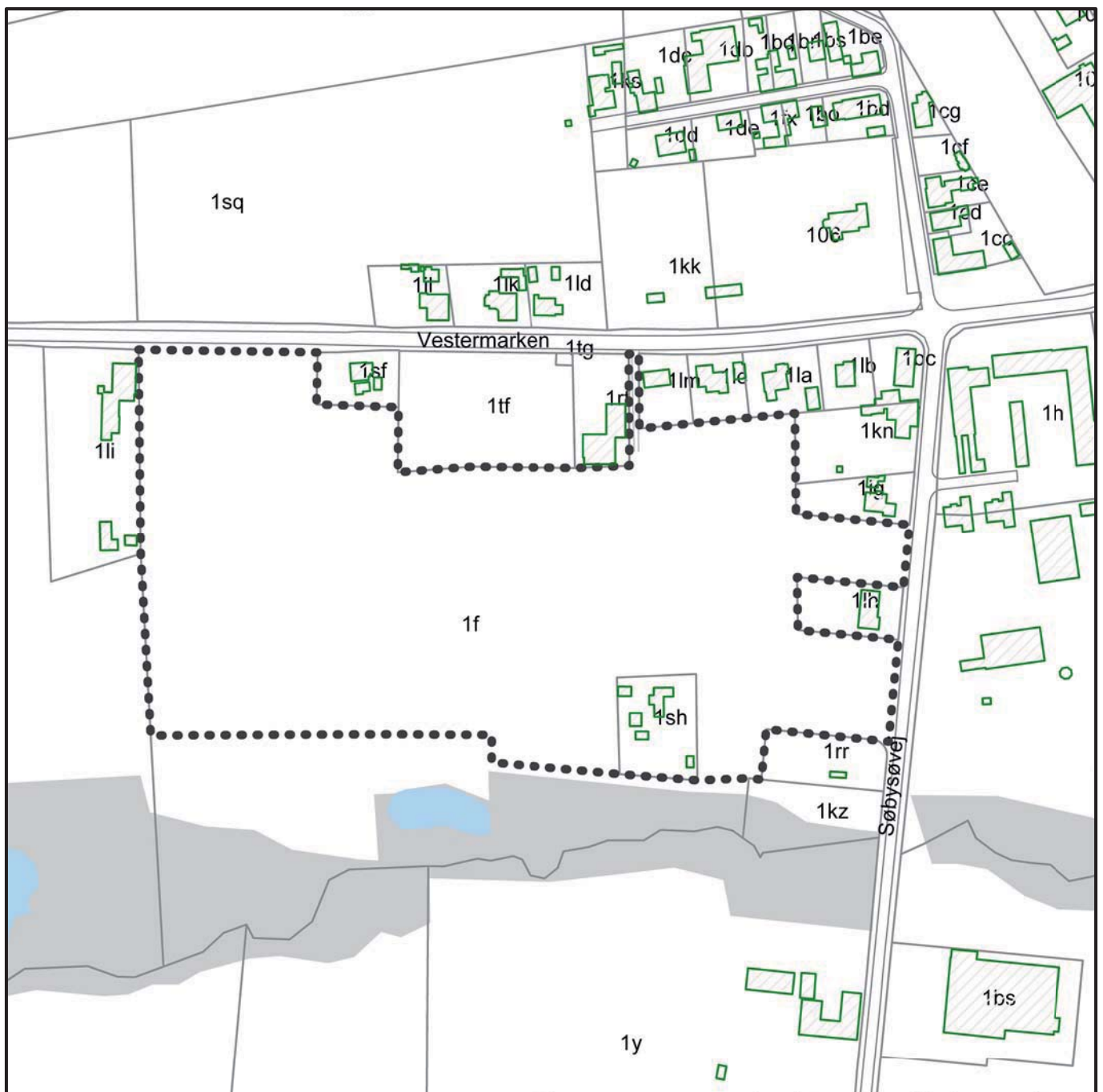
Direktør By, Erhverv Kultur

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 18. februar 2009.



### Signaturforklaring

..... Lokalplangrænse



Signaturforklaring

•••••	Lokalplangrænse	- - - - -	Grænse for bebyggelse min. 20 m.
▨	Fælles friareal	- · - · -	Kirkebyggelinie
▧	Fredskov	j-k	Ledningstrace

Lokalplan nr. 72.B4.1  
 Kortbilag nr. 2  
 Lokalplankort  
 Mål 1:2000

