



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 51.B9.2



Boligområde ved Ørskovvej i Snejbjerg (3. etape)

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 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 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, 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 har været offentligt fremlagt i tiden fra den

4. april 2019 til den 2. maj 2019

(begge dage incl.) på Herning Kommunes hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: BEK@Herning.dk senest den **2. maj 2019**.

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



Indhold

1.0 Redegørelse	5
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4 LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8
1.6 MYNDIGHEDSTILLADELSER	9
1.7 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
2.0 Lokalplanbestemmelser	13
§1 FORMÅL	13
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	14
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	14
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	14
§5 UDSTYKNING	15
§6 TEKNISKE ANLÆG	15
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	16
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	16
§9 UBEBYGGEDE AREALER	16
§10 TERRÆN	17
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	17
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	17
§13 MILJØ	18
§14 GRUNDEJERFORENING	18
§15 BEVARING	18
§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	18
§17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
3.0 Vedtagelsespåtegning	21

Matrikelkort
Lokalplankort



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens primære formål at udlægge området til boliger i form af åben/lav bebyggelse eller en blanding af åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Området skal indgå i sammenhæng med det eksisterende boligområde øst for lokalplanområdet både i forhold til bebyggelsesstruktur, grønne områder og infrastruktur/stisystemer.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Herning Kommune ønsker at byggemodne 3. etape af boligudbygningen ved Ørskovvej. Udviklingen er en del af en struktur- og bebyggelsesplan for Snejbjerg Nordvest.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et område på ca. 14 ha i den nordvestlige del af Snejbjerg.

Lokalplanområdet afgrænses af Ørskovvej mod øst, Helstrupvej med eksisterende boligbebyggelse mod syd og åbent land mod nord og vest.

Områdets zonestatus

En del af lokalplanområdet ligger i byzone og en del ligger i landzone. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone til byzone.

Områdets nuværende anvendelse.

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsformål.



Modsatte side: den sydlige del af lokalplanområdet med tilgrænsenden åben/lav bebyggelse.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ikke eksisterende bebyggelse i området.

Landskab og natur

Der er let terrænfald i området mod det syd/østlige hjørne og mod det nord/vestlige hjørne. Lokalplanområdet afgrænses af et dige og grøft mod vest samt sporadisk, lav beplantning. Desuden deles området i to dele af et øst/vest gående dige med lav beplantning.

Bevaringsværdier

Der findes to bevaringsværdige diger i lokalplanområdet. Digerne vurderes at have en vis biologisk værdi og er velbevarede og markante i landskabet.

Det ene dige løber i nord/syd gående retning langs områdets vestlige afgrænsning. Dette dige bevares med lokalplanen og danner en naturlig grænse mod det åbne land. Det andet dige løber i øst/vest gående retning, tværs gennem området, og bevares ikke med lokalplanen. Dette skyldes, at diget er én af flere bindinger i området, der begrænser disponeringen af området og muligheden for at skabe en sammenhængende og velfungerende bebyggelsesplan.



Den centrale del af lokalplanområdet med det øst/vest gående dige, der kan fjernes.

Trafikale forhold

Der er ikke eksisterende veje i lokalplanområdet.

Øvrige forhold

Der findes jordkabler (hhv. højspændings- og lyslederkabel) i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, som skal respekteres.

Der findes desuden jordkabel (højspændingsledning) nord for Helstrupvej, parallelt med vejen, som skal respekteres.

Museum Midtjylland har en klar forventning om, at der er skjulte fortidsminder i området. Omfanget og dermed også eventuelle omkostninger til undersøgelser må nødvendigvis afklares ved forundersøgelser.

1.4 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at lokalplanområdet udvikles ud fra de principper, der allerede findes i Snebjerg Nordvest. Planen angiver de overordnede forhold vedrørende bebyggelse, veje, grønne områder, stier og beplantning.

Lokalplanområdet disponeres i fire delområder.

Anvendelse

Delområde I omfatter et område til åben/lav bebyggelse.

Delområde II omfatter et område til enten åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.

Delområde III omfatter et område til fælles fri- og opholdsareal. Delområdet må ikke bebygges.

Delområde IV omfatter et areal til dige, plantebælte og afstandszone. Delområdet må ikke bebygges.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben/lav bebyggelse i form af énfamiliehuse. En del af bebyggelsen tænkes placeret i grupper med huse omkring et mindre fællesområde i tråd med det eksisterende boligområde øst for lokalplanområdet.

Desuden giver lokalplanen mulighed for at opføre tæt/lav bebyggelse i et mindre område (delområde II).

Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager og have en højde på maksimum 8,5 meter.

Grønne områder, landskab og beplantning

Den gennemgående grønne struktur i lokalplanområdet er udformet som en centralt placeret grøn kile i øst/vestgående retning. Kilen placeres i forlængelse af den eksisterende grønne kile i boligområdet øst for lokalplanområdet, og skaber forbindelse tværs gennem området fra det eksisterende boligområde mod øst til det åbne land mod vest. Den grønne kile skaber mulighed for ophold, leg og aktiviteter og skaber desuden mulighed for at indarbejde klimasikring.

Derudover kan der etableres mindre, grønne områder i tilknytning til de enkelte boliggrupper.

Lokalplanen stiller krav om, at det eksisterende dige i nord/syd gående retning bevares, og i tilknytning her-til stilles der krav om etablering af et minimum 5 meter bredt plantebælte som en del af områdets grønne struktur. Plantebæltet og diget danner en fin overgang til det åbne land. Mellem plantebæltet og udstykningen udlægges en minimum 5 meter bred afstandszone, der skal henligge med græs.

Veje, stier og parkering

Der kan etableres vejadgang til området fra Ørskovvej i den nordlige del af lokalplanområdet og fra Helstrupvej og Gl. Ørskovvej i den sydlige del af området.

Ved fremtidig byudvikling nord og vest for lokalplanområdet, tænkes stamvejen i den nordlige og vestlige del af lokalplanområdet videreført til betjening af de fremtidige byudviklingsområder.

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

Veje i lokalplanområdet skal udlægges som privat fællesveje.

Der skal etableres en øst/vest gående hovedsti, der forbinder lokalplanområdet med det grønne område og offentlige sti umiddelbart øst for lokalplanområdet. Stien, der tænkes udlagt som offentlig sti, skaber bl.a. forbindelse til Engbjergskolen. Der skal desuden etableres stiforbindelser, der forbinder boliggrupperne med det grønne fælles fri- og opholdsareal og den offentlige sti.



Eksisterende, offentlig sti øst for lokalplanområdet.



Princip for udstykning med åben/lav bebyggelse i hele lokalplanområdet (delområde I og delområde II).

Servitutter

Der findes deklarerede ledninger både i den sydelige og den nordlige del af lokalplanområdet. Ledningerne skal respekteres.

Ejere og bygherrer må i øvrigt 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 forsynings-selskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

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

Klimatilpasning

Der kan etableres grøfter, lavninger eller kanaler til forsinkelse af overfladevand. Disse skal indgå som en integreret del af de grønne områder.

Miljø

Ørskovvej, der løber i nord/syd gående retning umiddelbart øst for lokalplanområdet er afgrænset af eksisterende støjvolde med beplantning.

1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til bebyggelsestype, vej- og stiforhold.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommunplan er der udarbejdet tillæg nr. 69. Tillægget justerer en del af indholdet i rammen 51.B9, så der kan etableres udelukkende åben/lav bebyggelse eller en blanding af åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Desuden ændrer tillægget bestemmelser vedr. de trafikale forhold, så området kan vejbetjenes både fra Ørskovvej, Helstrupvej og Gl. Ørskovvej.

Derudover udgår bestemmelsen om, at der skal anlægges hovedstinet, der forbinder 51.B8 med 51.B9. I stedet for skal der anlægges hovedstinet, der forbinder 51.R4 til 51.B9.

Tillægget ændrer ikke på den geografiske afgrænsning af den eksisterende ramme.

Masterplan/Strukturplan

Der er i 2006 udarbejdet en struktur- og bebyggelsesplan for Snejbjerg Nordvest. Planen angiver nogle ideer til bebyggelse, vejanlæg og grønne områder og danner grundlag for lokalplanarbejdet.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En lille del af den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 51.B8.1 for boligområde øst for Ørskovvej. 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 planforslaget kan påvirke et Natura 2000-område samt 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. 12 km væk.

Det lokalplanlagte boligområde vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Det vurderes, at boligområdet ikke strider imod kommunens naturpolitik og tankerne bag den grønne struktur. Det vil være uden negative konsekvenser for kommunale ansvarsarter. Det forudsættes, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter gældende lovgivning.

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

Miljørapport

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

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

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

Når der inddrages nye områder i byzonen i Herning Kommune overgår de til klassificerede områder jf. §50a i Jordforureningsloven. Området er undtaget områdeklassificeringen, jf. Jordforureningslovens §50a stk. 2 i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan. Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende. Det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificering på Herning Kommunes hjemmeside, som er gældende. Opgravning og flytning af jord fra ejendomme i områdeklassificerede og kortlagte områder skal anmeldes til kommunen 4 uger inden flytning.

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Arbejdet må først genoptages efter 4 uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår til arbejdet.

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

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.

Der skal ved etageboligbyggeri og 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 i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og den nordlige del af området

ligger i nitratfølsomt indvindingsopland.

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.

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

Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning og arealer med bebyggelse.

Hvis befæstelsesgraden ikke holdes under 50 %, skal der, i lokalplanområdet, etableres en lokal regnvandsbehandling, til at forsinke overfladevand fra de befæstede arealer, der er ud over de 50 %.

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.

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

Der kan i området etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse kører bybussen med stop på Ørskovvej umiddelbart øst for lokalplanområdet, og regionalbussen med stop på Snebjerg Hovedgade.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Engbjergskolen skoledistrikt.

1.6 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 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 for naturbeskyttelseslovens byggelinjer og beskyttede naturtyper, f.eks. fredningslinjer, kirkefredninger, skov- og søbyggelinjer, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Herning Kommune.

Miljøstyrelsen

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for naturbeskyttelseslovens byggelinjer og beskyttede naturtyper, f.eks. –fredningslinjer, kirkefredninger, skov- og søbyggelinjer, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse til ophævelse / reduktion fra Miljøstyrelsen (med mindre der gives dispensation i hvert enkelt tilfælde).

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 henholdsvis Slots- og Kulturstyrelsen eller Herning Kommune.

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 m.v., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 10af Snejbjerg By, Snejbjerg og 13f Snejbjerg By, Snejbjerg.

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

1.7 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.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet 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 5 år efter lokalplanen er vedtaget.

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

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 51.B9.2 for et boligområde ved Ørskovvej i Snejbjerg (3. etape)

I henhold til lov om planlægning (Erhvervs- og Vækstministeriets lovebekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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 åben/lav og tæt/lav bebyggelse,
- 1.2 at fastsætte bestemmelser for en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området,
- 1.3 at fastsætte bestemmelser for etablering af grønne friarealer,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for etablering af beplantning,
- 1.5 at fastsætte bestemmelser for etablering af grundejerforening,
- 1.6 at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 10af, 10ae og dele af 13f Snejbjerg By, Snejbjerg samt alle parceller, der efter den 1. januar 2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Dele af lokalplanområdet ligger i byzone og dele ligger i landzone. Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og bekendtgørelse til byzone.
- 2.4 Følgende arealer overføres til byzone som vist på kortbilag 1:
- Matr. nr. 10 af Snejbjerg By, Snejbjerg, ialt ca. 41.500 m²
Dele af matr. nr. 13 f Snejbjerg By, Snejbjerg, i alt ca. 52.600 m²

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Delområde I udlægges til åben/lav bebyggelse.
Delområde II udlægges til åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.
Delområde III udlægges til grønt, fælles fri- og opholdsareal. Området må ikke bebygges.
Delområde IV udlægges til dige, beplantningsbælte og afstandszone. Området må ikke bebygges.
- 3.3 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.
- 3.4 Det areal, som på kortbilag 2 er markeret som grønt fri- og opholdsareal, må ikke bebygges.
Der kan på dette areal opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.5.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ørskovvej, Helstrupvej og Gl. Ørskovvej i princippet som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres gennemgående veje så Ørskovvej, Helstrupvej eller Gl. Ørskovvej forbindes.
- 4.3 Stamvej A-B skal udlægges i en bredde af minimum 18 meter med en kørebanebredde på minimum 7 meter. I den ene side af stamvejen skal der udlægges græsabat med en bredde på minimum 1 meter og fællessti med en bredde på minimum 3 meter.
- 4.4 Stamvej C-D-E skal udlægges i en bredde af minimum 12,5 meter med en kørebanebredde på minimum 7 meter. I den ene side af stamvejen skal der udlægges græsabat med en bredde på minimum 1 meter og fællessti med en bredde på minimum 3 meter.

-
- 4.5 Boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 7 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.6 Der skal udlægges hovedsti a-b i princippet som vist på kortbilag 2.
Stien skal udlægges i en bredde af minimum 4 meter med et belagt areal på minimum 2,5 meter.
- 4.7 Der skal desuden etableres stier, der forbinder de enkelte boliggrupper med det grønne, fælles fri- og opholdsareal og hovedstien (a-b).
- 4.8 Der skal etableres hastighedsdæmpende belægninger eller hævede flader i skæringspunkter mellem veje og tværgående stier.
- 4.9 Ved tæt/lav bebyggelse skal der i en afstand af maksimum 40 meter fra enhver indgangsdør i bebyggelsen udlægges vejareal i en bredde af minimum 3,5 meter med et befæstet areal på minimum 2,5 meter, der kan anvendes som redningsvej.
- 4.10 Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringsareal skal ske med ensartede armaturer / parkarmaturer. På stamveje må mastehøjden ikke overskride 6 meter og på boligveje, stier og parkeringsareal må mastehøjden ikke overskride 4 meter.
- 4.11 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.
- 4.12 Der skal minimum etableres følgende parkering:
2 p-pladser pr. bolig på egen grund ved åben/lav bebyggelse.
1½ p-plads pr. bolig ved tæt/lav bebyggelse samt udlægges mulighed for yderligere at etablere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.
- 4.13 Større, samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser. Træerne kan plantes samlet i rækker eller grupper.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end:
700 m² for åben/lav bebyggelse,
400 m² for tæt/lav bebyggelse.
- 5.2 Ved åben/lav bebyggelse må der kun etableres en bolig pr. ejendom.
- 5.3 Ved tæt/lav bebyggelse kan grunde udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.
- 5.4 Der må ikke udstykkes nærmere end 5 meter fra lokalplangrænsen mod syd og syd/øst, jf. kortbilag 2.
- 5.5 Der må ikke udstykkes nærmere end 10 meter fra lokalplangrænsen mod vest, jf. kortbilag 2.

§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. § 3.5, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der kan etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal placeres så det tilpasses landskabet.
- 6.5 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald.
- 6.6 Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes med beplantning således, at de gives et ordentligt og grønt udseende.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved åben/lav bebyggelse må højst være 30.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse må højst være: 40 for bebyggelse i to etager, med lodrette lejlighedsskel, og 30 for bebyggelse i én etage.
- 7.3 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 7.4 Bebyggelse må have en højde på maksimum 8,5 meter.
- 7.5 Hvis terrænet muliggør, at en kælder frilægges i bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.
- 7.6 Bebyggelsen kan ved tæt/lav bebyggelse sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

§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, træ, beton - naturlig eller indfarvet, fiberplader og naturskifer.
Mindre bygningsdele samt sekundær bebyggelse kan desuden udføres i glas, zink, stål, kobber og aluminium.
- 8.2 Tage med mere end 10° hældning kan udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (f.eks. Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
- 8.3 Bebyggelse skal opføres med en taghældning på op til 45 grader.
Sekundær bebyggelse kan udføres med andre tagformer.
- 8.4 Der kan etableres grønne tage af stenurter og mos.
- 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 Tekniske bygningsdele som for eksempel anlæg for udnyttelse af solenergi skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.7 Parabolantennener må ikke opsættes på bygninger.
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.
- 8.8 Der må kun opsættes én antenne pr. bolig.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100 % af bruttoetaearealet til boliger.
- 9.2 Udendørs opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.

-
- 9.4 Nord for stamvej C-D og i forlængelse heraf, skal der i delområde IV etableres en afstandszone mellem plantebæltet, jf. § 11.5, og udstykningen, i princippet som vist på kortbilag 2. Afstandszone skal have en bredde på minimum 2 meter og henligge med græs.
- 9.5 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.
- 9.6 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.
- 9.7 Inden for lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter. Dette gælder ikke ved etablering af foranstaltninger til klimasikring.
- 10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn indenfor 1 m fra skel / naboskel / vejskel / skel mod fællesarealer.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod veje, stier, parkeringsarealer og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk af egnstypiske og / eller hjemmehørende arter i hele lokalplanområdet. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegnet/hækken skal plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.2 Hegning mellem veje og parkeringsarealer ved tæt-lav bebyggelse må ikke overskride 80 cm i højden.
- 11.3 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.
- 11.4 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med træer og buske af egns-typiske / hjemmehørende arter, og / eller tilsås med græs.
- 11.5 Der skal i delområde IV etableres plantebælte med en bredde på minimum 5 meter langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 2.
Det bevaringsværdige dige, jf. § 15.1, kan medtages i de 5 meter.
- 11.6 Plantebæltet kan gennembrydes af mindre stier, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.

§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,
- 12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt, og
- 12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger.
- 12.4 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 12.5 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;

-
- 12.6 det i §11 nævnte beplantningsbælte er etableret;
 - 12.7 de i §9 nævnte friarealer er etableret;
 - 12.8 de i §6 nævnte tilslutninger er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en tæt belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.

Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet må kun ske på pladser med tæt belægning. Pladsen skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 14.2 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 når 50% af de udstykkede grunde i etapen er solgt eller når Herning Kommune forlanger det.
- 14.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg, herunder veje og stier.
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15 BEVARING

- 15.1 Det på kortbilag 2 viste dige skal bevares. Diget kan gennembrydes af mindre stier, når indtrykket af et sammenhængende dige bevares.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 51.B8.1 for boligområde øst for Ørskovvej, vedtaget 28. februar 2006 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlæg-

ning 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.

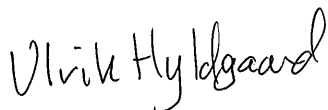
Herning Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

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.

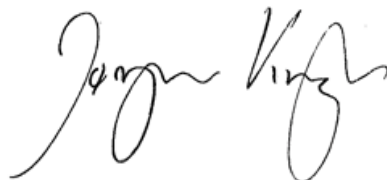
3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **2. april 2019.**

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **25. juni 2019.**

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **27. juni 2019.**

• • • • Lokalplangrænse

———— Matrikelstel

7b Matrikelnr.

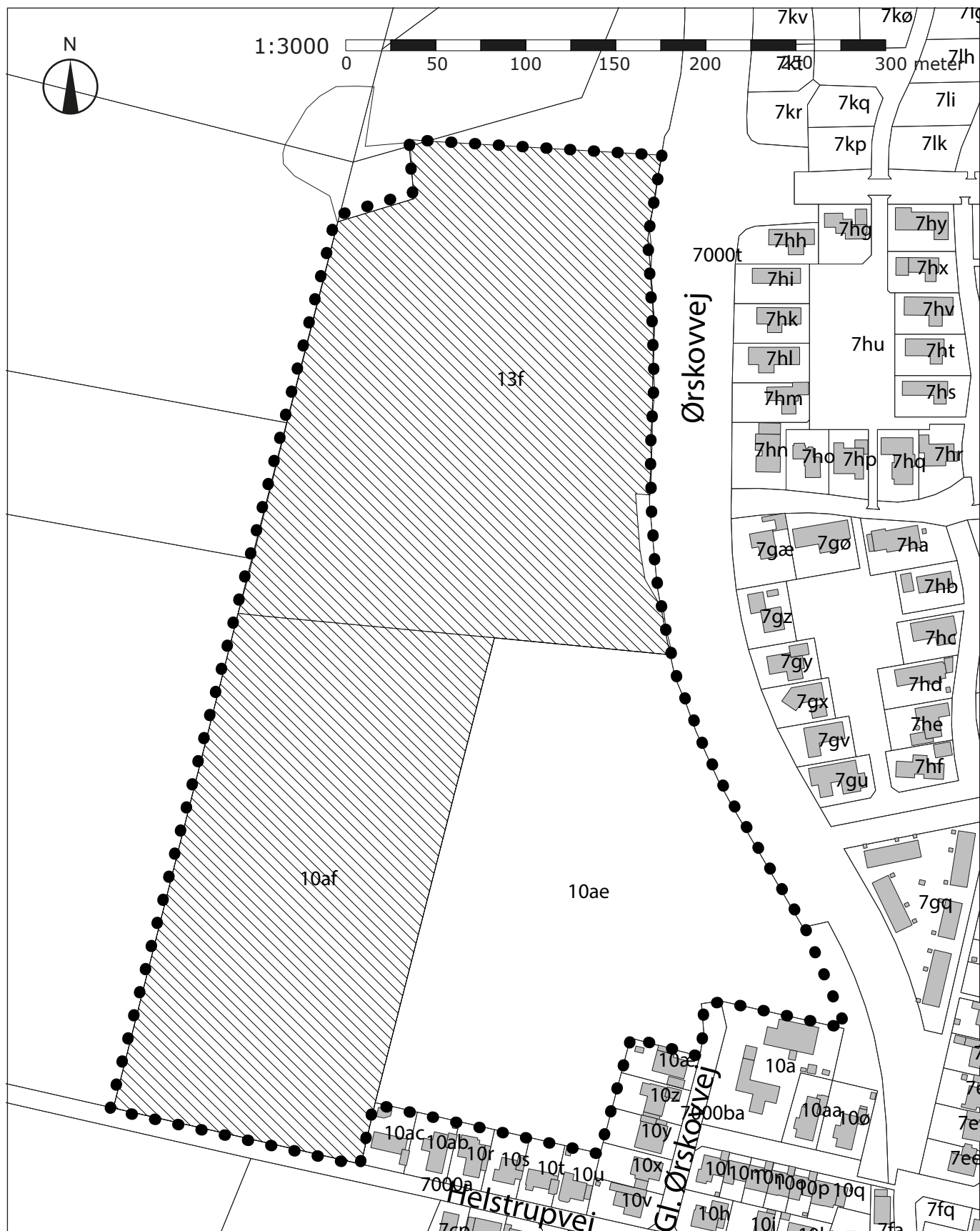


Areal, der overføres til byzone



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 51.B9.2
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:3.000



● ● ● ● ● Lokalplangrænse

- - - - - Delområdegrænse

► Vejadgang

 Grønt, fælles fri- og opholdsareal (delområde III)

— Bevaringsværdigt dige (delområde IV)

 Areal til plantebælte og afstandszone (delområde IV)

- - - - - Udstykningslinje

a-b Hovedsti

A-B og **C-D-E** Stamvej



Lokalplan nr. 51.B9.2
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:3.000

