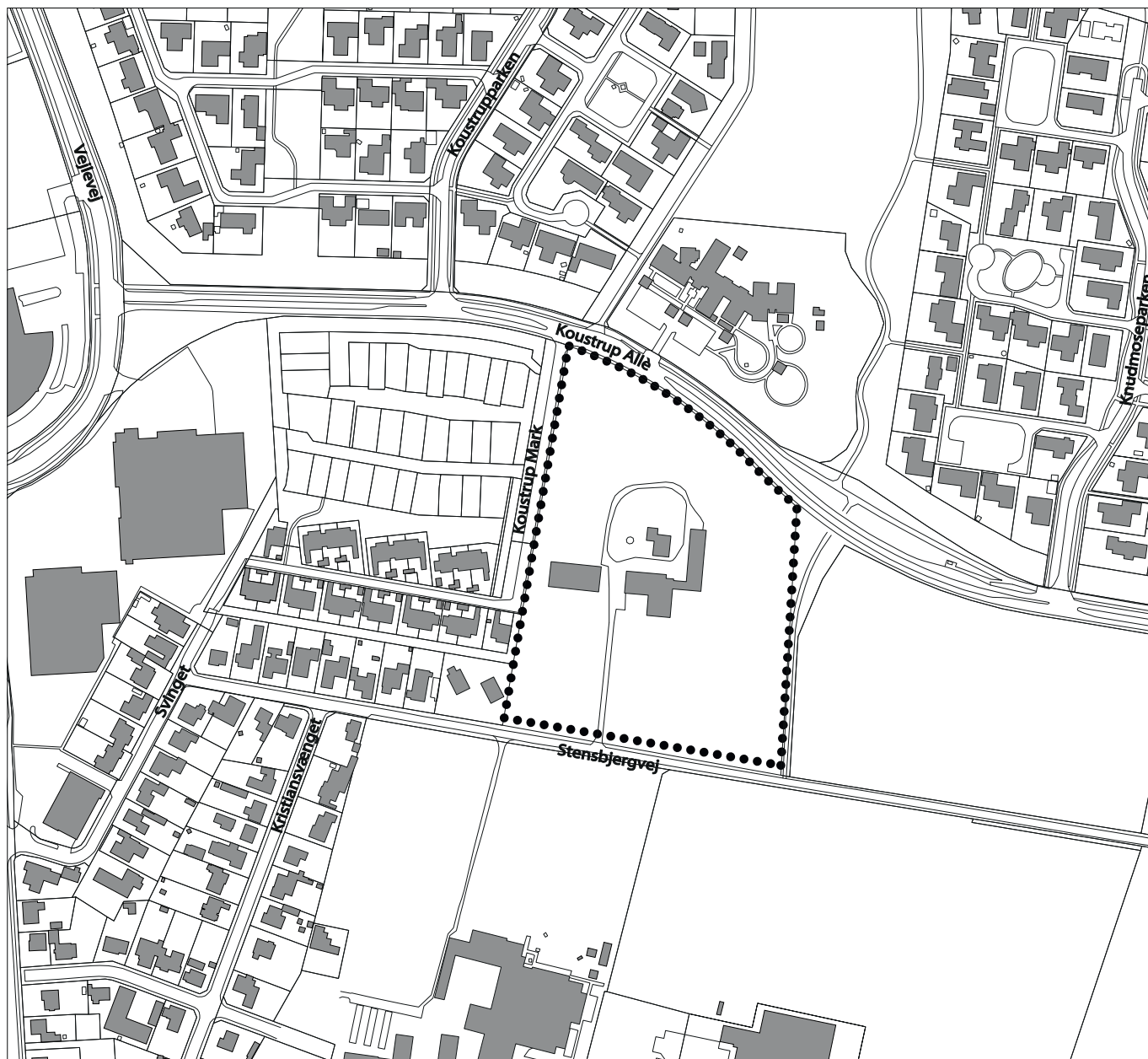




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 61.B11.1



Boligområde ved Stensbjergvej i Lind

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.

Dette lokalplanforslag har været offentligt fremlagt i tiden fra den

28 April 2016 til den 23 Juni 2016

(begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Borgerservice, indgang B og i Planafdelingen, indgang C 2. sal), på Herning Bibliotekerne og på kommunens 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. 23 Juni 2016**

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



Indhold

1.0 Redegørelse

1.1	LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2	LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3	LOKALPLANENS OMRÅDE	6
1.4	LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	7
1.5	LOKALPLANENS INDHOLD	7
1.6	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	9
1.7	MYNDIGHEDSTILLADELSER	10

2.0 Lokalplanbestemmelser

§1	FORMÅL	13
§2	OMRÅDE OG ZONESTATUS	14
§3	OMRÅDETS ANVENDELSE	14
§4	VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	15
§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	16
§11	HEGNING OG BEPLANTNING	17
§12	FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	18
§13	MILJØ	18
§14	GRUNDEJERFORENING	18
§15	BEVARING	18
§16	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18

3.0 Vedtagelsespåtegning

20

Kortbilag 1 - Matrikelkort
Kortbilag 2 - Lokalplankort
Bilag a - træregistrering



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal muliggøre udstykning af nye byggegrunde til et attraktivt boligområde med tæt/lav boligbebyggelse i Lind.

Lokalplanen skal sikre hensigtsmæssige, trafik sikre og funktionelle adgangs- og tilkørselsforhold til lokalplanområdet samt velbeliggende fælles grønne fri- og opholdsarealer omkring boligerne.

Endvidere skal lokalplanen sikre etablering af nye sti- og cykelforbindelser, der kobler sig på det eksisterende stinetsværk udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen giver desuden mulighed for nedrivning af den eksisterende gårdbygning. Samtidig giver lokalplanen mulighed for, at den eksisterende ladebygning beliggende vest i området bevares og integreres som en del af bebyggelsen i lokalplanområdet.

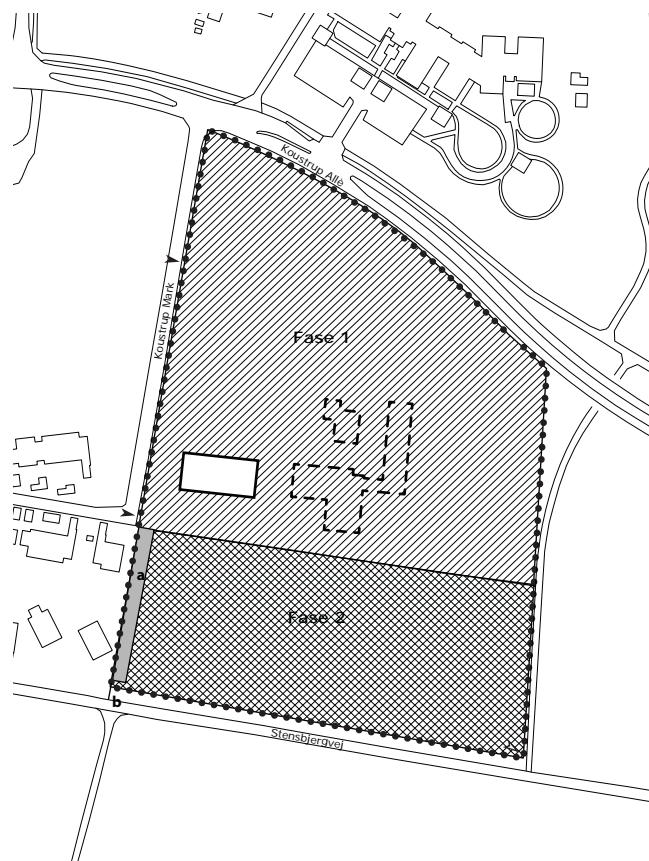
Herudover sikrer lokalplanen, at der sker bæredygtige klimatilpasningstiltag i forbindelse med nybyggeri og anlæg i området.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

På grund af den store efterspørgsel efter flere boliger i Lind, er det kommunes ønske at inddrage flere ubebyggede arealer til boligformål.

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til offentlige formål og er friholdt til boldbaner og idrætsfaciliteter for Lind skole.

Det viser sig, at skolen ikke længere har behov for at friholde arealet til ovennævnte formål, og det udlægges derfor til boligformål. Lokalplanens hovedformål er ikke i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme, derfor ledsages lokalplanen af kommuneplantillæg nr. 31.



Det er tiltænkt, at lokalplanområdet udvikles i en faseopdelingen, som vist på skitsen herover.



Lokalplanområdet set fra Koustrup Allé

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Denne lokalplan gælder for et område i Lind umiddelbart nord for Lind skole og syd for Knudmoseparken. Mod vest grænser området op til nyt boligområde Koustrup Mark og mod øst op til ubebyggede arealer, som er friholdt til boldbaner og idrætsfaciliteter for Lind skole. Området afgrænses af Koustrup Allè mod nord, Koustrup Mark mod vest, Stensbjergvej mod syd og en nord/sydgående cykelstiforbindelse mod øst.

Lokalplanområdet er cirka 3,6 ha stort, og er ved planens udarbejdelse kommunalt ejet.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone

Områdets nuværende anvendelse og eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet har indtil sommeren 2014 været ubenyttet landbrugsjord med en landbrugsejendom beliggende centralt i området. Ejendommen består af en gårdbygning, stald og ladebygning. Det ubebyggede areal i lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse friholdt til boldbaner for Lind skole.

Landskab og natur

Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af to boligområder - Koustrupparken og Koustrup Mark. Den sydlige del af lokalplanområdet afgrænses med et højt beplantningsbælte beliggende syd for Stensbjergvej. Mod øst er der åbent kig ud over de ubebyggede arealer.

Lokalplanområdet ligger i et forholdsvis fladt terræn. Fra skellet mod syd falder terrænet svagt mod nord. De ubebyggede arealer i lokalplanområdet fremstår som bar mark i dag.

Bevaringsværdier

Gårdbygning placeret centralt i lokalplanområdet er vurderet til en middel bevaringsværdi på 6 efter SAVE-metoden. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af denne bygning.

Det er Herning Kommunens vurdering, at eksisterende ladebygning beliggende i den vestlige del af lokal-

planområdet har en middel bevaringsværdi på 4 efter SAVE-metoden. Bygningen er i god stand og fremstår arkitektonisk helstøbt og original med en middel miljømæssig og kulturel værdi. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bevaring af denne bygning.



Ladebygningen set fra Koustrup Mark

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Koustrup Mark. Der kan etableres to vejadgange til lokalplanområdet fra Koustrup Mark. Derudover kan der etableres en tredje vejadgang ind til et parkeringsareal nord for ladebygningen. (se Illustrationsskitse s. 11)

Lokalplanen åbner muligheden for, at der etableres en cykelstiforbindelse i den østlige del af lokalplanområdet i sammenhæng med den eksisterende cykelsti.



Cykelsti øst for lokalplanområdet



Adgang til lokalplanområdet fra Koustrup Mark

Særlige miljøforhold

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Koustrup Allè, der er belastet af en del trafik. Derfor medtager lokalplanen bestemmelser om, at boligområdet skal afskærmes mod trafikstøj, så de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejstøj kan overholdes.

Herudover ligger lokalplanområdet i OSD og nitratfølsomt indsatsområde til Vestre Vandværk, og lokalplanområdets nordligste del ligger i opland for Venstre Vandværk. Derfor skal grundvandsbeskyttelsen fremmes i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etableringen af foranstaltninger, der skal fremme grundvandsbeskyttelse i lokalplanområdet.

Øvrige forhold

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til omfattende bopladsfund fra primært bronzealder og ældre jernalder. Museum Midtjylland formoder, at der kan være skjulte fortidsminder inden for lokalplanområdet.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Lind, tæt på to boligområder - Koustruppark og Koustrup Mark. Syd for lokalplanområdet ligger Lind skole med tilhørende boldbaner og idrætsanlæg. Øst for området er der ubebyggede arealer, som er udlagt til Lind skolens eventuelle boldbaner og idrætsfaciliteter.

Lokalplanområdet ligger tæt på handelsmuligheder i Lind og ca. 3,5 km fra Herning midtby.

Motorvejen Herning Syd er beliggende nord for lokalplanområdet. Imellem motorvejen og lokalplanområdet er der et 200 meter bredt, grønt bælte og et større boligområde, Koustrupparken. Disse adskiller lokalplanområdet fra motorvejen.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder - Ia, Ib og II. Delområderne disponeres i sammenhæng med eksisterende veje, bebyggelse og beplantning. Den overordnede disponeringsplan fremgår af lokalplankortet på kortbilag nr.2. Den vedhæftede Illustrationsskitse viser et princip for hvordan området eventuelt kan udformes og indrettes jf. lokalplanens bestemmelser.

Delområde Ia og b udlægges til boligbebyggelse,

vejanlæg og fælles, grønne opholdsarealer. Der er udlagt et 6 meter bredt areal til støjafskærmning i den nordlige del af delområdet.

Delområde II omfatter eksisterende, bevaringsværdigt byggeri og et fælles grønt opholdsareal.

Indenfor delområde II udlægges et areal til etablering af underjordiske anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand i lokalplanområdet. Arealet udlægges samtidig til fælles grønt opholdsareal. Der kan på dette areal opstilles borde, bænke, legeredskaber og lignende som understøtter anvendelsen til ophold og leg. (se lokalplankort)

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse med fælles, grønne opholdsarealer.

Herudover er der udlagt et område til etablering af underjordiske anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet. Dette areal kan benyttes til rekreative formål, dog ikke til nogen form for bebyggelse eller beplantning af træer.

Bebyggelse og anlæg

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

Grønne områder, landskab og beplantning

For at tilgodese et godt bo-miljø stiller lokalplanen krav om fælles, grønne opholdsarealer til boligerne. Disse arealer skal have en indretning og placering, som i forhold solorientering, belægning og beplantning gør dem egnede til leg og ophold. Hvis de indrettes som private havearealer, kan de kun medregnes som fri- og opholdsareal for den pågældende bolig.

Fælles, grønne fri- og opholdsarealer må ikke bebygges, men kan bl.a. benyttes til etablering underjordiske anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand. Arealerne kan dog indrettes med borde, bænke, legeredskaber og lignende, som understøtter anvendelsen.

I Lokalplanens nordlige del udlægges areal til beplantningsbælte og anlæg til støjafskærmning, der er nødvendigt for at overholde de vejledende grænseværdier for støj i boligområdet.

Bevaring af beplantning

lokalplanen indeholder bestemmelser om, at allé træer, der er placeret ved skel vest for lokalplanområdet, kan gennembrydes maksimalt tre steder til vejadgang ind i lokalplanområdet, såfremt alléerne fortsat fremstår som et samlet forløb. Træernes præcise placering fremgår af bilag A.

Bevaring af bygninger

Inden for lokalplanområdet ligger der en gårdbygning med middel bevaringsværdi på 6. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive denne bygning.

Ladebygningen beliggende i den vestlige del af lokalplanområdet er bygningspræmieret i 2005 af Herning Kommune. Bygningen er opført i 2004 og registreret med en middel bevaringsværdi på 4. Lokalplanen sikrer bevaring af bygningen. Med lokalplanens bestemmelser er det fastlagt, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden byrådets særlige tilladelse. Vi foreslår at bygningen anvendes til fælleshus for områdets beboere.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Koustrup Mark. For at sikre, at der etableres en forbindelse til Lind skole fra lokalplanområdet, stiller lokalplanen krav om etablering af sti- og cykelsti forbindelse i lokalplanområdet.

Herudover stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser i lokalplanområdet. Dette er for at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til de enkelte boliger og uhensigtsmæssig parkering langs områdets veje.

Miljø

På baggrund af støj fra motorvejen Herning syd og Koustrup Allé er der udlagt areal til støjafskærmning inden for lokalplanområdet. Dette fremgår af lokalplankortet.

For at sikre at støjkravene er overholdt, indeholder lokalplan bestemmelser om, at nye boliger ikke må tages i brug, før målinger eller beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til støj fra veje kan overholdes.

Der er i lokalplanens bestemmelser afsat et 6 meter bredt bælte til en evt. støjafskærmning mod Koustrup Allé.

Underjordisk anlæg

Herudover udlægges et areal til etablering af underjordiske anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet (se delområde II). Dette areal kan desuden benyttes til rekreative formål, dog ikke til nogen form for bebyggelse eller beplantning af træer osv.

Det underjordiske anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand, har den funktion, at håndtere regnvandet lokalt så ledningsanlæg ikke overbelastes unødigt eller oversvømmes ved kraftige regnskyl. Desuden skal anlægget rense regnvandet inden det ledes til nedslivningsbassiner i den nordlige del af Lind, idet der er tale om grundvandssårbare områder, nitratfølsomme områder og indvindingsopland for vandværk i Lind, hvortil der ikke må ledes yderligere forurening.

Disse arealer kan anvendes til fælles, grønne opholdsarealer i det omfang, at de kan tilgodese kravene til disse.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde 61.OF1 og er udlagt til offentlige formål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2024. Udarbejdelse af lokalplanen kræver ændring af kommuneplanrammens anvendelse fra offentlig til boligformål. Det nye ramme nr. bliver 61.B11. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 31 der ledsager denne lokalplan.

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.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening

Der er inden for lokalplanområdet ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejer/bruger sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Affald

Der 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 og drikkevandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område omfattet af Indsatsplan for beskyttelse af grundvandsressourcen. Indsatsplanen er lavet i et samarbejde mellem Herning Kommune og relevante myndigheder. Formålet med indsatsplanen er, at der nu og i fremtiden kan indvindes godt drikkevand i Herning Kommune.

Yderligere information kan fås ved at kontakte Herning Kommune.

Den nordligste del af lokalplanområdet ligger i det grundvandsdannende opland til Vestre Vandværk.

Herudover ligger lokalplanområdet i OSD og i nitratfølsomt indsatsområde til Vestre Vandværk. Generelt må der ikke være grundvandsskadelige aktiviteter i området. Det anbefales derfor, at der ikke bruges sprøjtemidler inden for lokalplanområdet.

P-pladser og kørearealer skal etableres med tæt belægning der muliggør opsamling af overfladevand til kontrolleret afledning. Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet, skal grundvandsbeskyttelsen fremmes.

For at sikre grundvandsdannelsen skal der befæstes mindst muligt, og stier skal etableres med permeabel belægning. Kørearealer skal dog befæstes med tæt belægning.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlasm

Ejendommen nr. 657-67377-3 centralt beliggende i lokalplanområdet er i Herning Kommuneatlas registreret som bevaringsværdig med middel arkitektonisk værdi på 6. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive denne bygning.

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.

Det gøres opmærksom på, at EnergiMidt har elanlæg og fiberbredbåndsrør i området. Såfremt der skal udføres flytning/omlægning af elanlæg og/eller fiberbredbåndsrørene, skal udstykkeren afholde de dermed forbundne omkostninger ved eventuel byggemodning.

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

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

Kollektiv trafik

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse er nord for lokalplanområdet ved Koustrup Allé.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lind Skoles skoledistrikt. Øst for Lind Hovedgade findes i dag et fritidshjem og en børnehave.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Museer

Museum Midtjylland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på

fortidsminder, skal arbejdet jf. Museumsloven stoppes og Museum Midtjylland underrettes.

Politiet

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



Illustrationsplan som viser et princip for områdets disponering



Principsnit.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 61.B11.1 for tæt/lav boligområde ved Stensbjergvej i Lind.

I henhold til lov om planlægning (Erhvervs- og Vækstministeriets lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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 boliger i form af tæt/lav boligbebyggelse,
- 1.2 at angive retningslinjer for områdets bebyggelse og udstykning
- 1.3 at sikre vejadgang til boligområdet samt etablering af sti- og cykelsti forbindelse,
- 1.4 at sikre etablering af fælles, grønne opholdsarealer,
- 1.5 at sikre bevaring af eksisterende, bevaringsværdig beplantning,
- 1.6 at tillade nedrivning af gårdbygning med bevaringsværdi på 6, som vist på kortbilag nr.2,
- 1.7 at sikre bevaring af ladebygning med bevaringsværdi på 4, som vist på kortbilag nr.2,
- 1.8 at sikre afledning af overfladevand fra lokalplanområdet.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter matr.nr. 24a, Lind by, Rind.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne Ia Ib og II (som vist på kortbilag nr.2.)
- Delområde Ia og I b omfatter areal til veje, bebyggelser, fælles grønne opholdsarealer samt. støjafskærmning mod Koustrup Allè.
 - Delområde II omfatter areal til fælles, grønne opholdsarealer med eksisterende bevaringsværdig byggeri, samt underjordisk teknisk anlæg til håndtering af overfladevand.
- 2.3 Lokalplanområdet er ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Fælles bestemmelser for området.

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse må kun ske som tæt/lav bebyggelse.
- 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.

Delområde Ia og Ib

- 3.4 Området må anvendes til boligbebyggelse, vejanlæg, fælles grønne opholdsarealer samt sti- og cykelsti forbindelse.
- 3.5 Der kan i området etableres støjafskærmning i form af begrønnet støjmur, støjvold eller lignende jf. kortbilag nr. 2
- 3.6 Støjvold kan opføres kombineret med beplantning.

Delområde II

- 3.7 Området må ikke bebygges. Arealet omfatter eksisterende bevaringsværdigt byggeri og er udlagt til fælles grønne opholdsarealer .
- 3.8 Der kan opstilles legeredskaber, borde, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold.
- 3.9 Der kan opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation m.v.
- 3.10 Indenfor for området udlægges et areal til etablering af underjordiske anlæg til rensning, forsinkelse og afledning af regnvand i lokalplanområdet. Arealet udlægges samtidig til fælles grønt opholdsareal. jf. kortbilag nr. 2

Der må ikke bebygges eller plantes træer på arealet udlagt til underjordiske spildevandsanlæg. Der kan på dette areal opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

- 3.11 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 Koustrup Mark i princippet som vist på kortbilag nr.2.
- 4.2 Vejadgang fra Koustrup Mark skal ske med en afstand på minimum 60 meter fra Koustrup Allè.
- 4.3 Boligveje skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 4.4 Stier skal udlægges i en bredde af minimum 2 meter.
- 4.5 Boligveje skal etableres som ophold- og legeområde efter færdselslovens bestemmelser.
- 4.6 Der skal etableres følgende parkering: 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse
- 4.7 Større sammenhængende parkeringsarealer i delområde Ia og Ib med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser
- 4.8 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer / armaturer med lyspunktshøjde på maksimum 3,5 meter.
- 4.9 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.
- 4.10 Der skal etableres cykelsti forbindelse i lokalplanområdets østlige del med tilslutning til overordnet cykelsti netværk beliggende uden for lokalplanområdet. I princippet som vist på kortbilag nr.2.
- 4.11 I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet skal der etableres en stiforbindelse a-b fra Koustrup Mark til Lind skole med adgang for cyklister og fodgængere. I princippet som vist på kortbilag nr.2.
- 4.12 Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 50%.

§5 Udstykning

- 5.1 Boliggrunde i delområde Ia og Ib må ikke udstykkes mindre end 300 m².

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.9, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.2 Såfremt der ved udbygning af lokalplanområdet skal udføres flytning/omlægning af eksisterende el-anlæg og/eller fiberbredbåndsrør, skal udstykkeren afholde de dermed forbundne omkostninger ved en eventuel byggemodning.
- Der må ikke bebygges eller beplantes med træer inden for en afstand af 5 meter fra ledningstracéer.
- 6.3 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".
- 6.4 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.
- 6.5 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.

-
- 6.6 Der skal i delområde II etableres underjordiske spildevandsanlæg til opsamling og rensning af overflade vand.
- 6.7 De underjordiske spildevandsanlæg angivet under § 6.6 med tilhørende teknisk anlæg etableres og vedligeholdes i enhver henseende af Herning Vand.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 40.
- 7.2 Bebyggelse i delområde Ia må højst opføres i 2 etager.
- 7.3 Bebyggelse i delområde Ib må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.4 Bebyggelse må have en højde på maksimum 8,5 meter.
Skorstene, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 8.2 Ydervægge på beboelsesbygninger skal fremstå i blank mur med teglsten eller som pudsede flader. Der må desuden etableres partier med træbeklædning, glas, zink, stål, beton kobber og aluminium.
- 8.3 Mindre bygninger som udestuer, udhuse og garager/carporte og lignende kan udføres i andre materialer og farver end boligen.
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.5 Tage kan opføres som flade tage eller med ensidig taghældning med en hældning på op til 45 grader. I delområde Ib kan tage desuden opføres som saddeltage
- 8.6 Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer end hovedbebyggelse.
- 8.7 For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.8 Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 8.9 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.
- 8.10 Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,8 meter over terræn.
- 8.11 Bebyggelsen skal sammenbygges i naboskel som række- og/eller kædehuse.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Inden for lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.
- 9.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet. Opholdsarealer skal have en placering og 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 §14 nævnte grundejerforening.
- 9.6 Befæstelsesgraden for den enkelte grund må ikke overstige 50 %.

§10 TERRÆN

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

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

- 11.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk af samme art i hele lokalplanområdet. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegn/hække skal plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.2 Højden på hæk/hegn må ikke overstige 1,8 meter.
- 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 Redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning gives et ordentligt, grønt udseende.
- 11.5 Der skal inden for området reserveres arealer til affaldsøer og genbrugspladser. Disse arealer skal afskærmes og begrønnes med en stedsgrøn beplantning.
- 11.6 Såfremt der etableres støjafskærmning mod Koustrup Allé, skal denne placeres i princippet som vist på kortbilag nr.2.
- 11.7 Afskærmning i form af egentligt støjhegn skal begrønnes med en stedsegrøn beplantning f.eks. klatreplanter/buske/træer.
- 11.8 Ved etableringen af støjafskærmning i form af jordvold, må volden kombineres med træer eller beplantede flader.
- 11.9 De allé træer der er placeret ved skel vest for lokalplanområdet området kan gennemrydes maksimalt tre steder til vejadgang ind i lokalplanområdet, såfremt alléerne fortsat fremstår som et samlet forløb.
- 11.10 De allé træer der er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet kan fjernes.
- 11.11 Indenfor delområde II etableres et grønt beplanningsbælte ud imod Koustrup Mark. Arealet skal fremstå sammenhængende som grønt areal beplantet med grupper af buske og tilsås med græs eller blomstergræs. (se kortbilag 2)

Delområde II

- 11.12 Området skal benyttes til fælles, grønne fri- og opholdsarealer.
- 11.13 Arealet skal fremstå som grønt areal beplantet med egnstypiske løvfældende træer evt. i kombination med grupper af buske og tilsås med græs eller blomstergræs.
- 11.14 Indenfor delområde II etableres et grønt beplanningsbælte ud imod Koustrup Mark. Arealet skal fremstå sammenhængende som grønt areal beplantet med grupper af buske og tilsås med græs eller blomstergræs. (se kortbilag 2)

Underjordisk teknisk anlæg

- 11.15 I delområde II er udlagt et området til underjordisk teknisk anlæg samt til fælles, grønne fri- og opholdsarealer.
- 11.16 Arealet skal fremstå som grønt areal beplantet med grupper af buske og tilsås med græs eller blomstergræs.
- 11.17 Der må ikke plantes træer inden for arealet.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- den jf. §3.5 nævnte støjafskærmning er etableret, såfremt det ved beregninger/målinger dokumenteres, at denne er påkrævet.
- ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger,
- ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt,
- de i § 4.6 nævnte parkeringspladser er etableret,
- vejadgang til hver bolig er etableret,
- de i §9.3 nævnte udendørs opholdsarealer er etableret.

12.2 Der kan ikke udstedes byggetilladelse før der er etableret vejadgang frem til den enkelte grund, hvortil der søges om byggetilladelse.

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning, der muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.
- 13.2 Det skal ved beregninger/målinger dokumenteres, at de til enhver til gældende grænser for støj kan overholdes. Støjmålinger afholdes af bygherre.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområde såfremt der udstykkes grunde i lokalplanområdet.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
- 14.3 Grundejerforening skal foreslå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og vej- og stianlæg.
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.

§15 BEVARING

- 15.1 Bygninger, der på kortbilag nr.2 er udpeget med middel bevaringsværdi på 6, må nedrives.
- 15.2 Bygningen, der på kortbilag nr. 2 er udpeget med middel bevaringsværdi på 4, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden særlig tilladelse fra Herning Kommune. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af udvendige bygningsdele som f.eks. tage, tagrender, vinduer, døre, kviste, karnapper, skorstene, gelændere, sålbænke m.v.

§16 LOKALPANENS 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

3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **26 April 2016**.

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **11. oktober 2016**.

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den **13. oktober 2016**

Signaturforklaring

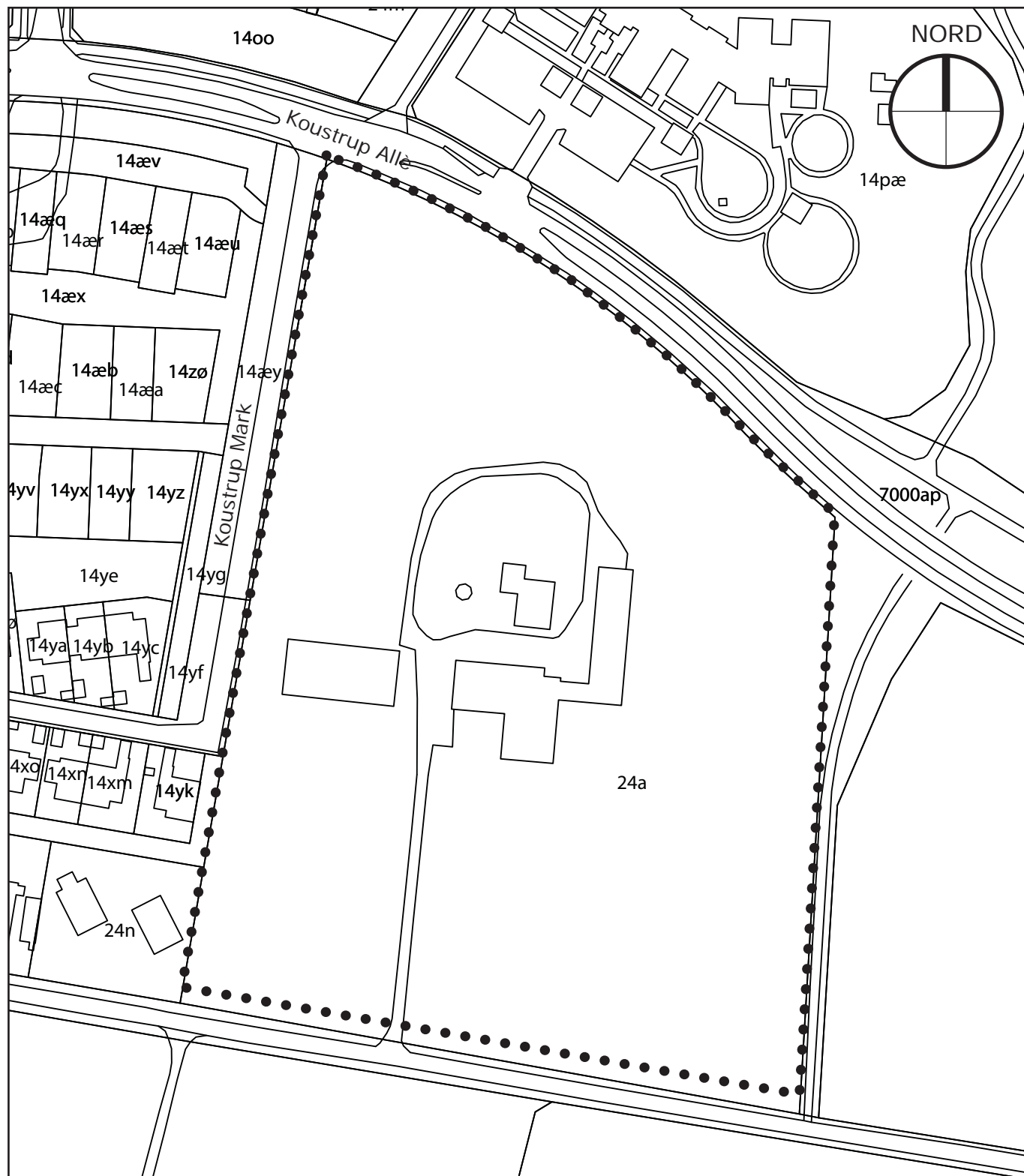
••••• Lokalplanafgrænsning

24a Matr. nr.



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 61.B11.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:1500



Signaturforklaring:



Lokalplanafgrænsning



Delområdeafgrænsning



Bygninger kan nedrives



Bygning skal bevares



Støjafskærmning



a-b Skolesti fra Koustrup Mark



Principiel vejadgang til lokalplanområdet



Cykelstiforbindelse

Delområde **Ia** Veje og bebyggelse

Delområde **Ib** Veje og bebyggelse

Delområde **II** Fælles grønt område



Området skal benyttes til underjordisk teknisk anlæg samt til fælles grønt område

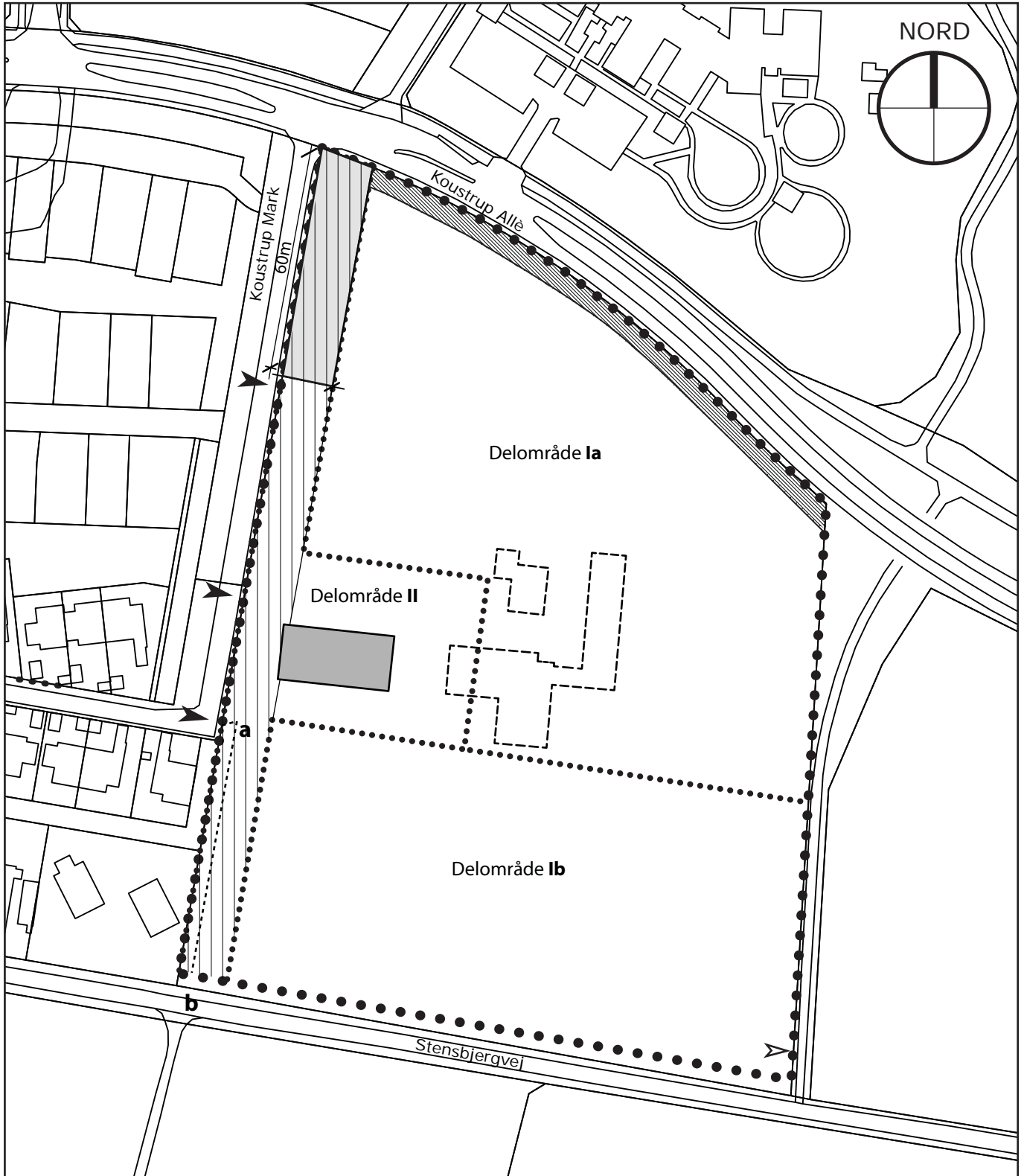


Grønt beplantningsbælte



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 61.B11.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:1500

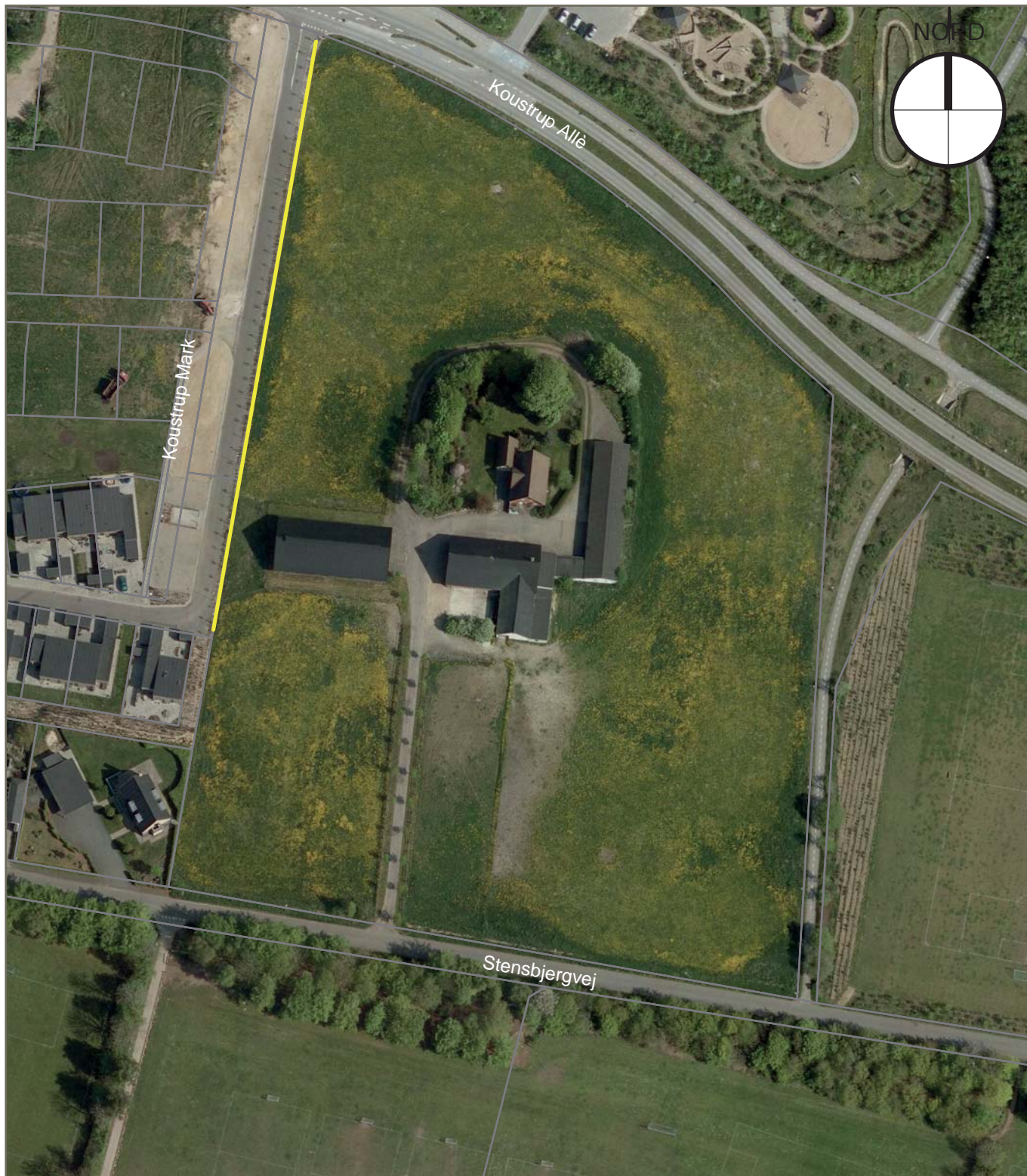


1:1500 0 50 100 150 meter



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 61.B11.1
Bilag a
Bevaringsværdige træer



Signaturforklaring



Bevaringsværdige træer