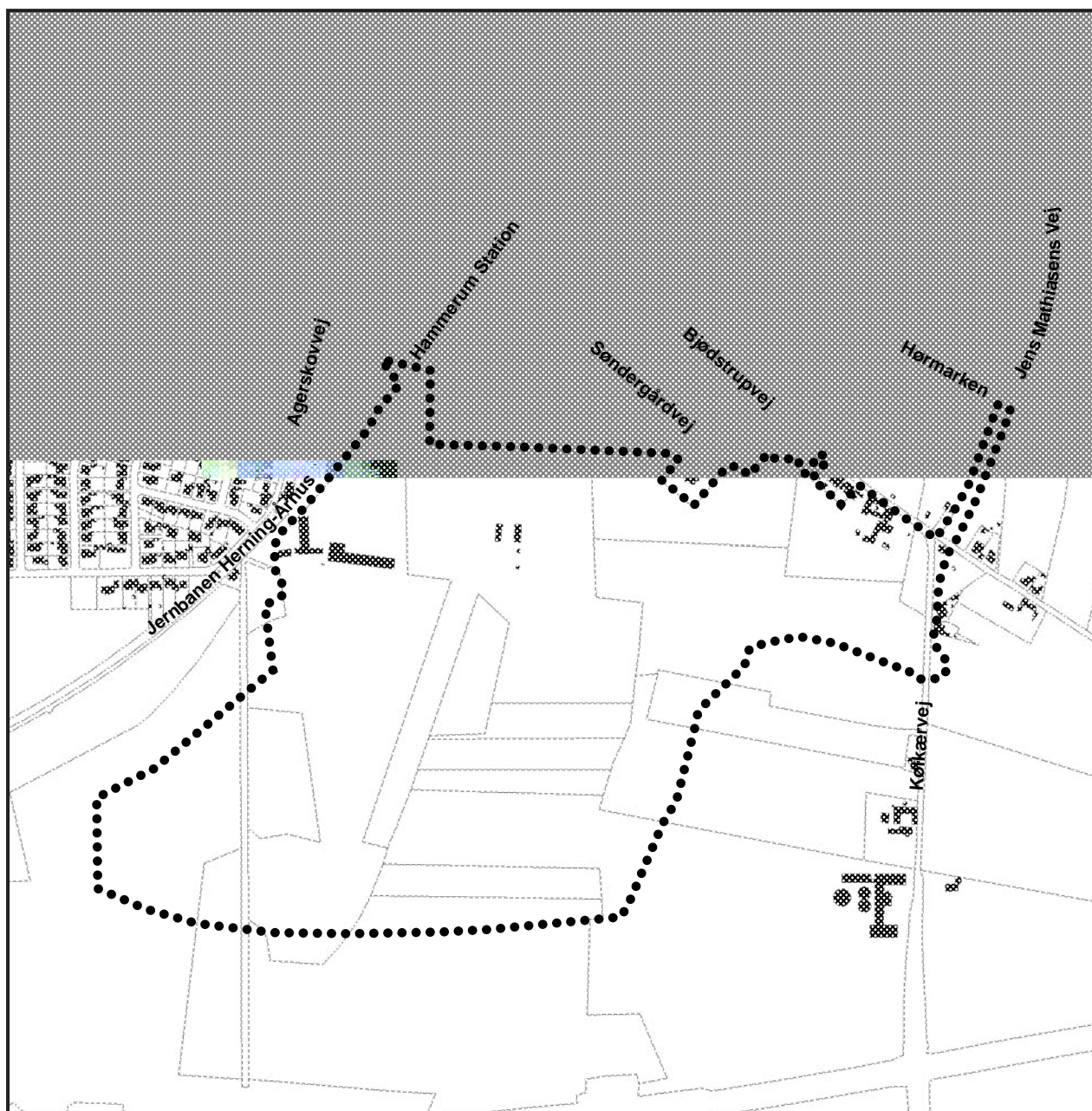




**Herring**  
Kommune

## Boligområde i den sydøstlige del af Hammerum



## Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 2004 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.

## Lokalplan nr. 31.B4.2

### Boligområde i den sydøstlige del af Hammerum

#### Indholdsfortegnelse

<b>1.0</b>	<b>Beskrivelse</b>	
1.1	Lokalplanens formål .....	1
1.2	Lokalplanens baggrund .....	2
1.3	Lokalplanens område .....	2
1.4	Lokalplanens indhold .....	2
<b>2.0</b>	<b>Redegørelse</b>	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen .....	6
2.2	Lokalplanens forhold til kommuneplanen .....	6
2.3	Lokalplanens forhold til miljøet .....	8
2.4	Lokalplanens forhold til anden fysisk planlægning .....	9
2.5	Lokalplanens forhold til en bæredygtig udvikling og Den grønne plan for Herning .....	10
<b>3.0</b>	<b>Lokalplan</b>	
§ 1	Lokalplanens formål .....	11
§ 2	Område og zonestatus .....	12
§ 3	Områdets anvendelse .....	12
§ 4	Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	13
§ 5	Udstykning .....	13
§ 6	Tekniske anlæg .....	14
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering .....	14
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	15
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning .....	15
§ 10	Hegning og beplantning.....	16
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	17
§ 12	Miljø .....	17
§ 13	Grundejerforening .....	17
§ 14	Servitutter .....	18
§ 15	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	18
§ 16	Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	18
	Vedtagelsespåtegning .....	19

#### Kortbilag:

Kortbilag nr. 1: Matrikulære forhold

Kortbilag nr. 2: Lokalplankort

## 1.0 Beskrivelse

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 63 hektar i den sydøstlige del af Hammerum. Området ligger syd for det eksisterende parcelhuskvarter i det sydøstlige Hammerum.

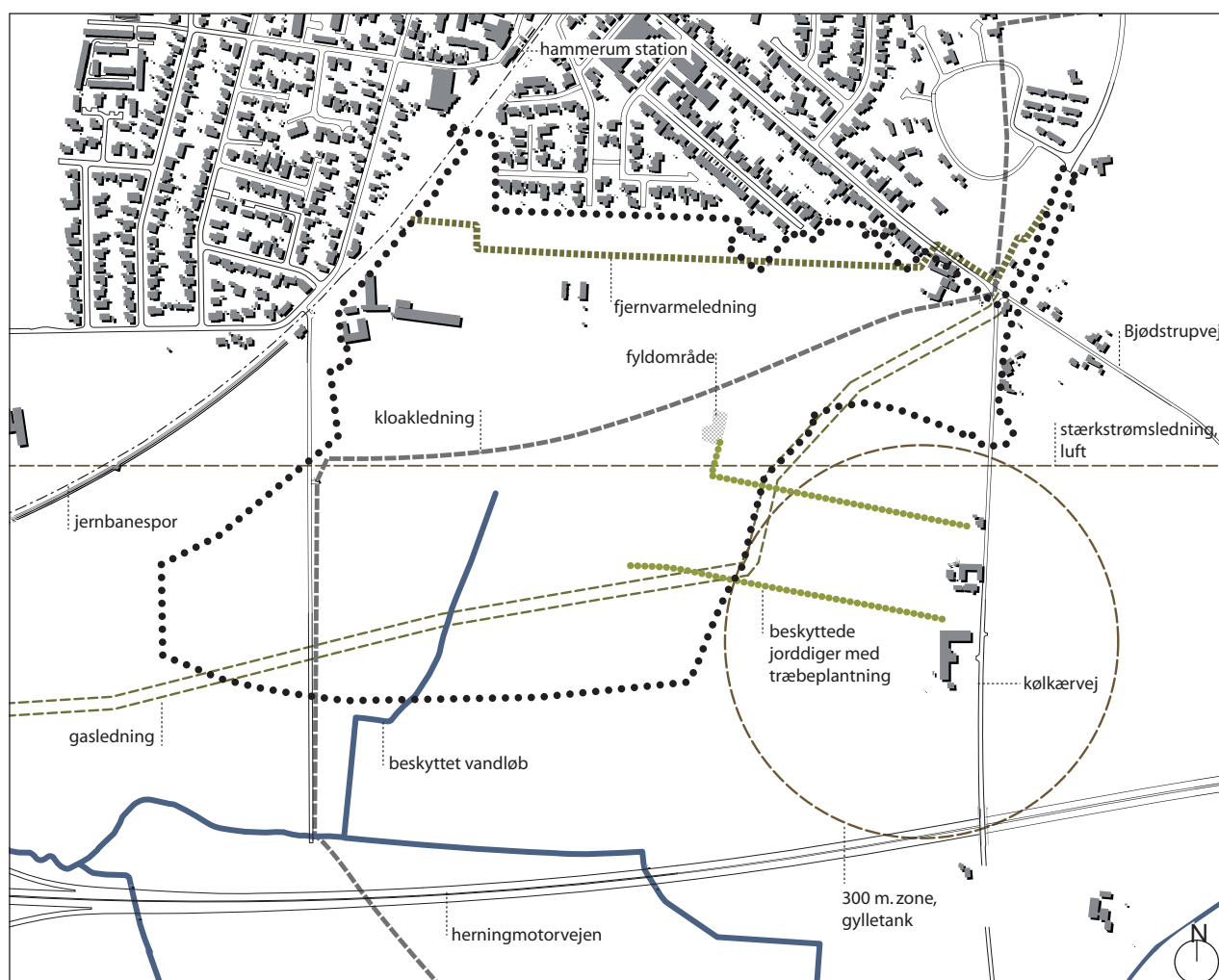
### 1.1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at danne det planmæssige grundlag for, at området kan bebygges med åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse i indtil tre etager og tæt-lav bebyggelse i indtil to etager. Desuden kan der i udvalgte områder opføres boliger, der forsynes af vedvarende energikilder.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens placering, vejadgang og øvrig disponering af private og fælles udearealer.

Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre etablering af et attraktivt boligområde med boliger i åben-lav bebyggelse samt tæt-lav bebyggelse,
- at udlægge areal til offentlig vej,
- at sikre principper i ny strukturplan for "Hammerum SØ",
- give mulighed for opførelse af boliger, der forsynes af vedvarende energikilder eller som energiproducerende bygninger, og anlæg i forbindelse med produktion og drift heraf,
- at udlægge et område til offentligt rekreativt areal med et nyt søområde,
- at fastlægge placering af fællesarealer i området,
- at sikre oprettelse af en grundejerforening for området, samt
- at overføre størstedelen af lokalplanområdet til byzone.



Lokalplanområdets omgivelser, 1:10.000

## 1.2 Lokalplanens baggrund

Nærværende lokalplan udarbejdes som opfølgning af Herning Kommunes målsætning af boligforsyningsplan 2007-2018.

Boligforsyningsplanen anviser, at Hammerum i løbet af de kommende år skal udbygges med yderligere 252 nye boliger, fortrinsvis i form af åben-lav parcelhusbebyggelse.

Herning Byråd har visioner om en placering af ny brintbydel i Hammerum. Lokalplanen muliggør dette projekt.

## 1.3 Lokalplanens område

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et eksisterende boligområde, mod øst op til Kølkærvej, mod vest op til et større markareal samt jernbaneareal og mod syd op til det åbne landskab og Herningmotorvejen.

Lokalplanområdet, der for størstedelens vedkommende ligger i landzone, er ved lokalpla-



*Lokalplanområdet set fra Kølkærvej*



*Eksisterende parcelhusområde nord for lokalplanen*

nens udarbejdelse ubebygget og i både privat og offentligt eje.

Området afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr:

Matr. nr. 4a, 2bm, 4c, 5m, 5a, 5l, 6a samt dele af matr. nr. 2a, 1a, 1dq, 7a, 2c, 5o, 1dp, 5k, 12a og 12b Agerskov by, Gjellerup.

Matr. nr. 9eø, 1p og 1i, Hammerup by, Gjellerup.

Matr. nr. 8x, 13 samt dele af matr. nr. 8æ, 8v og 8g, Kroglund, Gjellerup.

Dele af vejlitra "b", Kroglund, Gjellerup og "d" og "e" Agerskov by, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 1. juni 2007 udstykkes og matrikuleres inden for lokalplanens område.

## 1.4 Lokalplanens indhold

### Strukturplan Hammerum sydøst

For at sikre at lokalplanområdet indgår i en større fremtidig udvikling, er der udarbejdet en ny strukturplan for udviklingen i den sydøstlige del af Hammerum. Strukturplanen viser en fremtidig vision for området mellem Fastrupvej og Kølkærvej. Se illustration på side 4.

Planen er bygget op omkring en ny sø som centralt element. Søen er gennem et offentligt stisystem og grønne arealer forbundet til det nye boligområde og Hammerum by. Søområdet vil således blive et stort rekreativt område for nuværende beboere og fremtidige beboere i området.

En ny offentlig vej tilsattes Jens Mathiasens Vej og betjener via rundkørsel boligområdet fra øst og HI-Park fra vest. Bjødstrupvej lukkes for gennemgående kørsel.

Nye boligparceller organiseres i større klynger langs stamvejen. Mange af parcellerne vil få en yderst attraktiv beliggenhed med søudsigt og der er nogle parceller, der er placeret direkte ved søen. Den grønne kile, der forbinder området med resten af Hammerum åbner sig op ud mod søen og skaber et indbydende rekreativt areal ved søkanten.

Langs motorvejen planlægges et nyt erhvervsområde, der separeret vejbetjenes af Fastrupvej. Erhverv, der etablerer sig her vil få mulighed for at opføre facader der kan synliggøre virksomheden ud til motorvejen. Der anlægges en bakkeformet jordvold i landskabet mellem erhvervsområdet og boligområdet som bufferzone.

Der er ikke gennemkørsel fra erhvervsvejen til boligvejene. Der etableres derimod en bussluse, således at busruten fremover kan omlægges og betjene både bolig- og erhvervsområdet.

Det nye område er forbundet det nuværende Hammerum med stisystemer og grønne kiler. Desuden forbinder en stibro over banearealet området med centerområdet i Hammerum.

### Den grønne struktur

Friarealerne omkring det nye boligområde vil blive præget af en afveksling mellem natur og mere parkagtige grønne pladser samt omkransende skovplantninger mod trafikårer og erhvervsarealer.

Skovplantninger etableres efterhånden som blandet skov med naturligt forekommende arter træer og undervegetation. Bevoksningen vil sammen med bakker og støjafskærmninger, hvor der er behov, lukke sig omkring boligområdet og sølandskabet.

Ved valg af plantearter lægges der stor vægt på planternes nytteeffekt og der iblandes frugttræer og bærbuske til gavn for både beboerne og faunaen.

Eksisterende levende hegn bevares, hvor det er muligt og der plantes nye levende hegn, hvor boligområdet grænser sig mod andre former for bebyggelse.

Ved stamvejen og langs boligvejene plantes vejtræer. Boligveje gives et individuel udtryk og karakter ved at variere arten af træerne.

### Lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ca. 160 boliger i form af åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse i udvalgte områder.

Bebyggelse kan oveervejende opføres i op til 2 etager. I delområde IIa ned mod søen kan der opføres bebyggelse i 3 etager såfremt at det er enfamiliehuse.

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III IV og V, som vist på kortbilag nr. 2.

I den sydlige del af området anlægges der et offentligt rekreativt søområde.



Området syd for eksisterende boligområde i Hammerum. Set mod syd.



*Principiel udstyrkningskitse*

Der anlægges fælles friarealer, der som grønne kiler skyder sig ind mellem parcellerne. Derved sikres området visuel og rekreativ forbindelse til den planlagte sø.

Der udlægges areal til etablering af ny offentlig vej med tilslutning til Jens Mathiasens Vej.

### H2PIA - ny brintby i Herning

Det er i lokalplanens delområde II muligt at opføre brintboliger. Brintbydelen foreslås lanceret under navnet "H2PIA" som kombinerer fremtidsrettet energiteknologi baseret på kombinationen af vedvarende energi og brintteknologi. Arkitekturen skal være fremtidsrettet kombineret med en højeffektiv energiudnyttelse.

I forbindelse med brintbyen, skal der etableres et demonstrationshus, som kan blive møderum for borgere, forskere, arkitekter mm. og danne ramme for udstilling og dialog omkring vedvarende energiformer.

Der skal opføres elektrolyseanlæg og brinttankstation, som bidrager til energiproduktionen.

Som en del af boligernes energisystem indgår desuden husstandsvindmøller og solceller.

## 2.0 Redegørelse

### 2.1 Lokalplanens forhold til regionplanen

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

### 2.2 Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er Herning Kommuneplan 2005-2016. I kommuneplanen er lokalplanområdet indeholdt i rammeområde B4, OF4 og J3.

Da der overføres et areal fra rammeområde J3 til rammeområde B4, er der udarbejdet et tillæg til Herning Kommuneplan 2005-2016. Der overføres et areal fra rammeområde J3 og rammeområde OF4 til rammeområde B4.



Illustrationer fra H2PIA projektet omkring ny brintbydel i Herning. HOW2LIVE, H2 Logic ApS.

1. Eksempel på en "Villa Unplugged" brintbolig. Boligen er selvforsynende og klarer selv lagring af brint og produktion af energi til bolig og bil. Varmen kommer delvis fra solfangere. El produceres af solceller og vindmøller. En del af elektriciteten bruges til produktion af brint til bilens brændstofceller. Resten af brinten lagres og bruges til strøm og varme produktion i perioder uden sol og vind.

2. Eksempel på en "Villa Hybrid". Her producerer familien sin egen energi, men de er også koblet til det fælles energinet, som de forsyner med overskuddet af den energi de selv producerer.

Rammeafgrænsningen og bestemmelser omkring etageantal/bygningshøjde ændres. Desuden overdrages der et areal fra rammeområde J3 til et nyt offentligt rekreativt rammeområde OF12.

Nuværende rammebestemmelser for:

#### **B4 - Boligområde omkring Bjødstrupvej**

Området skal fortsat anvendes til boliger med åben og lav karakter. Der kan etableres tæt-lav bebyggelse på arealet ved den gamle trælast. Bygninger til visse offentlige formål, som for eksempel daginstitutioner, kan indpasses.

Der skal foretages en trafiksanering i området for at skabe et bedre trafikmiljø.

Det skal gøres mere sikkert for cyklende og gående at krydse jernbanen og Hammerum Hovedgade.

Kommuneatlasset for Herning beskriver en række karakteristiske landskabs-, by- og bygningsstræk, der skal have særlig bevågenhed i planlægningsarbejdet.

Bebyggelse med høj bevaringsværdi i henhold til kommuneatlasset samt anden bebyggelse med høj kulturhistorisk eller arkitektonisk værdi skal så vidt muligt søges restaureret og bevaret. Områdets særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, værdifuld beplantning og værdifulde enkelttræer bør bevares.

Ved nyanlæg skal det være muligt at plante langs veje, ved stier og på friarealer.

**Boligantal:** Der må højst etableres to boliger pr. parcel i området.

**Bebyggelsesprocent:** Højst 30 for hver enkelt parcel. For tæt-lav områder dog højst 45 for et delområde under ét.

**Etageantal:** Højst 2.

**Bygningshøjde:** Højst 8,5 m.

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

**Parkeringspladser:** Mindst 2 pr. bolig.

**Zoneforhold:** Den sydlige del af området skal overføres fra landzone til byzone.

**Andet:** Langs områdets sydøstlige grænse skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte på mindst 10 m.

Der skal i områderne kunne etableres affaldsstationer, hvor de enkelte husstande kan aflevere det sorterede affald.

#### **Forslag til ny rammebestemmelse for B4 - Boligområde omkring Bjødstrupvej**

Følgende bestemmelser ændres:

**Etageantal:** Højst 3

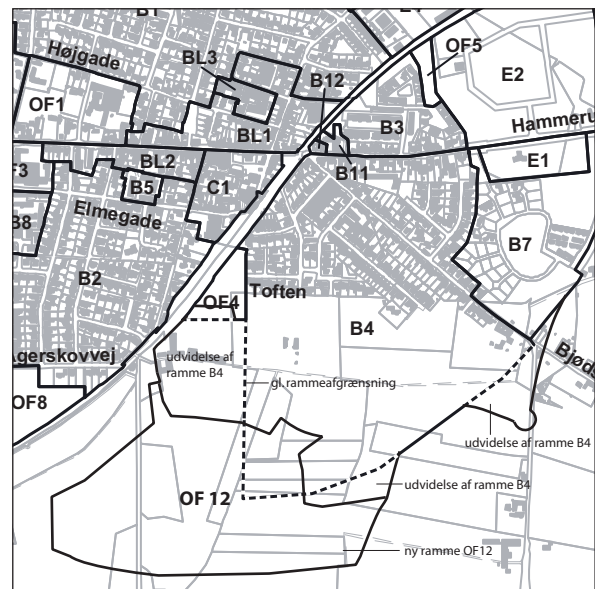
**Bygningshøjde:** Højst 12 m.

**Andet:** Der skal i områderne kunne etableres affaldsstationer, hvor de enkelte husstande kan aflevere det sorterede affald.

Nuværende rammebestemmelser for:

#### **J3 - Jordbrugsområde**

Området skal først og fremmest benyttes til jordbrug, men der skal også tages hensyn til det stigende behov for plads til friluftaktiviteter samt kolonihaver omkring Gjellerup og Hammerum.



*Forslag til nye kommuneplanrammer*

Der skal være areal til cykel- og gangsti samt friluftaktiviteter omkring Hammerum Bæk og mellem Hammerum og Herning.

Omkring Hammerum Bæk findes en del vandstandsproblemer. Vi vil undersøge om der kan

laves små søer langs bækken mellem Gjellerup og Birk for at løse problemet.

Husstandsmøller i det åbne land med en samlet effekt på mindre end 35 kW kan opstilles inden for en ejendoms byggefelt og på vilkår af, at møllen hovedsageligt kun producerer el til eget forbrug.

Husstandsmøller må ikke opføres med en større navhøjde end 20 m. Husstandsmøllers farver skal holdes i dæmpede grå farver. Møllerne må ikke belyses.

**Bebyggelse:** Der må ikke ske nybyggeri ud over det til jordbruget nødvendige driftsbyggeri samt byggeri i forbindelse med områdets anvendelse til kolonihaveformål og rekreativt område.

Nedlagte landbrug kan på nærmere betingelser eventuelt anvendes til industri, håndværk og lignende. Der gives dog normalt ikke tilladelse til udvidelse.

**Tekniske anlæg:** I området kan indplaceres mindre tekniske anlæg (rensningsanlæg, transformerstation o.lign.)

**Råstofgravning:** Byrådet vil i forbindelse med behandling af graveansøgning tage stilling til eventuelle graveområders anvendelse efter endt gravning.

**Forslag til bestemmelser for nyt rammeområde OF12:**

### **OF12 - Offentligt rekreativt område**

Området skal anvendes til offentligt rekreativt område. Der skal etableres sø og rekreative arealer med stiforbindelser, som fører til Hammerum by.

### **2.3 Lokalplanens forhold til miljøet**

#### **VVM**

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af konkrete projekter, der ikke medfører krav om en VVM-screening, idet de vurderes ikke at medføre væsentlige forandringer af det eksisterende miljø eller i forhold til den eksisterende

anvendelse af området.

#### **Strategisk 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.

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

#### **Beskyttede naturtyper**

I den sydlige del af området er der et beskyttet § 3 vandløb. Vandløbets placering er vist på kortbilag 1 samt illustration side 1/2/2 1. Lokalplanen forudsætter, at der gives tilladelse til at omlægge eller nedlægge en mindre del af vandløbet i henhold til Vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven.

#### **Affald og kortlagte arealer**

Der er en tidligere losseplads/opfyldningsområde på et areal nord for den udlagte offentlige vej vist på illustration side 1 og kortbilag 1 og 2. Ifølge nuærende registreringer, forventes det, at området skal kortlægges som vidensniveau 2. Det er Region Midtjyllands afgørelse om området skal kortlægges.

Såfremt der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder i området konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses, og Herning Kommunes Miljøafdeling skal underrettes herom.

Region Midtjylland har viden om, at der på matr. nr. 6a Agerskov by, Gjellerup, har ligget en matrielgård. Ifølge oplysningerne har der ikke været anvendt og håndteret pesticider på ejendommen, der på den baggrund ikke er kortlagt i henhold til Jordforureningsloven.

## Grundvand

Lokalplanen ligger i området omfattet af Indsatsplan for Herning/Lind - for beskyttelse af grundvandsressourcen (kun Herning øst og Lind nord). Indsats-planen er lavet i 2002 i samarbejde mellem Herning Kommune, Ener-gigruppen Jylland A/S Vand og tidligere Ring-kjøbing Amt. Formålet med indsatsplanen er, at der nu og i fremtiden kan indvindes godt drik-kevand i og omkring Herning. Yderligere infor-mationer kan fås ved at kontakte Herning Kom-mune.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes der tillæg til spildevandsplanen. Afledning af regn-og spildevand skal ske i overensstemmelse med denne spildevandsplan. Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang ned-sives på den enkelte ejendom. Grønne områder og ubebyggede arealer skal etableres og ved-ligeholdes uden brug af stoffer, der kan skade grundvandet.

## 2.4 Lokalplanens forhold til anden fysisk planlægning

### Kollektiv trafik

Der er offentlig transport til lokalplanområdet. Herning Bybusser har flere stoppesteder nær området og det regionale bus- og rutebilnet mellem Herning og Brande har stoppested ved Agerskovvej. På længere sigt, når strukturplanen er mere udbygget, kan busruten omlægges, således at boligområdet betjenes via den østlige del af stamvejen.

### Støj

Lokalplanen udlægger areal i en del af lokal-planområdet til en ny offentlig vej, der tilsluttes Jens Mathiasens Vej.

Den samlede trafikmængde på den offentlige vej forventes ved en fuld udbygning af strukturplanen og med ca. 220 boliger at være ca. 880 biler pr. døgn. Denne trafikmængde er sammen-lignelig med trafikmængden i større boligområ-der i Hammerum, og det er derfor vurderet, at det ikke er nødvendigt med en støjvold til af-grænsning mellem boligområderne og vejen.

Langs den vestlige lokalplanrænse er der et

jernbanespor. Langs dette etableres et læbælte. Såfremt det bliver nødvendigt, skal der etable-res støjvold mod banearbejdet.

Husstandsvindmøller kan etableres i delområde II såfremt de producerer vedvarende energi. Støj fra vindmøller i området skal overholde grænseværdierne i Bekendtgørelse om støj fra vindmøller.

### Parkering

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering efter lokalplanens bestemmelser.

For bebyggelse i området gælder, at der skal udlægges parkeringspladser svarende til min. 2 parkeringspladser pr. bolig til åben-lav bebyg-gelse samt min. 1½ p-plads pr. bolig til tæt-lav bebyggelse i henhold til § 4.

### Teknisk forsyning

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

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

Til lavenergihuse samt boliger, der forsynes af vedvarende energikilder, er der ikke tilslut-ningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikati-onskravene i afsnit 5.3 i tillæg 9 til bygnings-reglement for småhuse 1998.

### Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbej-delse i Hammerum Skoles skoledistrikt.

### Jordbrugskommissionen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 2bm, 4a, 4c, 5m, 5l, 6a samt dele af matr. nr. 1a, 1dp, 1dq, 2a, 2c, 5k 5o, og 7a Agerskov by, Gjellerup, matr. nr. 1p, 1i og 9eø Hammerup by, Gjelle-rup, matr. nr. 8x samt dele af matr. nr. 8g, 8v og 8æ Krogslund, Gjellerup.

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugsplig-

ten ophæves ved en særskilt ansøgning til jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen, Region Midtjylland. Jf. Landbrugsloven.

#### **Arkæologiske forhold/kulturmiljø**

Herning Museum skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser, inden området bebygges.

#### **Diger**

Den vestlige ende af to beskyttede diger er omfattet af lokalplanen. Det foreslås at de to vestlige ender af digerne nedlægges i forbindelse med overførsel til byzone. I forbindelse med en realisering af resten af strukturplanen vil det i forhold til strukturplanen være muligt at bevare størstedelen af resten af digerne og lade dem indgå som et landskabelement området, hvis dette ønskes.

### **2.5 Lokalplanens forhold til en bæredygtig udvikling og Den Grønne Plan for Herning**

I overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området reserveres plads i lokalplanens område til lokale affaldsstationer, hvor de enkelte husstande kan aflevere sorteret affald.

Herning Kommune har udarbejdet en økologisk guide for de bygherrer, der ønsker at tage økologiske hensyn ved opførelse og drift af deres bolig.

Endvidere har Herning Kommune udarbejdet en ”Grøn Plan for Herning og Omegnsbyerne”.

Lokalplanen lægger op til, at der etableres grønne kiler mellem områdets bebyggelse - og at der etableres et offentligt område med sø og grønne arealer.

En byudvikling, som angivet i lokalplanen, opfylder intentionen i ”Den Grønne Plan”.

### 3.0 Lokalplan

#### Lokalplan nr. 31.B4.2

#### Boligområde i den sydøstlige del af Hammerum

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre etablering af et attraktivt boligområde med boliger i åben-lav bebyggelse samt tæt-lav bebyggelse,
- at udlægge areal til offentlig vej,
- at give mulighed for opførelse af boliger, der forsynes af vedvarende energikilder eller som energiproducerende bygninger, og anlæg i forbindelse med produktion og drift heraf.
- at sikre principperne i den nye strukturplan for Hammerum sydøst.
- at udlægge et område til offentligt rekreativt areal med et nyt søområde,
- at fastlægge placering af fællesarealer i området,
- at sikre oprettelse af en grundejerforening for området og
- at overføre størstedelen af lokalplanområdet til byzone.

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr: matr. nr. 2bm, 4a, 4c, 5a, 5l, 6a samt dele af matr. nr. 1a, 1dp, 1dq, 2a, 2c, 5k, 5o, 7a, 12a og 12b Agerskov by, Gjellerup.  
Matr. nr. 1i, 1p og 9eø Hammerup by, Gjellerup.  
Matr. nr. 8x, 13 samt dele af matr. nr. 8g, 8v og 8æ Kroghslund, Gjellerup.  
Dele af vejlitra "b", Kroghslund, Gjellerup og "d" og "e" Agerskov by, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 1. juni 2007 udstykkes og matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, offentlige rekreative formål samt offentlige institutionsformål.

Lokalplanen opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag nr. 2:

**Delområde I:** Området skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Ubebyggede arealer indenfor området skal indrettes til fælles grønne friarealer.

**Delområde II:** Området skal anvendes til åben lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse. Området kan desuden anvendes til boligområde, der kan forsynes af vedvarende energikilder. Ubebyggede arealer indenfor området skal indrettes til fælles grønne friarealer.

Benyttes området til boliger, der forsynes af vedvarende energikilder, er følgende desuden muligt:

- Der kan etableres tankstation, lager til lagring af brint og elektrolyseanlæg såfremt de er en del af produktionen og driften af de vedvarende energikilder.
- Der kan opføres et demonstrationshus med tilhørende anlæg i forbindelse med produktionen af brint.

**Delområde III:** Området skal anvendes til offentligt område til institutionsformål.

**Delområde IV:** Området skal anvendes til offentligt, rekreativt areal med sø.

**Delområde V:** Området skal anvendes til etablering af ny offentlig vej.

- 3.2 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3.
- 3.3 Herning Byråd kan tillade, at der i område I og II drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

For disse erhverv gælder, at de skal drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og at erhverv ikke må være til gene for omgivelserne eller bryde områdets karakter af boligområde. Herunder gælder, at erhverv ikke må have behov for parkeringspladser, der ikke er plads til på den pågældende ejendom samt have ansatte.

3.4 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v., når placering og udformning efter byrådets skøn er tilpasset den omliggende bebyggelse.

3.5 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

## § 4 **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

4.1 Følgende veje udlægges med en principiel placering som vist på kortbilag 2:

### **Delområde V:**

Der udlægges areal i en bredde af min. 16 m. til etablering af ny offentlig vej med en kørebanebredde på min. 6 meter.

### **Delområde I og II:**

Der udlægges areal til private fælles boligveje i en bredde på min. 10 meter med en kørebanebredde på min. 5 m.

Der skal i vejprofilerne reserveres plads til plantning af træer.

4.2 Der skal være mulighed for at renovationsvogne kan vende på boligvejene.

4.3 Der skal mindst etableres følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse.
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse samt udlægges mulighed for yderligere at etablere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.

4.4 Alle stier i de offentlige områder III og IV udlægges som offentlige stier. Der skal desuden udlægges offentlige stier på strækningen punkt a-a og b-b som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges med en bredde på min. 5 m. med et befæstet areal på min. 3 meter.

4.5 Øvrige stier udlægges til private fællesstier i en bredde på min. 3 med et befæstet areal på min. 2 meter.

4.6 De indenfor **delområde I og II** nævnte private fællesveje, stier, pladser og grønne fællesarealer ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i § 11 nævnte grundejerforening ud fra en samlet driftsplan.

## § 5 **Udstykning**

5.1 Ved åben/lav byggeri i **delområde I og II** må ingen grund udstykkes med et nettoareal mindre end 700m<sup>2</sup> eller større end 1.600 m<sup>2</sup>.

- 5.2 Tæt/lav byggeri i delområde II skal opføres med lodrette lejlighedsskel og ingen grund må udstykkes med et nettoareal mindre end 300 m<sup>2</sup>.

Der skal være mulighed for at etablere ca. 160 boliger i lokalplanområdet som helhed.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Deklarationer omkring de viste ledningstracéer på kortbilag 2 skal respekteres.
- 6.2 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte offentlige eller private forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.3 Såfremt der opføres lavenergi-huse eller boliger, der forsynes af vedvarende energikilder, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergi-huse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i tillæg 9 til bygningsreglement for småhuse 1998.
- 6.4 Der kan etableres tekniske anlæg, der betjener området, fx transformerstation, fælles miljøstation, brandhaner mv.. Der kan i delområde II opsættes husstands vindmøller i forbindelse med produktion af vindenergi.
- 6.5 Forsyningsledninger i området skal fremføres som jordledninger.
- 6.6 Der kan indenfor delområde IV etableres regnvandsbassiner.
- 6.7 Eksisterende kloakledning vist på kortbilag 1 skal omlægges og pumpestation i området skal flyttes, så kloaksystemet tilpasses byggemodningen.
- 6.8 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinier for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:
- 30% for åben/lav bebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meter.
- 40% for tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager og 8,5 m. Det bebyggede areal må ikke overstige 20% af grundarealet. Bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- I delområde IIa kan der opføres bebyggelse i op til 3 etager og 12 m. såfremt det er enfamiliehuse/åben-lav byggeri.
- 7.2 Hvis terrænet muliggør, at en kælder frilægges i bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.
- 7.3 Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger

8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Skorstene, antennemaster og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, kan dog have en større højde.

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

- 8.1 Tæt-lav bebyggelse indenfor hvert delområde/boligenklave skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 8.2 Ved tæt-lav bebyggelse kan tage udføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning på maks. 45 grader.
- 8.3 Byggetilladelse kan tidligst udstedes, når der foreligger Herning Byråds godkendelse af bebyggelsens udformning og materialevalg samt en plan over friarealer inkl. beplantning, stier, legepladser mv. for et delområde eller en etape under ét jævnfør § 9.9.
- 8.4 Ny bebyggelse skal i udformning og materialevalg gives en sådan udformning, at der opnås en god helhedsvirkning i forbindelse med omgivelserne.
- 8.5 Blanke tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi. Det er tilladt at anvende glasmaterialer på mindre drivhuse, udestuer og lignende. Glansværdien på glaserede teglsten må maks. være 30.
- 8.6 Skiltning og reklamering må ikke finde sted, bortset fra almindelig navne- og nummer-skiltning.
- 8.7 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radio-modtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, områder eller parkeringsarealer.
- 8.8 Der kan opføres vindmøller der producerer vedvarende energi i delområde II. Det er ikke tilladt at opføre vindmøller med gittermaster. Vindmøller skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur.

## § 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Der skal på den enkelte grund etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende og skal kunne vedligeholdes uden anvendelse af miljøskadelige midler.
- 9.3 Eksisterende beplantning i området, der har en markant karakter, skal forsøges bevaret.
- 9.4 Der skal etableres følgende plantebælter og støj-mæssige foranstaltninger:
- Plantebælte i en bredde af min. 5 meter mellem eksisterende boligområde (Tværgade, Toften og Øster Allé) og det nye boligområde som vist på kortbilag 2.

- Plantebælte i en bredde af min. 5 meter mod område III som vist på kortbilag 2.
- Læbælte mod jernbanearealet som vist på kortbilag 2 i en bredde af min. 5 meter. Såfremt det bliver nødvendigt skal der etableres støjmæssige foranstaltninger mod banearealet.
- I forbindelse med etablering af erhvervsområdet syd for lokalplanområdet skal der anlægges støjvold i form af et bakkelandskab i den sydlige del af lokalplanområdet.

- 9.5 De lavtliggende engarealer omkring søen skal dannes som naturlig eng, hvor flora og fauna får lov til at udvikle sig så der opstår et varieret og oplevelsesrigt naturområde.
- 9.6 Friarealer omkring veje og stier samt mellem bebyggelsesafsnit skal anlægges, som "savanneagtige" åbne græsstepper.
- 9.7 Indenfor de forskellige bebyggelsesafsnit skal der etableres grønninger ved hver boligvej, - tænkt som "urbane" grønne rum med mulighed for fælles aktiviteter, ophold, leg og gæsteparkering for vejfællesskabet.
- 9.8 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring udenfor indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.
- 9.9 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 m. Der må desuden ikke foretages terrænreguleringer indenfor 1 m. langs skel.
- 9.10 For åben-lav bebyggelse skal den enkelte husstand selv afsætte plads til beholdere til dagrenovation.
- 9.11 Miljøstationer til opsamling af genbrugsmaterialer skal placeres på dertil indrettede pladser.
- 9.12 Opstilling af containere til storskrald må kun ske med Herning Kommunes godkendelse.
- 9.13 Arealer til fælles ophold, parkering, beplantning m.v. skal anlægges og beplantes efter en overordnet plan. Planen skal godkendes af Herning Byråd jvf. Herning Kommunes Retningslinier for byggesagsbehandling vedrørende grønne arealer, dateret 15. aug. 1996.

## § 10 Hegning og beplantning

- 10.1 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn af samme art i hele lokalplanområdet. Hegnet skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal her plantes min. 40 cm fra skel mod vej og sti.
- 10.2 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.

- 10.3 Eventuelle støjskærme eller støjvolde skal tilplantes og fremstå grønne.
- 10.4 Redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning gives et ordentligt, grønt udseende.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:
- bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte forsynings- og afløbsledninger,
  - de i § 4 nævnte veje, stier- og friarealer er etableret for det enkelte område, eller der er stillet de nødvendige garantier for anlæggenes etablering.
  - Herning Byråd har godkendt en samlet plan over indretningen af friarealer herunder beplantning, stier, legepladser mv. for området jævnfør § 9.
  - målinger eller beregninger har godtgjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra veje kan opfyldes på mindst en af bygningens facader, på de udendørs opholdsarealer samt i sove- og opholdsrum.
  - stærkstrømledning vist på kortbilag 1 er omlagt under jorden.

## § 12 Miljø

- 12.1 Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster boligområdet med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning.
- 12.2 Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at boligernes indendørs støjniveau fra trafikstøj ikke overstiger 30 dB(A).
- 12.3 Støj fra vindmøller, der producerer vedvarende energi i boligområdet, skal overholde grænseværdierne i Bekendtgørelse om støj fra vindmøller, 1518 af 14/12 2006 eller den til enhver tid gældende bekendtgørelse omkring dette.

## § 13 Grundejerforening

- 13.1 Indenfor området skal der, når Herning Kommune forlanger det, eller senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere.
- 13.2 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg. Dette skal ske uden brug af miljøskadestoffer.
- 13.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Kommune.
- 13.4 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden Herning Byråds godkendelse.

- 13.5 Såfremt der etableres en samlet bebyggelse med boliger der forsynes af vedvarende energikilder, kan der oprettes en selvstændig grundejerforening for dette område.

## § 14 Servitutter

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

## § 15 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 15.1 Lokalplanen omfatter et beskyttet § 3 vandløb vist på kortbilag 1. Lokalplanen forudsætter, at der gives tilladelse til at omlægge eller nedlægge en mindre del af vandløbet i henhold til Vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven.

- 15.2 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelse fra Region Midtjylland, hvis arealer i lokalplanområdet er eller bliver kortlagt som muligt forurenede eller konstateret forurenede efter Lov om forurenede jord:

Hvis et areal er kortlagt, skal ejer eller bruger søge Region Midtjylland om tilladelse, før anvendelsen af arealet ændres til følsom arealanvendelse: Bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.

Hvis et kortlagt areal bruges til følsom arealanvendelse eller er fastlagt af Region Midtjylland som offentligt indsatsområde, skal ejer eller bruger søge Region Midtjylland om tilladelse før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde på arealet. Den offentlige indsats omfatter forureninger, der kan have skadelig virkning på drikkevand eller på mennesker, på arealer med boliger, børneinstitutioner eller offentlige legepladser.

- 15.3 Hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses i følge § 71 i Lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Region Midtjylland, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når Region Midtjylland har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

## § 16 Lokalplanens endelige retsvirkninger

- 16.1 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.

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 Planloven § 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 § 19 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning

for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Såfremt forhold vedrørende byggeri m.v. ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

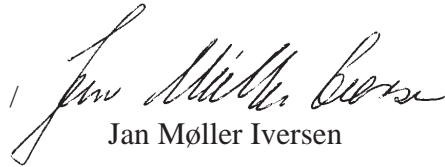
### **Vedtagelsespåtegning**

Endeligt vedtaget af Herning Byråd den 26. februar 2008.

P.b.v.

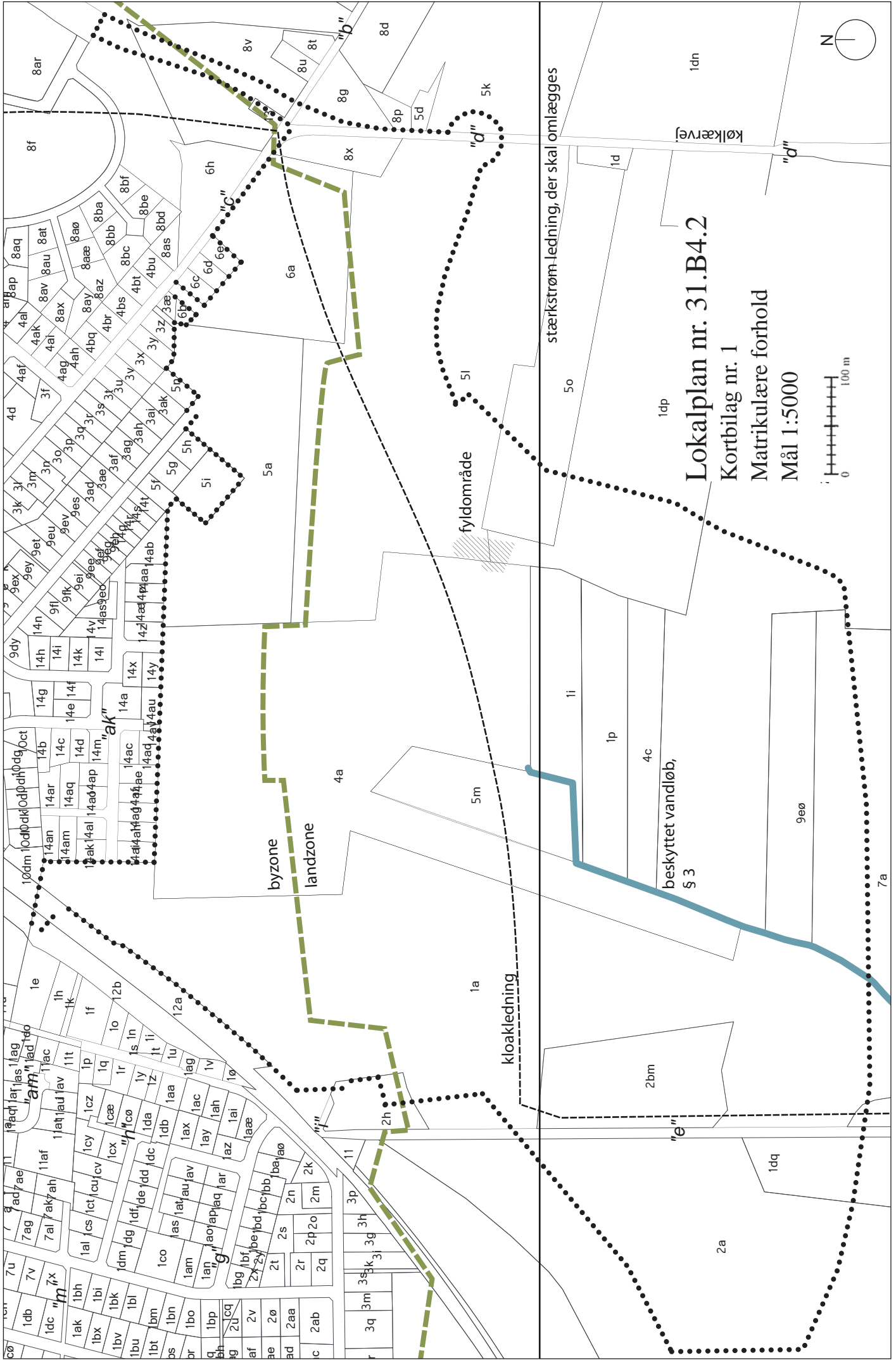


Knud B. Troelsen



Jan Møller Iversen

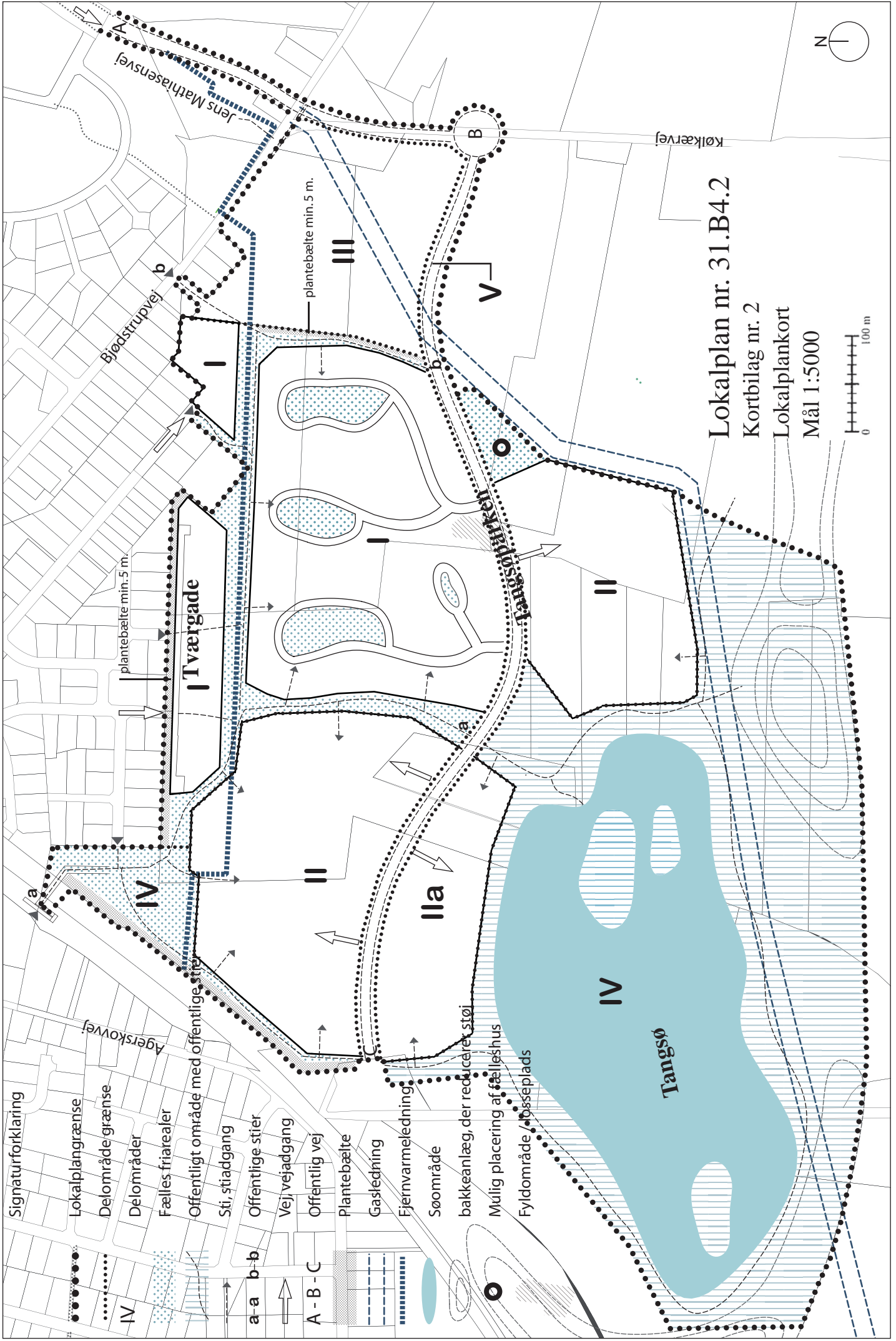
Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 26. marts 2008.



# Lokalplan nr. 31.B4.2

Kortbilag nr. 1  
Matrikulære forhold  
Mål 1:5000





**Lokalplan nr. 31.B4.2**

Kortbilag nr. 2

Lokalplankort

Mål 1:5000



Signaturforklaring

Lokalplangrænse

Delområde grænse

Delområder

Fælles friareal

Offentligt område med offentlig sti

Sti, stiadgang

Offentlige stier

Vej, vejadgang

Offentlig vej

Plantebælte

Gasledning

Fjernvarmeledning

Søområde

bakkeanlæg, der reducerer støj

Mulig placering af fælleshus

Fyldområde / busseplads

IV

Tangso

plantebælte min. 5 m.

plantebælte min. 5 m.

Jens Mathiasensvej

Bjødstrupvej

Kølkevej

Tangsovej

I Tværgade

IV

II

IIa

IV

B

V

II

a-a b-b

A-B-C