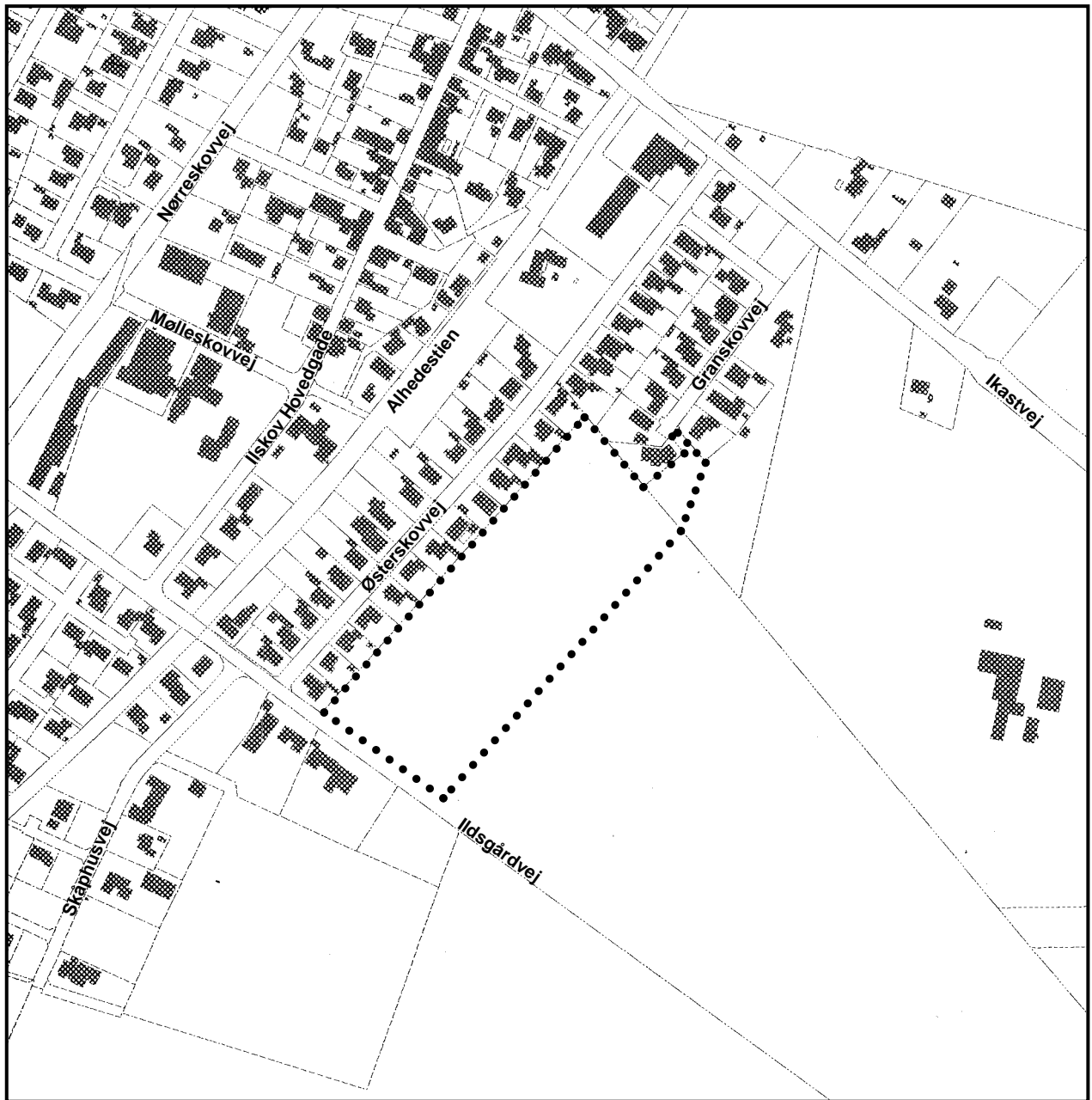




Boligområde nord for Ildsgårdvej, Ilskov



Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 1991 indeholder bestemmelse om, at et lokalplanforslag **skal** udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom.

I øvrigt **kan** der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres **et forslag til lokalplan i 8 uger**, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen **vedtages endeligt**. Lokalplanens paragrafdel **tinglyses** herefter og får **bindende virkning** for grundejere og brugere i området.

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Denne lokalplan var offentligt fremlagt i tiden fra den 27. juni 2001 til den 12. september 2001 (begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Servicebutikken, indgang A og i Byplanafdelingen, indgang C 2. sal), på Centralbiblioteket i Herning, i biblioteksfilialerne og i biblioteksbusserne.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd senest den 12. september 2001.

Supplerende oplysninger kan indhentes på Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen, tlf. 96 28 28 28.

Herning Kommune

Lokalplan nr. 22.B3.1 for boligområde nord for Ildsgårdvej, Ilskov.

1.0	Beskrivelse	
1.1	Lokalplanens baggrund og indhold	3
2.0	Redegørelse	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen	3
2.2	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
2.3	Lokalplanens forhold til offentlig forsyning	4
2.4	Lokalplanens forhold til offentlig trafik	4
2.5	Landbrugspligt	4
3.0	Lokalplanen	
§ 1	Lokalplanens formål	5
§ 2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	5
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	6
§ 5	Vej-, sti-, parkerings- og opholdsarealer	6
§ 6	Ledningsanlæg og forsyning	7
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	7
§ 10	Forudsætning for byggetilladelse og ibrugtagning af ny bebyggelse	8
§ 11	Tilladelse fra andre myndigheder	8
§ 12	Grundejerforening	8
§ 13	Lokalplanens endelige retsvirkninger	9
	Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

Kortbilag 1: Matrikelkort 1:2000

Kortbilag 2: Lokalplankort 1:2000



Illustrationsplan

1.0 Beskrivelse

1.1 Lokalplanens baggrund og indhold

Denne lokalplan gælder for et område i Ilskov nord for Ildsgårdvej og umiddelbart øst for de eksisterende boliger på Østerskovvej.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske fra Ilskov Sogne- og Borgerforening om, at Herning Kommune byggemodner et areal og udbyder parcelhusgrunde til salg.

Ilskov Sogne- og Borgerforening har peget på arealet, hvor udstykningen ønskes gennemført.

Lokalplanen muliggør en udstykning af 14 parcelhusgrunde, der vejbetjenes fra Ildsgårdvej af en ny privat fællesvej.

Området ligger ca. 400 m. fra byens centerfunktioner og Ilskov Skole dog uden direkte forbindelse til områdets stisystem. Lokalplanen frilægger areal til stiforbindelser til boligområdet mod nord og et evt. fremtidigt boligområde mod øst. Det forventes, at fortorvet langs Ildsgårdvej fremføres til boligområdets fællesvej, og at en hastighedsdæmpende foranstaltning etableres på Ildsgårdvej ved overgangen fra land til by for at sikre færdslen i området.

Udstykningen udgør et areal på 34.845 m² hvor 15.485 m² udlægges til parcelhusgrunde på 1000 til 1200 m², 1980 m² udlægges til fælles friareal, og ca. 13.125 m² udlægges til offentligt friareal.

Lokalplanen giver mulighed for, at det vestligste areal kan købes af parcellerne ved Østerskovvej til udvidelse af disse grundenes haveareal. Benytter alle ejendommene langs Østerskovvej sig af denne mulighed indskrænkes det offentlige friareal (delområde III) til 7690 m² hovedsageligt placeret i den nordlige del af området.

Grunde i delområde III, der ikke opkøbes; vil forsat ligge som grønne nicher i det offentlige område - evt. til senere køb. Mellem det nye boligområde og parcellerne langs Østerskovvej fastholdes et areal på 4 meter til stitracé.

En del af det offentlige og det fælles friareal er i dag tæt beplantet med nåletræer. Disse træer kan bevares som karaktergivende beplantning til friarealet. Træer i en afstand af 5 meter fra skel kan tillades fældet, hvis de er til gene for en grundejer.

I lokalplanens delområde I kan der opføres åben/lav bebyggelse i 1½ etage (udnyttet tag-etage el. tilbagetrukket 1. sal). Der kan på den enkelte grund opføres én bygning indrettet til højst to boliger.

Ved boligvejens midte placeres et større fælles fri- og opholdsareal, hvor også kvarterets legeplads og gæsteparkering kan placeres.

2.0 Redegørelse

2.1 Lokalplanens forhold til regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende regionplan 1997 for Ringkjøbing Amt.

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinie fra Myremalm Plantage. Linien er indtegnet på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde B3 i Herning Kommuneplan 2001-2012. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvor rammebestemmelserne for område B3 er følgende:

B 3 - Boligområder øst for Nørreskovvej

Området skal fortsat anvendes til boliger og vil kunne bebygges med en blanding af lave boligtyper.

Visse erhvervstyper samt bygninger til offentlige formål, som for eksempel daginstitutioner, kan indpasses, hvis det ikke er til gene for omgivelserne.

Området umiddelbart syd for Ikastvej, trafikbetjenes fra Granskovvej/Østerskovvej. Der må ikke etableres direkte udkørsel til Ikastvej.

Der skal sikres bekvemme og sikre adgange til den regionale sti på den gamle Viborgbane.

Når der laves nye sammenhængende bebyggelser, skal der tages højde for, at der bliver en lægivende og strukturgivende beplantning.

Der skal sikres mulighed for at plante træer langs veje og stier samt på friarealerne.

Boligantal: Der må højst etableres to boliger pr. parcel i B3 syd for Ildsgårdvej.

Bebyggelsesprocent: Højst 30 for hver enkelt parcel. For nye boligområder dog højst 35 for et delområde under ét.

Etageantal: Højst 1½.

Bygningshøjde: Højst 8,5 m.

Opholdsareal: Mindst 100% af boligetagearealet.

Parkeringsplads: Mindst 1½ pr. bolig.

Vej- og stisystem: Der skal sikres areal til en del af den regionale natursti gennem B3.

Zoneforhold: Den østlige del af B3 skal overføres fra landzone til byzone.

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

2.3 Lokalplanens forhold til offentlig forsyning

For lokalplanens område gælder, at varme-, el- og vandforsyning sker fra eksisterende forsyning.

2.4 Lokalplanens forhold til offentlig trafik

Ilskov betjenes af Ringkjøbing Amts Regionalbusser, rute 53.

2.5 Landbrugspligt

Lokalplanområdet omfatter den vestligste del af matr. nr. 2 b, Ilskov By, Ilskov hvorpå der i dag er landbrugspligt. Det forudsættes i lokalplanen at landbrugspligten ophæves efter § 4 stk. 1 i landbrugsloven.

3.0 Lokalplanen

Lokalplan nr. 22.B3.1 for boligområde nord for Ildsgårdvej, Ilskov

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre nyt areal til boligbebyggelse i den østlige del af Ilskov,

at angive retningslinier for udstykning inden for området,

at fastsætte regulerende bestemmelser for bebyggelsen,

at angive retningslinier for de ubebyggede arealers udformning og anvendelse,

at fastlægge områdets fremtidige vejadgang,

at sikre arealer til stiforbindelser til eksisterende og kommende by- og boligområder og

at overføre lokalplanens område fra landzone til byzone,

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2 b og 3 db Ilskov By, Ilskov samt alle parceller, der efter den 1. maj 2001 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens ikrafttrædelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde I

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, åben/lav boligbebyggelse og dobbelthuse.

3.2 Der må på hver parcel højst opføres én bygning, hvori 2 boliger kan indrettes.

Delområde II

3.3 Området udlægges til fælles friareal, legeplads og gæsteparkering.

Delområde III

3.4 Området udlægges til offentligt friareal.

3.5 Områdets nordvestlige del kan udstykkes som vist på kortbilag 2 til udvidelse af ejendommene langs Østerskovvej.

Der friholdes et areal på 4 meter til stitracé mellem udstykningen langs Østerskovvej og de nye boligparceller.

Delområde IV

3.6 Området udlægges til plantebælte/læhegn.

Arealet skal tilplantes med min. 2 rækker af Hedeselskabets læhegnstype eller lignende. Beplantningen skal i udvokset stand have en maksimumshøjde på 8 m.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Vej-, sti-, parkerings- og opholdsarealer

Delområde I

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ildsgårdvej med en privat fællesvej A-A der udlægges med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Vejen udlægges i en bredde af 10 meter.

5.2 Der udlægges areal til privat fællesstier a-a med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 2 i en bredde af 4 meter.

5.3 Der må ikke etableres direkte vejadgang fra Ildsgårdvej til de enkelte grunde.

5.4 Der skal inden for den enkelte grund udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Delområde II

5.5 Fælles gæsteparkering kan anlægges langs den private fællesvej A-A som vist på kortbilag 2.

§ 6 Ledningsanlæg og forsyning

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at tilslutte deres ejendom til eksisterende forsyningsledninger, for så vidt angår varme-, vand-, elforsyning og kloak på de respektive ledningsejeres til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Eksisterende ledninger skal respekteres.
- 6.3 Forsyningsledninger i området skal fremføres som jordkabler.
- 6.4 Tagvand og overfladevand skal bortledes til nedsivning på egen grund.
- 6.5 Belysning af de private fællesveje, stier og fællesarealer skal godkendes af Herning Kommune inden tilslutning til områdets eksisterende lysnet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
- 7.2 Etageantallet må højst være 1 etage med udnyttet (eller tilbagetrukket) tagetage.
- 7.3 Bygningshøjden må højst være 8,5 meter.

Delområde II og IV

- 7.4 Områderne må ikke bebygges.

Delområde III

- 7.5 Området må ikke bebygges.

På parcellerne udstykket til ejendommene ved Østerskovvej, kan der dog opføres bygninger, der ikke kræver godkendelse i henhold til byggeloven.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted, bortset fra almindelig navne- og nummer-skiltning.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

Delområde I og II

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn.

I skel mod offentligt område, fælles sti og friarealer skal der etableres beplantning i en afstand af 0,3 meter bag skel på egen grund. Beplantningen skal etableres, vedligeholdes og klippes på begge sider, af den pågældende grundejer.

9.2 De ubebyggede arealer skal være holdt ryddelige og rengjorte for affald m.v.

Udendørs oplagring, henstilling af lystbåde, campingvogne og lignende samt parkering af lastvogne over 3.500 kg må ikke finde sted.

Delområde II

9.3 Det fælles friareal skal anlægges og vedligeholdes af den i § 12 nævnte grundejerforening. Planen for friarealerne skal inden anlæggelse godkendes af Herning Kommune.

9.4 I området kan anlægges legeplads, fælles opholdsarealer og gæsteparkering, og der skal afsættes plads til placering af genbrugs- og affaldsstation.

9.5 De fælles parkeringsarealer skal etableres med en belægning der tillader nedsivning af regnvand.

9.6 Arealerne skal anlægges i takt med lokalplanens udbygning.

Delområde III

9.7 Træer i en afstand af 5 meter fra skel kan af Herning Kommune tillades fældet, hvis de er til gene for en grundejer.

§ 10 Forudsætning for byggetilladelse og ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte forsyning og ledningsanlæg og
- den i § 9 nævnte beplantning mod områdets friarealer og stier er etableret.

§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder

11.1 Der kan ikke ske udstykning eller bebyggelse af nogen del af lokalplanområdet, før landbrugspligten er ophævet på matr. nr. 2 b omfattet af lokalplanen, jfr. Landbrugslovens § 4, stk. 1.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens delområde I.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd kræver det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.

12.3 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser og forpligtelser i forbindelse med vedligeholdelse af fælles friarealer, privat fællesvej, genbrugs- og affaldsstationer, samt snerydning og grusning af privat fællesvej.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal senest 2 måneder efter afholdelse af den stiftende generalforsamling indsendes til Herning Byråds godkendelse.

- 12.5 Ændringer af vedtægter kan kun ske ved Herning Byråds godkendelse.
- 12.6 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden Herning Byråds godkendelse.

§ 13 **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der i følge § 18 i Lov om planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.
- 13.3 Byrådet kan i følge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 13.4 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Således foreløbig vedtaget af Herning Byråd, den 19. juni 2001.
P.b.v.

Christian Gregersen

/

J. Marstrand

Således endelig vedtaget af Herning Byråd, den 30. oktober 2001.
P.b.v.

Christian Gregersen

/

J. Marstrand

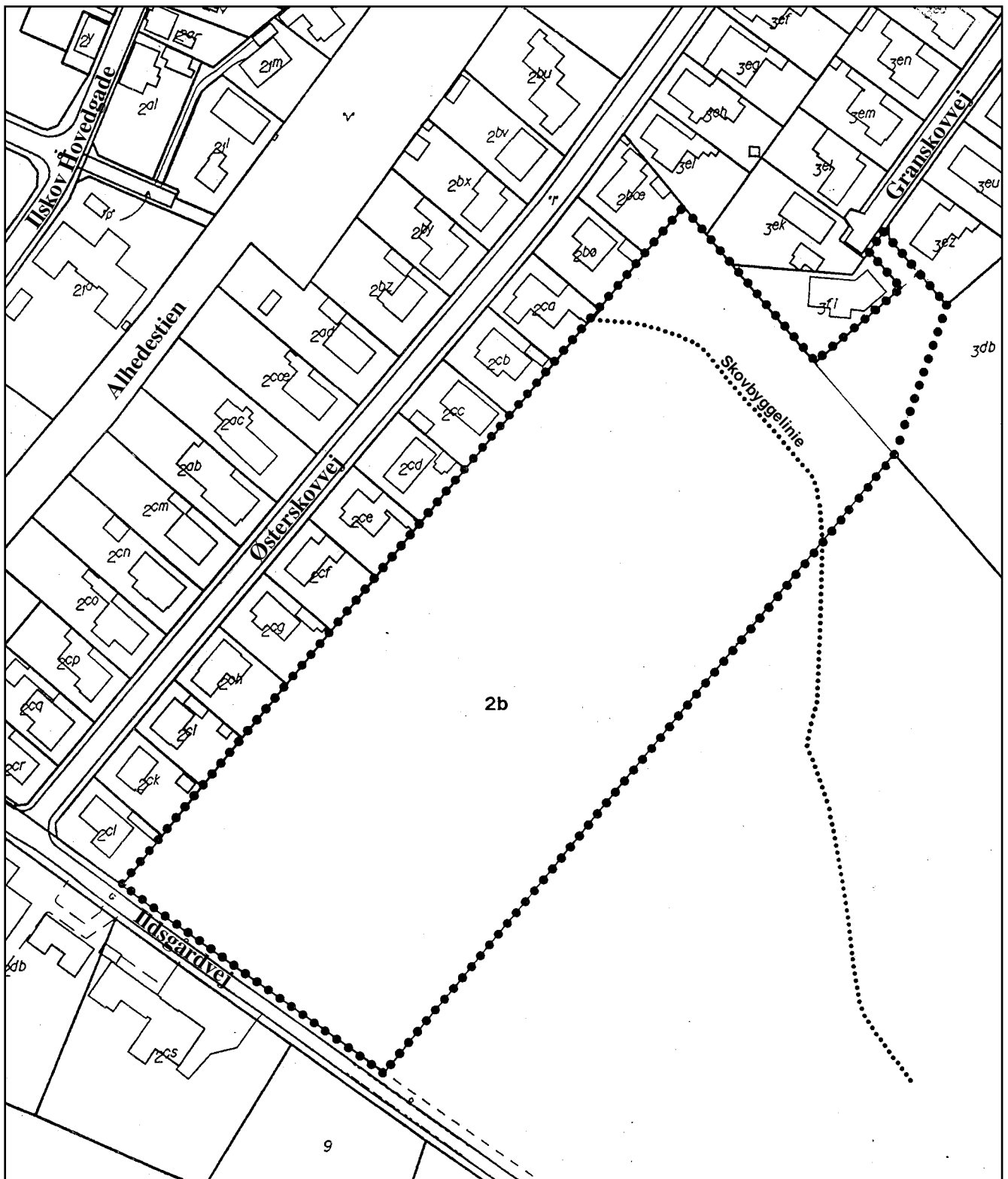
Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 5. december 2001.

Lokalplan nr. 22.B3.1

Kortbilag nr. 1

Matrikulære forhold

Mål 1:2000



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Skovbyggelinie
- A-A** Privat fællesvej
- a-a** Sti
-  Gæsteparkering

Lokalplan nr. 22.B3.1

Kortbilag nr. 2

Lokalplankort

Mål 1:2000

