



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B13.1



Boligområde ved Skolebakken i Gjellerup

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Denne lokalplan har været offentligt fremlagt i tiden fra den

**14. maj 2020 til den 25. juni 2020 og
fra den 1. september til den 15. september 2020**

(begge dage incl.) på Herning Kommunes hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: BEK@Herning.dk senest den **15. september 2020**

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



Indhold

1.0 Redegørelse	5
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	6
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	7
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	13
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
2.0 Lokalplanbestemmelser	15
§1 FORMÅL	15
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	16
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	16
§5 Udstykning	17
§6 TEKNISKE ANLÆG	17
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	18
§9 UBEBYGGEDE AREALER	19
§10 TERRÆN	19
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	20
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	20
§13 MILJØ	20
§14 GRUNDEJERFORENING	21
§15 BEVARING	21
§16 SERVITUTTER	21
§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	21
§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
3.0 Vedtagelsespåtegning	23
Kortbilag	
Matrikelkort	
Lokalplankort	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre et nyt boligområde til åben/lav og tæt/lav bebyggelse i den centrale del af Gjellerup, hvor den gamle Gjellerup Skole ligger.

Lokalplanen skal sikre, at byggeri og anlæg indpasses til det omkringliggende bymiljø ved Skolebakken, Gjellerupbakken, Kirkevænget og Gjellerup Kirke. Udover boliger skal lokalplanen muliggøre etablering af regnvandsbassiner og klimatilpasningstiltag.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for afvikling af trafikken og sikre stiforbindelser for bløde trafikanter, grønne arealer og etablering af grundejerforening.

Derudover har lokalplanen til formål at sikre, at der ikke opstår miljøkonflikter mellem et nyt boligområde og nærtliggende virksomheder. Derfor stiller lokalplanen krav om etablering af støjafskærmning.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er, at Herning Kommune har besluttet at opføre en ny skole - Lindbjergskolen, som skal afløse de eksisterende skoler i Hammerum og Gjellerup. Lindbjergskolen blev taget i brug i starten af 2020, og der er derfor behov for ny planlægning for udvikling af et nyt boligområde, hvor Gjellerupskolen ligger.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter ejendommen med Gjellerup Skole, som ligger midt i Gjellerup.

Ny Gjellerupvej, som afgrænser lokalplanområdet mod øst, er en vigtig og større nord-sydgående vej i Gjellerup. Ny Gjellerupvej forbinder Gjellerup med den vestlige del af Hammerum og kobler sig direkte op på den gamle hovedvej Herning og Ikast.

Lokalplanområdet er mod syd afgrænset af Skolebakken og mod vest af Kirkevænget samt åben-lav bebyggelse med tilhørende haver langs Gjellerupbakken.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et erhvervsområde samt boldbaner, som blev anvendt af skolen, når de andre boldbaner var for våde.

Lokalplanområdet er ca. 40.850 m².

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse.

Lokalplanområdet blev tidligere anvendt til skole og tilhørende anlæg og faciliteter.

Skoleaktiviteten flyttede i starten af 2020 til den nybyggede skole, Lindbjergskolen, som ligger mellem Gjellerup og Hammerum.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Gjellerupskolen er opført i 1972 og den eksisterende bebyggelse er disponeret ud fra otte klynger, som alle er forbundet via gangpartier. Den største af klyngerne huser bl.a. skolens hovedindgang.

Bebyggelsen er opført i én etage, dog har den tilhørende hal en bygningshøjde, som svarer til to etager. Hallen ligger i den østligste del af lokalplanområdet og ligger tættest på boldbanerne.

Bebyggelsen er opført i tidstypiske materialer såsom betonelementer og standen på skolen har gjort, at den ikke kan genanvendes til andre formål.

Landskab og natur

Det naturlige terræn falder med seks meter fra den vestlige del til den østlige del af lokalplanområdet. Derudover falder terrænet yderligere et par meter, grundet gang- og cykeltunnel under Ny Gjellerupvej.



Gjellerup Skole

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord er en trærække med gamle bøgetræer. Mod Ny Gjellerupvej findes en grøn afgrænsning bestående af træer og buske, som virker afskærmende.

Inden for lokalplanområdet er der flere enkeltstående træer mellem bebyggelsen, langs Skolebakken og ved parkeringspladsen. Enkelte af træerne er fyrretræer.

Der ligger et dige i størstedelen af skellet mellem matrikel 6bt og 1k. Diget er af ældre dato og udgør et kultur- og naturhistorisk element i området.

Trafikale forhold

Gjellerupskolen havde vejadgang fra Skolebakken, som også betjener skolens parkeringsplads til biler.

Langs den nordlige afgrænsning ligger Gjellerupskolestien, som er en asfalteret fælles gang- og cykelsti. Stien forbinder Kirkevænget/Gjellerupbakken og boligområderne øst for Ny Gjellerupvej via en tunnel. Stiforbindelsen er vigtig for bløde trafikanter til krydsning af Ny Gjellerupvej.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne er anlagt en cykelparkingsplads til skolen.

Særlige miljøforhold

Nord for lokalplanområdet ligger en virksomhed, som arbejder med staldinventar.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er støjen fra virksomheden blevet kortlagt og det er fundet nødvendigt, at lokalplanen indeholder krav om etablering af støjdæmpende foranstaltninger.



Gjellerupskolestien og eksisterende træer langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning

Øvrige forhold

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af kulturmiljøet omkring Gjellerup Kirke, hvilket er sammenfaldende med kirkebyggelinje fra Gjellerup Kirke. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at ny bebyggelse maksimalt må opføres i 8,5 meter, hvilket er i overensstemmelse med kirkebyggelinjen.

Museum Midtjylland har udtalt, at det ikke kan udelukkes, at der vil være bevarede fortidsminder i området, men dette er begrænset primært til de ikke bebyggede arealer. Der bør ske en afklaring i forhold til konkrete byggeplaner, når de foreligger.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger centralt placeret i Gjellerup.

Nord for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde samt boldbaner, som er ejet af en virksomhed i erhvervsområdet.

Øst for lokalplanområdet ligger et større sammenhængende boligområde, som er domineret af fritliggende enfamiliehuse samt en ny boligudstyknings, hvor der tidligere har været boldbaner, som Gjellerupskolen benyttede.

Syd og vest for lokalplanområdet ligger større sammenhængende boligområder, som primært består af en familiehuse.

Nordvest for lokalplanområdet ligger Gjellerup Kirke, som er en middelalderkirke fra år 1140. Længere mod nordvest ca. 400 meter fra lokalplanområdet ligger centerområdet i Gjellerup, hvor der bl.a. er en dagligvarebutik.



Tunnel for bløde trafikanter under Ny Gjellerupvej

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan omdannes til et boligområde med åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanområdet er inddelt i fire delområder; I_a, I_b, II og III, som består af to boligområder med åben/lav bebyggelse, et område med tæt/lav bebyggelse og et område med fælles fri- og opholdsarealer.

Lokalplanområdet er derudover også inddelt i tre zoner af hensyn til støj. Lokalplanen forudsætter, at der opsættes en tre meter høj støjafskærmning langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, før der kan etableres boliger. Inden for zone A kan der etableres boligbebyggelse i to etager i delområde I_a, I_b og III, inden for zone B kan der etableres boligbebyggelse i en etage i delområde I_b og III, og inden for zone C kan der ikke etableres boligbebyggelse i delområde I_b.

Terrænet falder mod det nordøstlige hjørne af skolegrunden, hvorfor det gives mulighed for at placere et regnvandsbassin og klimatilpasningstiltag i delområde II.

Lokalplanen fastholder skolestien som en vigtig forbindelse for bløde trafikanter til krydsning af Ny Gjellerupvej. Ved at omlægge den vestlige del af stien, så stien får et mere lige forløb, gives der mulighed for placering af op til to åben-lav grunde i forlængelse af

den eksisterende husrække langs Gjellerupbakken. Disse grunde vil få vejadgang fra Kirkevænget.

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Skolebakken, hvor området er disponeret med en stamvej, hvor de øvrige boligveje fordeles fra.

Anvendelse

Lokalplanens delområde I_a og I_b skal anvendes til boliger, hvor karakteren af bebyggelsen skal være åben-lav bebyggelse.

Lokalplanens delområde III skal også anvendes til boliger, hvor karakteren af bebyggelsen dog skal være tæt-lav bebyggelse.

Delområde II skal anvendes til grønt område, hvor der er mulighed for at anlægge regnvandsbassin og anlæg til klimatilpasning samt etablering af fællesfaciliteter til områdets beboere, som f.eks. legeplads.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal placeres parallelt med eller vinkelret på boligvejen for at opnå et harmonisk udtryk i området. Boligbebyggelse kan etableres i op til to etager med en højde på maksimalt 8,5 meter inden for zone A i delområde I_a, I_b og III og boligbebyggelse kan etableres i en etage med en højde på maksimalt 5 meter inden for zone B i delområde I_b og III. Der må ikke etableres boligbebyggelse inden for zone C i delområde I_b.



Eksempel på udstykning af lokalplanområdet

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten på 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. En andel af fælles friarealer kan medregnes i grundstørrelsen ved tæt-lav bebyggelse.

I lokalplanens delområde I_a kan der udstykkes op til to boliger. Dette er for sikre, at ny bebyggelse vil passe ind i den eksisterende husrække. Ligeledes indeholder lokalplanen også særlige krav til materialer i dette delområde og stiller krav om, at tage skal udformes som sadeltag med ligesidet taghældning for at passe ind i det eksisterende bymiljø.

Inden for delområde I_b langs boligvejene er der en byggelinje på 2,5 meter fra vejskel, hvori byggeriet skal opføres. Byggelinjen vil være med til at give udstykningen et særkende.

Lokalplanen stiller endvidere krav om en støjafskærmning langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, som skal have en højde på minimum 3 meter.

Inden for lokalplanens delområde II kan der etableres regnvandsbassin, klimatilpasningstiltag samt faciliteter til leg mv.

Sekundær bebyggelse er defineret som mindre bygninger såsom garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger med et areal på højst 50 m².

Grønne områder, landskab og beplantning

Med lokalplanen stilles der krav om, at der skal etableres en træække langs støjafskærmningen. Lokalplanen fastlægger træernes karakter til at være høje træer, som skal være af samme træsort og skal plantes med en ensartet rytme. De eksisterende træer kan indgå som en del af træækken.

Lokalplanen fastholder, at der fortsat skal være en grøn afgrænsning mod Ny Gjellerupvej, som afskærmer området visuelt fra vejen. Beplantningen skal bestå af en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske. Lokalplanen stiller endvidere krav om, at den grønne afgrænsning skal forlænges, så den grønne afgrænsning følger lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Delområde II er et grønt område som skal tjene som fælles fri- og opholdsareal til lokalplanområdets beboere. Inden for dette område kan der bl.a. etableres legepladser o. lign. Endvidere giver lokalplanen mulighed for etablering af regnvandsbassin, forsinkelsesbassin, kanaler, grøfter, lavninger mv.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvordan

regnvandsbassin kan placeres af hensyn til landskabelige og rekreative værdier.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for, at boligveje i delområde I_b kan udføres med grønt areal mellem kørebanerne f.eks. i form af regnbede, grøfter eller fælles arealer.

Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må etableres fortløbende hæk og hegning mellem boligbebyggelsen og vejskel ved boligvejene. Det er for at sikre, at området får et bestemt udtryk.

Bevaring

Den grønne afgrænsning mod Ny Gjellerupvej er et markant og bevaringsværdigt karaktertræk. Lokalplanen stiller krav om at fastholde en grøn afgrænsning langs Ny Gjellerupvej bestående af stedsegrønne og løvfældende træer og buske.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdets delområde I_b og III må kun vejbetjenes fra Skolebakken, som vist på kortbilag 2. Inden for delområde I_a kan der udstykkes op til to grunde. Disse ejendomme må trafikbetjenes fra Kirkevænget.

Lokalplanen fastholder Gjellerupskolestien som en stierforbindelse, men giver mulighed for at omlægge stien, så den får et mere lige forløb.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for, at boligveje i delområde I_b kan udføres med grønt areal mellem kørebanerne f.eks. i form af regnbede, grøfter eller fælles arealer.

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

Vejene i lokalplanområdet skal etableres som privatfællesveje, hvor en grundejerforening står for drift og vedligeholdelse.

Der skal etableres lys langs veje og stier. De belyste vej- og stiarealer skal opfylde belysningsklasserne beskrevet i ”vejreglerne for vejbelysning”.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber

høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

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

Der er en tinglyst en ret til en kloakledning fra matr. nr. 19c over ejendommen med Gjellerup Skole. Matr. 19c er blevet tilsluttet kloak i Gjellerupbakken omkring 1975. Ledningen antages at være fjernet eller i det mindste ikke længere i brug, da den tinglyste ledningsret også går under den nuværende skolebygning.

Klimatilpasning

Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom for at forsinke vandafstrømning til kloak. Det er derfor op til bygherre at lave foranstaltninger, der kan forsinke regnvandet inden det ledes til kloak. Alternativt skal bygherre sørge for, at der er nok ubefæstet areal, så overfladevandet kan nedsives på egen grund på de steder, hvor nedsivning vurderes muligt.

Lokalplanområdet er udpeget i Herning Kommunes Klimatilpasningsplan til at være et risikoområde i forhold til oversvømmelser og er blandt kommunens højest prioriterede områder i forhold til at mindske oversvømmelser.

I forbindelse med lokalplanlægningen for et nyt boligområde ved Spinkebjerg, hvor boldbanerne tidligere lå, blev der planlagt for en udvidelse af eksisterende regnvandsbassin øst for boldbanerne samt en klimagrøft. Lokalplanområdet for Gjellerup Skole indgik som en del af beregningsgrundlaget for skydbrudshåndteringen.

For at sikre mulighed for plads til regnvandsbassiner og klimatilpasningstiltag giver lokalplanen mulighed for etablering af klimatilpasning, herunder regnvandsbassin og klimatilpasningstiltag i delområde II.

Lokalplanen stiller krav om, at veje skal udformes, så de kan lede overfladevand væk, for eksempel ved hjælp af kantsten. Kantsten vil medvirke til at holde på vandet og lede vandet ud fra boligområdet ved f.eks. skybrud og lignende.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der ikke må etableres kælder i lokalplanområdet for at mindske risikoen for oversvømmede kældre.

I tilknytning til boligvejene i delområde I_b kan der etableres anlæg til at tilbageholde overfladevand, og

disse kan udformes som f.eks. grøfter, regnbede m.v.

Derudover kan der etableres grønne tage som en klimatilpasningsindsats. Et grønt tag kan konstrueres med sedumplanter som tagbelægning. Grønne tage har den fordel, at de kan optage mindre regnskyl og anden nedbør.

Der kan etableres regnbede, grønne arealer, grønne tage eller anden lokal regnvandshåndtering til at reducere mængden af regnvand, som skal afledes til kloak.

Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning og arealer med bebyggelse. Med fast belægning forstås en belægningstype, der i modsætning til en løs belægning består af materialer som eksempelvis asfalt, beton, betonbelægningssten, metalplader og polymermembraner.

For at minimere mængden af afstrømmende overfladevand, for eksempel ved kraftige regnskyl, og for at sikre, at der for fremtiden dannes tilstrækkeligt grundvand, indeholder lokalplanen endvidere bestemmelser om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt må være 50 %. Det vil sige, at den del af grunden, der er bebygget og belagt med fast belægning i form af fliser eller lignende til indkørsel, terrasser mv. maksimalt må udgøre 50 % af det samlede grundareal.

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

Miljø

Nord for lokalplanområdet ligger en virksomhed, som arbejder med staldinventar.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er støjen fra virksomheden blevet kortlagt og det er fundet nødvendigt, at lokalplanen indeholder krav om etablering af støjdæmpende foranstaltninger og ikke mindst en zonerings af lokalplanområdet i forhold til støj og bebyggelseshøjde, herunder et krav om etablering af en 3 meter høj støjafskærmning og der i den nordlige del af lokalplanområdet kun bygges boligbebyggelse i

en etage.

Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en tæt belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2017-2028 i forhold til bl.a. maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte grund for tæt-lav bebyggelse, parkeringskrav for tæt-lav bebyggelse og grøn bystruktur.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 58.

Tillægget justerer bestemmelser om den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav boligbebyggelse og tilhørende parkeringskrav til tæt-lav bebyggelse. Tillægget reducerer endvidere udpegningen af den grønne bygstruktur. Tillægget ændrer i retningslinjen til, at det kan være et område bestående af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Strukturplan



Strukturplan for Gjellerup Skole og erhvervsområdet nord for skolen, som blev godkendt af Herning Byråd i 2019, dog uden mulighed for detailhandel i det nordøstlige hjørne.

For området er der udarbejdet en strukturplan. Lokalplanen tager udgangspunkt i principperne for denne plan.

Strukturplanen omfatter Gjellerup Skole og et erhvervsområde nord for skolen. Baggrunden for udarbejdelse af strukturplanen er, at Herning Kommune har besluttet at opføre en ny skole - Lindbjergskolen, som skal afløse de eksisterende skoler i Hammerum og Gjellerup.

Strukturplanen er disponeret efter, at der kan ske en etapevis udbygning af området, således at der er mulighed for at realisere dele af strukturplanen uden at være afhængig af, at hele området udvikles på en gang.

Strukturplanen er opdelt i to områder. Område 1 omfatter Gjellerup Skole og område 2 omfatter erhvervsområdet nord for skolen. Lokalplanen omfatter kun område 1 i strukturplanen.

Strukturplanen fastlægger, at område 1 anvendes til boligområde, herunder tæt-lav bebyggelse i den vestlige del og åben-lav bebyggelse i den østlige del.

Strukturplanen opererer med at bevare skolestien som en stiforbindelse, da det er en vigtig forbindelse for bløde trafikanter for at krydse Ny Gjellerupvej. Den vestlige del af stien omlægges, så stien får et mere lige forløb. Ved at omlægge den vestlige del af stien gives der mulighed for placering af en åben-lav grund i forlængelse af den eksisterende husrække langs Gjellerupbakken.

Boligområdet ved Gjellerup Skole vejbetjenes fra

Skolebakken, hvor området er disponeret med en stamvej, hvor de øvrige boligveje fordeles. Vest for stamvejen ligger tæt-lav bebyggelse, som er orienteret som enklaver omkring mindre fælles grønne områder og boligveje. Øst for stamvejen ligger åben-lav bebyggelser, som er orienteret omkring boligveje, hvor der er indlejret grønne fælles arealer. Terrænet falder mod det nordøstlige hjørne i område 1, hvorfor der gives mulighed for at placere et regnvandsbassin.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby (område II). Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000-område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Herning Kommunes vurdering, at boligområdet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Nærmeste Natura 2000-område ligger over 10 km væk.

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

Det er dog vurderet, at det ikke kan afvises, at planerne kan indeholde mindre risiko for påvirkning af flagermus, som følge af, at der er eksisterende ældre bebyggelse og træer i planområdet, som kan indeholde flagermus.

I forbindelse med nedrivningstilladelse vil en passus omkring flagermus fremgå, som sikrer, at hvis der findes flagermus eller spor efter flagermus, så skal nedrivningsarbejdet straks standses, og myndighederne skal kontaktes, hvorefter evt. afværgeforanstaltninger for flagermus mv. skal igangsættes.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Det vurderes, at boligområdet ikke strider imod kommunens naturpolitik og tankerne bag den grønne

struktur. Det vil være uden negative konsekvenser for kommunale ansvarsarter. Det forudsættes, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter gældende lovgivning.

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

Miljørapport

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

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

I forbindelse med planlægning af nye boligområder er der en forpligtelse til at tage højde for produktionsvirksomheder jf. Planloven.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der foretaget støjkortlægninger af en produktionsvirksomhed, som ligger nord for og er nabo til Gjellerup Skole.

Der er fastsat en støjgrænse for virksomheden på 50 dB(A) i skel til skoleområdet. Støjgrænsen er fastsat efter den eksisterende anvendelse af lokalplanområdet, som er skole. Ved etablering af et boligområde med f.eks. åben-lav bebyggelse skal det sikres, at støjbelastningen ikke overstiger 35 dB(A) om natten. Herning Kommune er derfor forpligtet til at finde en løsning på at få nedbragt støjen til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, når der planlægges for et nyt boligområde.

Støjkortlægningerne har vist, at der indenfor lokalplanområdet skal etableres afværgeforanstaltninger i form af støjdæmpende foranstaltninger for at kunne overholde støjkravene til boliger.

I det konkrete tilfælde betyder det, at der skal etableres en 3 meter høj støjskærm langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet og en zonerings af

området, hvor den nordlige del af lokalplanområdet kun kan etableres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse i en etage.

Jordforurening og - håndtering

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

Når et areal er kortlagt som muligvis forurenede eller forurenede inden for et lokalplanlagt område, kan lokalplanens realisering være afhængig af, at der søges kommunen om en § 8 tilladelse efter Lov om forurenede jord.

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer samt vejarealer, skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre, hvor jorden må anbringes. Er der ønske om genanvendelse af opgravet lettere forurenede eller forurenede jord, skal der søges om § 19 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven hos kommunen.

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

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

Affald

Der er i lokalplanområdet udlagt areal til affaldsstationer for indsamling af husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Der kan ved tæt-lav bebyggelse etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inde for nitratfølsom ind-

vindingsområde (NFI) og område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsopland til Nordre og Østre Vandværk.

Lokalplanen stiller krav om, at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

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

Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlasm

Der er i Herning Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

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. Området forsynes i dag med fjernvarme.

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

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

Der kan i området etableres regnvandsbassin.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der to bybusruter mellem Herning og Gjellerup. De nærmeste busstoppesteder er på Kirkebyvej og Virkelyst.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lindbjergskolens skoledistrikt.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

Der må på de arealer, som er registreret som jordforurenede – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke

etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution, før Herning kommune har frigivet arealerne til formålet, jf. Jordforureningsloven.

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.

Museum Midtjylland har udtalt, at det ikke kan udelukkes, at der vil være bevarede fortidsminder i området, men dette er begrænset primært til de ikke bebyggede arealer. Der bør ske en afklaring i forhold til konkrete byggeplaner, når de foreligger.

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.

1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan. Herning Byråd kan desuden ifølge planlovens § 19 give en tidsbegrænset dispensation, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre

omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af om det er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder 5 år efter, lokalplanen er vedtaget.

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

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 32.B13.1 for boligområde ved Skolebakken i Gjellerup

I henhold til lov om planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastsætte rammer for boliggrunde til åben/lav og tæt/lav bebyggelse,
- 1.2 at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for byggeri og anlæg med henblik på en god indpasning i bymiljøet,
- 1.3 at fastsætte bestemmelser for vejanlæg og afvikling af trafikken i området,
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for etablering af grundejerforening,
- 1.5 at fastsætte bestemmelser for etablering af grønne friarealer,
- 1.6 at fastsætte bestemmelser for støjafskærmende foranstaltninger for at undgå miljøkonflikter,
- 1.7 at sikre stiforbindelser for bløde trafikanter,
- 1.8 at give mulighed for etablering af regnvandsbassiner og anlæg til klimatilpasning.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.nr.: 6bt, Gjellerup By, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 11. juni 2018 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne Ia, Ib, II og III som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone, og forbliver i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Bebyggelse i delområde I_a og I_b må kun ske som åben/lav bebyggelse.
- 3.3 Delområde II må kun anvendes til fælles fri- og grønne opholdsarealer. Der kan inden for delområde II etableres regnvandsbassiner og anlæg til klimatilpasning.
- 3.4 Bebyggelse i delområde III må kun ske som tæt/lav bebyggelse.
- 3.5 Der kan i delområde I_a, I_b og III drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets anvendelse som boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
 - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.6 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som fælles grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan dog på disse arealer opstilles enkelte legeredskaber, bænke, shelters o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jævnfør § 3.7.
- 3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, klimatilpasningstiltag m.v. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.
- 3.8 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.
- 3.9 Der kan etableres støjafskærmning i form af støjhegn, støjmur eller lignende, som vist på kortbilag 2.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Der udlægges areal til veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Lokalplanområdets delområde I_b og III må kun vejbetjenes fra Skolebakken i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Lokalplanområdets delområde I_a må kun vejbetjenes fra Kirkevænget.
- 4.4 Stamvejen A-B skal udlægges i en bredde af minimum 8,5 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter og med fortov på minimum en side af stamvejen med en bredde på 1,5 meter samt en rabat på begge sider af stamvejen på minimum 0,5 meter.

-
- 4.5 Boligveje i delområde I_b og III skal udlægges i en bredde af minimum 7,5 meter med et kørebaneareal på minimum 5,5 meter.
- 4.6 Der kan i tilknytning til boligvejene i delområde I_b etableres areal til håndtering af overfladevand, som kan udformes som grøfter, regnbede, kanaler mm. Grøfter, regnbede, grønne fælles arealer o.lign. kan etableres mellem kørebanerne.
- 4.7 Hver boligvej skal udformes således, at et renovationskøretøj kan vende f.eks. på en vendeplads.
- 4.8 Sti a-b (Gjellerupskolestien), som vist på kortbilag 2, skal have en fast belægning og have en bredde af minimum 3 meter.
- 4.9 Øvrige stier med fast belægning skal have en stibredde på minimum 2 meter.
- 4.10 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 4 p-pladser.
- 4.11 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med en belysningshøjde på minimum 4 meter.
- 4.12 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.
- 4.13 Der skal minimum etableres følgende parkering:
2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse på egen grund
1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse. Parkering til tæt-lav bebyggelse kan etableres som fælles parkeringsareal.
- 4.14 Veje i området skal udformes, så de kan lede overfladevand bort ved hjælp af f.eks. kantsten.
- 4.15 Der må ikke være boliger, som har direkte udkørsel til stamvejen A-B.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end:
700 m² for åben/lav bebyggelse i delområde I_a og I_b
300 m² for tæt/lav bebyggelse i delområde III
- 5.2 Der må kun etableres en bolig pr. ejendom i delområde I_a og I_b.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der kan inden for delområde II etableres regnvandsbassin og klimatilpasningsanlæg. Regnvandsbassin og klimatilpasningsanlæg skal placeres og tilpasses landskabet.
- 6.5 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald.
- 6.6 Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes med beplantning således, at de gives et grønt udseende.
- 6.7 Ved opsætning af solceller skal de indordne sig bygningens arkitektur og må ikke være synlig fra offentlig vej.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved åben-lav bebyggelse i delområde I_a og I_b må højst være 30%.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved tæt-lav bebyggelse i delområde III må højst være 40 %.
- 7.3 Boligbebyggelse må højst opføres i 2 etager og have en højde af maksimum 8,5 meter inden for zone A, som vist på kortbilag 2, i delområde I_a, I_b og III.
Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.4 Boligbebyggelse må højst opføres i 1 etage og have en højde af maksimum 5 meter inden for zone B, som vist på kortbilag 2, i delområde I_b og III.
Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.5 Der må ikke opføres boligbebyggelse inden for zone C, som vist på kortbilag 2, i delområde I_b.
- 7.6 Der må ikke etableres kælder.
- 7.7 Bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres parallelt med boligvejen eller vinkelret på boligvejen. Mindre fravigelser kan dog tillades omkring indgangsparti, terrasser o. lign.
- 7.8 Bebyggelse skal opføres i en byggelinje, som er placeret 2,5 meter fra vejskel ved boligveje i delområde I_b.
- 7.9 Tæt-lav bebyggelse inden for delområde III skal sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 7.10 Der skal opføres støjafskærmning på minimum 3 meter langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelse til boliger skal inden for delområde I_a have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller pudset.
- 8.2 Bebyggelse til boliger skal inden for delområde I_b og III have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset, beton - naturlig eller indfarvet, natursten og træ.
- 8.3 Mindre bygningsdele samt sekundære bygninger i lokalplanområdet som garager, carporte og udhuse kan udføres i andre egnede materialer, som for eksempel træ, glas, zink, stål, beton, fiberplade, fiberbeton, kobber og aluminium.
- 8.4 Tage med mere end 20° hældning kan udføres med teglsten, betontagsten, tagpap, fibercement eller bygningsintegrerede solceller. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
- 8.5 I delområde I_a skal bebyggelse forsynes med et ligesidet sadeltag med hældning på mellem 20 og 45 grader. Bygninger må ikke udføres med valm.
- 8.6 Bebyggelse i delområde I_b og III skal forsynes med et ligesidet sadeltag med hældning på mellem 20 og 45 grader, ensidigt taghældning eller fladt tag. Bygninger må ikke udføres med valm.
Sekundær bebyggelse som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.
- 8.7 Der kan etableres grønne tage af for eksempel stenurter, græsser og mos.
- 8.8 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed eller lignende, der kan ses fra offentlige veje-, områder eller parkeringsarealer.

8.9 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.

8.10 Anlæg til udnyttelse af solenergi skal fremstå som en del af bygningens arkitektur.

8.11 Parabolantennener må ikke opsættes over tagryg eller murkrone bygninger.

Parabolantennener på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,5 meter over terræn. Antennens diameter må ikke overskride 1 meter. Antennens farve skal fremstå som dæmpede jordfarver i blanding med sort eller grå.

8.12 Der må kun opsættes én antenne pr. bolig.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Der må i området ikke ophobes nogen form for affald eller foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100% af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

9.3 Udendørs opholdsarealer i form af fælles friarealer skal placeres og indrettes til formålet.

9.4 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, adgangsarealer, terrasser, regnvandsbassin, forsinkelsesbassin, legeområder og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal med beplantning.

9.5 Arealet mellem byggelinje og vejskel ved boligveje i delområde I_b skal tilsås med græs og kan plantes med træer.

9.6 I tilknytning til boligvejene i delområde I_b kan der etableres, klimatilpasningstiltag, kanaler, lavninger, grøfter til tilbageholdelse af overfladevand eller fælles friareal.

9.7 Ren- og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.

9.8 Der kan inden for delområde II etableres regnvandsbassin, klimatilpasningstiltag, lavninger, grøfter og kanaler. Regnvandsbassin og klimatilpasningstiltag m.v. skal tilpasses landskabet. Der kan opstilles legeredskaber, bænke, shelters o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

9.9 Anlæg til regnvandshåndtering skal etableres som grønne elementer f.eks. som åbne grøfter, vadier, grønne tage eller regnbede. Anlæggene skal indgå i en helhed med områdets grønne arealer.

9.10 Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse. Såfremt befæstelsesgraden overstiger 50 % på egen grund, skal der anlægges bassiner eller anden lokal regnvandshåndtering der forsinker regnvand fra befæstede arealer ud over de 50 %. Bassiner kan anlægges som underjordiske.

§10 TERRÆN

10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter, dog undtaget er regnvandsbassiner og anlæg til regnvandshåndtering, hvor der kan ske en permanent regulering af det naturlige terræn på op til 1,5 meter. Ved etablering af lavninger kan der ske en permanent regulering af det naturlige terræn på op til +/- 1 meter.

10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn nærmere skel end 1 m, det gælder for både naboskel, vejskel og skel mod fælles arealer.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Hegning mod stamvej, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn/hæk af egnstypiske og / eller hjemmehørende arter i hele lokalplanområdet. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund minimum 40 cm fra skel og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer.
- 11.2 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.
- 11.3 Hegning mellem grunde skal ske som levende hegn/hæk af egnstypiske og / eller hjemmehørende arter og kan placeres i skel.
- 11.4 Der må ikke ske hegning, herunder fortløbende hækbeplantning, hegn, plankeværk eller lignende, mellem boligbebyggelsen og vejskel ved boligveje i delområde I_o og III.
- 11.5 De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, kan tilsås med græs eller engblanding og kan beplantes med træer og buske af egnstypiske / hjemmehørende arter.
- 11.6 Der skal plantes en træække, som vist på kortbilag 2, langs støjskærmen. Træerne i træækken skal have karakter af at være høje træer, som f.eks. acer, navr, avnbøg eller bøg. Det skal være den samme træsort, som plantes i hele træækken og træerne skal plantes i en ensartet rytme. Træerne skal ved plantetidspunktet have en størrelse på 16-18 centimeter i stammeomkreds i en meters højde. De eksisterende bøgetræer kan indgå i træækken. Træækken skal placeres på grundejerforeningens fællesareal og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 11.7 Den grønne afgrænsning langs Ny Gjellerupvej, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes og der skal ske en forlængelse af denne, som vist på kortbilag 2. Den grønne afgrænsning skal bestå af en blanding mellem løvfældende og stedsegrønne træer og buske. Den grønne afgrænsning langs Ny Gjellerupvej skal inden for lokalplanområdet vedligeholdes af grundejerforeningen.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 de ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentlig udseende,
- 12.2 den enkelte ejendom er ryddet for byggeaffald m.v., og
- 12.3 den enkelte ejendom er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger jf. 6,
- 12.4 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 12.5 de i §4 nævnte parkeringspladser er etableret for den enkelte ejendom;
- 12.6 de i §11 nævnte træække langs støjafskærmning samt forlængelse af grøn afgrænsning mod Ny Gjellerupvej er etableret
- 12.7 de i §9 nævnte friarealer er etableret for den enkelte ejendom;
- 12.8 den i §13 nævnte støjafskærmning er etableret;

§13 MILJØ

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

-
- 13.2 Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet må kun ske på pladser med tæt belægning. Pladsen skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen.
- 13.3 Støjafskærmning, støjhegn eller lignende skal placeres i princippet som markeret på kortbilag 2, og skal have en højde på minimum 3 meter.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde I, og III.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
Såfremt grundene udstykkes etapevis indtræder medlemspligten enten, når 50 % af de udstykkede grunde i etapen er solgt eller, når Herning Byråd forlanger det.
- 14.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg, herunder træække og grøn afgrænsning mod Ny Gjellerupvej.
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.6 Herning Byråd kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15 BEVARING

- 15.1 Den på kortbilag 2 viste grønne afgrænsning mod Ny Gjellerupvej skal bevares og beskyttes. Et udgået træ skal erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning.
- 15.2 Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens omfang i den grønne afgrænsning mod Ny Gjellerupvej. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde og opføres ny bebyggelse.

§16 SERVITUTTER

- 16.1 Følgende private tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen, da de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser:
10.06.1969 5405-57 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod træhuse, erhvervsvirksomhed mv.

§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 17.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby (område II), vedtaget 19. marts 1974 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v. der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan. Herning Byråd kan desuden ifølge planlovens §19 give en tidsbegrænset dispensation, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg m.v., der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Herning Byråd kan i medfør af planlovens §47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af, om det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt eller for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder fem år efter lokalplanen er vedtaget.

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

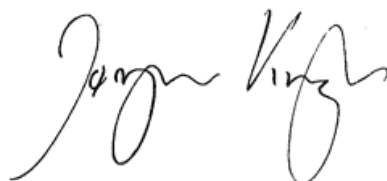
3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **5. maj 2020**.

På Byrådets Vegne



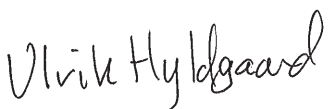
Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **10. november 2020**.

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

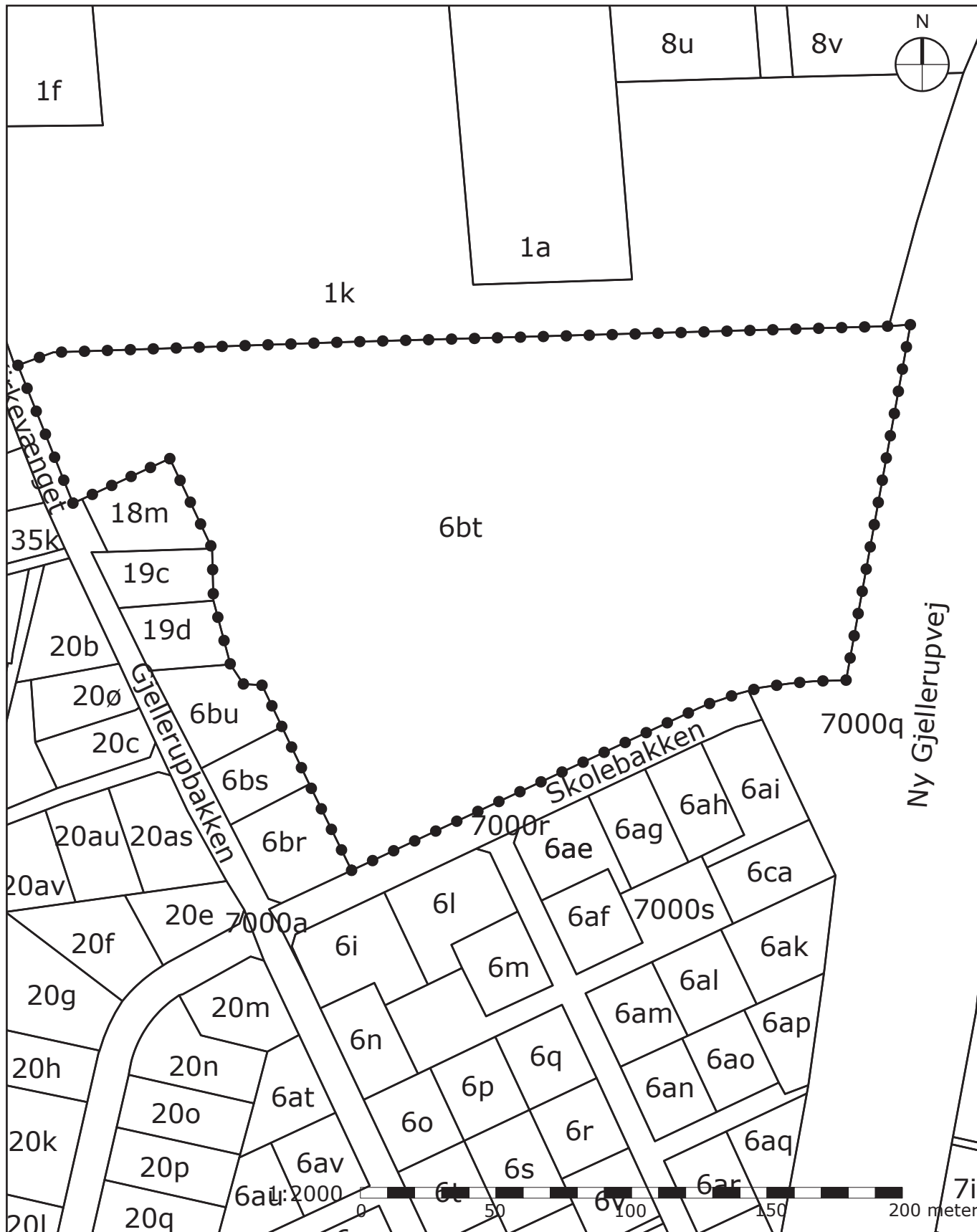
Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **19. november 2020**

.....
● ● ● ● ● Lokalplanafgrænsning



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B13.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2.000



● ● ● ● ●	Lokalplanafgrænsning		Trærække langs støjafskærmning
● ● ● ● ●	Delområdeafgrænsning	Forlængelse af grøn afgrænsning
I _a	Delområde nummer	∞ ∞ ∞	Fælles grønne fri- og opholdsareal
A-B	Stamvej	————	Bevaringsværdig beplantning
▲	Vejadgang	Støjafskærmning
a-b	Sti		
Zone C	Ingen boligbebyggelse		
Zone B	Boligbebyggelse i højst en etage		
Zone A	Mulighed for boligbebyggelse i to etager		



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 32.B13.1
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:2.000

