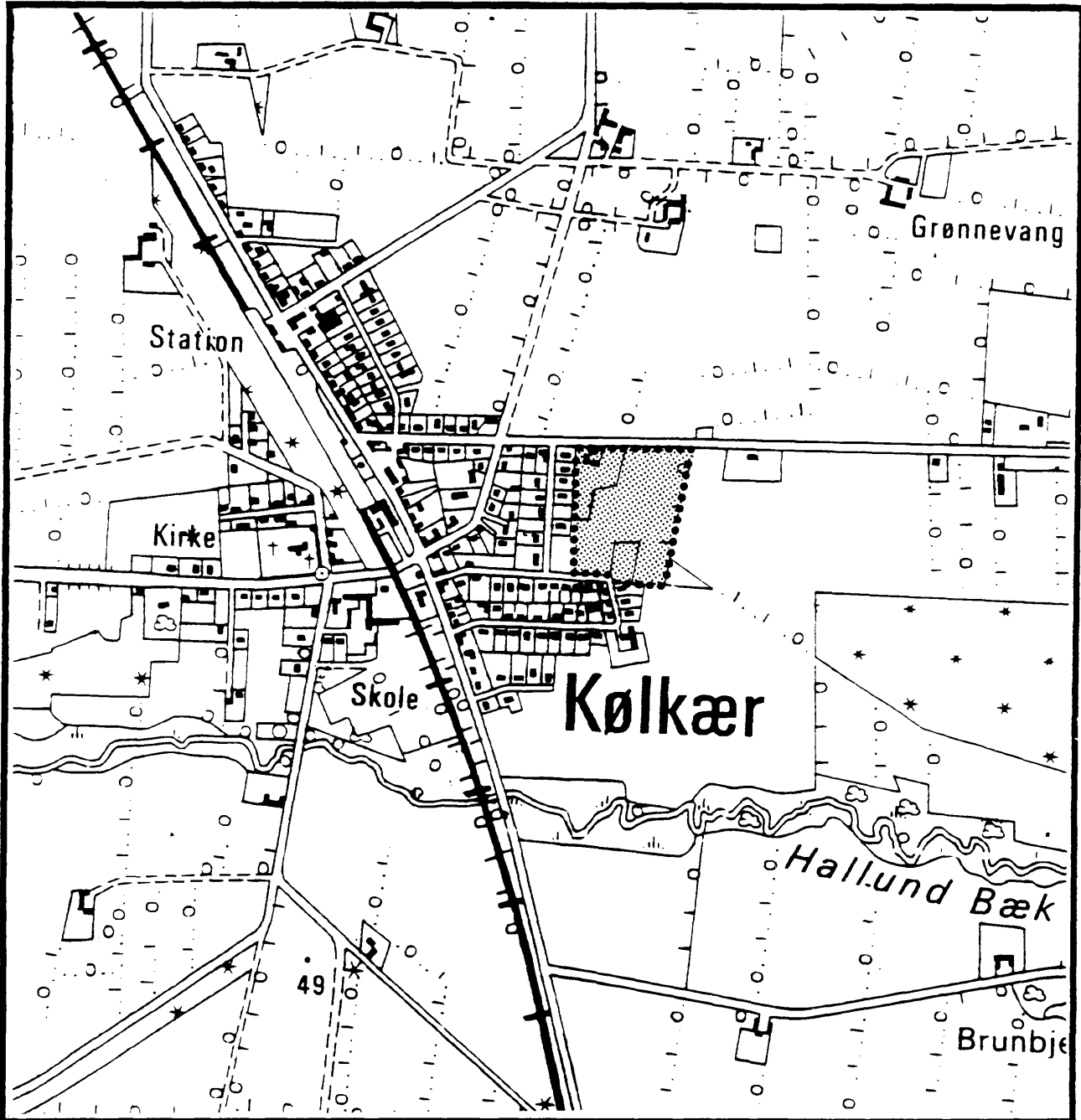




LOKALPLAN NR. 72.B1.1

HERNING KOMMUNE

Boligområde ved Nørlundvej i Kølkær



Herning kommune

Teknisk forvaltning

LOKALPLAN NR. 72.81.1

Boligområde ved Nørlundvej i Kølkær.

INDHOLDSFORTEGNELSE

A.	A ₁ :	Beskrivelsen	1
	A ₂ :	Lokalplanens retsvirkninger	3
		Illustrationsplan	bilag 1
B.	B ₁ :	Redegørelsen	4
		Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i Kølkær.	
	B ₂ :	Tillæg nr. 17 til kommuneplanen for Kølkær.	7
C.	Lokalplanen		
	§ 1	Formål	8
	§ 2	Område og opdeling	9
	§ 3	Anvendelse	10
	§ 4	Udstykning	11
	§ 5	Vej- og stiforhold	11
	§ 6	Teknisk forsyning	12
	§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	13
	§ 8	Bebyggelsens udseende	14
	§ 9	Ubebyggede arealer	14
	§ 10	Grundejerforening	15
	§ 11	Tilladelser fra andre myndigheder	16
		Vedtagelsespåtegning	16

Kortbilag nr. 2: Matrikulære forhold

Kortbilag nr. 3: Lokalplan kort

Lokalplanen er udarbejdet i januar 1987 af arkitekt m.a.a. Ola Lind,
Tegnestuen Grønningen ApS, Århus, i samarbejde med Her-
ning kommunes tekniske forvaltning, byplanafdelingen.

A₁ BESKRIVELSEN.

Denne loxalplan gælder for et område mellem Nørlundvej og Solitudevej i Kølær. Området, der har en størrelse på ca. 3,5 ha, er opdelt i 2 delområder. Vec planens udarbejdelse er området i kommunalt eje.

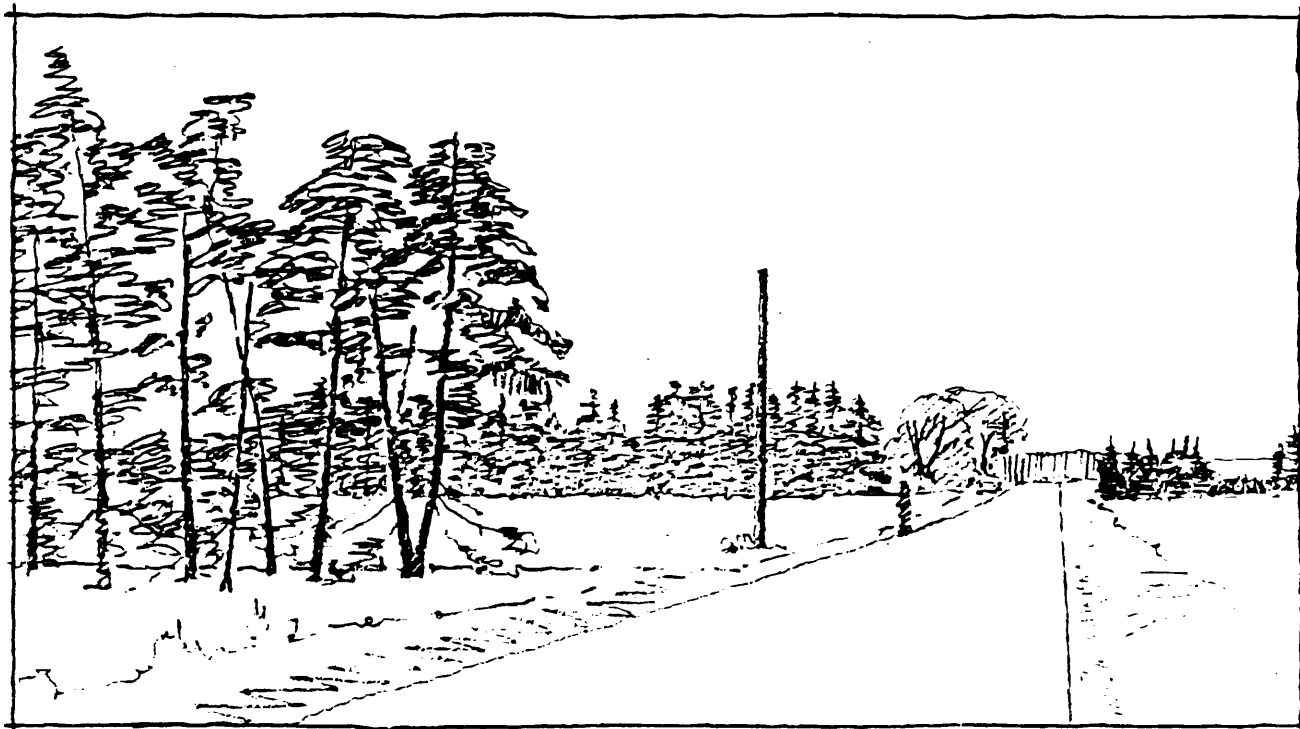
Område I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, herunder dobbelthuse. Mulighederne for placering af dobbelthuse er vist på bilag 3, lokalplankortet.

Området må kun udstykkes efter retningslinierne vist på bilag 3, og efter planen kan der udstykkes 25 parceller til åbenlav bebyggelse. 5 af disse parceller kan evt. underdeles til dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Der skal udlægges parkeringsareal på grundene svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig.

Nørlundvej set mod vest - idag.



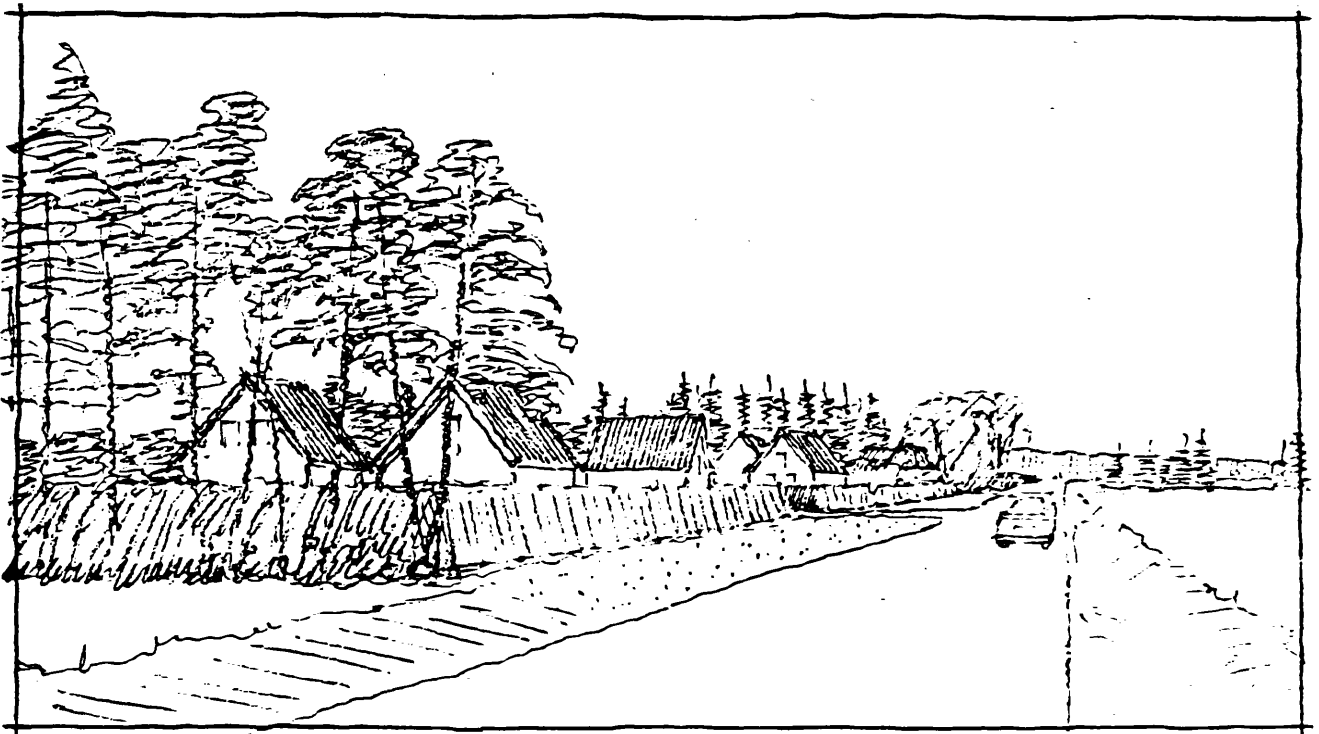
Område II må kun anvendes som fælles friareal for lokalplanområdets beboere. Området kan beplantes, og der kan indrettes legeplads, boldbaner og lignende. Der må kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets drift som friareal.

Veje og stier i lokalplanområdet er placeret med henblik på at opnå den bedst mulige trafiksikkerhed samt tilgængelighed og overskuelighed i området. Ved anlægget af veje og stier skal denne hensigt understreges bl.a. ved bearbejdning af usymmetriske tværprofiler. (Kun fortov i een side af vej A-B).

Parkering af biler skal så vidt mulig foregå på parcellerne, men der vil også være mulighed for at anlægge gæsteparkeringspladser på vejarealet.

En grundejerforening skal stiftes med medlemspligt for alle ejere af parceller i lokalplanområdet. Foreningen skal overtage og vedligeholde det fælles friareal, beplantning på dette areal samt veje og stier, der ikke overtages som offentlige. Herning kommune foretager nybeplantning og afgræsning af den eksisterende beplantning.

Nørl undvej set mod vest - efter planen.



A₂ LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

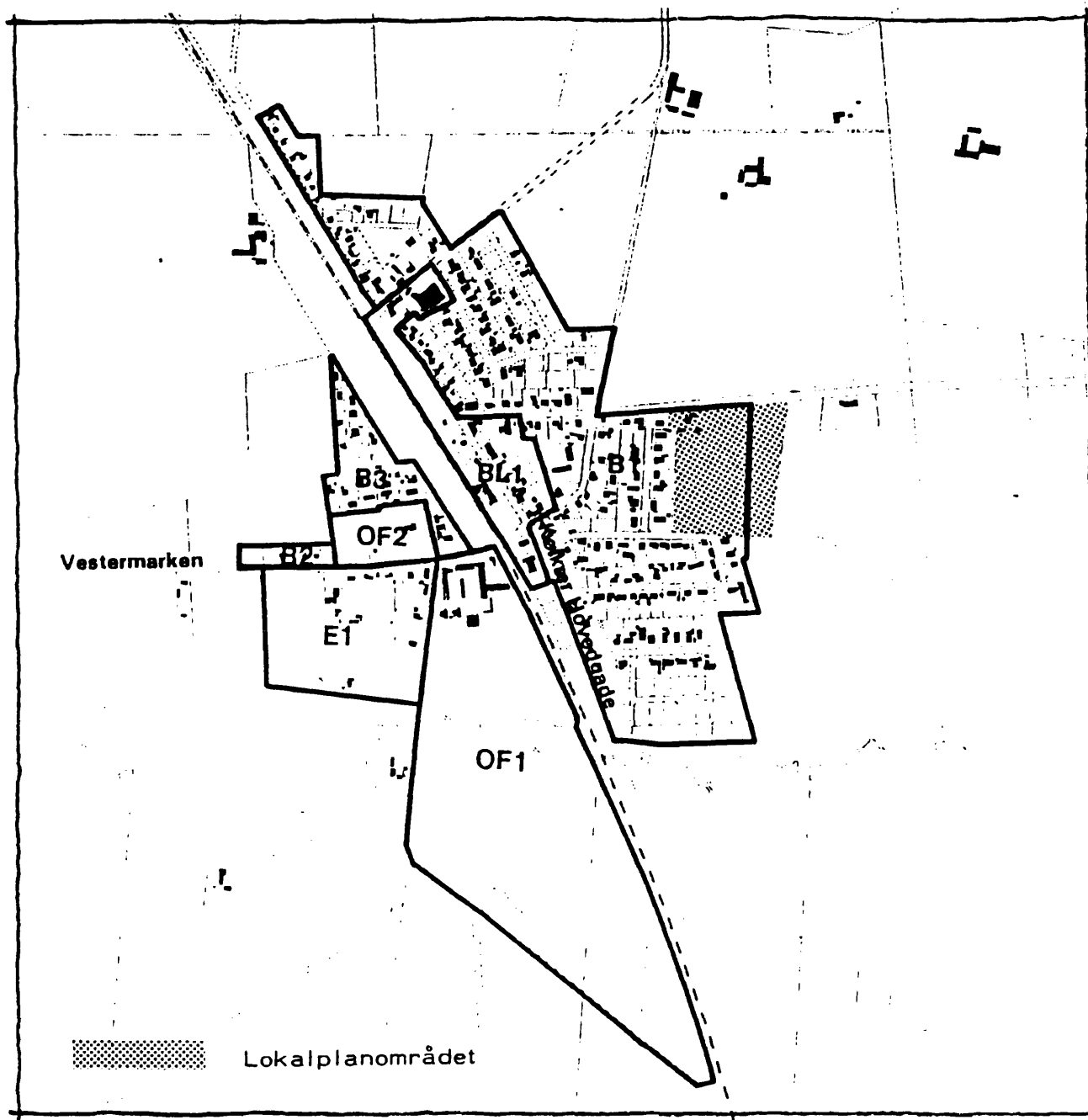
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at et af planen omfattet område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af juni 1969 om tilbudspligt.

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



Kommuneplanens rammer for Kølør. Mål 1:10.000.

B₁ REDEGØRELSEN.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som Herning byråd vedtog i august 1985.

Ovenfor er vist

kommuneplanens rammekort for Kølør, og lokalplanområdet ligger som angivet delvist i rammeområde B1.

Kommuneplanen fastlægger bl.a. følgende for lokalplanområdet:

Område B1:

Området skal fortsat bruges til boliger, og bebyggelsen skal have en åben og lav karakter. Den fremtidige boligudbygning kan ske inden for dette område. Der bliver også mulighed for at indpasse bebyggelse til visse offentlige formål og erhvervstyper, som ikke er til gene for omgivelserne.

Endelig skal der være mulighed for at plante langs veje, stier og på friarealer etc.

Bebyggelsesprocent: Højest 25 for hver enkelt parcel.

Etageantal: Højest 1½

Bygningshøjde: Højest 8,5 m.

Opholdsareal: Mindst 100 % af boligetagearealet.

Parkeringspladser: Mindst 2 pr. bolig.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår ordlyden i rammebestemmelserne, men lokalplanområdet omfatter et areal, som ligger uden for kommuneplanrammen. Dette areal afgrænses mod vest af rammegrænsen, mod nord af Nørlundvej, mod øst af østskellet for matr. nr. 1 fn og mod syd af dette matr. nr.'s sydskel.

Begrundelsen for at lade det nævnte areal omfatte af lokalplanen er dels, at planen derved kommer til at omfatte hele matr.

nr. 1 fn, dels at der i østskellet findes et levende hegn, som vil være en naturlig afgrænsning mod øst af det nye boligområde.

For at bringe kommuneplanen og lokalplanen i overensstemmelse med hinanden er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillæg nr. 17 findes desuden sidst i dette afsnit.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger i Kølkær skoles opland. Der findes ingen særskilt sti fra området til skolen.

Børneinstitutionsforhold

Ved planens udarbejdelse findes der i Kølkær 1 integreret institution for børn i alderen 1 - 10 år:

"Kløverhuset", Rødkløvervej 14, med 40 pladser incl. et annex ved skolen.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet har 1 vejtilslutning til Nørlundvej og 1 til Solitudevej. Begge disse eksisterende veje har mod vest forbindelse til Kølkær Hovedgade.

Der findes ingen samlede stisystemer i Kølkær. Friarealet i lokalplanrådets sydlige del kan indgå i et e.v.t. fremtidigt friholdt areal mod øst.

Kollektiv trafik

DSB's regionale buslinie nr. 19 har holdeplads på Kølkær Hovedgade.

Der er ingen planer for kollektiv varmforsyning i Kølkær.

Teknisk forsyning

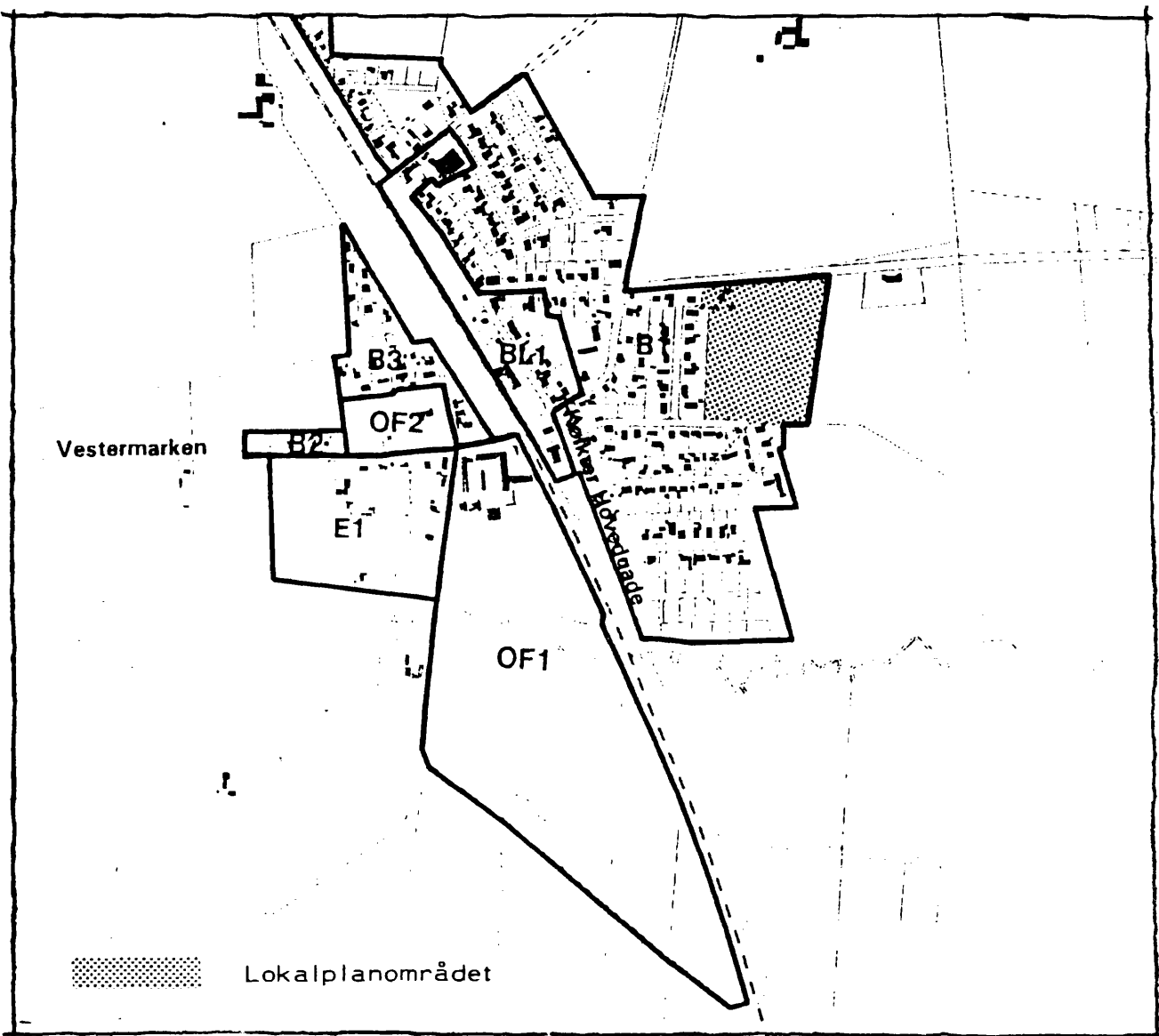
Elforsyning skal ske fra Herningegnens Elforsyning.

Afledning af spildevand sker til eksisterende spildevandsledning langs Hallund bæk fra sommerhusområdet øst for byen.

Vandforsyning skal ske fra Herning kommunale Værker. Den på kortbilag 3 viste eksisterende hovedvandledning ændres, så den følger lokalplanens vej- og stisystem.

Afledning af regnvand sker til Hallund bæk mod syd.

Bilag vedr. tillæg nr. 17 til kommuneplanen.



B₂ TILLÆG NR. 17 TIL HERNING KOMMUNEPLAN 1985-96

Formålet med tillægget er at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplan nr. 72.B1.I for et boligområde på matr. nr. 1 fn Fjederholt by, Rind. Lokalplanen omfatter hele denne ejendom, hvis østlige del ikke er omfattet af kommuneplanrammen. Tillæg nr. 17 skal således inddrage den østlige del af matr. nr. 1 fn i kommuneplanrammen. Grænseændringen fremgår af kortbilaget.

Bestemmelsen for rammeområde B1 i Kølkær, som udvides med det ovenfor nævnte areal, forbliver uændret.

Rammeområde B1: Boligområder øst for jernbanen.

Områderne skal fortsat bruges til boliger, og bebyggelsen skal have en åben og lav karakter. Den fremtidige boligudbygning kan ske inden for disse områder. Der bliver også mulighed for at indpasse bebyggelse til visse offentlige formål og erhvervstyper, som ikke er til gene for omgivelserne.

Endelig skal der være mulighed for at plante langs veje, stier, på friarealer etc.

Bebyggelsesprocent: Højest 25 for hver enkelt parcel.

Etageantal: Højest 1½

Bygningshøjde: Højest 8,5 m.

Opholdsareal: Mindst 100 % af boligetagearealet.

Parkeringspladser: Mindst 2 pr. bolig.

C LOKALPLANEN

HERNING KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 72.B1.1,

Boligområde ved Nørlundvej i Kølkær

§ 1 FORMÅL.

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse (herunder dobbelthuse på en del af grundene),
- at sikre udformningen af et trafiksikkert og overskueligt vej og stisystem inden for området og ved forbindelsen til de tilgrænsende områder,

- at sikre bevaringen af den mest værdifulde del af den eksisterende beplantning i området, og
- at sikre en hensigtsmæssig opdeling af området i private og fælles arealer.

§ 2 OMRÅDE OG OPDELING.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2 og 3 og omfatter matr. nr. 1 f_n Fjederholt by, Rind, samt alle parceller, der efter den 19. marts 1986 udstykkes fra den nævnte ejendom
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i områderne I og II som vist på bilag 3.
- 2.3 De vestlige 2/3 af lokalplanområdet er byzone, og den østlige 1/3 er landzone. Sidstnævnte del overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.
- 2.4 matr. nr. 1 f_n Fjederholt by, Rind, er pålagt landbrugspligt, som søges ophævet.

§ 3 ANVENDELSE.

OMRADE I

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (herunder dobbelthuse). Dobbeltthusene må kun opføres på de parceller, der er angivet med kryds på bilag 3.

3.2 Byrådet kan tillade, at der i området drives en sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

OMRÅDE II

- 3.3 Området må kun anvendes som fælles friareal for lokalplanområdets beboere.

§ 4 UDSTYKNING.

OMRADE I

- 4.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med retningslinierne vist på bilag 3. Parcellen med den eksisterende bebyggelse kan evt. opdeles yderligere.

OMRÅDE II

- 4.2 Området må ikke udstykkes yderligere i forhold til planen vist på bilag 3.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag 3:

Vejen A-B i en bredde af 10,0 m.

Vejen C-D i en bredde af 8,0 m +
vendeplads.

Vejen E-F i en bredde af 8,0 m +
vendeplads.

Vejen G-H i en bredde af 8,0 m +
vendeplads.

Vejen I-J i en bredde af 8,0 m +
vendeplads.

Vejen K-L i en bredde af 8,0 m +
vendeplads.

Stien a-b i en bredde af 3,0 m.

- 5.2 Parcellen med den eksisterende bebyggelse kan fortsat vejbetjenes fra Nørlundvej, indtil denne evt. opdeles yderligere. Nye parceller skal vejbetjenes fra vej C-D.
- 5.3 I område I skal der på hver grund udlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig.
- 5.4 Samtlige veje og stier i lokalplanområdet får status som privat fællesvej/privatvej og privatsti.

§ 6 TEKNISK FORSYNING.

- 6.1 Områdets elforsyningsledninger skal udføres som jordkabler og vej- og stibelysning skal udføres med parklamper.
- 6.2 Der skal sikres et ledningsareal på henholdsvis 3 m over grunden nord for punkt D og 3 m over grunden med eksisterende bygninger (se kortbilag 3) .

Fodnote :

I det nordvestlige hjørne af matr. nr. 1 f_n er der tinglyst deklaration om oversigtsareal fra Rødkløvervej

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

OMRÅDE I

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage), og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.3 Dobbeltbuse må kun opføres på de parceller, som på bilag 3 er angivet med X.
- 7.4 Langs områdets skel mod veje, stier og friarealer pålægges bebyggelsesregulerende linier i en afstand af 2,5 m fra skellene. Garager og carporte må dog ikke opføres nærmere vejskel end 5,0 m.
- 7.5 Beboelsesbygninger skal opføres vinkelret på eller parallelt med den vej, som betjener grunden.

OMRÅDE II

- 7.6 I området må der kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets drift som friareal.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.

- 8.1 Skiltning og reklamering, udover normalt nummer- og navneskilt, må kun finde sted efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Taghældninger skal være mellem 25⁰ og 50⁰ i forhold til vandret plan. Garager og carporte kan have samme taghældning som hovedhuset, selvom de er placeret nærmere naboskel end 2,5 m, hvis de forsynes med samme tagmateriale som hovedhuset.
- 8.3 Blanke tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi. På mindre bygninger som carporte, garager, udhuse og lignende er det tilladt at benytte blanke tagmaterialer, såfremt de er inddækket således, at de ikke generer omgivelserne. Det er tilladt at anvende glasmaterialer til mindre drivhuse og udestuer.
- 8.4 Udendørs antenner, bortset fra evt. fællesantenne, må ikke etableres.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 Den eksisterende beplantning, der er vist med signatur på bilag 3, må ikke fjernes eller beskæres uden forudgående tilladelse fra Herning kommunes parkforvaltning.

- 9.2 Ainlæg og beplantning af område II, beplantningsbælte langs Nørlundvej samt supplerende beplantning af læhegn mod øst foretages af Herning kommunes parkforvaltning.
- 9.3 Hegn i skel ombring parceller skal være levende hegn.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplant- befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden ved udendørs oplagring skal overholdes.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealet i område II, vedligeholdelse af plantebælter samt vedligeholdelse, renholdelse og snerydning af samtlige veje og stier i lokalplanområdet.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

11.1 Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før:

- der er opnået tilladelse fra landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 1 fin Fjederholt by, Rind.

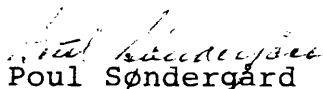
11.2 Ejendommene som berøres af skovbyggelinie (se bilag 3) må ikke bebygges før denne er ophævet af Skov- og Naturstyrelsen.

VEDTAGELSESPATEGNING

Således foreløbigt vedtaget af Herning byråd i møde den 17. marts 1987.

HERNING BYRÅD, den 18. marts 1987.

P. b. v.

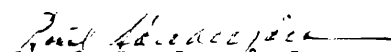

Poul Søndergård


J. Marstrand

Således endeligt vedtaget af Herning byråd i møde den 29. september 1987.

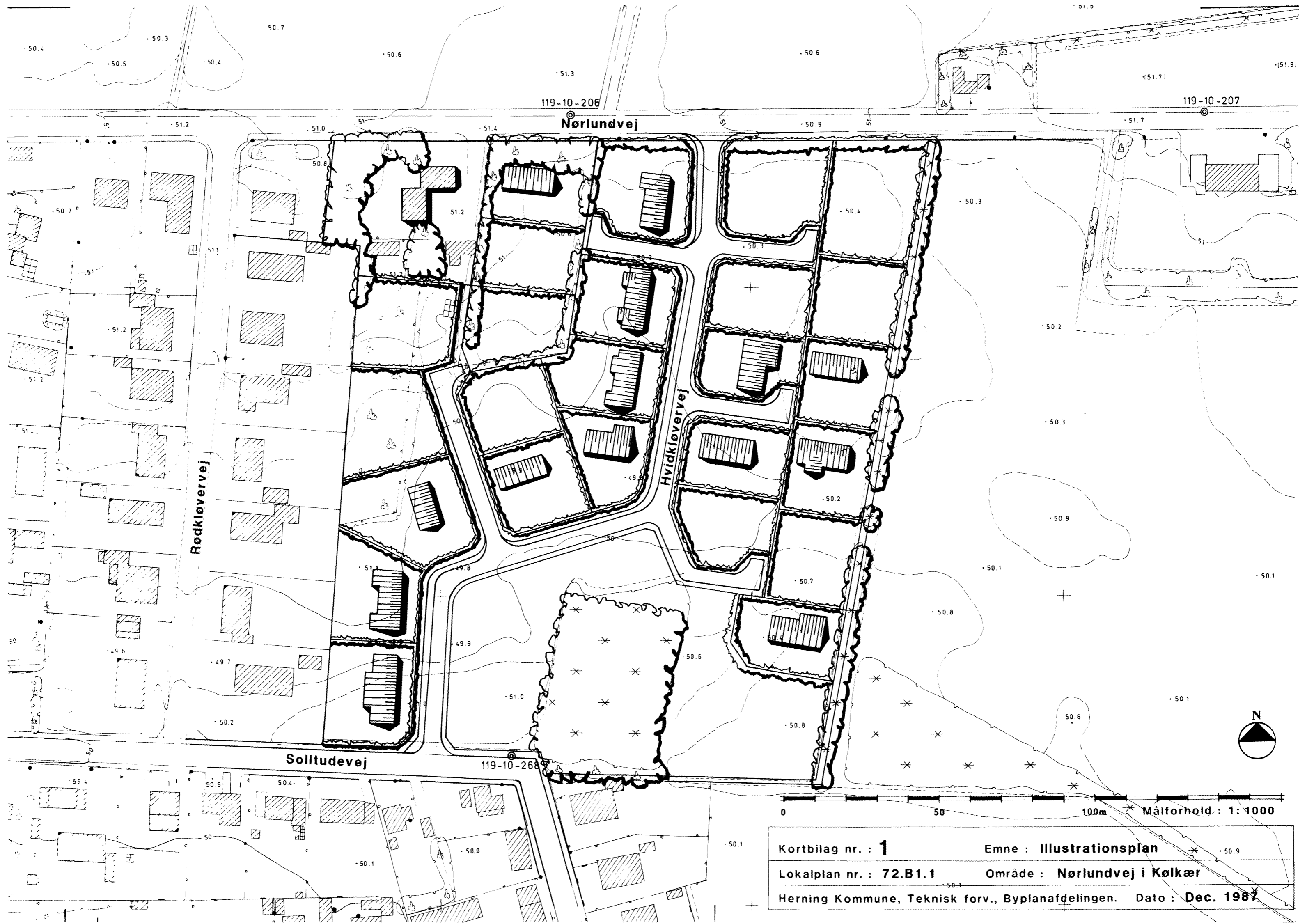
HERNING BYRÅD, den 30, september 1987.

P. b. v.


Poul Søndergård


J. Marstrand

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 4. november 1987.



Kortbilag nr. : 1	Emne : Illustrationsplan
Lokalplan nr. : 72.B1.1	Område : Nørlundvej i Kølør
Herning Kommune, Teknisk forv., Byplanafdelingen. Dato : Dec. 1987	

Kortblad 12
Fjederholt By, Rind



0 200 400 m Målforhold : 1:4000

Oprindelig opmåling: 1817

Trykoriginal fremstillet: JAN 1981

A jour til:

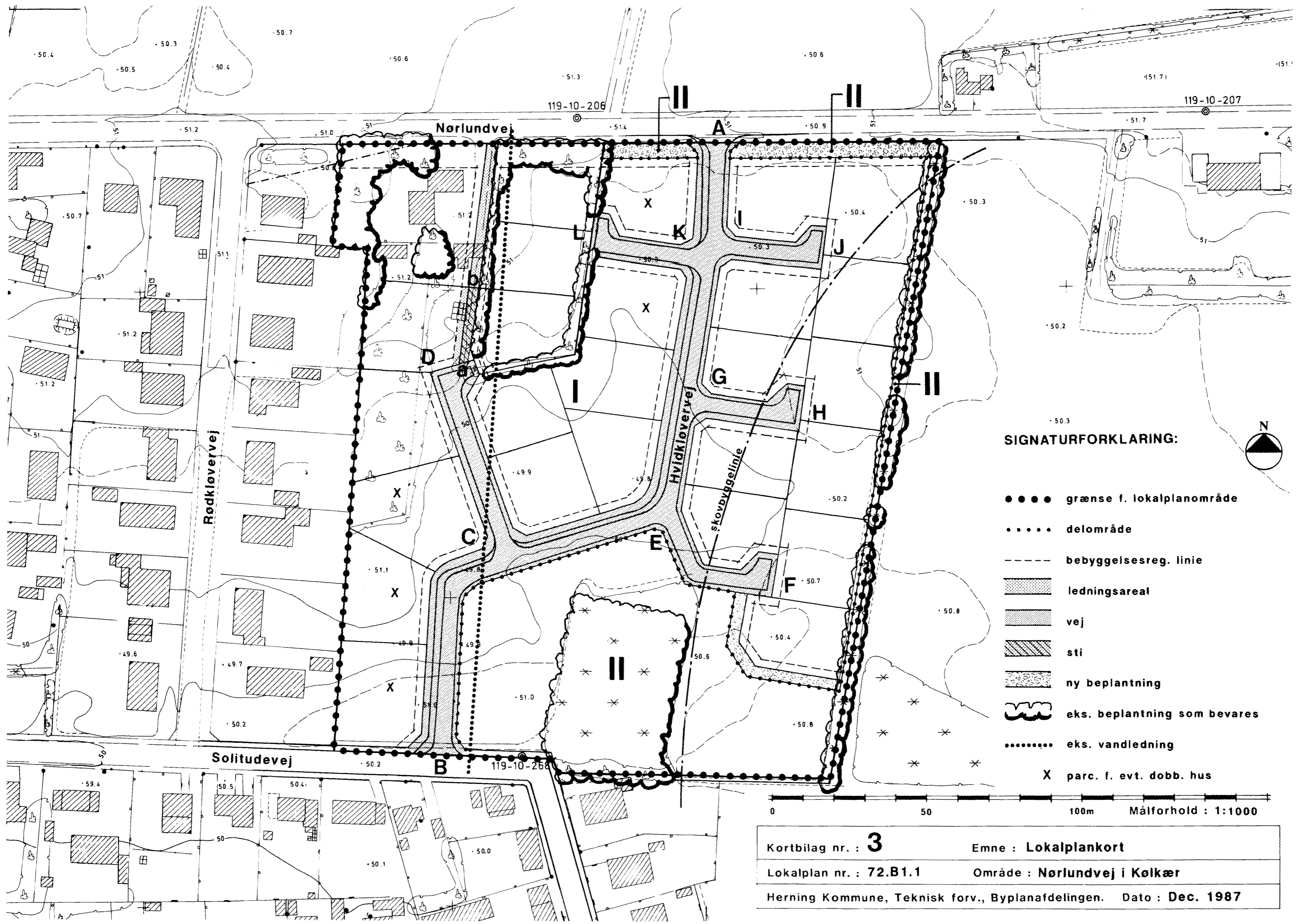
Kortbilag nr. : **2**

Emne : **Matrikulære forhold**

Lokalplan nr. : **72.B1.1**

Område : **Nørlundvej i Kølkær**

Herning Kommune, Teknisk forv., Byplanafdelingen. Dato : **Dec. 1987**



- SIGNATURFORKLARING:**
- grænse f. lokalplanområde
 - delområde
 - - - - bebyggelsesreg. linie
 - [hatched pattern] ledningsareal
 - [dotted pattern] vej
 - [diagonal hatched pattern] sti
 - [stippled pattern] ny beplantning
 - [wavy line] eks. beplantning som bevares
 - [dotted line] eks. vandledning
 - X parc. f. evt. dobb. hus

0 50 100m Målförhold : 1:1000

Kortbilag nr. : 3	Emne : Lokalplankort
Lokalplan nr. : 72.B1.1	Område : Nørlundvej i Kølør
Herning Kommune, Teknisk forv., Byplanafdelingen. Dato : Dec. 1987	