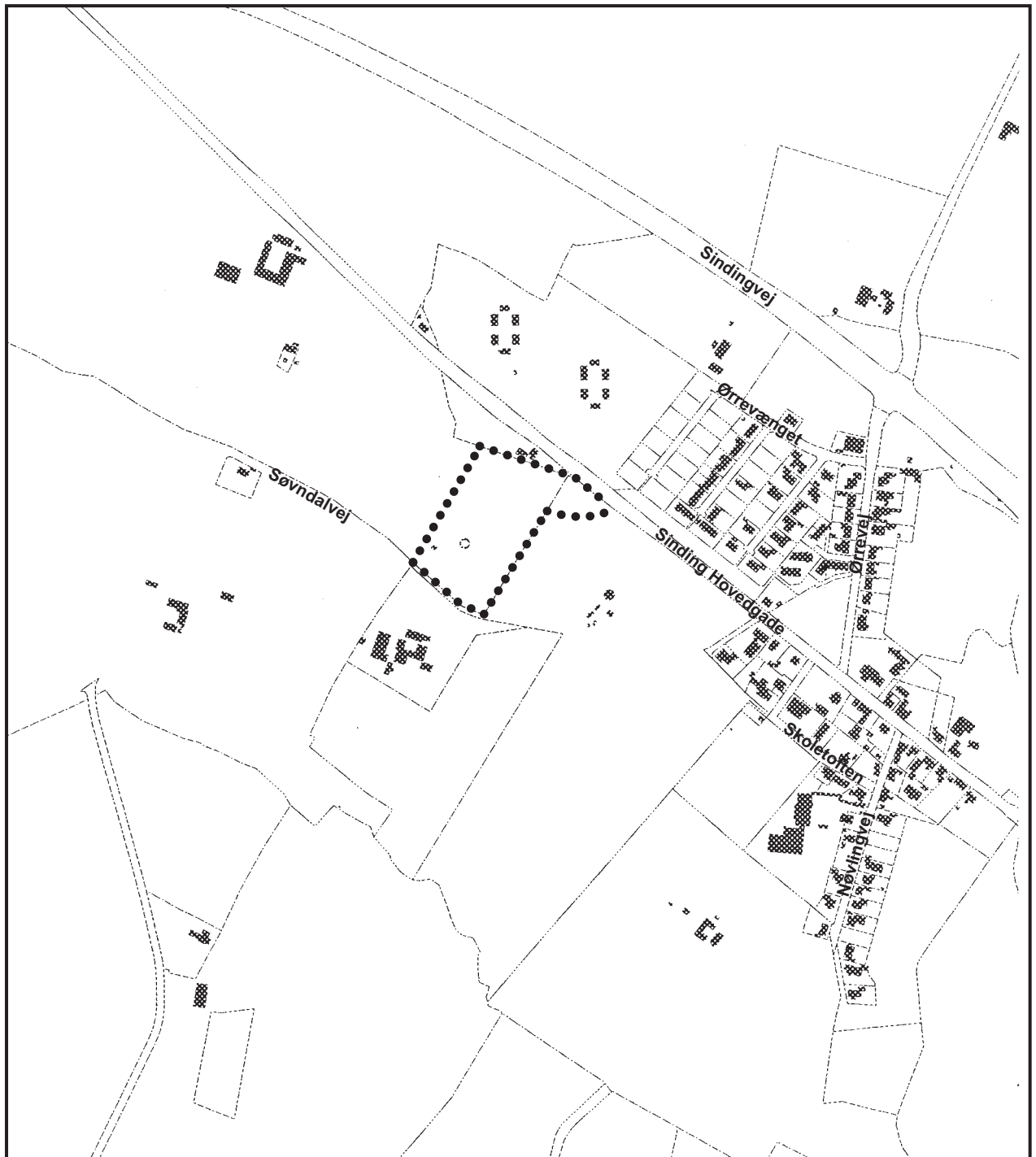




Boligområde syd for Sinding Hovedgade



Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 2002 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 11. januar 2006 til den 8. januar 2006 (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 8. marts 2006.

Supplerende oplysninger kan indhentes på Teknik & Miljø, Byplanafdelingen, tlf. 96 28 28 28.

Lokalplan nr. 42.B3.1

Boligområde syd for Sinding Hovedgade, Sinding

Indholdsfortegnelse:

1.0	Beskrivelse	
1.1	Lokalplanens baggrund	2
1.2	Lokalplanens indhold.....	2
1.3	Lokalplanens formål	3
2.0	Redegørelse	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen	3
2.2	Lokalplanens forhold til Herning Kommuneplan 2005-2016	3
2.3	Offentlig forsyning	4
2.4	Offentlig trafik	4
2.5	Landbrugspligt	4
2.6	Miljøvurdering.....	4
2.7	Affaldsstation.....	4
3.0	Lokalplanen	
§ 1	Lokalplanens formål	5
§ 2	Afgrænsning og zonestatus	5
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	6
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 6	Tekniske anlæg	6
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9	Ubebyggede arealer og beplantning	7
§ 10	Forudsætning i brugtagning af ny bebyggelse	7
§ 11	Grundejerforening.....	7
§ 12	Lokalplanens endelige retsvirkninger	8
	Vedtagelsespåtegning	8

Kortbilag:

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort

1.0 Beskrivelse

1.1 Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at styrke bosætningen i Sinding. Lokalplanen sikrer til dette formål det planmæssige grundlag for udstykning af attraktive byggegrunde i et stærkt kuperet terræn.

Terrænet udgør en del af den nordlige afgrænsning af ”Sinding Bjerge”. For de fleste byggegrunde vil der være mulighed for udsigt over Sinding by og videre over Herningsholm Ådal. Udstykningens plan afspejler terrænets koter. For at forstærke landskabets træk er der fastlagt en byggelinie for de østlige grunde. Der er fastlagt bestemmelse om, at bebyggelse skal ligge med facade på denne linie med det formål at aftegne landskabet.

En forudsætning for vedtagelsen af lokalplanen er at der vedtages et kommuneplantillæg som inddrager lokalplanområdet i kommuneplanens



rammer for boligbebyggelse. Rammeområde OF1 udvides i samme tillæg mod vest med afgrænsning op til lokalplanområdet.

1.2 Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder en redegørelse for planens baggrund og dens formål. Endvidere fastsætter planen bestemmelser for arealets anvendelse samt bestemmelser for bebyggelsens arkitektur.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Derfor er der redegjort for lokalplanens forhold til regionplan og kommuneplan.

Lokalplanens område ligger udenfor kommuneplanens rammedel. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 20, som inddrager dette areal i rammedelen B3, ”Boligområde syd for Sinding Hovedgade”. Endvidere udvides rammedel OF1, ”Offentligt område ved skolen”.



Lokalplanområdet ligger i et stærkt kuperet terræn

1.3 Lokalplanens formål

1.3.1 At udlægge arealer til boligformål i form af åben, lav bebyggelse.

Bosætningen i Sinding By har i en periode været stagnerende. Herning Kommune har bygge-modnet parceller for åben lav boligbebyggelse på Ørrevænget mellem Sindingvej og Sinding Hovedgade. Med en vedtagelse af nærværende lokalplan kan bosætningen i Sinding styrkes.

1.3.2 At fastlægge retningslinier for udstykning af byggegrunde i relation til Sinding bys afgrænsning mod det åbne land.

Herning Kommune har fundet det hensigtsmæssigt, at udlægge lokalplanområdet til åben lav boligbebyggelse. Begrundelserne herfor skal ses dels i mulighederne for at skabe et større sammenhængende grønt bælte for rekreativ anvendelse. Dels for at skabe en klar og landskabeligt begrundet afgrænsning af Sinding mod det åbne land i vest.

1.3.3 At fastlægge retningslinier for bebyggelse som afspejler terrænets karakter.

Lokalplanen omfatter et areal, som er stærkt kuperet. Den overvejende del af de skitserede byggegrunde kan betegnes som bynære udsigtsgrunde. Lokalplanen fastsætter bygningsregulerende bestemmelser som tilgodeser terrænet.

- Der er fastlagt bestemmelse om en maksimal terrænregulering, således at bebyggelse af arkitektoniske årsager tilpasses den respektive byggegrund.
- På de østlige grunde er der fastlagt en byg-gelinie, som angiver placeringen af mindst en facade.

1.3.4 At fastlægge vejadgang til lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter vejadgangen til boligområdet fra Sinding Hovedgade. Dermed undgås gennemkørende trafik ad Søvn-dalvej i et område, hvor den rekreative aktivitet er høj.

Mod Søvn-dalvej i syd udlægges arealer til ven-deplads for blandt andet renovationsvogn.

For at undgå gennemkørende trafik mellem de to offentlige veje, Sinding Hovedgade og Søvn-dalvej, etableres der alene stiforbindelse fra lo-kalplanområdet til Søvn-dalvej.

2.0 Redegørelse

2.1 Lokalplanens forhold til regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med regi-onplan 2005 for Ringkjøbing Amt.

2.2 Lokalplanens forhold til Herning Kom-muneplan 2005-2016

Lokalplanområdet lå i rammeområdet J4 - Jord-brugsområde i Herning Kommuneplan 2005-16. Derfor er der udarbejdet et kommuneplan-tillæg nr. 20.

Dette tillæg nr. 20 til Herning Kommuneplan 2005-16 er udarbejdet med henblik på at over-føre et område fra rammeområde J4 - Jord-brugsområde til rammeområde B3 - Boligom-råde syd for Sinding Hovedgade. Endvidere udvides rammeområde OF1 til at omfatte det nuværende rammområde B2. B2's rammebe-stemmelser udgår.

Nuværende rammebestemmelser for

J4 - Jordbrugsområde

Området skal anvendes til jordbrug, men da det også er et af Herning Kommunes allerfineste naturområder med mange frednings- og rekrea-tive interesser, er det et område, der er meget følsomt over for ret mange ændringer.

Naturskolen i Ørre vil i stigende grad have brug for undervisnings-/udflugtssteder i området.

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 kun etableres de for jordbruget nødvendige driftsbygninger samt bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til rekreative formål.

Nedlagte landbrug kan på nærmere betingelser eventuelt tillades anvendt til industri, håndværk og lignende. Tilladelse til udvidelse kan normalt ikke påregnes.

Tekniske anlæg: I området må der skabes mulighed for indplacering af mindre tekniske anlæg (rensningsanlæg, transformestation og lignende).

Særlige interesseområder: Der skal angives retningslinjer, der sikrer bevarelse af den særlige landskabskarakter for arealerne omkring Storåen og Herningsholm Å.

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

Nuværende rammebestemmelser for

B3 - Boligområde syd for Sinding Hovedgade

Området skal bruges til boliger beliggende på store grunde. Bebyggelsen skal have åben og lav karakter. Boligerne skal placeres i forhold til hinanden, så der gives bedst mulig udsigt til landskabet.

Bebyggelsesprocent: Højst 25.

Etageantal: Højst 2.

Bygningshøjde: Højst 8,5 m.

Opholdsareal: Mindst 100% af boligetagearealet.

Parkeringspladser: Mindst 1½ pr. bolig.

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

2.3 Offentlig forsyning

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

2.4 Offentlig trafik

Ringkøbing Amts Regionalbusser busbetjener Sinding flere gange dagligt.

2.5 Landbrugspligt

Matr. nr. 1a og 2b Den vestlige Del, Sinding er omfattet af landbrugspligt. Det forudsættes i lokalplanen at landbrugspligten ophæves.

2.6 Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004. Herefter skal der foretages miljøvurdering af region-, kommune- og lokalplaner, hvis gennemførelse forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Loven retter sig mod de statslige, amtslige eller kommunale myndigheder, som i henhold til lovgivningen er forpligtigede til at udarbejde en plan eller et program om indvirkningen på miljøet. Det drejer sig især om planer indenfor en række sektorer, som fastlægger rammer for fremtidige anlæg samt om planer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Der er med loven indført pligt for myndighederne til at foretage miljøvurdering af disse planer og programmer samt til at inddrage relevante miljømyndigheder for at få fastlagt omfanget og indholdet af miljøvurderingerne. Myndigheder og offentligheden skal efterfølgende høres om udkast til plan eller program og om de udarbejdede miljørapporter.

Herning Kommune forventer at en gennemførelse af nærværende lokalplan nr. 42.B3.1 ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor foreslår kommunen, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

2.7 Affaldsstationer

Kommunen vil i forbindelse med udstykningen udpege et område med henblik på at etablere affaldsstation, hvor de enkelte husstande kan aflevere sorteret affald.

3.0 Lokalplanen

Lokalplan nr. 42.B3.1 for boligområde syd for Sinding Hovedgade, Sinding

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

at udlægge arealer til boligformål i form af åben, lav bebyggelse.

at fastlægge retningslinier for udstykning af byggegrunde i relation til Sinding bys afgrænsning mod det åbne land.

at fastlægge retningslinier for bebyggelse med en arkitektur som afspejler terrænets karakter.

at fastlægge vejadgang til lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1a og del af matr. nr. 2b, Den Vestlige Del, Sinding, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2006 udstykkes og matrikuleres indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved bekendtgørelse om den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med tilhørende vejareal.
- 3.2 Der må højst opføres 1 bolig pr. parcel.
- 3.3 Inden for området må der etableres og drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves 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 bolig ikke forandres, og området karakter af boligområde ikke brydes,
at parkeringsbehovet opfyldes på ejendommen,
at virksomheden ikke er til gene for omboende,
at der ikke etableres skiltning og reklamering bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området må kun udstykkes som angivet på retningsgivende udstykningsplan, jfr. kortbilag nr. 2.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sinding Hovedgade, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges 10 m. bred privat fællesvej A-B med en asfalteret kørebanebredde på mindst 5m.
- I punkt B udlægges areal for vendeplads, som skal kunne benyttes af renovationsvogne.
- 5.3 I punkt B skal der sikres adgang for gående og cyklende til Søvndalvej.
- 5.4 I forbindelse med byggeri skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at tilslutte deres ejendom til eksisterende forsyningsledninger, for så vidt angår varme-, vand-, elforsyning samt kloak på de respektive ledningssejeres til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Forsyningsledninger i området må kun fremføres i jord.
- 6.3 Tagvand og overfladevand skal bortledes til nedsivning på egen grund.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må højst være 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 På de østlige grunde udlægges en kontinuert byggelinie i en afstand af 8 m. fra vejskel.
- På grunde med byggelinie skal bebyggelse placeres med mindst en facade på byggelinien. Placeringen skal godkendes af Herning Kommune.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn eller hæk. Klipping på begge sider af hække mod vej og sti påhviler den enkelte grundejer.
- 9.2 Der må højst foretages terrænregulering på 1,5 meter i forhold til naturligt terræn. Terræn inden for 1 meter fra naboskel må ikke reguleres.
- 9.3 Lokalplanens afgrænsning mod øst består af et beskyttet dige. Beskyttelsen af diget skal opretholdes på den del som ikke gennembrydes ved lokalplanens realisering.
- 9.4 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.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet, jfr. § 6.1.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet. Foreningen skal oprettes, når halvdelen af grundene er handlet.
- 11.2 Grundejerforeningens formål skal være at varetage medlemmernes interesser og forpligtelser i forbindelse med vedligeholdelse af private fællesveje, fællesområder og andre fælles anliggender.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Herning Kommune.

§ 12 Lokalplanens endelige retsvirkninger

12.1 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.

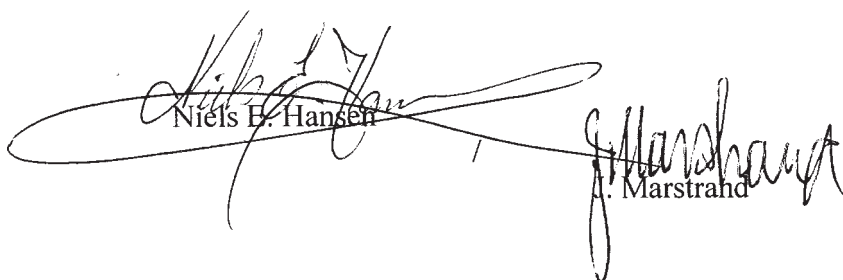
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

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

Vedtagelsespåtegning

Foreløbigt vedtaget af Herning Byråd den 20. december 2005.

P.b.v.

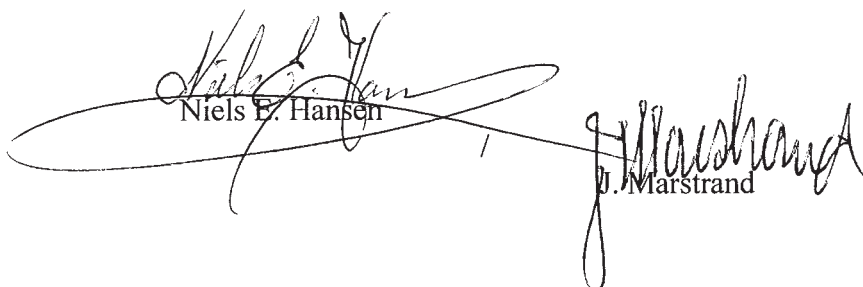


Niels E. Hansen

J. Marstrand

Endeligt vedtaget af Herning Byråd den 2. maj 2006.

P.b.v.



Niels E. Hansen

J. Marstrand

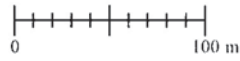
Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 14. juni 2006.

Lokalplan nr. 42.B3.1

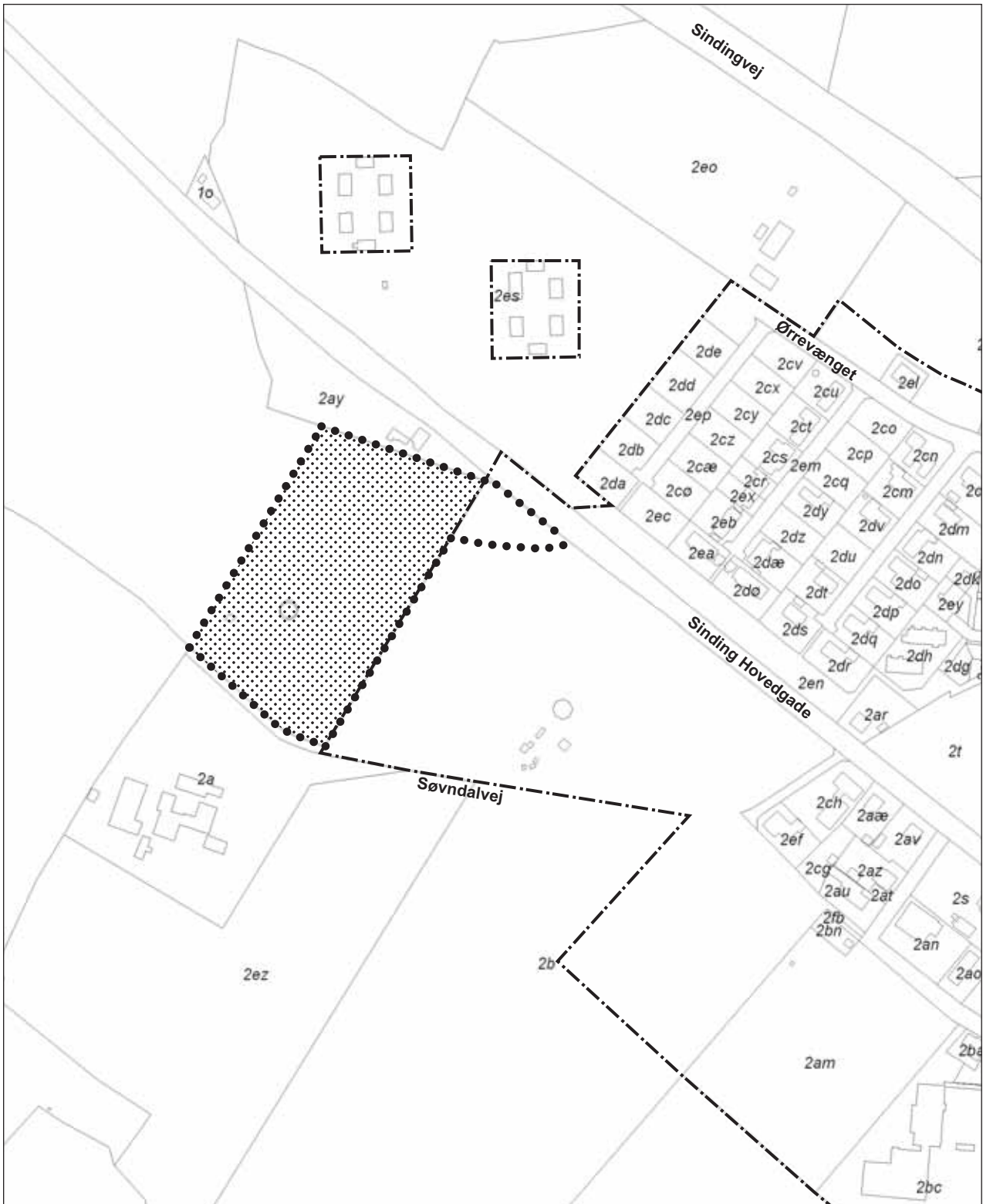
Kortbilag nr. 1

Matrikulære forhold

Mål 1:4000



- Lokalplanområdegrænse
- - - - - Byzonegrænse
- ▨ Areal der overføres til byzone



Lokalplan nr. 42.B3.1

Kortbilag nr. 2

Lokalplankort

Mål 1:2000

