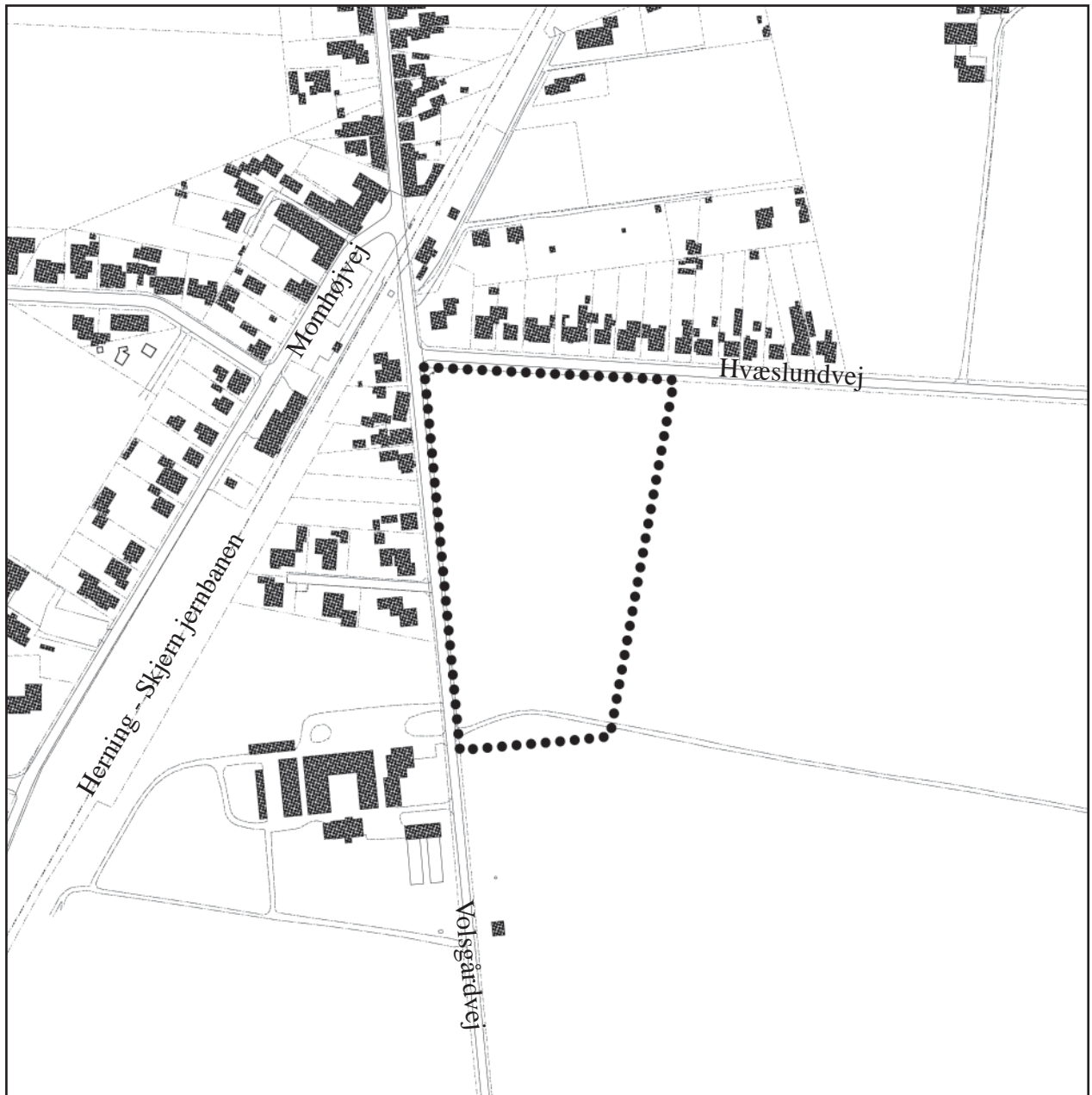




Bæredygtig bydel syd for Hvæslundvej i Studsgård



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 15. februar 2006 til den 12. april 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 12. april 2006.

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

Herning Kommune

Lokalplan nr. 53.B7.1

Bæredygtig bydel syd for Hvæslundvej i Studsgård

Indholdsfortegnelse

1.0	Beskrivelse	
1.1	Lokalplanområdets beliggenhed	2
1.2	Lokalplanens formål	2
1.3	Lokalplanens baggrund	2
1.4	Beskrivelse af området i dag	4
1.5	Lokalplanens indhold	4
1.6	Bygherrevejledningen	6
2.0	Redegørelse	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen for Ringkjøbing Amt	6
2.2	Lokalplanens forhold til Herning Kommuneplan 2001-2012	6
2.3	Detailhandelsplanlægning	7
2.4	Trafikforhold	7
2.5	Parkeringsforhold	7
2.6	Teknisk forsyning mv.	7
2.7	Ophævelse af landbrugspligt	8
2.8	Miljøforhold	9
2.9	Lokalplanens forhold til en bæredygtig udvikling og Herning Kommuneatlas	10
3.0	Lokalplanen	
§ 1	Lokalplanens formål	11
§ 2	Område og zonestatus	11
§ 3	Områdets anvendelse	12
§ 4	Udstykning	12
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
§ 6	Tekniske anlæg, forsyning og miljøforhold	14
§ 7	Bebyggelsens placering og omfang	14
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9	Ubebyggede arealer	16
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 11	Grundejerforening	17
§ 12	Lokalplanens endelige retsvirkninger	17
	Vedtagelsespåtegning	18

Kortbilag nr. 1: Matrikulære forhold 1:2000

Kortbilag nr. 2: Lokalplankort 1:2000

Bilag 1: Bygherrevejledning

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik & Miljø, Byplanafdelingen i september 2005

1.0 Beskrivelse

1.1 Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 1hm Studsgård By, Studsgård. Lokalplaneområdet er et areal på ca. 27.750 m².

Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af Hvæslundvej, mod vest afgrænses området af Voldsgårdvej. Områdets sydlige afgrænsning er den tidligere markvej og den østlige et eksisterende læhegn af egetræer.



Kig langs Voldsgårdvej fra lokalplanområdets nord-vestlige hjørne

1.2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at sikre den nye bydel udvikles i overensstemmelse med bæredygtige principper.
- at boligerne i området får en åben men alligevel varieret karakter,
- at udlægge området til boliger og fællesfunktioner og
- at sikre et homogent og tidsvarende arkitektonisk udtryk i området.

1.3 Lokalplanens baggrund

Efter at Direktoratet for FødevarerErhverv har ophørt med driften af Studsgård Forsøgsstation, er der blevet frigivet areal til en mulig byudvikling.

På baggrund af salget af Studsgård Forsøgsstation samt skitseforslag for områdets mulige udvikling fra en initiativgruppe ved Studsgård Borgerforening, har Byplanafdelingen udformet lokalplan nr. 53.B7.1 Bæredygtig bydel i Studsgård.

Det har været et ønske, at den fremtidige byudvikling kommer til, at hvile på bæredygtige principper.

Det er områdets formål, at der i fremtiden skal udvikle sig en bæredygtig bydel. Udover lokalplanen for området, er der derfor udarbejdes en bygherrevejledning og en deklaration om bæredygtige tiltag. Grundejerforeningens vedtægter skal sikre bæredygtigheden i området. Desuden skal det være en del af salgsvilkårene for området, at der bygges efter bæredygtige principper.



Kig langs Hvæslundvej fra lokalplanområdets nord-vestlige hjørne

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af landskabsarkitekten Sven-Ingvar Andersons skitser for områdets overordnede udvikling. Desuden har landskabsarkitektens skitser dannet grundlag for lokalplankortets udformning.

Lokalplanens forhold til bæredygtig udvikling

Dansk Center for Byøkologi (DCB) beskriver følgende om bæredygtighed:

Bæredygtighed er et bredt begreb, der har en miljømæssig, social og økonomisk dimension.

Den mest anvendte definition, der kan refereres til, er Brundtland definitionen ”En bæredygtig udvikling, er en udvikling, som opfylder de nuværende behov, uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare”.



Kig mod øst til lokalplanområdets østlige afgrænsning af bevaringsværdigt læhegn

Desuden ses begrebet bæredygtighed i sammenhæng med de generelle miljøpåvirkninger:

- Energiforbrug og dets miljøeffekter
- Materialeforbrug og affaldsdannelse
- Forbrug af sundheds- og miljøbelastende stoffer.

Disse definitioner og faktorer er noget svævende i forhold til lokalplanens meget konkrete og juridisk bindende indhold. Derfor har man måtte tage nogle valg i forhold til indholdet og opfattelsen af bæredygtighedsbegrebet. Dette kan altid diskuteres, men uden en overordnet ramme og et udgangspunkt vil det være umuligt for områdets fremtidige beboere at arbejde videre med realiseringen.

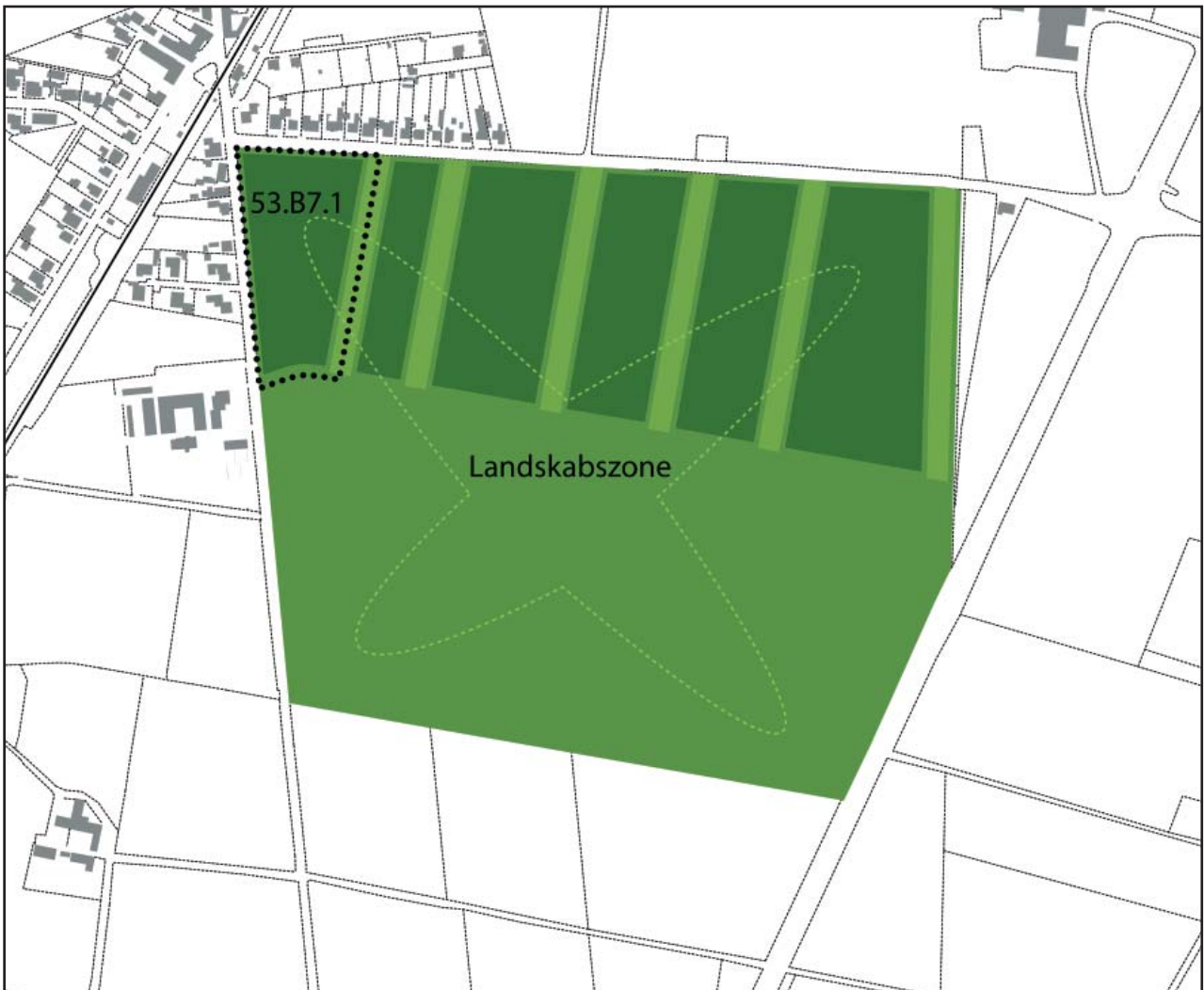


Illustration af princip for udbygningstakt, som ligger til grundlag for udarbejdelsen af lokalplanen

Et hovedprincip bag lokalplanens udformning er derfor at den giver en ramme for den bæredygtige udvikling fremfor at definere den præcist. Dette udmynter sig blandt andet i, at gængse krav til tilslutning og forsyning ikke er så stramme som hidtil set.

Bygherrevejledningen (se Bilag 1) og deklARATIONEN anfører at huse skal opføres indenfor det nye bygningsreglements skarpeste engergi krav.

Det er dog i deklARATIONEN at de absolutte krav til bæredygtige tiltag i området stilles, mens vejledningen er en sammenfatning af kravene og en række anbefalinger.

Derudover er der indenfor hvert af de forhold som lokalplanen beskriver gjort rede for de bæredygtige tiltag.

1.4 Beskrivelse af området i dag

Lokalplanområdet udgøres i dag landbrugsjord.

Nord for Hvæslundvej finder man en relativ stringent om end noget uensartet bebyggelse .

Området vest for Voldsgårdvej er kendetegnet ved samme type bebyggelse som den der findes nord for lokalplanområdet.

Syd og øst for området åbner kulturlandskabet sig op, og her finder man de egnskarakteristiske læhegn.

Området afgrænses mod øst af et bevaringsværdigt læhegn af eg.

1.5 Lokalplanens indhold

På forrige side er illustreret hvordan det er en af grundtankerne bag lokalplanen, at byudviklingen kan fortsætte mod øst og syd i Studsgård.

Illustrationen skal vise tanken om den etape-mæssige udbygning af området efterhånden som behovet opstår. De mindre områder er delt op af de egnskarakteristiske læhegn. Helt overordnet bindes området sammen af en landskabszone. Dette giver sig udslag i at parcellerne i område II og III har udlagt arealer til fællesarealer, så denne landskabszone ikke brydes. Den skal primært være åben, men ikke friholdt for forskellige former for anvendelse.



Orthofoto af Studsgård med markering af lokalplangrænsen.



Illustration af hvordan området kan udvikle sig. En illustrationsplan er ikke juridisk bindende men skal blot illustrere den mulige udvikling i området. Skitsen skal blot give inspiration til det videre arbejde med den faktiske projektering og udførelse af projektet i området.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til bæredygtigt boligbyggeri. Der er dog en begrænset mulighed for at indpasse erhverv, som almindeligvist er at finde i boligområder, samt visse former for offentlige institutioner.

Elementer i udformning af lokalplanen som understøtter bæredygtigt byggeri:

1. Der er rammemæssigt angivet udmatrikuleringen for boligerne i området, dette med henblik også at give mulighed for rækkehusse, som opnår bæredygtige fordele ved mindre varmeudledning, deling af vægge osv.
2. Alle boliger har mulighed for en solenergi-mæssig optimal placering mod syd/sydvest.
3. Der er med de centrale arealer afsat plads til komposteringsanlæg, fælles husdyrhold, rodzoneanlæg osv.
4. Der er udlagt et så minimalt vejudlæg som muligt for at minimere miljøbelastningen så meget som muligt.
5. At læhegnet langs områdets østlige afgrænsning bevares, da dette er et egnskarakteristisk træk.
6. Bilag nr. 1 til redegørelsen - Bygherrevejledning for bæredygtig bydel i Studsgård.

Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 35 på hver enkelt matrikel.

Byggemulighederne reguleres af byggelinier på de private grunde, mens fælleshuset kan placeres efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser. Der kan etableres kælder under bebyggelsen.

Bebyggelsesprocenten på den nordligste matrikel i delområde I er fastsat til 50. Dette for at markere den bymæssige sammenhæng mellem området og Studsgård. Desuden er det ønskeligt at området åbner mulighed for at der kan arbejdes med lidt højere byggeri, da der herved kan opnås store fordele i forhold til bæredygtighed. Jo højere byggeri, jo mindre materialeforbrug, des mere bæredygtigt.

Dermed kan der etableres ca. 5.700 bruttoetagekvadratmeter i lokalplanområdet. Disse bruttoetagekvadratmeter fordeler sig på ca. 16 nye boliger.

Den sydlige del af lokalplanområdet får vejadgang fra Voldsgårdvej, mens de nordlige matrikler i delområde II har vejadgang fra Hvæslundvej, således at der udlægges et så minimalt vejudlæg som muligt. Der skal etableres min. 1½ p-plads pr. bolig.

Endelig fastlægges retningslinier for friarealernes disponering og indretning af arealer til adgang, parkering og udeophold.

1.6 Bygherrevejledningen

Skal områdets bæredygtighed sikres, har forvaltningen konstateret, at det er nødvendigt at tinglyses en særskilt deklaration for området med krav til bæredygtige tiltag.

Teknik- og Miljøudvalget har den 5. december 2005 behandlet udkast til deklaration og bygherrevejledning for bæredygtig bydel i Studsgård.

Lokalplanen fastsætter den ydre ramme for områdets formål, anvendelse, overordnet disponering og regulering af forsyning. Bygherrevejledningen består af både de deklarerede krav, men angiver også mulige bæredygtige tiltag sammenholdt med kravene.

Bygherrevejledningen og deklaration fulgte lokalplanen i offentlighedsfasen, og der var mulighed for kommentarer og bemærkninger til disse.

2.0 Redegørelse

2.1 Lokalplanens forhold til Regionplanen for Ringkjøbing Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen for Ringkjøbing Amt.

2.2 Lokalplanens forhold til Herning Kommuneplan 2005-2016

Lokalplanens område var delvist omfattet af rammeområde B7 - Boligområde syd for Hvæslundvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, men arealmæssigt omfatter lokalplanområdet ca. 6000 m² mere end den gældende ramme.

Sideløbende med lokalplanforslaget blev der derfor udarbejdet et tillæg nr. 8 til Herning Kommuneplan 2005-2016 som omfatter disse ekstra kvadratmeter (med samme ordlyd som i nuværende kommuneplan).

Rammebestemmelser i tillæg nr. 8:

B7 - Boligområde syd for Hvæslundvej

Området skal anvendes til boliger. Bebyggelsen skal være åben-lav eller tæt-lav.

Det skal være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål, som for eksempel daginstitution.

Værdifuld beplantning i området skal i videst muligt omfang bevares og suppleres.

Bebyggelsesprocent: Højest 35 for området under ét.

Etageantal: Højest 2.

Bygningshøjde: Højest 8,5 m.

Opholdsareal: Mindst 100% af boligetagearealet.

Parkeringspladser: Mindst 1½ pr. bolig.

Zoneforhold: Området skal overføres fra landzone til byzone

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

2.3 Detailhandelsplanlægning

Lokalplanen åbner ikke mulighed for etablering af butikker i området.

2.4 Trafikforhold

Lokalplanområdet er vejforsynet fra Voldsgårdvej, som løber langs områdets vestlige afgrænsning.

Lokalplanområdet bliver forsynet af 2 vejadgangen, en nordlig og en sydlig. Den nordlige vejadgang etableres i første omgang, med henblik på at vejforsyne lokalplanområdet, hvor den sydlige vejadgang er en mulighed for en videre vejføring mod øst, når og hvis dette behov skulle opstå.

De nordlige boliger i delområde II har vejadgang fra Hvæslundvej.

Det er søgt med lokalplanen, at udlægge en så minimal vejstrækning som muligt med henblik på at vejforsyne så mange boliger så muligt med det mindst mulige ressourceforbrug. Dette på baggrund af målsætningen om en ny bæredygtig bydel.

Langs østligt skel kan der etableres stiforbindelse gennem lokalplanområdet og videre ud i landskabet. På sigt kan denne stiforbindelse bidrage til en sammenhængende struktur for den videre udbygning.

2.5 Parkerings

I forbindelse med en realisering af det byggeri, lokalplanen åbner mulighed for, skal der ifølge Herning Kommunes Parkeringsnorm tilvejebringes 1½ p-plads pr. bolig.

Parkeringsarealer skal ved beplantning gives et indbydende udseende. Lokalplanen fastlægger derfor, at der skal plantes og vedligeholdes mindst ét træ for hver fjerde parkeringsplads, som etableres i lokalplanens område.

2.6 Teknisk forsyning m.v.

Drikkevand

Forsyning med drikkevand skal ske fra de forsyningselskaber, som i øvrigt forsyner området.

Affaldsbehandling

I området skal der indrettes arealer til placering af beholdere til affald fra området.

Elforsyning

Der kan etableres solfangere i området til elforsyning af de enkelte husstande, dette være sig fælles- eller individuelle solfanger anlæg for den enkelte husstand.

Der i området kan etableres alternative energikilder, så som husstandsmøller, som maksimalt har en højde svarende til 1. etage (dog maksimalt 3 meter), solfangeranlæg, og andre vedvarende energikilder.

Uanset muligheden for alternative energikilder, vil der vil dog være tilslutningspligt til det offentlige forsyningsnetværk. Dette med baggrund i, at hver enkelt husstand til enhver tid skal være sikret strømforsyning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal være selvforsynende hvad angår varmemeforbrug, på det grundlag er der ikke tilslutningspligt til forsyningselskaberne.

Af alternative energiformer kan nævnes:

- Solceller
- Husstandsmøller
- Biogasanlæg
- Brint energianlæg
- Indvinding af rumvarme

Der eksistere flere alternative energiformer, og fremtiden vil sikkert vise nye. Derfor må ovenstående liste ikke anses som en absolut opgørelse over hvilke løsninger der kan vælges til energiforsyning. Se i øvrigt bygherrevejledning for området, bilag 1 til lokalplanen.

Herning Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har besluttet at der skal være tilslutningsmulighed men ikke tilslutningspligt for de ejendomme på Voldsgårdvej og Hvæslundvej, der ligger ud for den allerede fremførte fjernvarmeledning - og ikke for andre ejendomme i området.

Regnvand

Regnvand kan opsamles og anvendes i den enkelte husholdning dog ikke til drikkevand.

Spildevand

Der bliver ingen tilslutning til offentlig kloak for området, hvilket betyder at spildevand skal renses på egen grund eller i fællesanlæg.

Der kan etableres pilerensningsanlæg på egen grund svarende til min. 125 m² pr. husstand.

Der kan etableres rodzoneanlæg. Et sådant vil have følgende arealkrav:

- 5 personer skal være 25 m² - længden skal være mindst 10 m, dvs. typisk 10 x 2,5 m.
- 10 personer skal det så være 50 m², altså f.eks. 12,5 x 4 m osv.

Vælges nedsivning, fylder nedsivningsanlægget (selve sivedrænet) til sammenligning 2 x 15 m.

Regnvand kan afledes via grøften langs lokalplanområdets østlige afgrænsning. Da der ikke er en jævn vandforsyning i grøften (sæsonbetonet) kan denne ikke anvendes til spildevand.

Der kan laves alternative toiletløsninger såsom muldtoiletter.

Der findes ikke i området tekniske anlæg eller lignende, der kræver flytning forinden realisering af planen.

Dyrehold

I et begrænset omfang vil der være mulighed for dyrehold i området. Med lokalplanens endelige vedtagelse gives der endvidere mulighed for dyrehold som beskrevet i "Forskrift for dyrehold i boligområder i Herning Kommune".

Der vil være mulighed for dyrehold, som ikke medfører gener for naboer, eller giver anledning til væsentlige mængder af gødning. Der kan kun holdes dyr, svarende til hvad der almindeligvis er at finde på mindre landsteder. Dette være sig høns, geder, får og lignende. Der kan ikke være dyrehold af egentlige produk-

tionsdyr, som eksempelvis heste, grise, køer og lignende i området.

2.7 Ophævelse af landbrugspligt

Del matr. nr. 1hm Studsgård By, Studsgård er omfattet af landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligt skal ske i henhold til § 6 og § 7 i Lov om Landbrugsejendomme. Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt.

2.8 Miljøforhold

VVM

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

Strategisk miljøvurdering

Ifølge ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at vil 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.

Forurening

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

Affaldshåndtering

Indenfor området skal der i henhold til lokalplanen etableres affaldsstationer til indsamling af sorteret erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

Der kan i området etableres fælles komposteringsanlæg for grønt husholdnings- og haveaffald. Se i øvrigt bygherrevejledning for området, bilag nr. 1 til lokalplanen.

Støj

Aktiviteter inden for området må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, som er afhængig af den planlagte og den eksisterende anvendelse af området og nabo-områderne.

Støjfølsom bebyggelse

Støjniveauet, der påføres særlig støjfølsom anvendelse i området som f.eks. boliger skal overholde kravene beskrevet i Bygningsreglementet.

Ved lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet ikke overstige:

- 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer,
- 30 dB(A) indendørs i beboelsesrum.

Det er derfor under § 10 fastlagt, at boliger i ny bebyggelse ikke kan tages i brug, før det ved målinger eller beregninger kan godtgøres, at de gældende støjkrafter kan overholdes. For udearealer kan støjkrafterne dog fraviges, dersom særlige forhold taler for det.

Drikkevandsinteresser:

En lille del af lokalplanområdet ligger inden for den hygiejniske zone på 300 meter omkring indvindingsboringen for Studsgård Vandværk. Inden for denne zone, omkring drikkevandsboringer for almene vandforsyningsanlæg, er det ikke tilladt at placere nedslivningsanlæg. Yderligere skal forsigtighedsprincippet gælde i den hygiejniske zone. Markeringen af den hygiejniske zone på 300 meter fremgår af lokalplanens kortbilag nr. 2.

2.9 Lokalplanens forhold til en bæredygtig udvikling og til Herning Kommuneatlas

Ifølge Herning Kommuneatlas, udarbejdet af Skov- og Naturstyrelsen i samarbejde med Her-

ning Kommune i 1992, er der ingen bevaringsværdige ejendomme opført i området.

Det vurderes dog, at med afgrænsningen af bebyggelse langs Hvæslundvej og Voldsgårdvej med en byggelinie, vil den fremtidige bebyggelse kunne indpasses naturligt i Studsgård, og forstærke den bymæssige sammenhæng. Dette med henblik på at den nye bydel får en fysisk bymæssig sammenhæng med resten af Studsgård by, samtidigt med at der i den bæredygtige bydel er et privat samlingspunkt for bebyggelsen.

Hovedsigtet med lokalplanen er, at sikre områdets bæredygtige udvikling. Gennem lokalplanen er der så vidt muligt indarbejdet bæredygtige principper hvor det er muligt.

3.0 Lokalplan

Lokalplan nr. 53.B7.1

Bæredygtig bydel syd for Hvæslundvej i Studsgård

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål

at udlægge området til boligområde,

at sikre den nye bydel udvikles i overensstemmelse med bæredygtige principper,

at boligerne i området får en åben men alligevel varieret karakter og et tidsvarende arkitektonisk udtryk,

at fastlægge vejadgang til området samt disponeringen af friarealer til adgang, parkering og ophold.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del matr. nr. 1hm Studsgård By, Studsgård samt alle parceller, der efter den 1. februar 2006 udstykkes eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Området ligger i landzone og overføres til byzone ved bekendtgørelse om den endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område udlægges til boligområde for *)tæt-lav og åben-lav bæredygtigt byggeri.

3.2 I området kan Herning Byråd tillade, at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

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

3.3 Der kan etableres institutioner og andre mindre offentlige virksomheder, som kan indpasses i området på samme betingelser som § 3.2.

3.4 Følgende arealer i delområderne skal indrettes til fællesopholdarealer, det være sig boldspil, bålplads, fælles dyrehold eller lignende:

Delområde II: Den sydlige del af matriklerne mellem byggelinien og fællesarealet mod syd.

Delområde III: Den østlige del af matriklerne mellem byggelinien og fællesarealet mod øst.

3.5 I delområde II kan der etableres udstillingsfaciliteter, mødelokaler eller redskabsskur.

3.6 På egen matrikel vil der være mulighed for dyrehold, som ikke medfører gener for naboer, eller giver anledning til væsentlige mængder af gødning. Der kan kun holdes dyr, svarende til hvad der almindeligvis er at finde på mindre landsteder. Dette være sig høns, geder, får og lignende. Der kan ikke være dyrehold af egentlige produktionsdyr, som eksempelvis heste, grise, køer og lignende i området.

§ 4 Udstykning

4.1 Området overordnede udstykning kan matrikuleres som angivet på kortbilag nr. 2, Lokalplankort.

4.2 Ved yderligere udstykning, skal grunde i delområde I have en minimum størrelse på 700 m².

4.3 Ved yderlig udstykning skal grunde i delområde II have en minimum størrelse på 900 m².

4.4 Ved yderlig udstykning, skal grunde i delområde III have en minimum størrelse på 1500 kvadratmeter.

*) Ved tæt-lav forstås rækkehuse i op til 2 etager. Ved åben-lav forstås almindelige parcelnusbebyggelse

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Voldsgårdvej med maksimalt to indkørsler - i princippet med placering som vist på kortbilag nr. 2. Matrikler langs Hvæslundvej i delområde II har vejadgang fra Hvæslundvej, mens områdets øvrige matrikler har vejadgang til Voldsgårdvej via privat fællesvej.
- 5.2 Den sydlige del af vejarealet d-e og vejadgangen ved pkt. e, anlægges først ved etablering af et yderligt boligområde mod øst. Denne etablering vil blive reguleret af lov om private fællesveje, eller den til enhver tid gældende lovgivning, som regulerer etablering af vejarealer.
- 5.3 Der udlægges privat fællesvej fra pkt. a - c via pkt. b med en bredde på 11 meter og med en kørebanebredde på 6 meter.
- Etableres der boligbebyggelse syd og øst for lokalplanområdet, skal lokalplanområdet vejforsynes fra vejen d - e, og vejadgangen ved punkt a lukkes.
- 5.4 Der udlægges privat fællesvej fra pkt. d - e med en bredde på 11 meter og med en kørebanebredde på 6 meter.
- Denne anlægges først ved videre udbygning af området mod øst og syd.
- 5.5 Øvrige veje udlægges i min. 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter.
- 5.6 For ejendommen i den nordligste del af delområde I udlægges der areal til parkering - i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.7 Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der anlægges parkeringspladser på egen grund svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.8 Ved anlæggelse af 4 parkeringspladser skal der plantes og vedligeholdes mindst ét træ.
- 5.9 Der udlægges areal til privatsti fra pkt. 1a - 1b og fra pkt. 1c til 1d med en bredde på 5 meter og med et befæstet areal på 3 meter - i princippet som angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.10 I den østlige del af lokalplanområdet kan der etableres stiforbindelse fra pkt. 1e - 1f, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Det er kun muligt at etablere stiforbindelsen indenfor lokalplanområdets afgrænsning.
- 5.11 Stiforbindelser i lokalplanområdet skal etableres som naturstier med en belægning der tillader nedsivning af regnvand.
- 5.12 Der skal anlægges almindelig befæstet kørevej i en bredde af min. 2,8 m til en afstand af max. 40 m fra enhver indgangsdør i bebyggelsen. Vejen skal kunne anvendes til fremføring af automobilsprøjte.

Ud for redningsåbninger med underkant mere end 10,8 m over terræn, skal der udlægges et min 4,0 m bredt brandredningsareal.

§ 6 Tekniske anlæg, forsyning og miljøforhold

- 6.1 Forsyning af drikkevand skal ske fra offentligt forsyningsanlæg på de til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Afledning af spildevand kan ske ved at hver enkelt husstand enkeltvis eller kollektivt etablerer spildevandsanlæg.
- Regnvand fra tage og befæstede arealer i området kan genanvendes eller nedsives på egen grund. Genanvendelse af regnvand kan både omfatte havebrug men også som gråt brugsvand i husholdning.
- 6.3 Ved nybyggeri kan grundejer etablere selvstændig bæredygtig varmforsyning af ejendommen.
- 6.4 Ejendomme langs Hvæslundvej har mulighed for tilslutning til offentlig varmforsyning, men er ikke omfattet af tilslutningspligt. Øvrige ejendomme i lokalplanområdet skal etablere egen varmforsyning på egen grund.
- 6.5 Der kan etableres husstandsmøller med højden svarende til 1. etage dog med en maksimal højde på 3 meter.
- 6.6 Alle forsyningsledninger skal fremføres i jord.
- 6.7 Langs østligt skel er der mulighed for etablering af grøft til afvanding af arealet
- 6.8 Der må ikke opsættes nogen form for udendørs antenner, paraboler eller lignende, som er synlige fra offentlig vej.
- 6.9 Der kan i området opføres nødvendige tekniske anlæg til forsyningsformål.
- 6.10 Såfremt der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden skal arbejdet standses, jævn før § 71 i Lov om forurennet jord. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Amtsrådet underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om sin afgørelse.
- 6.11 Efter nærmere aftale med Herning Kommunes beredskabsafdeling skal der placeres brandhaner i et nærmere angivet omfang.

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

- 7.1 Der kan opføres ca. 6.000 m² bruttoetageareal indenfor lokalplanens område, samlet må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 35.
- 7.2 På den nordlige matrikel, på hjørnet af Hvæslundvej og Voldsgårdvej kan der være en samlet byggelsesprocent på 50.
- 7.3 Fælleshuset må maksimalt være 300 m².

- 7.4 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggelinier.
- Indenfor delområde I skal bebyggelsen opføres indenfor den østlige og vestlige byggelinie.
- Indenfor delområde II skal bebyggelsen opføres indenfor den nordlige og sydlige byggelinie.
- Fælleshuset skal opføres i fællesarealet.
- Indenfor delområde III skal bebyggelsen opføres vest for den østlige byggelinie.
- Indenfor lokalplanområdet kan der etableres kælder under bebyggelserne. Kælder medregnes ikke i bruttoetagearealet.
- 7.5 Bebyggelse kan opføres med en afstand til skel på minimum 2,5 meter fra skel.
- 7.6 Det kan tillades, at byggelinierne mod øst og syd i delområderne enkelte steder overskrides med max. 2 m ved påbygning af indgangs-/elevators- og trappetårne/-partier, glasudestuer, altaner eller lignende efter forud indhentet godkendelse fra Herning Kommune.
- 7.7 Ny bebyggelse kan maksimalt opføres i 2 etager med en bygningshøjde på 8,5 meter.
- 7.8 Bebyggelse kan efter en samlet helhedsplan bygges sammen på de angivne parceller, således at der også er mulighed for rækkehuse med lodrette lejlighedsskel i området.
- 7.9 Det kan tillades at enkelte mindre bygningsdele overskrider den maksimale bygningshøjde, når det er nødvendigt for funktionen af f.eks. elevatortårne, ventilationsafkast og lignende tekniske faciliteter.
- 7.10 Bebyggelse på den nordligste matrikel i delområde I kan opføres i skel, dog uden at overskride de angivne byggelinier mod nord og vest.
- 7.11 Uanset bestemmelsen i bygningsreglementet om bebyggelsens afstand og højde til vej, sti, naboskel og anden bebyggelse, kan bebyggelse inden for lokalplanområdet opføres i det under pkt. 7.7 angivne etageantal og bygningshøjde, pkt. 7.5 afstand til skel samt indenfor de på kortbilag nr. 2 angivne byggelinier.
- 7.12 Mindre bygninger såsom redskabs- og affaldsskure, carporte og lignende kan tillades opført uden for de på kortbilag nr. 2 viste byggelinier efter Bygningsreglementets almindelige bestemmelser under forudsætning af, at bygningerne gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Bygningshøjden udenfor byggelinierne må ikke overskride 3 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse kan fremstå med et nutidigt formsprog, men skal i udformning og materialevalg danne en god arkitektonisk helhedsvirkning med den omkringliggende bebyggelse og den bymæssige sammenhæng.

- 8.2 Vinduer, døre, ventilationsafkast og –indtag, tagvinduer og kviste skal i dimensionering og udformning tilpasses bygningskroppen og placeres, så der opnås et harmonisk helhedsindtryk.
- 8.3 Materiale- og farvevalg skal for den enkelte bygning eller for en samlet bebyggelse være ensartet. Til udvendige bygnings sider og tagbeklædning skal fortrinsvis anvendes træ og naturmaterialer.
- 8.4 Som tagmateriale må der ikke anvendes reflekterende materialer herunder glaserede teglsten, dog med undtagelse af solfangeranlæg.
- Placeringen af solfangeranlæg skal både tilgodese områdets beboere og naboer men også opsættes på en sådan måde at de bevarer deres effektivitet.
- 8.5 Bebyggelse og bygningsdele skal fortrinsvis holdes i mørke jordfarver, dette for at sikre et harmonisk udtryk i stedets arkitektur.
- 8.6 Skilte skal opsættes i overensstemmelse med Herning Kommunes Skilte- og facadevejledning og den til enhver til gældende bygge- og vejlovgivning.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal udlægges et udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af etagearealet. Herning Byråd kan godkende, at tagterraser, altaner og lignende medregnes som udeopholdsarealer.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende. I overensstemmelse med bæredygtige principper kan vejarealer udlægges uden asfalt.
- 9.3 Arealer til fælles adgang, parkering, udeophold, beplantning og lignende skal anlægges efter en samlet friarealplan, der skal godkendes af Herning Byråd; jævnfør. Herning Kommunes retningslinier for byggesagsbehandling vedrørende grønne arealer, af 15. august 1996.
- 9.4 Arealer omkring affaldsstationer, redskabsskure og andre mindre bygninger skal med beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5 Der må ikke i området opstilles uindregistrerede biler, campingvogne eller både samt ske hjemmeparkering af lastbiler. Der må på udendørs arealer ikke ske uafskærmet oplagring af materialer.
- 9.6 Opstilling af containere til storskrald må kun ske med Herning Kommunes særlige godkendelse.
- 9.7 Hegn i skel skal etableres som levende hegn.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret/tilvebragt,
- de i § 5 nævnte redningsveje er etableret,
- de under § 6 nævnte tilslutninger til forsyningsvirksomheder er sket og
- de i § 9 nævnte opholds- og friarealer er etableret.

10.2 Nye boliger må ikke tages i brug, før det ved målinger eller beregninger kan godtgøres, at gældende støjkrav kan overholdes for boligens sove- og opholdsrum samt udeopholdsarealer.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Indenfor lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området.

11.2 Såfremt området bebygges af en byherre/ejer fx. et boligselskab, er der ikke krav om grundejerforening, men ejeren skal sikre økonomi og organisation til drift og vedligeholdelse af fælles anlæg.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

11.4 Grundejerforeningen skal blandt andet have til formål, at sikre områdets udvikling i overensstemmelse med bæredygtige principper. Herunder at holde sig ajourført med hvilke teknikker og tiltag der er bæredygtige, så disse kan formidles og anvendes i området.

11.5 Grundejerforening skal senest stiftes i det øjeblik at mere end 3 boliger er bygget i området eller når Herning Byråd kræver det.

11.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri 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 retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

12.2 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.

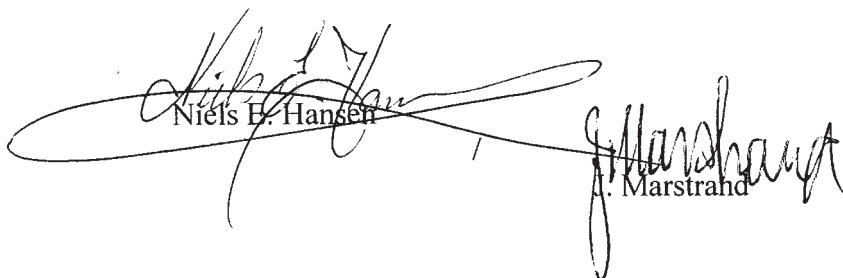
12.3 Byrådet kan ifølge § 19 i Lov om planlægning dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

- 12.4 I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 12.5 Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 12.6 Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jævnfør ovenfor.
- 12.7 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 31. januar 2006.

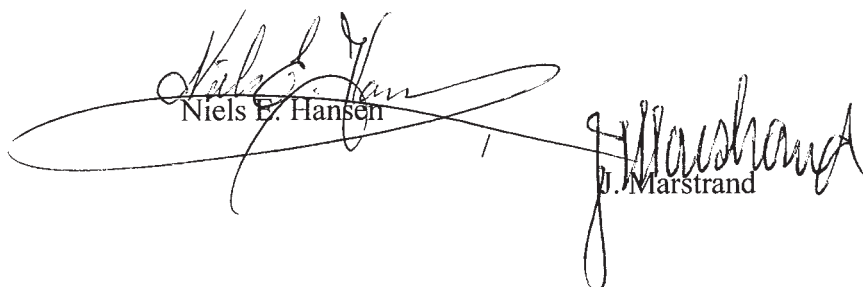
P.b.v.



Handwritten signatures of Niels E. Hansen and J. Marstrand. The signature of Niels E. Hansen is on the left, and the signature of J. Marstrand is on the right. Both names are printed below their respective signatures.

Endeligt vedtaget af Herning Byråd den 31. oktober 2006.

P.b.v.



Handwritten signatures of Niels E. Hansen and J. Marstrand. The signature of Niels E. Hansen is on the left, and the signature of J. Marstrand is on the right. Both names are printed below their respective signatures.

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 20. december 2006.

Lokalplan nr. 53.B7.1

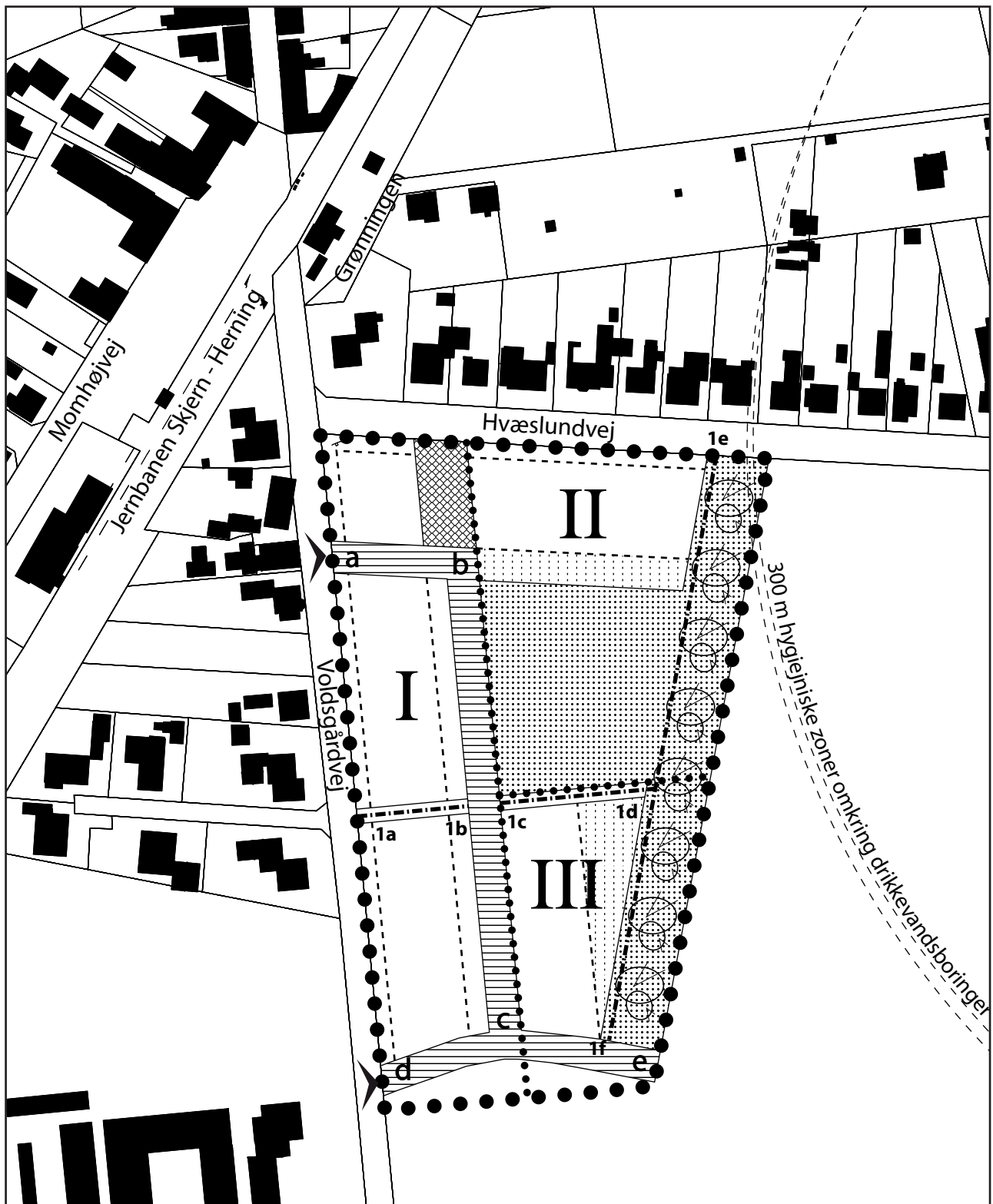
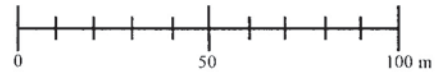
Kortbilag nr. 2

Lokalplankort

Mål 1:2000

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Områdegrense
- - - - Byggelinie
- · - · Stiforbindelse
- ▬▬▬ Vejareal
- ▨▨▨ Parkeringsareal
- ▼ Vejadgang
- ▤▤▤ Fællesareal
- ⊙⊙⊙ Bevaringsværdig beplantning





Herning
Kommune

Bygherrevejledning for en bæredygtig bydel i Studsgård

Bilag nr. 1 til redegørelsen i lokalplan nr. 53.B7.1 Bæredygtig bydel i Studsgård



Bygherrevejledning for en bæredygtig bydel i Studsgård

Udarbejdet af Herning Kommune 2005

Indhold	Side
Indledning	3
Formål	3
Administration af vejledningen og deklARATIONEN	3
Miljørigtig projektering/planlægning	4
Materialer	5
El	6
Drikkevand	7
Brugsvand	7
Spildevand	8
Varme	9
Behandling af affald	10
Gønne fællesarealer og haver	10
Litteraturliste og henvisninger	11

INDLEDNING

Deklaration og bygherrevejledning om bæredygtig bydel i Studsgård er udarbejdet sideløbende med lokalplan 53.B7.1 Bæredygtig bydel syd for Hvæslundvej i Studsgård.

Deklarationens krav tinglyses selvstændigt i området omfattet af lokalplan nr. 53.B7.1, mens vejledningen indgår i lokalplanens redegørelse.

OPBYGNING

Bygherrevejledningen er inddelt i en række overordnede temaer. Under hver enkelt overskrift beskrives de bæredygtige tiltag i form af deklARATIONENS krav holdt op mod en række anbefalinger til de kommende bygherrer i området.

Kravene er principielle og kan ikke fraviges. Anbefalingerne er retningsgivende og vil suppleres/ændres over tid i henhold til ny viden på området.

OFFENTLIG HØRING

Vejledningen høres offentligt og behandles sideløbende med forslag til lokalplan 53.B7.1. I høringsfasen fremsendes kommentarer og ændringsforslag til nedenstående kontakt adresse.

Kontakt:

Byplanafdelingen
Herning Kommune
Torvet
7400 Herning
Mail: teknik@herning.dk

FORMÅL

Bygherrevejledningen skal sikre den bæredygtige udvikling i lokalplanområdet og danne grundlag for at betragte byggeriets livscyklus under ét; fra projektstart, over drift, til afvikling og nedbrydning.

Herudover skal vejledningen sikre en minimering af såvel forurening som ressourceforbrug i alle byggeriets faser.

ADMINISTRATION AF VEJLEDNINGEN OG DEKLARATIONEN

Den i deklARATIONEN påkrævede miljørigtige projektering fordrer, at byggeprocessen er velplanlagt og klart prioriteret. Det er derfor vigtigt, at afsnittet i indeværende vejledning omkring miljørigtig projektering tildeles særlig opmærksomhed af bygherre.

Ved grundkøb i lokalplanområdet skal der foreligge en plan, der imødekommer deklARATIONENS krav og vejledningens anbefalinger.

Hvis der i projekteringsfasen opstår konflikter mellem deklARATIONENS forskellige krav, rettes der henvendelse til Herning Kommune. Henvendelsen skal indeholde en oversigt med prioriterede krav fra bygherre, samt en redegørelse for hvilke krav der kan imødekommes, og hvilke der ikke kan imødekommes. Henvendelsen fremsendes som en dispensationsansøgning til deklARATIONEN.

§ 1 MILJØRIGTIG PROJEKTERING/PLANLÆGNING

- 1.1 Bygherre skal sikre, at der opstilles miljømål, samt at vigtigheden af de forskellige miljøpåvirkninger og miljøeffekter prioriteres. Ved opstilling af miljømålene skal bygherrevejledningens anbefalinger overvejes i forhold til det konkrete projekt. Bygherrevejledningen fremgår som Bilag nr. 1 til redegørelsen i lokalplan nr. 53.B7.1 Bæredygtig bydel i Studsgård
- 1.2 Jordarbejderne skal minimeres mest muligt. Der må ikke udføres jordarbejder indenfor kronrandlinien ved bevaringsværdige træer og buske. Bevaringsværdig beplantning udpeges i lokalplanen der omfatter området.
- 1.3 Terrænregulering skal holde en afstand på 0,5 meter fra skel.
- 1.4 Byggepladsindretningen skal sikre, at eksisterende og fremtidige plantearealer skånes. Således kan eksisterende bevaringsværdig beplantning godt indgå i en større friarealplan, men må ikke beskadiges.

Anbefalinger:

1. Det anbefales, at projekterende parter har erfaring/opdateret viden omkring miljørigtig projektering.
2. Det anbefales at anvende ”Håndbog i miljørigtig projektering BPS 121” udgivet af Miljø- og Energiministeriet, Miljøstyrelsen, 1998 eller tilsvarende i projekteringen.
3. Det anbefales at rette fokus mod følgende faktorer i projekteringsfasen:
 - God arkitektur, forstået som sammenhæng mellem æstetik og funktionalitet
 - Lavt ressourceforbrug og lav miljøbelastning ved byggefasen
 - Lavt energiforbrug og vedligeholdelsesbehov i driftsfasen
 - Minimalt brug af miljøfremmede stoffer
 - Anvendelse af byggematerialer hørende under de internationalt godkendte miljø- og energimærke ordninger.
 - Gode forhold for affaldsbehandling og genanvendelse
 - Minimering af ressourceforbrug og byggeaffald i byggefasen
 - De fælles friarealer skal planlægges og detailprojekteres, så behov for intensiv pleje undgås.
 - Bygningen skal projekteres, placeres og orienteres på matriklen, så der tages højde for lokale vindforhold og solindfald
3. Det anbefales at udforme bygninger, så der opnås maksimal bygningsvolumen i forhold til bygningens samlede overflade.



Solsikkehaven i Vonsild er et bæredygtigt byggeri på forsøgsstadiet.



Økohus 99 i Vejlbj ved Århus.



Bæredygtigt parcelhus ved Herskin i Århus Kommune.

§ 2 MATERIALER

- 2.1 Hvor det er muligt, skal man vælge byggematerialer, der ikke forurener i nedbrydningsfasen.
- 2.2 Hovedmaterialernes livscyklus i projekt og anlæg skal fremgå af prioriteringen foretaget i projekteringsfasen. Med hovedmaterialer menes bærende konstruktioner, klimaafskærmning og tagflader. Således ligger der en bagatelgrænse ved eksempelvis valg af skruer og mindre afdækninger med tagpap.
En omkostningstung produktion eller en transport der rækker videre end norden i forhold til miljøbelastning vil eksempelvis kunne opvejes af et materiales lange levetid.
- 2.3 Hvor det skønnes teknisk og økonomisk forsvarligt, skal der anvendes genbrugsmaterialer.

Anbefalinger:

Det anbefales at anvende koldtvandsfarver eller naturmaling, eksempelvis kalkfarver, cementpulver, silikat- og linoliemaling, hvor det er hensigtsmæssigt.

Det anbefales at vælge materialer med international miljødeklaration.

Det anbefales at afprøve alternative byggematerialer, eksempelvis genbrugsmursten, lerblokke og savsmuldmursten.

Det anbefales at undgå PVC-holdige materialer.

Det anbefales, at afgangning fra alle stoffer og materialer i huset er under lugt- og irriteringsgrænsen, inden huset tages i brug.

Det anbefales at undgå eller begrænse særligt miljøbelastende stoffer i byggeriet. Ved materialevalg kan de ønskede materialer checkes i følgende lister: (Listerne kan rekvireres hos Miljøstyrelsen)

- Listen over uønskede stoffer
- Effektlister
- Listen over farlige stoffer

Det anbefales at fravælge byggematerialer, der skal deponeres ved nedrivning.

Det anbefales at tage udgangspunkt i vejledningen ”Arkitektur og Miljø”. (s.XX under publikationer)

Det anbefales at undgå trykimprægneret træ. Trykimprægneret træ indeholder stadig giftige tungmetaller og skal deponeres efter brug (må ikke forbrændes almindeligt). Se efter NTR- og DK- mærket, hvis det absolut ikke kan undgås at bruge trykimprægneret træ.

Det anbefales at der vælges trækonstruktioner, da træ som materiale har en meget høj grad af bæredygtighed. Desuden giver lette typer af klimaafskærmning mulighed for, at denne konstruktionstype kan anvendes.

§ 3 EL

- 3.1 Der skal anvendes lavenergiarmaturer og el-sparepærer.
- 3.2 Hårde hvidevarer skal være klassificeret indenfor A ifølge energimærkningsordningen.
- 3.3 Der skal anvendes naturlig ventilation, hvor det er hensigtsmæssigt.

Anbefalinger:

Det anbefales, at den installerede effekt ikke overstiger:

- Ved 50 lux maksimum 5W/m²
- Ved 200 lux maksimum 10W/m²
- Ved 500 lux maksimum 20W/m²

Det anbefales at etablere automatisk styring af belysningsanlæg i forhold til dagslys og aktiviteter.

Som et alternativ til naturlig ventilation kan der etableres hybridventilation. (Hybridventilation forstås som både naturlig og mekanisk ventilation). Ved mekanisk ventilering skal der anvendes sparemotor og spareventilator.

Det anbefales at etablere koldt- og varmtvandsstilslutning til vaskemaskiner. Ved anvendelse af vandbehandlingsanlæg kan der afviges fra kravet om varmtvandsstilslutning.

Det anbefales at udnytte overskudsvarme fra køle- og fryseskabes kondensatorer.

At der i området kan etableres alternative energikilder, så som husstandsmøller, som maksimalt har en højde svarende til 1. etage (dog maksimalt 3 meter), solfangeranlæg, og andre vedvarende energikilder.



Økohus 99, Skejby ved Århus. Eksempel på hvordan de bæredygtige tiltag indtræder i en ren og æstetisk arkitektur, hvis præmisser er funktionaliteten af byggeriet.



Fælleshus for bogruppe 4, Hjortshøj Andelssamfund ved Århus. Husets store tagflade anvendes til elproducerende solceller.

§ 4 DRIKKEVAND

4.1 Der skal etableres offentlig forsyning af drikkevand i området.

§ 5 BRUGSVAND

- 5.1 Der skal etableres pumpefri regnvandsopsamling til toiletskyl, tøjvask og havevanding.
- 5.2 Hårde hvidevarer, som er vandforbrugende, skal være klassificeret indenfor A ifølge energimærkningsordningen.
- 5.3 Private veje, parkeringspladser og befæstede arealer i øvrigt, skal etableres med befæstning, der tillader nedsivning.

Anbefalinger:

Det anbefales at gennemføre vandbesparende foranstaltninger.

Det anbefales at genanvende sekundavand i husholdningen. (Sekundavand, er her defineret som regnvand, gråvand, rensset spildevand og vand opsamlet ved overfladetilstrømning) Sekundavand kan ikke anvendes til drikkevand eller badevand til mennesker.

Det anbefales, at der til håndvask i badeværelse vælges vandbesparende armatur med en maksimal vandgennemstrømning på 6 liter pr. minut.

Det anbefales at vælge vandbesparende brusearmatur med en maksimal vandgennemstrømning på 12 liter pr. minut.



6-kantet hus i bæredygtig bydel i Hjortshøj ved Århus. Eksempel på anvendelse af genbrugsmursten.



Illustration af masseovn fra det bæredygtige byggeri i Herskin i Århus Kommune.

§ 6 SPILDEVAND (HUSSPILDEVAND OG REGNVAND)

- 6.1 Hver enkelt husstand skal etablere pilerenseanlæg eller nedsivning på egen grund, da der ikke er tilslutning til offentlig kloak. Der skal være en afstand på 50 meter mellem hvert nedsivningsanlæg.
- 6.2 Regnvand og spildevand fra egen grund må ikke afledes til interne grøfter.
- 6.3 Al overskydende regnvand nedsives på egen grund.

Anbefalinger:

Det anbefales, at der etableres kildesorterende toiletter eller alternative løsninger som muldtoiletter

Det anbefales, at der i området etableres fælles rodzoneanlæg eller at spildevand nedsives på egen grund.

Det anbefales, at arealet for de private pilerensningsanlæg udgør ca. 125 m².

Det anbefales, at der etableres fællesareal til bilvask, og at spildevandet herfra sikres renset inden afledning eller nedsivning.



Eksempel på udformning af mindre privat pilerensningsanlæg ved Friland på Mols



Økohus 99. I glashusets facader er indbygget aktivt solfangeranlæg til opvarmning af brugsvand.

§ 7 VARME

- 7.1 Der må ikke anvendes fossile brændstoffer til opvarmning.
- 7.2 Opvarmning skal være så CO₂ neutral som muligt. Det vil sige, at bygherre skal ved ansøgning om byggetilladelse godtgøre at valg af opvarmning er så CO₂ neutral som mulig.
- 7.3 Varmetab skal minimeres gennem konstruktions- og materialevalg. Det vil sige, at bygherre skal ved ansøgning om byggetilladelse godtgøre at varmetab er minimeret ved konstruktions og materialevalg.
- 7.4 Huse etableret i området skal kunne klassificeres som et lavenergihus i klasse 1, jf. tillæg nr. 9 og 10 til Bygningsreglementet for småhuse 1998, afsnit 5.3.1, omhandlende lavenerjihuse. (Nr. 9 og 10 træder i kraft 1. januar 2006, jf. dog ikrafttrædelsesbestemmelserne.)

Anbefalinger:

Det anbefales at vælge energiruder, med en U-værdi på mellem 1 og 1,5 for at undgå for stort varmetab.

Det anbefales at regulere rumopvarmning med termostater for at undgå unødvendig varmeforbrug.

Det anbefales, at hver husholdning etablerer masseovn.

Det anbefales at anvende solopvarmning og solvarmeforberedte varmtvandsbeholdere.

Det anbefales, at man ser på erfaringer med lavenergi huse fra det øvrige Europa. I Tyskland, Østrig og Sverige, der klimamæssigt kan sammenlignes med Danmark, er der mange gode eksempler.



Levende hegn i Herskin ved Århus



Fælles dyrkningshave, Herskin ved Århus



Høns der fortærer køkkenaffald. Fællesarealet, den bæredygtige bydel i Hjortshøj.

§ 8 BEHANDLING AF AFFALD

- 8.1 Den vegetabiliske del af husholdningsaffaldet skal komposteres på egen grund eller i fælles anlæg i for området omfattet af deklARATIONEN.

Anbefalinger:

Det anbefales at anvende kompost i haver og fællesarealer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER HERUNDER GRØNNE FÆLLESAREALER OG HAVER

- 9.1 Der må ikke anvendes pesticider ved friarealernes pasning, og der må kun gødes efter regler for økologisk jordbrug.
- 9.2 Ved indhegning af egen grund og fællesarealer skal der etableres levende hegn. Levende hegn ved fællesarealer skal etableres med fritvoksende buske, bortset fra skel stødende op til boligparceller.
- 9.3 Byggepladsindretningen skal have en sådan beskaffenhed, at skader på jord og eksisterende og fremtidig beplantning undgås. Her tænkes specifikt på læhegnet som afgrænser lokalplanområdet mod øst og minimering af terrænregulering.

Anbefalinger:

Det anbefales at tilpasse beplantning til egnen og sikre en høj grad af biologisk mangfoldighed.

Det anbefales at understøtte områdets fauna ved anlæg af vådområder på egen grund. Fælles grøftanlæg kan aflede overfladevand fra de omkringliggende marker.

Det anbefales at styrke plante- og dyreliv ved etablering af vandhuller og opsætning af fuglekasser.

Det anbefales, at flise fældede træer og beplantning på stedet med henblik på genanvendelse. Alternativt kan stubbe anvendes som klatresøjler for planter og ophæng af fuglekasser.

Det anbefales at regulere landskabet mindst muligt, for at bevare områdets naturlige terræn.

Det anbefales at etablere tage som grønne tage med græsser og anden vegetation.

LITTERATURLISTE:

”Før du bygger på Søndergård”, Gode råd og anbefalinger. Bygherrevejledning, Ballerup Kommune.

”Før du bygger på Østerhøj”, Gode råd og anbefalinger. Bygherrevejledning, Ballerup Kommune

Bygherrevejledning, Hvidsinge Vest, (Byøkologi, Veje og Stier, Landskab og Beplantning og Tekniske anlæg og Forsyning) Glostrup Kommune

”Økologi i planlægning og byggeri, Retningslinier i Kolding Kommune” 1999.

”Miljøorienteret byggeri” Krav, anbefalinger og visioner. Århus Kommune, Magistratens 2. Afdeling, ejendomsforvaltningen

Dansk Center for Byøkologi, Teknologisk institut, Kongsvang Allé 29, lok 4.25, 8000 Århus C. www.dcue.dk

Green City Denmark A/S, Birk Centerpark 40, 7400 Herning. www.greencity.dk

Database ved Dansk Center for Byøkologi. www.danskyokologi.dk

Henvisninger:**Offentlige myndigheder:**

Herning Kommune, Torvet, 7400 Herning. www.herning.dk

Byplanafdelingen, Herning Kommune, Torvet, 7400 Herning

Byggesagskontoret, Herning Kommune, Torvet, 7400 Herning

Ministerier:

Miljøministeriet, Højbro Plads 4, 1200 København K. www.mim.dk

Energistyrelsen, Amaliegade 44, 1256 København K. www.ens.dk

Miljøstyrelsen, Strandgade 29, 1401 København K. www.mst.dk

Viden- og rådgivningscentre:

Grøn Guide, Teknik og Miljø, Herning Kommune, Torvet, 7400 Herning Kommune. www.herning.dk

Energicentret. www.energicentret.dk

Landsforeningen Økologisk Byggeri. www.lob.dk

Bedriftssundhedstjenesten, www.bedriftssundhedstjenesten.dk

Informationscentret for Miljø og Sundhed, Fiolstæde 17, Postboks 2188, 1017 København K. www.miljoeogsundhed.dk

Københavns Kommunes Byøkologiske Fond, Plan og Arkitektur, Rådhuspladsen 77, 1550 København V. <http://www.miljoe.kk.dk/5ef048bb-a98c-4be0-99a2-3712ac3291c9.W5Doc>

CENERGIA Energy Consultants, Sct. Jacobs Vej 4, 2700 Ballerup. www.cenergia.dk

Solar City Copenhagen, c/o Miljøkontrollen, Kalvebod Brygge 45, Postboks 259, 1502 København V www.solarcitycopenhagen.dk

Internet portal om passivhuse: www.altopassivhuse.dk

Internetportal om solvarme: www.altomsolvarme.dk

Publikationer:

”Håndbog i miljørigtig projektering BPS 121” udgivet af Miljø- og Energiministeriet, Miljøstyrelsen, 1998.

”Miljørigtig projektering – bygherrevejledning BPS 129” udgivet af Miljø- og Energiministeriet, Miljøstyrelsen, 1999.

”Inspirationsguide til miljørigtig projektering BPS 134” udgivet af Byggecentrum, 1999.

”Miljørigtig renovering – 4 tidstypiske byggerier” udgivet af By- og Boligministeriet, 1999.

”TRAMBOLIN – Totaløkonomisk vurdering” udgivet af Boligministeriet, marts 1998.

”Miljødeklarering og klassificering af bygninger”, By og Byg Dokumentation 014, udgivet af By og Byg, 2001.

”Miljøvurdering af byggeri”, Miljøprojekt nr. 689, Miljøministeriet, 2002.

”PASSIV SOLVARME I NYERE DANSKE BOLIGBYGGERIER - erfaringsopsamling og anbefalinger”, Udgivet af Dansk center for byøkologi.

”Økohus 99 – Miljørapport 1, Ikast og Århus” Rapporten er udarbejdet for By- og Boligministeriet af Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, i samarbejde med i-68 rådgivende ingeniørfirma K/S og KAB - Bygge- og Boligadministration.

”Arkitektur og Miljø” Form, konstruktion, materialer og miljøpåvirkning. Rob Marsh, Michael Lauring og Ebbe Holleris Petersen. ISBN: 87-90979-00-1

Høringsparter:

Herning Kommunes Byggesagskontor

Herning Kommunes Ejendomskontor

Herning Kommunes Grønne guide

Herning Kommunes Byggemodningskoordinering

Herning Kommunes Juridisk kontor

Herning Kommunes Miljøafdeling

Herning Kommunes Byplanafdeling

Herning Kommunes Teknisk Direktør

GeoPartner Landinspektørgården a/s, Lillelundvej 35, 7400 Herning,

Herning@geopartner.dk

Energigruppen Jylland A/S Dalgas Allé 3, 7400 Herning, info@egjylland.dk

Dansk Center for byøkologi, Teknologisk Institut, Kongsvang Allé 29, lok 4.25, 8000

Århus C. bs@dcue.dk

Green City Denmark A/S, Birk Centerpark 40, 7400 Herning. info@greencity.dk

Studsgård Borgerforening:

Udarbejdet af Herning Kommunes Byplanafdeling november 2005