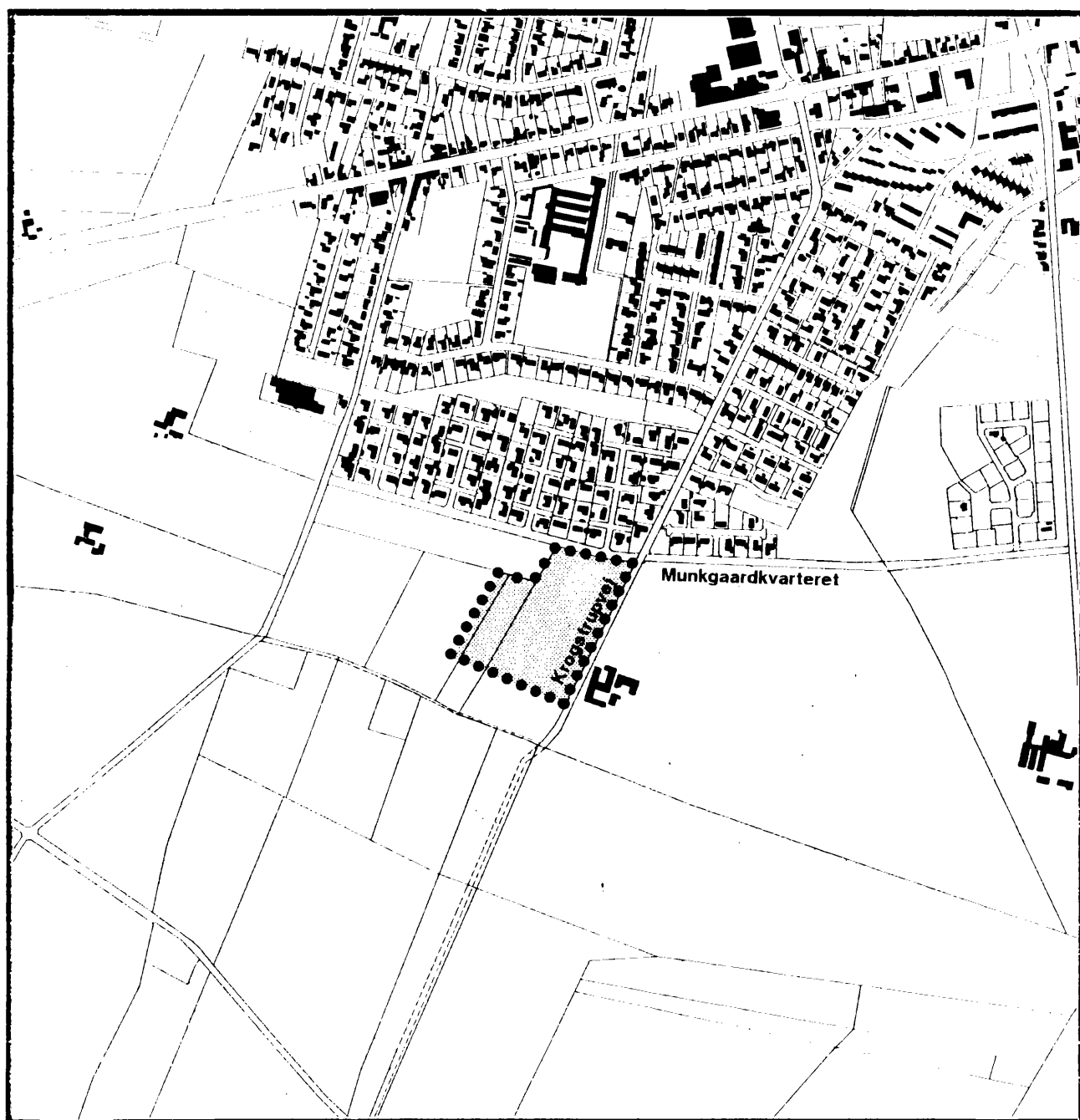




LOKALPLAN NR. 51.B12.1

HERNING KOMMUNE

Boligområde vest for Krogstrupvej i Snejbjerg



HERNING KOMMUNE

Lokalplan nr. 51.B12.1 for et boligområde vest for Krogstrupvej i Snejbjerg.

1. Redegørelse

1.1	Lokalplanens baggrund	2
1.2	Lokalplanens indhold	2
1.3	Lokalplanens forhold til regionplanen	3
1.4	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
1.5	Lokalplanens forhold til øvrig sektorplanlægning	3

2. Lokalplanen

§ 1	Lokalplanens formål	7
§ 2	Område og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	8
§ 4	Udstykning	9
§ 5	Veje, stier og parkering	9
§ 6	Tekniske anlæg	10
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9	Ubebyggede arealer	11
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 11	Grundejerforening	12
§ 12	Lokalplanens retsvirkninger	12
	Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort med lokalplanafgrensning 1:4000

Kortbilag nr. 2: Lokalplankort 1:1000

Lokalplanen er udarbejdet af Herning Kommunes tekniske forvaltning, byplanafdelingen i maj 1993.

1. Redegørelse

1.1 Lokalplanens baggrund.

I en årrække har byudviklingen i Snebjerg været koncentreret i området ved Munkgårdkvarteret og Toustrupvej.

Dette område er imidlertid ved at være udbygget. I den kommunale udstykning ved Studsgårdvej er der et begrænset antal grunde tilbage, og derfor har byrådet besluttet at lade udarbejde nærværende lokalplan, der udlægger nye arealer til byudvikling i Snebjerg. Udstykningen og byggemodningen af disse arealer vil ske på privat basis.

I sommeren 1992 fremlagde Herning Byråd et lokalplanforslag nr. 51.B13.1 for et ca. 3,75 ha stort areal til boligformål umiddelbart syd for Munkgårdkvarteret.

I indsigelsesfasen fremkom der imidlertid indsigelse fra en større svineproducent sydøst for lokalplanområdet. Indsigelsen har baggrund i en frygt for, at der opstår miljøproblemer for den påtænkte nye boligbebyggelse fra den aktuelle svineproducents stald- og gylleanlæg. Byrådet har, for at forebygge eventuelle miljøkonflikter, derfor besluttet at starte boligudbygningen syd for Munkgårdkvarteret på arealerne vest for Krogstrupvej.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for det udbyggede boligområde Munkgårdkvarteret, hvilket indebærer stiforbindelser til Snebjerg skole, til daginstitutionen Munkgård via det grønne område OF7 og til den centrale del af Snebjerg med butikker mv.

Området er samtidig beliggende tæt på de store rekreative arealer, Gødstrup Sø og kun 4 km fra Herning midtby.

Vejadgangen til området etableres via Krogstrupvej til Munkgårdkvarteret, hvilket betyder, at de pågældende arealer kan vejbetjenes på en hensigtsmæssig måde.

Da lokalplanområdet samtidig skønnes at have jordbund, der gør området byggeegnet, anses området som meget velegnet til et nyt boligområde.

Nærværende lokalplan danner det planmæssige grundlag for at etablere et boligområde, der består af åben-lave og tæt-lave boliger. I selve boligområdet er der udlagt bolignære grønne arealer.

Syd for bebyggelsen afsluttes området mod en planlagt omfartsvej, når denne etableres syd om Snebjerg med en beplantet støjvold. Støjvolden forudsættes etableret af Herning Kommune i samarbejde med de overordnede vejmyndigheder ved omfartsvejens anlæggelse.

1.2 Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at danne det planmæssige grundlag for et fremtidigt boligområde samt et grønt område.

Arealet anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsformål.

Lokalplanområdet opdeles i 3 underområder. Underområde I kan udstykkes i 9 storparceller. Parcellerne 1-9 udlægges til boligformål og må bebygges med åben-lav og/ eller tæt-lav bebyggelse.

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 35%. Det samlede grundareal udgør 37.500 m², der giver mulighed for opførelse af i alt ca. 13.000 etagem² inden for lokalplanområdet.

For de enkelte storparceller fastsættes i overensstemmelse hermed en max. bebyggelsesprocent på 42, idet storparcellens samlede grundareal udgør ca. 29.600 m².

Området trafikbetjenes fra Krogstrupvej, der fungerer som sidevej til Munkgårdkvarteret.

Mod Munkgårdkvarteret og den nordlige del af Krogstrupvej etableres et areal på min. 5 meter og mod syd etableres et areal på min. 15 meter til støjvold med beplantning.

1.3 Lokalplanens forhold til regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med den godkendte regionplan for Ringkjøbing Amt.

1.4 Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde B12 i Herning Kommuneplan 1993-2004.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 1993-2004, hvor rammebestemmelserne for område B12 er som følgende:

B12

Området skal bruges til boliger. Bebyggelsen skal være lav, og kan være en blanding af åben og tæt bebyggelse.

Hvor det ikke er til gene for omgivelserne skal det være muligt at indpasse bygninger til visse offentlige formål og erhvervstyper.

Området skal afrunde den sydlige bydel i Snejbjerg mod en eventuel kommende sydlig omfartsvej.

Derfor er det vigtigt, at områderne får et grønt bælte og støjvold som afskærmning mod syd.

Tilkørsel til området skal ske fra Studsgårdvej, Munkgårdkvarteret og Krogstrupvej.

Der skal være grønne områder i nærheden af boligerne. Fra områderne skal der sikres stiforbindelse til stisystemet i B1 og OF7, så der skabes trafiksikker forbindelse til den centrale del af Snejbjerg og Snejbjerg skole.

Bebyggelsesprocent: Max. 35% for området som helhed.

Etageantal: Max. 2 etager.

Bygningshøjde: Max. 8,5 meter.

Opholdsarealer: Mindst 10% af området udlægges til større samlede friarealer fælles for områdets beboere.

Parkeringspladser: Mindst 1½ pr. bolig.

Andet: Langs sydgrænsen skal der etableres en støjmæssig afskærmning mod en kommende omfartsvej i form af støjvold og/eller beplantningsbælte.

Zoneforhold: Området skal overføres fra landzone til byzone.

1.5 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Teknisk forsyning

Kloakering skal ske til Herning Centralrenseanlæg.

Vandforsyning skal ske fra Snejbjerg Vandværk I/S.

Varmeforsyning skal ske fra Herning Kraftvarmeværk.

Elforsyning skal ske fra Herningegnens elforsyning.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Snejbjerg skoles skoledistrikt. Syd for Snejbjerg Hovedgade findes i dag 3 børnehaver samt 1 fritidshjem.

Snejbjerg Hallen er beliggende nordvest for lokalplanområdet.

Boligudbygning

I boligforsyningsplanen 1993-2004 regnes med et årligt boligbyggeri på 240 boliger i Herning Kommune.

Heraf påregnes, at der i lokalplanområdet bygges ca. 40 nye boliger om året i 6 år. Inden for lokalplanområdet skønnes det muligt at placere 120 boliger; - d.v.s. fuld udnyttelse af boligkvoten i 3 år.

I boligforsyningsplanen er boligud-bygningen i Snejbjerg i de kommende 6 år fortrinsvis placeret på Stenbjerggårds arealer.

Trafikplanlægning

Ringkjøbing Amtskommune har i 1968 udarbejdet skitseforslag til linieføring for en omfartsvej syd om Snejbjerg.

I forbindelse med Folketingets behandling af forslag til anlægslov for højklasset vejforbindelse fra Århus til Herning, har Motorvejskontoret skitseret på en linieføring for en fortsættelse af den højklassede vej syd om Herning og Snejbjerg. Motorvejskontorets skitsering angiver en sydligere linieføring end Amtskommunens skitseforslag fra 1968 og er ikke i konflikt med nærværende lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplans arealudlæg syd for Snejbjerg. Hverken Ringkjøbing Amtskommune eller Vejdirektoratet har nedlagt veto eller gjort indsigelser imod kommuneplanen på dette område.

Vejen Munkgårdkvarteret er planlagt som en sydlig øst-vestgående fordelingsvej i Snejbjerg til sikring af en hensigtsmæssig trafikafvikling for de store sydlige boligområder og med henblik på at aflaste gaderne i den centrale del af Snejbjerg; herunder især Toustrupvej, der dagligt krydses af mange skoleelever til Snejbjerg Skole.

Vejen er anlagt på strækningen fra Tanderupkærvej til Toustrupvej/Krogstrupvej og ca. 300 m vest for Studsgårdvej. Der mang-



Hoveddisponeringsplan 1:8000

Juni 1993

ler således anlæggelse af ca. 300 m af vejen umiddelbart øst for Toustrupvej/Krogstrupvej for at vejen kan leve op til den i kommuneplanen angivne målsætning for trafikafviklingen i Snebjerg.

I forbindelse med vejens anlæggelse vil de tilstødende arealer syd for vejen blive pålagt vejbidrag i henhold til vejlovgivningen.

Vejens færdiggørelse vil ske inden for den nugældende kommuneplanperiode, eller når bebyggelse af arealerne øst for Krogstrupvej nødvendiggør det.

Krogstrupvej anvendes som stamvej/hovedadgangsvej til lokalplanområdet.

Når udbygningen af lokalplanområdet medfører trafikmængder som vejen vanskeligt kan afvikle, vil den blive sideudvidet og forstærket, ligesom der under alle omstændigheder skal ske en regulering af krydset Munkgårdkvarteret/Toustrupvej/Krogstrupvej af hensyn til trafiksikkerheden, evt. ved etablering af rundkørsel. Areal til etablering af en sådan rundkørsel er udlagt i lokalplanens nordøstlige hjørne.

Ved sideudvidelse og forstærkning af vejen vil arealerne vest for vejen og med adgang fra denne blive pålagt vejbidrag i henhold til vejlovgivningen.

Ved omfartsvejens anlæggelse forudsættes Krogstrupvej afbrudt syd for lokalplanområdet ved omfartsvejen og eventuelt nedklassificeret til privat fællesvej.

Lokalplanområdet vejbetjenes af en boligstamvej fra Krogstrupvej. Ved en senere udbygning af arealerne vest for lokalplanområdet skal denne boligstamvej forbindes med en kommende stamvej fra Munkgårdkvarteret.

Gennem lokalplanområdet planlægges anlagt en øst-vestgående sti, der kan skabe forbindelse til naboområderne og det øvrige stisystem i den sydlige del af Snebjerg.

Kommuneatlas for Herning.

Der er inden for lokalplanområdet ingen bygningsanlæg eller forhold iøvrigt omfattet af kommuneatlasset for Herning.

Forholdet til en bæredygtig udvikling.

Inden for lokalplanområdet er der fastsat en relativ høj bebyggelsesintensitet med henblik på at minimere forbruget af landbrugsjord til byudvikling.

Samtidig er der af hensyn til beboernes rekreative muligheder udlagt et samlet grønt område med beplantning.

Omfanget af befæstede vejarealer er søgt begrænset inden for lokalplanområdet gennem anvendelse af den allerede eksisterende Krogstrupvej.

Med henblik på at opnå et tilfredsstillende boligmiljø indenfor lokalplanområdet, er der fastsat bestemmelse om etablering af en støjvold imod en kommende omfartsvej.

Såvel støjvold som kvartermæssige og bolignære friarealer forudsættes beplantet og anlagt efter økologiske principper.

6.

2. Lokalplanen

HERNING KOMMUNE

Lokalplan nr. 51.B12.1 for et boligområde vest for Krogstrupvej i Snejbjerg.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre områdets anvendelse til boligformål samt fælles grønt område,

at overføre arealet fra landzone til byzone,

at angive retningslinier for områdets udstykning,

at angive retningslinier for placering og udformning af veje, stier og beplantning,

at angive retningslinier for bebyggelse og de ubebyggede arealers om-fang og placering,

at foranledige etablering af en grundejerforening for lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 25 a Snejbjerg by, Snejbjerg samt alle ejendomme, der udstykkes her fra efter den 15. juni 1993.

Arealet er ved planens udarbejdelse beliggende i landzone, men overføres ved planens vedtagelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fri-, vej- og stiearealer.

- 3.2 Lokalplanen opdeles i 3 underområder som angivet på kortbilag nr. 2.

De enkelte underområders anvendelse fastsættes til følgende:

Underområde I: Området må kun anvendes til boligformål; åben-lav og tæt lav bebyggelse.

Underområde II: Området må kun anvendes til hovedadgangsvej samt grønt område. I princippet som vist på kortbilag 2.

Underområde III: Området må kun anvendes til beplantning og støjvold.

- 3.3 Herning Byråd kan tillade, at der i underområde I drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,

at der ikke ansættes personale,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af bolig område ikke brydes, herunder at der ikke opsættes skiltning,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, og

at virksomheden ikke er til ulempe for de omboende.

- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der etableres energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v., når placering og udformning efter byrådets skøn er tilpasset den omliggende bebyggelse.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Lokalplanens underområde I kan udstykkes i 9 storparceller, jfr. kortbilag 2. Yderligere udstykning inden for hver enkelt storparcel må kun finde sted efter en af Herning Byråd godkendt samlet plan for den enkelte storparcel.
- 4.2 Ved åben-lav bebyggelse må ingen grund udstykkes med et mindre nettogrundareal end 400 m².

§ 5 Veje, stier og parkering.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vej A-B udlægges i en bredde af 12 meter, med en kørebanebredde på min. 5,5 meter.
Vejen udlægges som offentlig vej, men nedklassificeres til, privat fællesvej, når Krogstrupvej afbrydes af omfartsvejen.
Vej B-C udlægges i en bredde af 10 meter med en kørebanebredde på min 5,00 meter.
Vej B-C udlægges som private fællesveje.
- 5.3 Det på kortbilag 2 med rastesignatur angivne areal udlægges til vejanlæg i forbindelse med regulering af krydset Krogstrupvej/Munkgårdkvarteret.
- 5.4 Der må ikke etableres direkte vejadgang fra de enkelte storparceller i området til Munkgårdkvarteret og Krogstrupvej.
- 5.5 Ved bebyggelse af de enkelte storparceller skal der inden for hver enkelt storparcel sikres befæstet kørevej i mindst 2,8 m bredde til en afstand af højst 40 m fra enhver boligs indgangsdør til fremføring af redningskøretøjer.
- 5.6 Inden for underområde II skal der etableres en øst-vest gående sti, der forbinder de enkelte storparceller med et kommende stisystem øst og vest for lokalplanområdet og herfra videre til det eksisterende stisystem nord for vejen Munkgårdkvarteret.
- 5.7 Ved åben-lav bebyggelse skal der anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig. Pladserne skal anlægges inden for det til boligen hørende grundareal.

Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges min. 1½ p-plads pr. bolig. P-pladserne kan anlægges som fællesparkering inden for storparcellens område, efter en af Herning Byråd godkendt samlet plan for den enkelte storparcel.
1 et opførelse af ældreboliger eller ungdomsboliger skal der dog anlægges min. ½ p-plads pr. bolig.

- 5.8 Henstillen af lystbåde, lastbiler, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 5.9 Fælles arealer og veje ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i § 11 nævnte grundejerforening.

§ 6 **Teknisk anlæg.**

- 6.1 Ved opførelse af ny bebyggelse har grundejerne pligt til at lade deres ejendom tilslutte fjernvarmenettet fra Herning kommunale Varmeværk på værkets til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Vandforsyning af området skal ske fra Snebjerg Vandværk.
- 6.3 Elforsyningen af området skal ske fra Herning kommunale Værker, elforsyningen.
- 6.4 I området skal der sikres mulighed for opstilling af brandhaner.

§ 7 **Bebyggelsens omfang og placering.**

- 7.1 For hver enkelt storparcel i underområde I, jfr. kortbilag 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 42.
- 7.2 Før bebyggelse af storparceller skal der fremsendes bebyggelsesplan til Herning Byråds godkendelse.
- 7.3 Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager foruden kælder.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5 Ved tæt-lav bebyggelse kan bebyggelsens opføres i skel.
Dog skal bygningsreglementets krav til skelafstand overholdes i forhold til de i § 4.1 nævnte storparcellers skel.
- 7.6 Hvor særlige terrænmæssige grunde taler for det, vil byrådet kunne tillade en øget facadehøjde.
- 7.7 Garager og carporte kan opføres i skel mod nabo. Tagrender, nedløbsrør og lignende skal være placeret inden for egen grund.

Garager og carporte kan opføres med samme taghældning som hovedhuset og med en bygningshøjde på max. 21/2 meter i skel.
- 7.8 I underområde II kan byrådet tillade opført bebyggelse til fælles formål.
Bebyggelsens placering skal godkendes af byrådet og må ikke overstige 200 m² etageareal, 2 etager og 8,5 meter højde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Bebyggelsen skal gives en sådan udformning og et sådant materialevalg, at den efter byrådets skøn er i harmoni med omgivelserne og der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Skiltning og reklamering må ikke forekomme, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning.
- 8.3 Efter byrådets godkendelse kan der opstilles fællesantenneanlæg jfr. § 3.4.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Der skal inden for lokalplanområdets enkelte underområder etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.
- 9.2 For lokalplanens fælles friarealer skal der udarbejdes en samlet friareal- og beplantningsplan, der skal godkendes af Herning kommunes parkafdeling, jfr. reglerne om "Grøn byggesagsbehandling", inden byggetilladelse kan meddeles.
- 9.3 Alle hegn i skel inden for lokalplanområdet skal etableres som levende hegn eller lav fast hegn. Parceller med hegn mod fællesarealer, adgangsveje og stiforbindelser skal af de pågældende parcellers grundejere vedligeholdes og klippes på begge sider.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5 Samtlige fællesarealer inden for lokalplanens underområder skal vedligeholdes af den i § 11 nævnte grundejerforening.
- 9.6 I det sydligste underområde III skal Herning Kommune senest ved omfartsvejens etablering opføre en støjvold til afskærmning imod omfartsvejen.

Støjvoldens højde fastlægges i samarbejde med overordnede vejmyndigheder på grundlag af vejens placering i terrænet.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse inden for den enkelte udstykkede storparcel må ikke tages i brug før
 - den enkelte bebyggelse er tilsluttet fjernvarmenettet, jfr. § 6,
 - der er etableret de i § 5 nævnte vej-, sti-, parkerings- og fællesarealer for den enkelte storparcel,
 - Der er etableret de i § 9.1 nævnte opholdsarealer for deri enkelte storparcel.
- 10.2 Vejen C-B og stisystem skal etableres etapevis i takt med bebyggelse af storparcellerne.

§ 11 Grundejerforening.

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt: for samtlige ejere af inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det; dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 9 nævnte fælles arealer anlæg, herunder areal til støjvold og kommende støjvold.
- 11.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter og ordensreglement, der skal godkendes af Herning Byråd. Vedtægter og ordensreglement skal senest 2 måneder efter afholdelse af den stiftende generalforsamling indsendes til byrådets godkendelse.
- 11.5 Ændringer af vedtægter kan kun ske med byrådets godkendelse.
- 11.6 Grundejerforeningen kan ikke opløses uden Herning Byråds godkendelse.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.

- 12.1 Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og offentliggjort vedtagelsen, må en ejendom, der er ligger inden for lokalplanens område ifølge Planlovens § 18, kun bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Al hidtidig lovlig anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte uændret, da en lokalplan ikke medfører pligt til at udføre de anlæg, som planen indeholder.

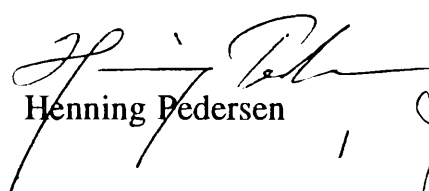
Herning Byråd kan dispensere fra lokalplanen, hvis en dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen må kun gennemføres, hvis der vedtages en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Således foreløbig vedtaget af Herning Byråd den 22. juni 1993.

Herning Byråd, den 22. juni 1993.

P.b.v.

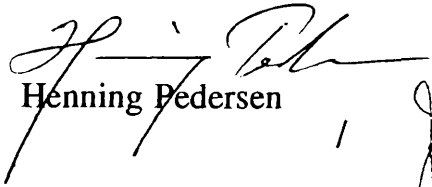

Henning Pedersen

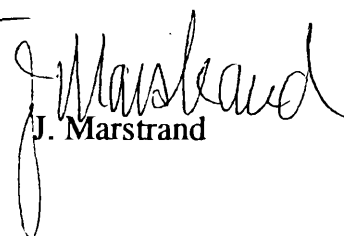

J. Marstrand

Således endeligt vedtaget af Herning Byråd den 2. november 1993.

Herning Byråd, den 2. november 1993.

P b.v.


Henning Pedersen


J. Marstrand

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 24. november 1993.

Juni 1993

