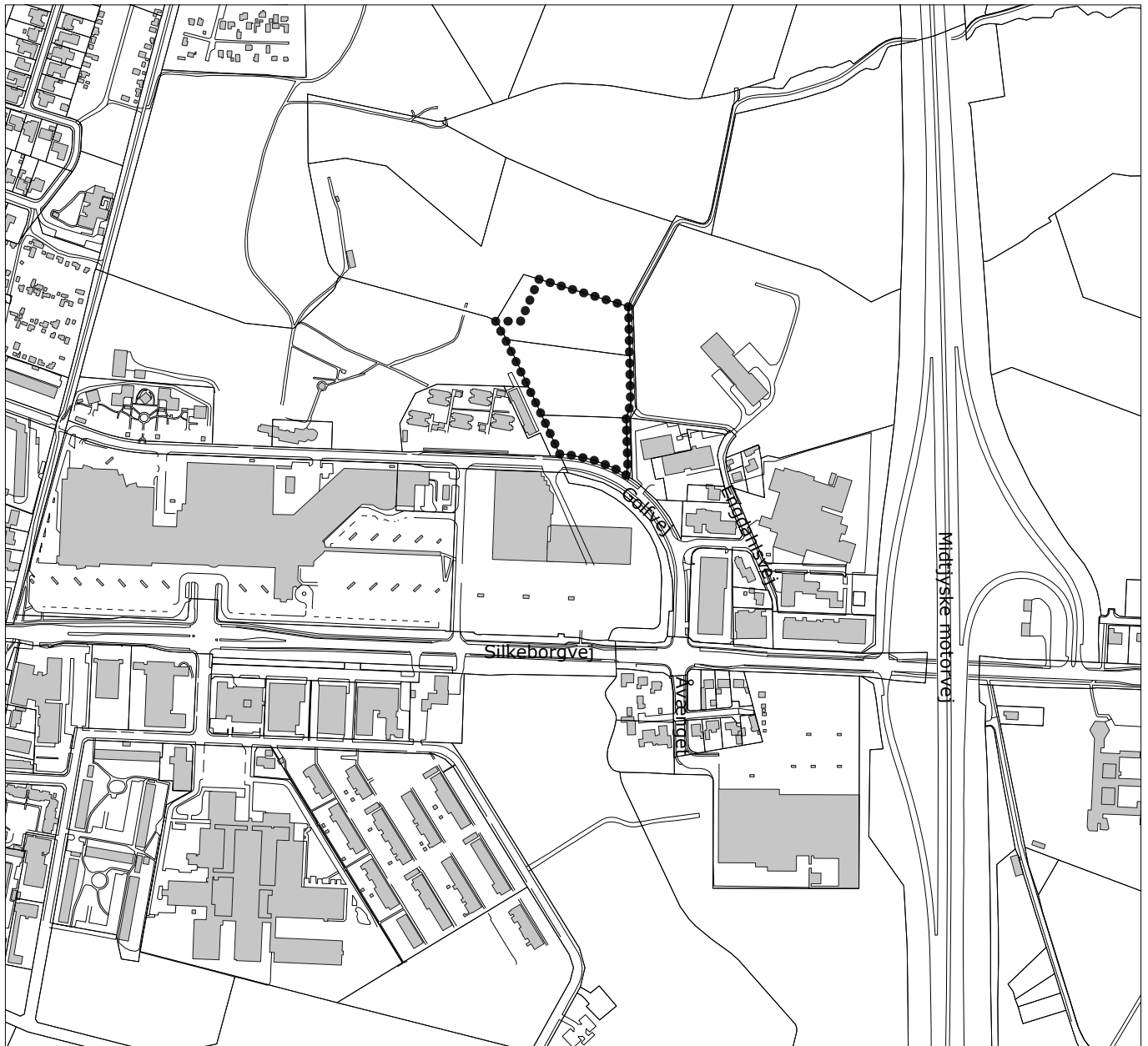




Herning  
Kommune

# Lokalplan nr. 12.E12.2



*Forslag*

Detailhandelsområde ved Golfvej i Herning

---

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Fremlæggelse mv.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

**dd. måned 20xx til den dd. måned 20xx**

(begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Borgerservice, indgang B og i Planafdelingen, indgang C 2. sal), på Herning Bibliotekerne og på kommunens hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skal indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: [BEK@Herning.dk](mailto:BEK@Herning.dk) senest den **dd. måned 20xx**

Indsendte indsigelser og ændringsforslag offentliggøres på Herning Kommunens hjemmeside med navn – der er således fuld offentlighed om indsigelse og indsigers navn.

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



## Indhold

<b>1.0 Redegørelse</b>	<b>4</b>
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	4
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	4
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	4
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	5
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	5
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	7
1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	8
<b>2.0 Lokalplanbestemmelser</b>	<b>9</b>
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	9
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	10
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	10
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	10
§5 UDSTYKNING	11
§6 TEKNISKE ANLÆG	11
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§8 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	11
§9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§10 TERRÆN	12
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	12
§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	13
§13 MILJØ	13
§14 SERVITUTTER	13
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	13
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
<b>3.0 Vedtagelsespåtegning</b>	<b>15</b>
<b>Matrikelkort</b>	
<b>Lokalplankort</b>	

# 1.0 Redegørelse

## 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er, at give mulighed for at opføre en butik til detailhandelsformål, med en bebyggelse på minimum 2000 m<sup>2</sup> og maksimum 5000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for bebyggelse, anlæg og beplantning med hensyn til placering, omfang og udformning.

Herudover har lokalplanen til formål at sikre trafikale adgangsforhold, samt etablering af de nødvendige parkeringspladser. Der skal også sikres en sammenhæng med det øvrige byggeri og anlæg i området.

Lokalplanen skal sikre at en del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

## 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Det er et ønske at udvide detailhandlen i den østlige del af Herning med detailhandel i form af en butik med udvalgsvarer. Varehuset kan med sin opførelse sikre endnu flere handlende til Herning.

## 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et ca. 19.000 m<sup>2</sup> areal beliggende i den østlige del af Herning, nord for Golfvej, tæt ved Bilka og Herning Centret.

Nord for lokalplanområdet ligger Herning golfbane og mod nordøst en større grund med bebyggelse, ejet af Herning Vand. Øst for området er der placeret en detailhandelsbutik. Vest for området har boligselskabet Fruenhøjgaard sin administration. I den vestlige del af lokalplanområdet ligger Herningsholm å.

Lokalplanområdet ligger tæt på den Midtjyske motorvej som sikre gode tilkørselsforhold til området.

### Områdets zonestatus

Den nordlige del af lokalplanen ligger i landzone. Den sydlige matrikel ligger i byzone.

### Områdets nuværende anvendelse.

Lokalplanområdet fremstår som græseng med spredt beplantning.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er under lokalplanens udarbejdelse ingen bebyggelse i området.

### Landskab og natur

Herningsholm å er mellem 2 og 3 meter bred, og løber langs områdets vestlige del. Langs åen er der træbevoksning med forskellige træsorter og buske. Åen er på denne strækning udformet som et lige kanalforløb. Øst for åen ligger lokalplanområdet hen som græseng. Områdets nordvestlige del omkranses med et læghegn af større træer.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger strategisk godt placeret nær den Midtjyske motorvej. Fra Motorvejen ved afkørsel "Herning Øst" via Silkeborgvej, som er en af de store indfaldsveje til Herning, kører man nemt til området. Området vejbetjenes fra Golfvej, en sidevej til Silkeborgvej.

Golfvej og Silkeborgvej har cykelsti i begge sider.

### Særlige miljøforhold

Lokalplanen ligger inden for en 300 meters beskyttelseszone for Herning vandværk. Der ligger vandboringer nord og øst for lokalplanens område. Vandboringerne har et 25 meters fredningsbælte hvor der ikke kan etableres anlæg. Inden for den 300 meters beskyttelseszone skal man være særlig opmærksom i forbindelse med håndtering af overfladevand.

Det er vigtigt at der i forbindelse med byggeri og anlæg i området ikke sker nedsivning af overfladevand fra parkeringsarealer og arealer hvor der kører motorkøretøjer.

Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast ugennemtrængelig belægning, der muliggør opsamling af afstrømmende vand.

## 1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Området er en del af et større detailhandelsområde i den østlige del af Herning.

Mod syd ligger Bilka, mod øst erhvervsområde, mod vest et boligområde med en bebyggelse i op til 5 etager og mod nord og nordvest en Golfbane.

## 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder. I delområde I kan der opføres bebyggelse og etableres parkering. Delområde II er udlagt til nedsivning af overfladevand fra tage samt spredt beplantning i en græseng og delområde III er udlagt til Herningsholm Å og slyngning af åen.

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til detailhandel i form af én udvalgswarebutik med en minimums størrelse på 2000 m<sup>2</sup> og en maksimums størrelse på 5000 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 10 meter med et indgangsparti der er højere.

Bebyggelsen skal opføres i den påbudte facadebyggelinie ud mod Golfvej for at opnå et helhedsindtryk med den omkringliggende eksisterende bebyggelse langs vejen. Der kan opføres ét indgangsparti tættere på Golfvej end den påbudte facadebyggelinie.

Skiltning skal ske som beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Der er i lokalplanen lagt vægt på beplantning mod Golfvej, hvor der plantes bøg og lindetræer som er med til at skabe en sammenhæng langs vejen.

Langs cykelstien mod øst plantes der en lav beplantning og lindetræer.

Lokalplanens delområde I afgrænses mod nord og vest at en lav beplantning. I plantebæltet mod nord skal etableres punktvis grupper af egnstypiske løvfældende træer, således at der bevares kig til delområde II.

Lokalplanens delområde II skal fremstå som engareal med spredt beplantning og anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage, f.eks. som regnvandsbassin. Langs Herningsholm å plantes der tættest på Golfvej et sammenhængende beplantningsbælte og i det område hvor åen bliver slynget plantes der spredt beplantning som giver mulighed for kig til åen.

I lokalplanens delområde I beplantes bøg langs kørevejene til parkeringspladserne. Bøgebeplantningen skal have en højde på minimum 0,80 meter.

### Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes med én indkørsel fra Golfvej. Som kan have en bredde på op til 9 meter.

Lokalplanens stiller krav til parkering. Der skal som minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkeringsarealer og veje hvor der kører motorkøretøjer skal udføres med fast ugennemtrængelig belægning og udføres så der ikke kan ske en afstrøming af overfladevand til de omkringliggende arealer. Dette kræves for at beskytte de omkringliggende vandboringer.

Der udlægges et areal inden for delområde I til p-udlæg som kan udnyttes til parkering hvis det viser sig at der er behov for flere parkeringspladser. Indtil p-udlægget udnyttes skal området henlægges som græsareal. Hvis p-udlægget udnyttes skal det etableres med fast ugennemtrængelig belægning.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en stiforbindelse i lokalplanens delområde II, som vist på kortbilag 2.

## 1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Herning Kommuneplan 2013-2024. Lokalplanens endelige vedtagelse forudsættes endelig vedtagelse af Herning Kommuneplan 2013-2024.

Lokalplanen er indeholdt i kommuneplanramme 12.E12

### Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang, forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik.

Der kan etableres kontorer og liberale erhverv i området.

Der må ikke etableres boliger i området.

Der kan etableres virksomheder der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Herning Aflastningscenter er udvidet til denne kommuneplanramme med det formål at kunne placere én udvalgswarebutik på højst 5000 m<sup>2</sup>. Opførelsen af én udvalgswarebutik på over 2000 m<sup>2</sup> forudsætter en analyse og vurdering af det konkrete projekt, herunder en analyse af de i området afledte trafikale konsekvenser.

## Bebyggelsesforhold

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 m.

Detailhandel: Kommuneplanramme 12.C1, 12.C2, 12.E3 og 12.E12 udgør detailhandelscenteret for Aflastningscenter Herning. Det samlede detailhandelsareal i områderne 12.C1, 12.C2 og 12.E3 kan ikke udvides. Det samlede detailhandelsareal for områderne 12.C1, 12.C2 og 12.E3 må maksimalt være 53.616 m<sup>2</sup>.

Detailhandel: Der kan placeres én udvalgsvarebutik på højst 5000 m<sup>2</sup> i kommuneplanramme 12.E12.

Detailhandel: Det samlede detailhandelsareal for særligt pladskrævende varegrupper i området kan udvides med 4326 m<sup>2</sup>. Det samlede detailhandelsareal for særligt pladskrævende varegrupper i området må maksimalt være 8.500 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet må for den enkelte butik for særligt pladskrævende varegrupper må højst være 8.500 m<sup>2</sup>.

Dog tillades ikke butikker der forhandler biler, lystbåde og campingvogne. I tilknytning til den enkelte virksomheds produktion kan der etableres detailsalg af egne produkter på højst 300 m<sup>2</sup>.

## Infrastruktur

Parkeringsarealer: Mindst 1 pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervs-etageareal.

Der skal etableres en sammenhængende parkeringsstruktur centralt i området. Der kan ikke etableres parkering langs motorvejen, Silkeborgvej eller Golfvej. Bebyggelse langs motorvejen, Silkeborgvej og Golfvej skal opbrydes med grønne beplantningselementer så der opnås et samspil mellem facadelængder og beplantning.

## Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

## Opholdsarealer

Mindst 10 % af erhvervsetagearealet.

## Lokalplanens forhold til miljøet

### Natura 2000 m.m.

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000 område og beskyttede arter. I betragtning af områdets nuværende bebyggelse, karakter og infrastruktur anses mulige påvirkninger at være ubetydelige.

I forbindelse med gennemførelse af lokalplanen vil Herningsholm Å blive forlagt og genslynget i et forløb i den vestlige del af lokalplanens område. Hensigten hermed er at forbedre de fysiske forhold for vandløbet og dermed stimulere livsgrundlaget for odder, fisk, smådyr og planter. Samtidig vil vandløbet få en mere uforstyrret og landskabelig profil.

Lokalplanforslaget vurderes til, også med hensyn til nationalt beskyttede naturtyper og arter, at være uden negative konsekvenser for beskyttede naturtyper, biologisk mangfoldighed, beskyttelseskrævende dyr og planter hverken indenfor projektområdet eller udenfor projektområdet under forudsætning af, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter anden lovgivning end naturbeskyttelsesloven m.v.

### Lov om Miljøvurdering

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

Screeningen kan ses ved henvendelse på Herning Kommunes planafdeling.

### KLAGEVEJLEDNING

Herning Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til planlovens §58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage skal sendes til [bek@herning.dk](mailto:bek@herning.dk), alternativt til Herning Kommune, Torvet 5, 7400 Herning. Klagen

skal være modtaget af Herning Kommune **inden fire uger** efter modtagelsen af denne afgørelse. Herning Kommune videresender herefter klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er en betingelse for, at Natur- og Miljøklagenævnet behandler din klage, at du indbetaler et gebyr, fastsat til 500 kr. til nævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske **inden 6 måneder** fra det tidspunkt du modtager afgørelsen.

### **Støj og vibrationer**

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### **Jordforurening**

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret jordforurening

### **Affald**

Der skal i erhvervsområder og butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

### **Grundvand**

Lokalplanen ligger i et område omfattet af Indsatsplan for beskyttelse af grundvandsressourcen. Indsatsplanen er lavet i et samarbejde mellem Herning Kommune og relevante myndigheder. Formålet med indsatsplanen er, at der nu og i fremtiden kan indvindes godt drikkevand i Herning Kommune.

Lokalplanen ligger inden for en 300 meters beskyttelseszone for Herning vandværk. Der ligger vandboringer nord og øst for lokalplanens område. Hvor der ligger et fredningsbælte på 25 meter.

Der kan ved terrænregulering ikke tilføres nogen form for forurenede jord pga. nærheden til de omkringliggende vandboringer.

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

Overfladevand fra parkeringsarealer ledes til regnvandsledning og til et regnvandsbassin som ligger nord for lokalplanens område.

Tagvand skal nedsives eller forsinkes inden for lokalplanens delområde II, f.eks. som regnvandsbassin.

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

Yderligere information kan fås ved at kontakte Herning Kommune.

### **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 6.14.1 for "Birkområdet mellem Herning og Hammerum". Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### **Teknisk forsyning**

Området forsynes med varme, el, vand og kloak fra private og offentligt ejede virksomheder på de respektive ledningsejeres til enhver tid gældende betingelser.

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

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse findes ved Silkeborgvej.

## **1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER**

### **Museer**

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra henholdsvis Kulturstyrelsen eller Herning Kommune.

Museum Midtjylland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet jf. Museumsloven stoppes og Museum Midtjylland underrettes.

### **Politiet**

Der kan jf. Færdselsloven ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.v., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

---

## 1.8 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentlig bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder i henhold til planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den xx. måned 201x, kan byrådet dog give tilladelse til at udnytte en ejendom, hvis det er i overensstemmelse med forslaget og med byggeloven.

Hvis der i løbet af den offentlige høringsperiode rettidigt er fremsat indsigelser mod lokalplanforslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, det vil sige fra den xx. måned 201x og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil den xx. måned 201x. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.



---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

Forsalg til

Lokalplanforslag 12.E12.2 for Erhvervsområde ved Golfvej i Herning

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovekøndtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

### §1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge lokalplanens område til detailhandels formål
- 1.2 at sikre byggeri og anlægs indpasning i området
- 1.3 at sikre funktionelle, sikre tilkørselsforhold til området.
- 1.4 at fastlægge retningslinjer for parkering
- 1.5 at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 11c, 3g og del af 3l Birk By, Gjellerup samt alle parceller, der efter den 1. juni 2012 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

- 2.1 En del af lokalplanens område er i landzone. Det på kortbilag 1 viste område overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### **Delområde I**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til detailhandelsformål til én udvalgs varebutik med en minimums størrelse på 2000 m<sup>2</sup> og en maksimums størrelse på 5000 m<sup>2</sup>.

### **Delområde II**

- 3.2 Området udlægges til beplantning og nedsivning af overfladevand fra tage.

### **Delområde III**

- 3.3 Området udlægges til beplantning og slyngning af Herningsholm Å.

### **Generelt**

- 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.5 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignede samt lystbåde.

## §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Golfvej, som vist på kortbilag 2. Overkørslen kan have en bredde på op til 9 meter.
- 4.2 Der skal etableres minimum én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- 4.3 Der udlægges et 17 meter bredt areal til p-udlæg som kan anvendes til parkering, som vist på kortbilag 2.
- 4.4 Det på kortbilag 2 viste p-udlæg skal fremstå som græs indtil det indrettes til parkering.
- 4.5 Der skal etableres cykelparkering til besøgende og ansatte.
- 4.6 Der skal langs kørevejene på parkeringsarealerne plantes bøg. Beplantningen skal have en højde på minimum 0,8 meter.
- 4.7 Der kan i lokalplanens delområde II etableres en stiforbindelse a-a.

---

## §5 UDSTYKNING

- 5.1 Udstykninger og matrikulære ændringer må kun finde sted efter godkendelse af Herning Byråd.

## §6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejere pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhedernes til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme udformning og farve.
- 6.4 Der skal etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.
- 6.5 Der kan inden for delområde II etableres anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage. Anlægget skal være tilpasset landskabet.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsen må minimum være 2000 m<sup>2</sup> og må maksimum være 5000 m<sup>2</sup>.
- 7.2 Bebyggelse må have en højde af maksimum 10 meter.  
Indgangsparti, skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan have en større højde.
- 7.3 Bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med facade i den angivne facadebyggenie.  
Facadebyggelinien og byggefeltet kan fraviges med op til 6 meter mod syd og vest, ved opførelse af indgangsparti.
- 7.4 Varegårde og lignende skal afskærmes med fast ugenomsigtigt hegn og være indeholdt i bygningens arkitektur.
- 7.5 Mindre bygninger som f.eks. cykelskure, kundevogne, tekniske anlæg, kan opføres udenfor byggefeltet.

## §8 BEBYGGELSESENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygningers ydermur skal fremstå i hvid, sort eller grålige nuancer. Indgangsparti kan opføres i andre farver.
- 8.2 Tage skal udføres som flade tage.
- 8.3 Der kan etableres grønne sedum tage inden for lokalplanens område.
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.5 Anlæg til udnyttelse af solenergi skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.6 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

## **Skiltning**

- 8.7 Den primære skiltning skal ske på facade mod Golfvej.
- 8.8 Skiltning på facaden skal fremstå som enkelt bogstaver og med logo direkte på facaden.
- 8.9 Skiltning kan i øvrigt ske over indgangsparti.
- 8.10 Belysning af skilte på facade skal udføres som indvendig belysning af enkeltbogstaver / logo.
- 8.11 Fritstående skiltepyloner må kun opsættes som vist på kortbilag 2. Intet fritstående skilt må være højere end facadehøjden til murkrone, dog højst 5 meter høj og 1 meter bred.
- 8.12 Belysning af fritstående skilte skal udføres med indvendig belysning.
- 8.13 Skilte opsat over murkrone tillades ikke.
- 8.14 Digital skiltning tillades ikke.
- 8.15 Der må opsættes én gruppe med 3 flagstænger inden for lokalplanområdet, som vist på bilag 2. Flag stængerne må maksimalt have en højde på 10 meter og flage med Dannebrog og/ eller logo.
- 8.16 Permanent opsætning af reklameflag, -banner eller –duge tillades ikke.

## **§9 UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til minimum 10 % af brutto etagearealet til erhverv. Hvoraf 300 m<sup>2</sup> kan udlægges som grønt areal.

## **§10 TERRÆN**

- 10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 1 meter.
- 10.2 Det terrænregulerede areal skal gives et ordentligt udseende til de nærliggende områder.

## **§11 HEGNING OG BEPLANTNING**

- 11.1 Der skal plantes bøg langs kørevejene på parkeringsarealet. Beplantningen skal have en højde på minimum 0,80 meter.
- 11.2 Der skal plantes bøg med en minimumshøjde på 0.80 meter og højstammede Lindetræer, af sorten Ørebro, langs Golfvej og stien, som vist på kortbilag 2.
- 11.3 Langs stien mod øst plantes lav beplantning af egnstypiske løvfældende buske med en højde på 1 – 1,2 meter. Som vist på kortbilag 2.
- 11.4 Lokalplans delområde I skal mod nord og vest afgrænses af en 1 – 1,2 meter høj beplantning af egnstypiske løvfældende buske, plantebæltet skal have en bredde på minimum 3 meter, som vist på kortbilag 2.  
Der skal i plantebæltet mod nord etableres punktvis grupper af egnstypiske løvfældende træer, således at der bevares kig til delområde II.
- 11.5 Lokalplanens delområde II skal fremstå som engareal med spredt beplantning.
- 11.6 Lokalplanens delområde III skal beplantes med et plantebælte tættest på Golfvej. Der hvor Herningsholm Å begynder sin slyngning skal der plantes spredt beplantning, som vist på kortbilag 2.

---

## §12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 de i §4 nævnte veje og parkeringspladser er etableret
- 12.2 den i §6 nævnte tilslutninger er etableret.
- 12.3 den i § 11.1, 11.2, 11.3 og 11.4 nævnte beplantninger er etableret.
- 12.4 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.
- 12.5 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende,

## §13 MILJØ

- 13.1 Der skal i området etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.
- 13.2 Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.
- 13.3 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast ugennemtrængelig belægning, membran eller lignende, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.
- 13.4 Der må ikke ske afstrømning af overfladevand fra befæstede arealer hvor der kører motorkøretøjer.
- 13.5 Der kan inden for delområde II anlægges anlæg til nedsivning af overfladevand fra tage.

## §14 SERVITUTTER

- 14.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

## §15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 15.1 Lokalplan nr. 6.14.1 for Birkområdet mellem Herning og Hammerum ophæves for den del, der omfattes af nærværende lokalplan med dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

---

## §16 LOKALPANENS RETSVIRKNINGER

### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højest 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

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

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

Herning Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

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

---

## 3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **xx. måned 20xx.**

På Byrådets Vegne

Kent Falkenvig  
Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

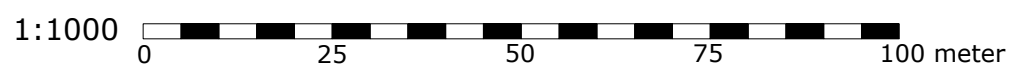
SIGNATURFORKLARING



Lokalplangrænse



Areal som overføres til byzone

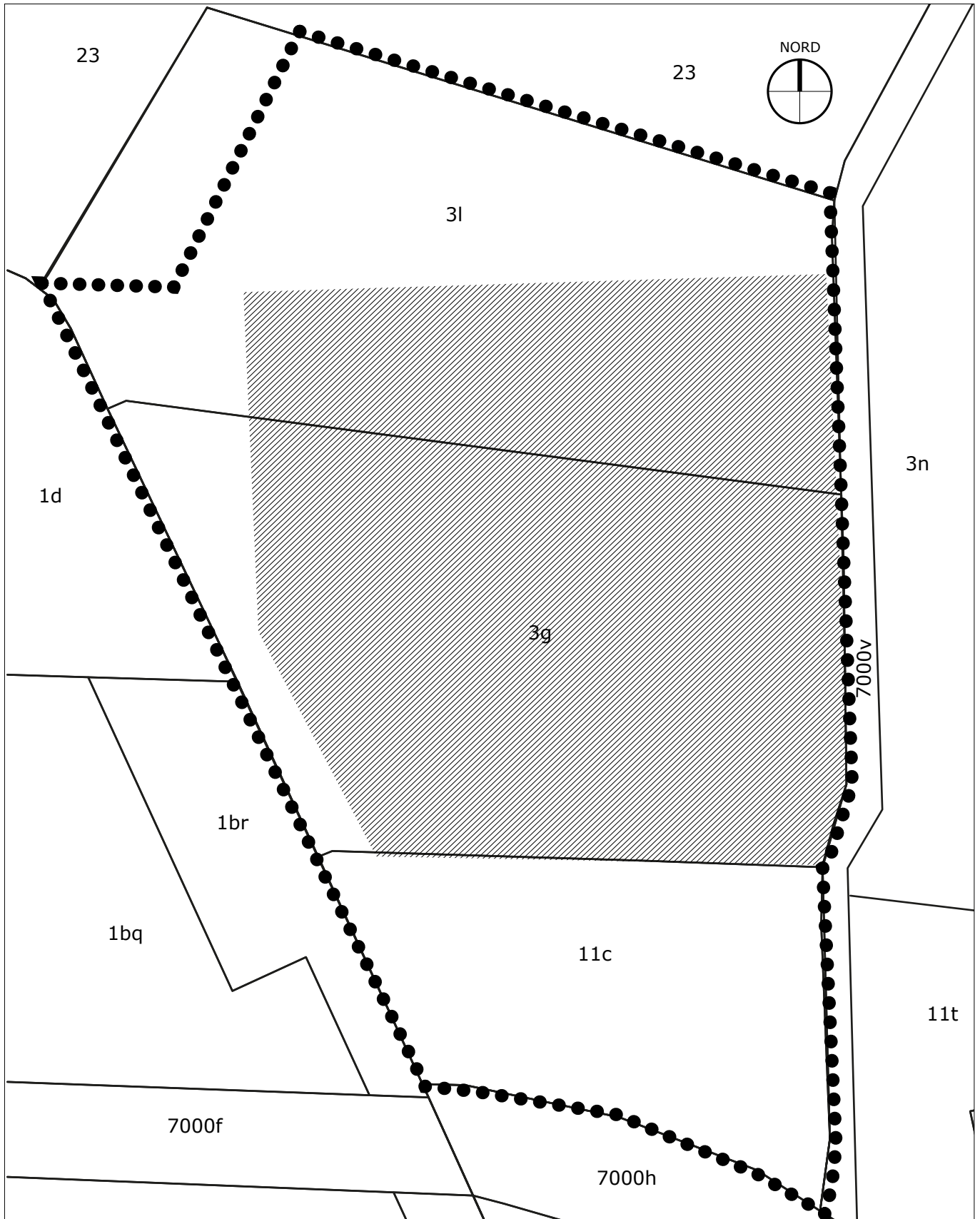




















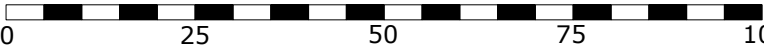
**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 12.E12.2**  
**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**  
Mål 1:1.000



## SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Påbudt facadebyggelinie
-  Byggefelt
-  Bøgebeplantning
-  Beplantning langs åen
-  Lav beplantning
-  P-udlæg
-  Vejadgang
-  Ny beplantning højstammede træer
-  25 meters fredningszone omkring vandboring
-  Skitseret å-slyngning
-  Skilt
-  Område til flagstænger

1:1000  0 25 50 75 100 meter



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 12.E12.2**  
**Kortbilag 1**  
**Lokalplankort**  
Mål 1:1.000

