



**Herning**  
Kommune

# Lokalplan nr. 42.B3.2



**Boligområde sydvest og nordøst for Sinding Hovedgade,  
Sinding**

---

## 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.

Denne lokalplan har været offentligt fremlagt i tiden fra den

**15. september 2016 til den 10. november 2016**

(begge dage incl.) på Herning Kommunes hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: [BEK@Herning.dk](mailto:BEK@Herning.dk) senest den **10. november 2016**

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



## Indhold

<b>1.0 Redegørelse</b>	<b>5</b>
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	8
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	8
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	13
1.8 SERVITUTTER	14
<b>2.0 Lokalplanbestemmelser</b>	<b>17</b>
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	17
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	17
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	17
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	18
§5 UDSTYKNING	19
§6 TEKNISKE ANLÆG	19
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	20
§9 UBEBYGGEDE AREALER	21
§10 TERRÆN	21
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	22
§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	23
§13 MILJØ	23
§14 GRUNDEJERFORENING	23
§15 SERVITUTTER	23
§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	23
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	24
<b>3.0 Vedtagelsespåtegning</b>	<b>25</b>
<b>Kortbilag</b>	
<b>Matrikelkort</b>	
<b>Lokalplan</b>	
<b>Bilag 1</b>	
<b>Bilag 2</b>	



Luftfoto med lokalplanafgrænsning vist med hvid priksignatur. Målforhold 1:5.000.

# 1.0 Redegørelse

## 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et attraktivt boligområde sydvest for Sinding Hovedgade med beliggenhed tæt på skole, institution og halfaciliteter.

Ny bebyggelse indenfor området mod sydvest skal opføres som en åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. Området udstykkes, så der sikres den bedst mulige udnyttelse af arealressourcen.

Med vejadgang til det sydvestlige område fra Hjortehøj sikres en hensigtsmæssig adgang til området. Den nordligste del af boligområdet udlægges til fælles opholdsareal. Hvilket til dels har til formål at bibeholde ankomsten til boligområdet med en åben struktur, at sikre fælles opholdsarealer for områdets beboere samt sikre en bevaringsværdig beplantning.

Eksisterende tinglyst ret vedrørende adgang til mindre regnvandsbassin mod nordøst samt regnvandsbassin beliggende umiddelbart øst for lokalplanområdets afgrænsning bibeholdes i form af stiudlæg.

Det sikres med lokalplanen, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til områdets skrånende terræn ved indpasning og uden væsentlig terrænregulering. Landskabets særlige træk bevares.

Desuden har lokalplanen til formål at sikre, at området disponeres således, at der vil kunne ske en senere udbygning af området i sydlig retning, syd for Søvn-dalvej.

Nordøst for Sinding Hovedgade inddrager lokalplanen et areal, der udlægges til grønt friareal, teknisk anlæg og anlæg til klimasikring. Planen har til formål at sikre, at der indenfor arealet mod nordøst kan etableres tekniske anlæg til håndtering af overfladevand og anlæg til klimasikring ved eksempelvis ekstremregnsituationer.

Drift og vedligehold af arealet, kan ske ved afgræsning af 9 moderfår med lam.

## 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Indenfor det eksisterende boligområde ved Hjortehøj, vest for planområdet, er der ved planens udarbejdelse 3 ledige byggegrunde tilbage. Arealet nordøst for Sinding Hovedgade, der inddrages i lokalplanens område til grønt friareal, tekniske anlæg og anlæg til

klimasikring, er ved planens udarbejdelse udstykket til byggegrunde. Byggegrundene ejes af Herning Kommune og er aldrig blevet bebygget. De er ikke egnede til boliggrunde, da arealet er meget vandlidende.

Herning Kommune ønsker at sikre byggemuligheder i de mindre bysamfund - herunder at styrke bosætningen i Sinding, som skal være et alternativt til de større byer for kommunens borgere.

Ifølge udviklingsplan for Sinding-Ørre, udarbejdet i 2010, peges der på muligheder for styrkelse af Sinding som bosætningsby. Herning Kommune tror på, at en fremtidig motorvej mellem Holstebro og Herning vil tiltrække tilflyttere, der pendler mellem de to hovedbyer. Motorvejen er under anlæggelse og forventes at stå færdig i løbet af 2018. Desuden er et nyt regionsygehus i Gødstrup, beliggende ca. 8 km sydøst for Sinding, under opførelse og forventes at kunne tages i brug i slutningen af 2019. Herning Kommune forventer, at etablering af sygehuset vil tiltrække tilflyttere til Sinding.

Udviklingsplanen peger på områder ved Søvn-dalvej og ved Hjortehøj til nye byggegrunde.

## 1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Sinding, ved Sinding Hovedgade.

Planområdet gennemskæres af Sinding Hovedgade, der opdeler området i en nordøstlig og sydvestlig del.

#### *Den nordøstlige del af planområdet*

Den nordøstlige del af planområdet afgrænses mod nord af Ørrevænget og landbrugsejendommen Ørrevænget 14. Længere mod nord finder man hovedvej 18 - Sindingvej, der løber nord omkring byen.

Ny motorvej mellem Herning og Holstebro er under anlæggelse med tracé, der følger hovedvej 18. Ved Sinding etableres af- og tilkørsel fra/til motorvejen. Motorvejens til- og afkørsel får tracé, der afgrænser planområdet mod nordvest.

Nordvest for motorvejens af- og tilkørsel er et område med jordbrugsparceller. Mod sydøst afgrænses delområdet af boligområdet ved Ørrevænget.

Mod syd afgrænses den nordøstlige del af planområdet af Sinding Hovedgade.

### *Den sydvestlige del af planområdet*

Den sydvestlige del af området afgrænses mod nord af Sinding Hovedgade. Fra Sinding Hovedgade er der ved planens udarbejdelse vejadgang til boligområdet ved Hjortehøj, beliggende umiddelbart nordvest for den sydlige del af lokalplanområdet. Det eksisterende boligområde ved Hjortehøj er adskilt fra planområdet af et beplantet sten- og jorddige.

Mod øst afgrænses området af et læbælte, der danner grænsen mod det rekreative område "Hvepsebyen". Mod syd afgrænses området af Søvdalvej, der giver adgang til flere ejendomme beliggende i det åbne land syd for planområdet. På sigt ønskes boligområdet udvidet længere mod syd og arealet disponeres således, at en senere udbygning er muligt.

Lokalplanområdet udgør et areal på knap 3,7 ha.

### **Områdets zonestatus**

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone.

Et ganske lille areal indenfor den nordøstlige del af området, mod sydvest, er beliggende i landzone. Der henvises til Kortbilag 1.

Med planens endelige vedtagelse, skal det samlede delområde I tilbageføres til landzone.

### **Områdets nuværende anvendelse.**

Den nordøstlige del af planområdet er udstykket til boliggrunde og ejes af Herning Kommune. Byggegrundene er aldrig blevet solgt og bebygget, jf. ovenstående. Arealet fremstår ved planens udarbejdelse som et



*Lokalplanområdets nordøstligste del - set fra Ørrevænget i sydvestlig retning.*

grønt åbent område. Dog bærer arealet præg af, at ny motorvej er under anlæggelse.

Den sydvestlige del af området anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsdrift og fremstår som åbne dyrkede markarealer, delvis afgrænset af beplantning.

Mod nord fremstår arealet som en grøn åben bræmme med indkørsel til boligområdet ved Hjortehøj. Mod nordøst finder man et mindre regnvandsbassin, der er ligger i tilknytning til et større bassin beliggende umiddelbart øst for planområdet.

### **Eksisterende bebyggelse og anlæg**

På arealet mod nordøst er opført nogle mindre skure. Der er findes ingen eksisterende bebyggelse og anlæg indenfor lokalplanområdets sydvestlige del.

### **Landskab og natur**

Der findes ingen arealer indenfor området, der er registreret som beskyttet natur iht. naturbeskyttelseslovens § 3, og området berøres ej heller af beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelsesloven.

### *Den nordøstlige del af planområdet*

Arealet nordøst for Sinding Hovedgade fremstår med et forholdsvist fladt terræn, der stiger ca. 2 meter over en strækning på knap 200 meter fra det laveste punkt mod nord, ca. kote 37,5 til det højeste punkt mod syd, ca. kote 39,5.

Indenfor arealet findes nogle enkelte mindre klynger af beplantning af løvfældende træer og buske mod nordvest og dels mod sydøst og ud mod Sinding



*Ovenfor ses den sydlige del af planområdet, hvor indenfor der udstykkes nye byggegrunde til en åben-lav bebyggelse. Hjortehøj har vejadgang fra Sinding Hovedgade. Det nye boligområde vil få vejadgang fra Hjortehøj.*



Der planlægges for ny motorvej mellem Holstebro og Herning. Motorvejens trace og frakørsel, er på oversigtskortet ovenfor vist med rød streg og støjvold langs motorvejen med orange streg. Planområdet er markeret med blå cirkel. Illustrationen er fra udviklingsplanen for Sinding-Ørre fra 2010. Motorvejsafkørslen er sidenhen flyttet mod øst med tracé, der følger lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest.

Hovedgade. Dog har anlæggelse af ny motorvej sat sit præg på området og dele af tidligere beplantning er ryddet.

#### *Den sydvestlige del af planområdet*

Terrænet indenfor den sydvestlige del af planområdet fremstår jævnt skrånende og stiger med ca. 10 meter fra det laveste punkt mod nordøst, ca. kote 39, til det højeste punkt mod sydvest, ca. kote 49.

Terrænet udgør en del af den nordlige afgrænsning af "Sindinge Bjerge". Fra de eksisterende boliger ved Hjortehøj er der udsigt udover byen mod øst og videre over Herningsholm Ådal, beliggende øst for Sinding.

Langs områdets afgrænsning mod boligområdet ved Hjortehøj mod vest forløber et beskyttet sten- og jorddige. Diget er bevokset med træer og buske.

Mod sydvest og øst er området afgrænset af et kraftigt beplantet læbælte.

#### **Bevaringsværdier**

Der er bevaringsværdige træer/beplantning i området. Særligt plantebæltet på diget i den vestlige del af

lokalplanområdet er bevaringsværdigt, og skal bevares og beskyttes som beskrevet under LOKALPLANENS INDHOLD - Bevaring på side 10.

#### **Trafikale forhold**

##### *Den nordøstlige del af planområdet*

Den nordøstlige del af planområdet har vejadgang fra Ørrevænget.

Mod syd er anlagt en sti med direkte tilkobling til Sinding Hovedgade og Ørrevængestien mod øst. Stien forløber videre mod nordvest til jordbrugsparcellerne.

##### *Den sydvestlige del af planområdet*

Mod nordvest finder man eksisterende vejadgang fra Sinding Hovedgade. Vejadgangen betjener, via vejen Hjortehøj, udlagt i den nordvestlige del af planområdet, boligområdet beliggende umiddelbart nordvest for planområdet. Vejadgang til de nye parceller indenfor planområdet skal ske i forlængelse af Hjortehøj.

Desuden finder man ved planens udarbejdelse i den nordøstlige del af planområdet en grusvej, med vejadgang fra Hjortehøj. Grusvejen er ikke udlagt i matriklen, men anvendes iht. tinglyst aftale som adgang til

regnvandsbassinet etableret øst for lokalplanområdet.

### Særlige miljøforhold

Den nye motorvej mellem Herning og Holstebro anlægges med tracé, der følger den eksisterende hovedvej 18, beliggende nord for byen. Lokalplanområdet ligger i en afstand af knap 150 meter fra ny motorvej. Dog skal bemærkes, at arealet, der ligger nærmest motorvejen, udlægges til grønt friareal, tekniske anlæg (eksempelvis regnvandsbassin) og anlæg til klimasikring. De nye boliggrunde udstykkes indenfor den sydvestligste del af planområdet og er beliggende godt 300 meter fra den nye motorvej.

Der findes ingen virksomheder i nærheden af området, der kan belaste området med virksomhedsstøj eller andre gener.

## 1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Sinding ligger i den vestlige del af Herning Kommune. Sinding er en af kommunens udpegede landsbyer, beliggende mellem Herning og Aulum, ca. 10 km nordvest for Herning. Nord for Sinding løber hovedvej 18 - Sindingvej.

Øst for byen løber Herningsholm Ådal. Et større område syd og vest for Sindinge er udpeget som særligt værdifuldt landskabsområde og fremstår kuperet og med større skovarealer og læhegnsbeplantninger.

Boligområdet ved Hjortehøj, beliggende vest for planområdet, er endnu ikke færdigudbygget og flere grunde står tomme. Boligområdet er adskilt fra byens bebyggelser i den østlige del af Sinding af "grønne lommer" i form af rekreative arealer og sportsanlæg. Det nye boligområde, sydøst for Hjortehøj, vil ligge i naturlig forlængelse af boligområdet med adgang via Hjortehøj.

Boligområdet ved Hjortehøj grænser mod vest op til det åbne land og boligområdet danner en klar afgrænsning mellem by og land.

Nord for Sindinge Hovedgade og øst for lokalplanområdet finder man et større åben-lav boligområde ved Ørrevænget. Området består af typiske parcelhuse opført i 1980'erne.

Nordvest for området findes en række jordbrugsparcer. Bebyggelserne er opført i mindre klynger omkring et fælles gårdrum og med store tilhørende fælles

udenomsarealer.

Hvepsebyen, beliggende syd for Sindinge Hovedgade og øst for planområdet, anvendes af byens borgere som et rekreativt område med flere forskellige aktiviteter - herunder grillplads, køkkenhave, legeplads mv.

Planområdet ligger med en attraktiv placering i nærhed af skole, institution, hal og tilknyttede udendørs boldbaner, der er beliggende længere mod øst ved Skoletofte. Syd for Søvnalvej grænser lokalplanområdet op til åbne markarealer med enkelte spredte bebyggelser.

## 1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering og anvendelse

Lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i eksisterende vejstruktur, jord- og stendige, områdets terræn og jordbundsforholdene. Desuden disponeres arealet således, at det sikres, at der kan ske en fremtidig forlængelse af boligområdet syd for Søvnalvej, indenfor område, der udlægges i rammeområde 42.B3.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder.

Delområde I udgør den del af lokalplanområdet, der ligger nordøst for Sindinge Hovedgade. Arealet er ikke egnet til bebyggelse, da arealet er meget vandlidende. Derfor udlægges området til tekniske anlæg og anlæg til klimasikring ved eksemplvis ekstremregn. Der gives mulighed for, at der indenfor området kan etableres tekniske anlæg til rensning og forsinkelse af overfladevand. Arealer, der ikke anvendes til tekniske anlæg, skal anlægges som grønne friarealer. Der kan opsættes borde, bænke, legeredskaber o.lign., der understøtter områdets anvendelse. Delområde I tilbageføres til landzone. På den måde kan området driftes med afgræssende får.

Arealet sydvest for Sindinge Hovedgade udgør delområde II. Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af en åben-lav bebyggelse, dvs. fritliggende enfamiliehuse med fælles opholdsarealer. Grundenes størrelser tager sit afsæt i kommuneplanen, der fastsætter, at der i småbyer skal udstykkes 7 grunde pr. ha. af hensyn til besparelse af arealressourcen, jf. retningslinje for udlæg af arealer til byudvikling pkt. 9.

Der kan i området på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, der almindeligvis tillades i boligområder under visse forudsætninger.



## Bebyggelse og anlæg

### Delområde I

Indenfor delområde I gives der med lokalplanen mulighed for, at der kan opføres de nødvendige installationer og bebyggelser for anlæggets drift, herunder stald til 9 moderfår med lam. Bebyggelser til anlæggets drift må opføres med en maksimal højde på op til 6 meter.

Desuden kan der opføres mindre sekundære bebyggelser og anlæg, f.eks. overdækninger til grill- og bålplads, legeplads, boldbaner mv., der understøtter områdets anvendelse.

Eventuelle mindre sekundære bygninger må opføres med en maksimal højde på op til 3 meter og skal opføres iht. bygningsreglementet.

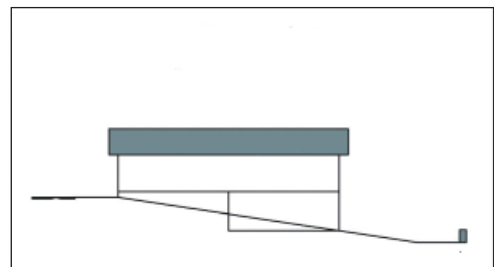
### Delområde II

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor delområde II kan opføres boliger som en åben-lav bebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Således sikres en tilpasning ift. de omkringliggende eksisterende åben-lav boligområder.

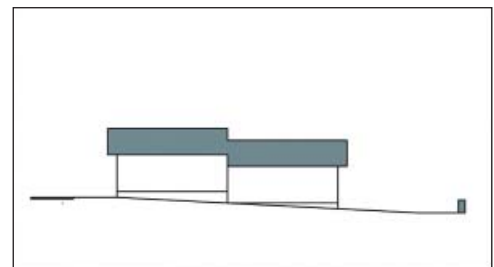
Lokalplanen sikrer en stor fleksibilitet ift. materialevalg og bestemmer, at ny bebyggelse skal opføres med ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl, beton, træ eller natursten. Dog kan mindre facadepartier udføres i andre materialer som for eksempel glas, zink, stål, kobber, eternit o.lign. Ny bebyggelse skal opføres med fladt tag, saddeltag eller med ensidig taghældning.

Langs delområdets afgrænsning mod nordvest sikres en afstand på 5 meter fra midte af det eksisterende sten- og jorddige, hvor indenfor der ikke må opføres ny bebyggelse.

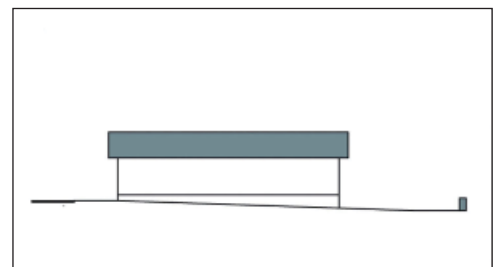
Især mod vest fremstår områdets terræn forholdsvis stærkt skrånende. Indenfor hver enkelt grund, med en dybde på ca. 30 meter, er der niveauforskelle på mellem 3 - 4 meters fald mod nordøst. Terrænforskellene er et af områdets kvaliteter, som gør landskabet unikt. For at bibeholde dette landskabselement sikres med lokalplanens bestemmelser, at der ikke foretages væsentlige terrænreguleringer i området. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvor meget der må terrænreguleres indenfor den enkelte grund. De store terrænforskelle stiller krav til bygherre om tilpasning af bebyggelsen på grunden. På skrånende terræn skal bebyggelsen udformes og placeres, så parcelens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Det sikres med lokalplanens bestemmelser, at ny bebyggelse indpasses i terrænet, ved at stille krav om en maksimal terrænregulering på +/- 0,5 meter. Det kan, indenfor



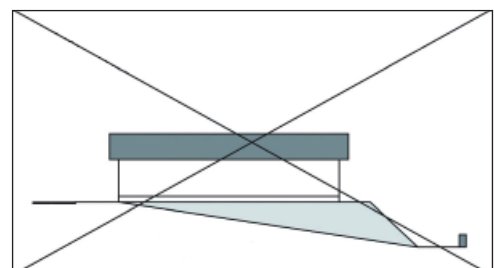
*På grunde med store terrænforskelle kan det være en idé, at opføre bebyggelsen med kælder eller parterreetage.*



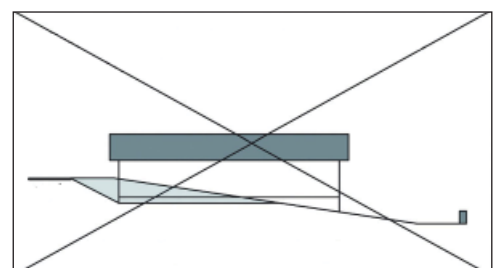
*Parcelens niveauforskelle kan optages i bebyggelsen ved at lave forskudte etager.*



*Bygning placeret på mindre skrånende grund.*



*Opfyld mere end + 0,5 meter er ikke tilladt.*



*Afgravning mere end - 0,5 meter er ikke tilladt.*

samme grund, blive nødvendigt at bygge i flere forskellige niveauer, hvilket lokalplanen giver mulighed for.

Lokalplanen stiller krav om, at anlæg til solenergianlæg skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

## **Grønne områder, landskab og beplantning**

### *Delområde I*

Lokalplanens delområde I udlægges til grønt friareal, tekniske anlæg og anlæg til klimasikring.

Regnvandsbassiner, anlæg til klimasikring o.lign. tekniske anlæg skal udformes som et rekreativt element og skal fremstå som en integreret del af det grønne område. Eventuelle bassiner kan med fordel etableres som bassiner med forskellige dybder for at forbedre vilkårene for dyr og planter. Bassiner til klimasikring, kan også etableres som tørbassiner.

Eksisterende beplantning indenfor området kan bevares og skal suppleres med nye spredte grupper af løvfældende træer og buske.

### *Delområde II*

Indenfor delområde II bevares det eksisterende grønne åbne opholdsareal beliggende mod nord, ud mod Sinding Hovedgade. Herved sikres en åbenhed, når man ankommer til boligområdet. Desuden udlægges et mindre areal sydøst for vejen Hjortehøj til fælles opholdsareal. Indenfor arealet findes et eksisterende forbassin til regnvandsbassinet øst for planområdet. Bassinet bevares og indgår som et rekreativt element i området. Der henvises desuden til kortbilag 2.

Langs delområde II's afgrænsning mod vest finder man et beplantet sten- og jorddige. Diget bevares og der sikres en afstand på 5 meter, hvor indenfor der ikke må opføres ny bebyggelse.

Eksisterende læbælter skal så vidt muligt bevares. Hegn ved skel mod nabo og vej, skal ske som levende hegn, hvilket skal give området et grønt præg.

## **Bevaring**

Plantebæltet på diget i den vestlige del af lokalplanområdet er bevaringsværdigt, og bebyggelsesplanen er udformet så der er god afstand til plantebæltet, på de enkelte grunde. Der skal ske en udtynding af plantebæltet, til ca. 20 - 40 %. Det er hovedsageligt Hyld og Tjørn, der ønskes bevaret, samt 5 Egetræer tæt på

grundskel i naboudstykningsmod vest. De udpegede træer, skal bevares og beskyttes - især i anlægs- og byggeperioder. Træerne, der skal bevares, skal udpeges af Herning Kommunes kvalificerede medarbejdere på området.

Plantebæltet ved den østlige lokalplangrænse, befinder sig uden for lokalplanområdet, og kan dermed ikke reguleres med lokalplanen.

## **Veje, stier og parkering**

### *Delområde I*

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske vejadgang til lokalplanens delområde I fra Ørrevænget, hvilket vil være nødvendigt primært i forbindelse med vedligehold og rensning af tekniske anlæg og fælles friarealer.

Igennem delområde I udlægges der en sti, der sikrer en forlængelse af Ørrevængestien.

### *Delområde II*

Delområde II skal have vejadgang fra Hjortehøj.

Lokalplanen udlægger ny adgangsvej, hvorfra de enkelte boliger får vejadgang. Vejen udlægges i en bredde af min. 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter. Vejen anlægges i asfalt og med græsrabatter. Blinde boligveje skal anlægges med vendepladser for lastbiler (renovationsbiler o.lign.) iht. vejreglerne.

En udvidelse af boligområdet syd for Søvnalvej forberedes. Der udlægges mod syd en sti i en bredde af 8 meter. Stien skal anlægges med en bredde på 2,5 meter. Med det bredde udlæg kan stien på sigt ændres til vejareal.

Mod nordøst udlægges en sti, der kobles til eksisterende sti øst for planområdet. Stien forløber mod øst til skole og fritidsområdet.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til boligområdet og sikre området mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser på egen grund.

## **1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

### *Kommuneplanens rammer*

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2013-2024 i forhold til bl.a. anvendelse. Lokalplanens delområde I ligger indenfor rammeområde 42.B1, der er udlagt til boligformål, mens lokalplanens delområde II ligger indenfor rammeområde 42.OF1, der er udlagt til offentlige formål, herunder skole og idrætsanlæg.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 74.

Tillægget udlægger lokalplanens delområde I i nyt rammeområde 42.T1 til tekniske anlæg og rekreativt friareal. Der fastsættes bestemmelser for rammeområdet. Desuden udvides rammeområde 42.B3 (boligområdet ved Hjortehøj) til at omfatte lokalplanens delområde II samt areal syd for Søvdalvej, der sikrer senere udvidelsesmuligheder. Der foretages mindre ændringer af rammebestemmelserne for rammeområde 42.B3.

### *Kommuneplanens retningslinjer*

Sinding og et større område omkring byen ligger indenfor udpegningen særligt værdifuldt landskab, som er områder med særlige landskabelige værdier, som primært knytter sig til de visuelle oplevelser.

Indenfor de særlige værdifulde landskaber, skal der i planlægningen og administration tages særlige hensyn til de landskabelige værdier. Byggeri, anlæg og ændret anvendelse skal tilpasses de landskabelige forhold.

Boligområdet planlægges i forlængelse af den eksisterende by. Planen fastsætter krav om, at der ikke må foretages væsentlige terrænreguleringer og giver mulighed for, at ny bebyggelse må opføres i forskudte planer, således at bebyggelserne indpasses i landskabet.

### **Eksisterende lokalplan**

Den sydvestligste del af lokalplanens delområde I er omfattet af lokalplan 42.JP1.1, der er endelig vedtaget den 30. november 1993.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 42.B3.2 ophæves lokalplan 42.JP1.1 for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

Den nordligste del af lokalplanens delområde II er omfattet af lokalplan 42.B3.1, der er endeligt vedtaget den 2. maj 2006.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 42.B3.2 ophæves lokalplan 42.B3.1 for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

### **Lokalplanens forhold til miljøet**

Iht. planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Nord for området planlægges ny motorvej, jf. afsnittet "Særlige miljøforhold". Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, der er fastsat i vejledning om "Støj fra veje", vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave, skal til enhver tid kunne overholdes. De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved udendørs opholdsarealer er Lden 58 dB.

Der etableres en støjvold langs med og syd for motorvejen. Det forventes, at støjgrænseværdierne kan overholdes pga. afstanden mellem motorvejen og de nye boliger.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i tilknytning til boligen kan etableres virksomhed til liberale erhverv indenfor miljøklasse 1-2, jf. Miljøstyrelsens "Håndbog om Miljø og Planlægning". Virksomhedstyperne skal være forenelig med områdets karakter af boligområde.

### **Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter**

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000 område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Herning Kommunes vurdering, at boligområdet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Nærmeste Natura 2000 område - "Ovstrup Hede med Røjen Bæk" ligger ca. 5,2 km mod nordøst.

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder sydflagermus, odder og spidssnudet frø. Eksisterende beplantning indenfor området samt læbælter langs delområde II's afgrænsning kan være potentielt levested for flagermus. Eksisterende forbassin i delområde II's nordøstligste hjørne kan være

potentielt levested for spidssnudet frø. Der er ingen umiddelbar kendskab til, at der indenfor planområdet forefindes bilag IV-arter. Lokalplanen stiller vilkår om, at eksisterende læbælter indenfor delområde II så vidt muligt skal bevares og suppleres med ny beplantning. Desuden udlægges delområde I til tekniske anlæg og anlæg til klimasikring med mulighed for etablering af regnvandsbassin. Dele af arealet, der ikke anvendes til tekniske anlæg og anlæg til klimasikring, skal udlægges til grønt rekreativt friareal. Det vurderes, at etablering af et rekreativt grønt område vil forbedre vilkårene for bilag IV arterne. Det vurderes, at det lokalplanlagte boligområde ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.**

Det vurderes, at boligområdet, ikke strider imod kommunens naturpolitik og tankerne bag den grønne struktur. Det vil være uden negative konsekvenser for kommunale ansvarsarter. Det forudsættes, at bygningsmæssige og produktionsmæssige tiltag reguleres behørigt efter gældende lovgivning.

### **Lov om Miljøvurdering**

Ifølge "Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Screeningen kan ses ved henvendelse hos Herning Kommunes planafdeling.

Lokalplanen inddrager et mindre areal på knap 3,7 ha til delvis boligformål, tekniske anlæg og rekreative formål. Lokalplanens delområde I fremstår allerede ved planens udarbejdelse som et rekreativt friareal med græsarealer og mindre klynger af løvfældende beplantning. Den sydlige del af arealet, delområde II, anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsdrift.

Med lokalplanen gives mulighed for udstykning af ca. 16 nye parcelhusgrunde, hvilket medfører en mindre stigning i trafik. Dog vurderes denne stigning ikke at have væsentlig betydning for miljøet. Deuden

vil en udbygning af området medføre en forøgelse af overfladevand. Planen stiller krav om en maksimal befæstelsesgrad på 50 %, der skal minimere overfladevand. Lokalplanen sikrer med sine bestemmelser, at områdets eksisterende kuperet terræn bevares ved indpasning af ny bebyggelse uden, at der foretages væsentlige terrænreguleringer. Det beskyttede sten- og jorddige langs skel mod vest respekteres og beskyttes med nærværende lokalplan. Desuden vurderes det, at en udbygning af boligområdet vil medføre en positiv påvirkning på det eksisterende bymiljø og udlæg af fælles friareal vurderes at ville tilføre byen en rekreativ værdi.

### **Beskyttet dige**

Der er registreret et beskyttet dige langs delområde II's afgrænsning mod vest. Der må jf. Museumsloven ikke foretages ændringer af digets tilstand. Der skal holdes en 5 meter afstand fra digets midte til bebyggelse og anlæg.

I henhold til vejledningen om beskyttede diger, er bevoksning med træer og buske ikke beskyttet, og kan fældes eller beskæres ved roden. Eksisterende levende hegn på et dige, kan også udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske.

### **Støj og vibrationer**

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### **Jordforurening**

Der er indenfor lokalplanområdet ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Området ligger ej heller indenfor områdeklassificeringen.

Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejer/bruger sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Hvis der under et bygge- eller anlægsarbejde konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes.

### **Affald**

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamlingen af husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser og vandindvindingsområde. Lokalplanforslaget er således ikke i konflikt med grundvandsinteresser.

### **Håndtering af overflade- og spildevand**

Der er lavet en geoteknisk undersøgelse i lokalplanområdet mhp. muligheden for nedsivning af overfladevand. Undersøgelserne har vist, at det kan være svært at nedsive overfladevand indenfor lokalplanens delområde II.

I lokalplanen stilles der krav om en maksimal befæstelsesgrad på 50 % for at minimere overflader, hvorfra der skal afledes regnvand. Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

Det tomme vandlidende areal, delområde I, udlægges til grønt friareal med mulighed for etablering af tekniske anlæg til håndtering af overfladevand - herunder regnvandsbassin samt med mulighed for etablering af anlæg til klimasikring. Fra delområde II, der udstykes til nye boliggrunde, ledes overfladevand til rensning i regnvandsbassin, hvorfra det ledes videre via regnvandsledning til Herningsholm Å. Regnvandsbassin, der skal optage overfladevand fra boligområdet, er beliggende udenfor lokalplanområdet, i den sydlige del af Sinding, og bliver udbygget til formålet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området planlægges separatkloakeret.

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplanen.

### **Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm.**

Der er i Herning Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

### **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.

Bortledning af spildevand og regnvand skal ske i overensstemmelse med Herning Kommunes spildevandsplan og Herning Kommuneplan.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanrådets nærmeste busforbindelse er busrute mellem Herning og Holstebro, som kan nås fra Sinding Hovedgade.

### **Skoleforhold**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Sinding Skole skoledistrikt.

## **1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER**

### **Museer**

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

Herning Kommune har haft sagen sendt i en indledende ekstern høring til bl.a. Museum Midtjylland. Museet udtaler, at der i området, både ved Hjortehøj og indenfor temmelig omfattende arealer langs den nye motorvej nord for byen, er fundet velbevarede rester af bebyggelse fra bronzealderen og jernalderen. Desuden er der fundet fund fra middelalderen i området, som er undersøgt i forbindelse med anlæggelse af ny motorvej mellem Holstebro og Herning umiddelbart nordvest for delområde I og langs Sinding Hovedgade. Der er allerede konstateret skjulte fortidsminder i området, og det vil derfor være nødvendigt, at der foretages en forundersøgelse af hele lokalplanområdet med henblik på at afklare omfanget af de skjulte fortidsminder og prisen for at udgrave dem. Jf. museumslovens § 26 påhviler udgifter til såvel forundersøgelse som udgravning bygherren.

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.

### **NaturErhvervsstyrelsen**

Der er landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 2b, Den vestlige Del, Sinding.

Det forudsættes i lokalplanen jf. Landbrugsloven, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til NaturErhvervsstyrelsen ved Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

## **1.8 SERVITUTTER**

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejde påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er foretaget servitutredegrørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet. Der er tinglyst en række servitutter der bl.a. vedrører diverse ledninger og kloakanlæg. Ledningerne og anlæg skal respekteres eller omlægges på bygherres regning.

Nedenfor er listet deklARATIONER, der har betydning for planen:

### **Deklaration om kloakanlæg, grøft og regnvandsbassin mv, tinglyst 02.02.2009**

Dokumentet vedrører ejendommen matr. nr. 2b Den Vestlige Del, Sinding. Dokumentet sikrer bl.a. en adgang fra vejen Hjortehøj over matr. nr. 2b til regnvandsbassin beliggende umiddelbart nordøst for

delområde II samt til for-bassin beliggende indenfor delområde II mod nordøst. Lokalplanen udlægger areal mod nordøst i delområde II til fælles opholdsareal og der udlægges sti, der sikrer mulighed for fortsat adgang til regnvandsbassin.

### **Dokument om gangsti mv., tinglyst 21.06.1974**

Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Dokumentet bestemmer, at ejere er forpligtiget til at renholde og snerydde gangarealer. Deklarationen aflyses med lokalplanen for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

### **Dokument om byggelinjer mv., tinglyst 21.06.1974**

Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Dokumentet bestemmer, at der ikke må opføres bebyggelse mellem vejene og angivne byggelinjer. Deklarationen aflyses med lokalplanen for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

### **Dokument om oversigt mv., tinglyst 21.06.1974**

Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Deklarationen bestemmer med hjemmel i lov om offentlige veje, at oversigtsarealer skal friholdes for genstande og bevoksning af større højde end 0,8 meter. Da der er tale om en offentligretlig tilstandsservitut, kan den ikke aflyses med lokalplanen. Deklarationen aflyses på almindelig vis for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

### **Dokument om grundejerforening mv., tinglyst 22.03.1989**

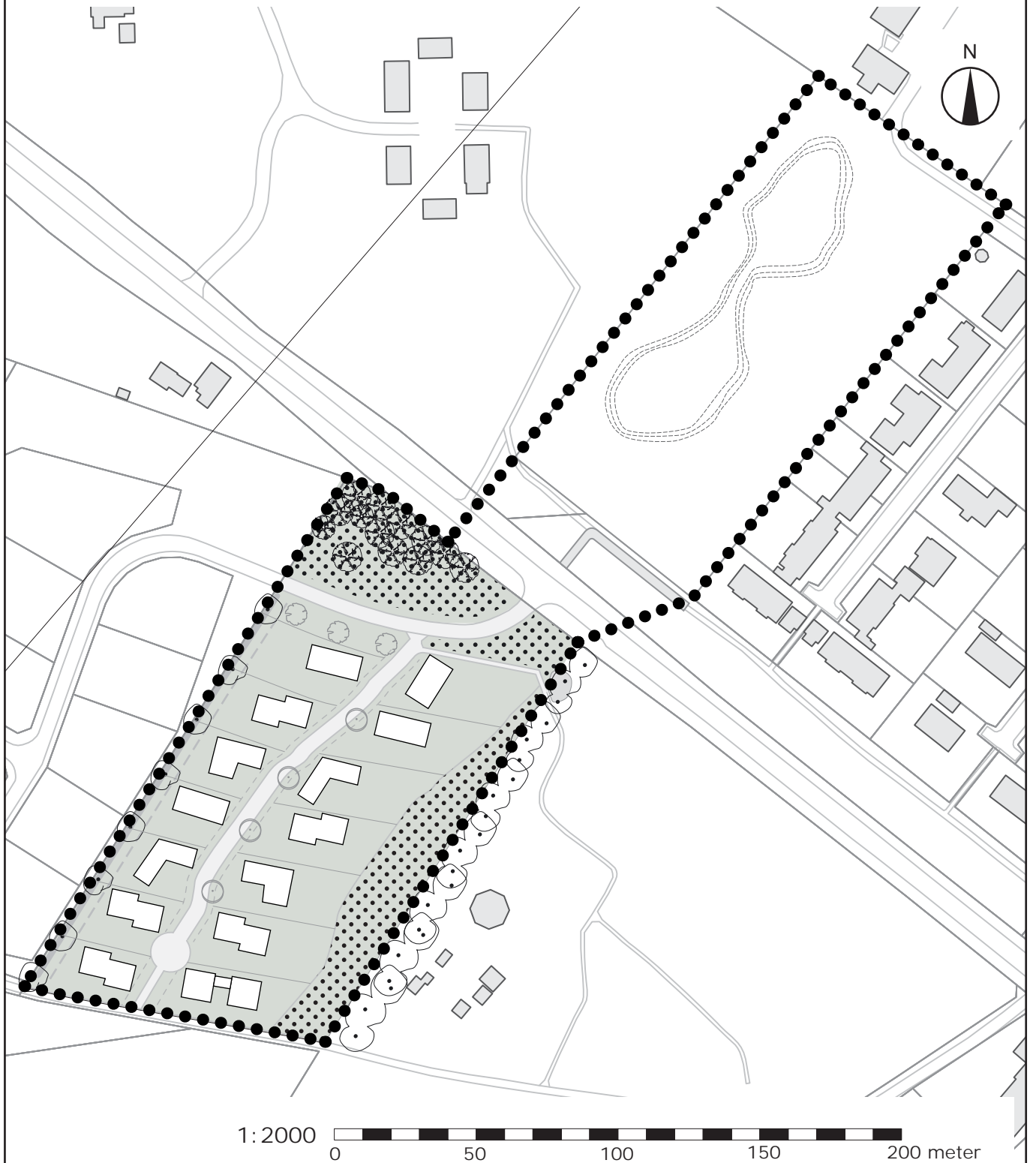
Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Deklarationen fastlægger bestemmelser om medlemspligt i grundejerforening samt at grundejerforeningen er forpligtiget til at forestå drift og vedligeholdelse af privat fællesveje. Deklarationen kan ikke aflyses med lokalplanen, men skal aflyses på almindeligvis med underskrift for påtaleberettiget. Deklarationen skal aflyses for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

---

**Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv., tinglyst 07.12.1990**

Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Deklarationen pålægger ejendommene tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i medfør af bekendtgørelse tilslutning til kollektiv varmforsyningsanlæg. Deklarationen aflyses på almindelig vis for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

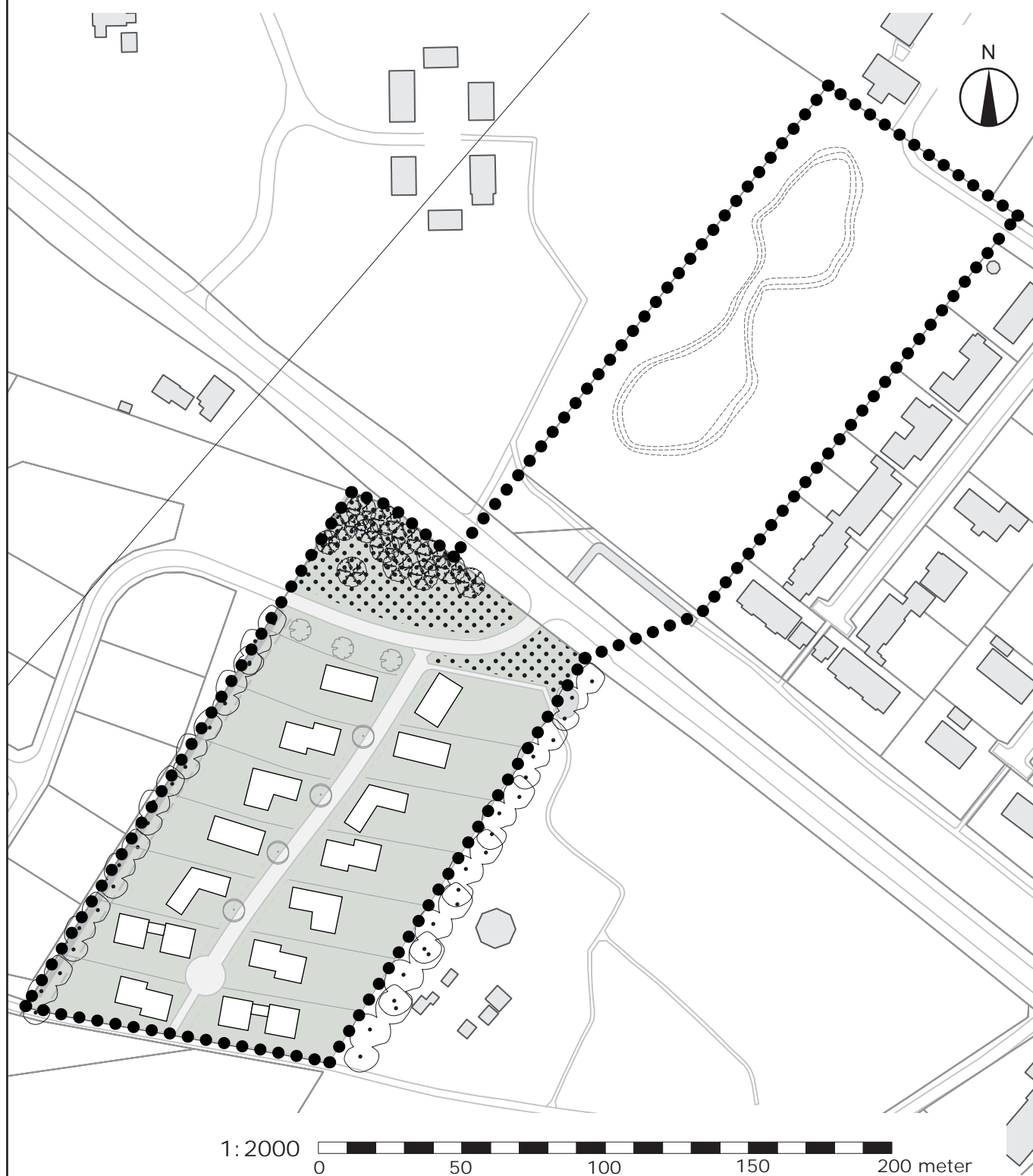
## Illustrationsplan, Alternativ A



*Illustrationsplanen alternativ A, viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres. Planen er ikke bindende.*



### Illustrationsplan, Alternativ B



*Illustrationsplanen alternativ B, viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres. Planen er ikke bindende.*

## Illustrationsplan, Alternativ C



*Illustrationsplanen alternativ C, viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres. Planen er ikke bindende.*

---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 42.B3.2 for Boligområde sydvest og nordøst for Sinding Hovedgade, Sinding

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

### §1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et boligområde med boliger i form af en åben-lav bebyggelse,
- 1.2 at sikre etablering af grønne friarealer,
- 1.3 at sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til det eksisterende terræn,
- 1.4 at sikre vejadgang til området dels fra Ørrevænget og dels fra Hjortehøj,
- 1.5 at sikre, at eksisterende sten- og jorddige bevares og respekteres,
- 1.6 at overføre landzoneareal til byzone.
- 1.7 at tilbageføre byzoneareal til landzone.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter del af matr.nr. 2b, del af 2en, del af 2es, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2ec, 2ep, del af vejarealet 7000a og del af vejarealet 7000i alle Den vestlige Del, Sinding samt alle parceller, der efter den 5. april 2016 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres indenfor lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilag nr. 2.
- Delområde I omfatter areal til grønne friarealer, tekniske anlæg til håndtering af overfladevand samt anlæg til klimasikring.
- Delområde II omfatter areal til veje, bebyggelser samt fælles grønne opholdsarealer.
- 2.3 Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone.
- 2.4 Matriklerne i delområde I, skal sammenlægges til en storparcel.
- 2.5 Storparcellen skal tilbageføres til landzone.
- En mindre del af lokalplanområdet ligger i landzone. Arealet, del af matr. nr. 2es Den vestlige Del, Sinding, forbliver i landzone. Der henvises til kortbilag nr. 1.

## §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### **Delområde I**

- 3.1 Lokalplanens delområde I må kun anvendes til grønne friarealer, tekniske anlæg til håndtering af overfladevand samt anlæg til klimasikring.
- 3.2 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde I, dog med undtagelse af staldbygning til får, mindre sekundære bygninger og anlæg, f.eks. legeredskaber, mindre over dækning til grill- og bålplads, borde, bænke og lignende.
- 3.3 Desuden må der etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.8.

### **Delområde II**

- 3.4 Lokalplanens delområde II må kun anvendes til boligformål.
- 3.5 Bebyggelsen skal opføres som en åben-lav bebyggelse.
- 3.6 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
  - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres,
  - virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere,
  - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom,
  - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen.
  - skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.7 Arealet, som på kortbilag nr. 2 er markeret som udendørs grønt fælles opholdsareal, må ikke bebygges.
- Der kan dog indenfor det fælles opholdsareal opstilles legeredskaber, borde og bænke i mindre omfang, der indbyder til ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.8.

### **Fælles for delområde I og II**

- 3.8 Der kan inden for delområdet opføres bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation m.v. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.

## §4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### Delområde I

- 4.1 Delområdet må kun vejbetjenes fra Ørrevænget i princippet, som vist på kortbilag 2. Vejadgang kan benyttes i forbindelse med vedligehold af tekniske anlæg indenfor delområdet.
- 4.2 Der skal udlægges areal til overordnet stiforbindelse a-a, som vist i princippet på kortbilag nr. 2. Stien tilsluttes Ørrevængestien mod øst. Stien skal udlægges i en bredde af min. 3 meter og anlægges i en bredde af min. 1 meter. Stien skal anlægges i grus, stenmel eller permabel betonsten.
- 4.3 Der kan i øvrigt igennem det grønne område etableres mindre stier. Stierne kan udlægges i en bredde af 3 meter og anlægges med en bredde på 1 meter. Stierne kan anlægges enten som trampestier eller i grus.

### Delområde II

- 4.4 Delområdet må kun vejbetjenes via Sinding Hovedgade fra eksisterende udlagt vej A-A (Hortehøj) i princippet, som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.5 Der udlægges areal til ny vej B-B i princippet, som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.6 Vejen B-B skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på min. 5,5 meter.

Vejen skal anlægges i asfalt og med græsrabatter.

Mod nordøst skal der udlægges areal til stiforbindelsen b-b, som vist i princippet på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af min. 3 meter og anlægges i en bredde af min. 2 meter. Stien skal anlægges i grus eller permabel betonssten.

*Stien tilsluttes mod nordøst eksisterende sti uden for lokalplanområdet. Stien fortsætter mod øst til skole- og fritidsområdet.*

- 4.7 Der skal udlægges areal til stien c-c. Stien udlægges i en bredde på min. 8 meter. Stien anlægges i en bredde af min. 2,5 meter. Stien skal anlægges i grus, betonstensbelægning eller asfalt.

*Et stiudlæg på 8 meter skal sikre mulighed, for at stien kan ændres til vejareal ved eventuel senere udvidelse af boligområdet mod syd.*

- 4.8 Ved blinde boligveje skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsbiler o.lign.) iht. vejreglerne.
- 4.9 Der skal minimum etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 4.10 Fælles arealer, veje og stier skal ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.

### Fælles for delområde I og II

- 4.11 Belysning af vej- og stiareal skal ske med ensartede armaturer.

## §5 Udstykning

### Delområde I

- 5.1 Delområdet kan sammenlægges til én ny selvstændig ejendom.
- 5.2 Eventuelle regnvandsbassiner kan udstykkes til én selvstændig ejendom med en bræmme på min. 8 meter målt fra top af skråning på bassin.

## **Delområde II**

- 5.3 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag nr. 2 retningsgivende udstykningsplan.
- 5.4 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil forekomme ejendomme med et areal mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## **Fælles for delområde I og II**

- 5.5 Ejendomme til tekniske anlæg til forsyning, herunder f.eks. transformerstationer, kan udstykkes så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1 meter herom.

## **§6 TEKNISKE ANLÆG**

### **Delområde I**

- 6.1 Der kan indenfor delområdet etableres tekniske anlæg til håndtering af overfladevand samt anlæg til klimasikring, f.eks. i form af regnvandsbassiner, grøfter, kanaler, vadi, tørbassin, regnbede og lignende.

De tekniske anlæg kan udformes som et rekreativt element og skal fremstå som en integreret del af det grønne område. Eventuelle regnvandsbassiner skal udføres med varierende dybder for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

### **Delområde II**

- 6.2 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.3 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.8, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

## **§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **Delområde I**

- 7.1 Der må udelukkende opføres mindre bygninger og anlæg, der understøtter områdets anvendelse til fritidsformål, jf. § 3.2, jf. dog § 7.9. Der kan opføres staldbygning til 9 moderfår med lam. Der kan opsættes borde og bænke til ophold indenfor området.

Bygningsarealet til de enkelte mindre bygninger og anlæg må ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og højden må ikke overstige 3 meter.

### **Delområde II**

- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 30.
- Bebyggelsesprocenten beregnes iht. bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten udregnes som etagearealets procentvise andel af grundens areal.*
- 7.3 Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager foruden kælder.
- 7.4 Hvis terrænet muliggør, at en kælder fritlægges i kun bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.
- 7.5 Bygninger må opføres i forskudte planer, såfremt de tilpasses terrænforholdene. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund.
- 7.6 Gulvkoter fastlægges efter bestemmelserne i Bilag 1, flydende Niveauplaner. A-målet, afstanden fra middelkoten til overside gulv, er 30 cm.
- 7.7 Ny bebyggelse må have en højde på maksimalt 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde.

- 7.8 Indenfor en afstand af 5 meter målt fra midte af sten- og jorddige må der ikke opføres ny bebyggelse, herunder også mindre sekundære bygninger. Byggelinjen er vist på kortbilag nr. 2.
- 7.9 Garage, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål skal opføres iht. bygningsreglementet.

#### **Fælles for delområde I og II**

- 7.10 Eventuelle bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning og drift, må opføres med en maksimal størrelse på 15 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 6 meter.

## **§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN**

### **Delområde II**

- 8.1 Bygninger indenfor lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank eller pudset mur i tegl, beton, træ eller natursten. Mindre facadepartier kan desuden udføres i andre materialer som for eksempel glas, zink, stål, kobber, eternit o.lign.
- 8.2 Ydervægge på kældre, som fritlægges jf. § 7.3 skal behandles som facade og skal fremstå som en del heraf.
- 8.3 Tage skal udføres som fladt tag, ligesidet saddeltag eller med ensidig taghældning. Tage må ikke udføres med valm. Tage med hældning skal opføres med en taghældning på mellem 20 og 45 grader.
- 8.4 Synlige tagflader skal udføres med teglsten, betontagsten, tagpap eller eternit.
- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergien, jd. § 8.7.
- For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.5 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.
- Parabolantenner skal placeres, så antennes højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,5 meter over terræn. Antennens diameter må ikke overskride 1 meter. Antennens farve skal fremstå som dæmpede jordfarver i en blanding med sort og grå.
- 8.6 Der må kun opsættes én antenne pr. bolig.
- 8.7 Anlæg til indvinding af solenergi og andre tekniske anlæg skal tilpasses bygningens arkitektur i farve, materialer med mere, så anlæg og bygning kommer til at fremstå som en helhed.
- Solpaneler må ikke medføre refleksionsgener for naboer, og skal etableres med antirefleksbehandlede overflader og uden blanke metalkanter.

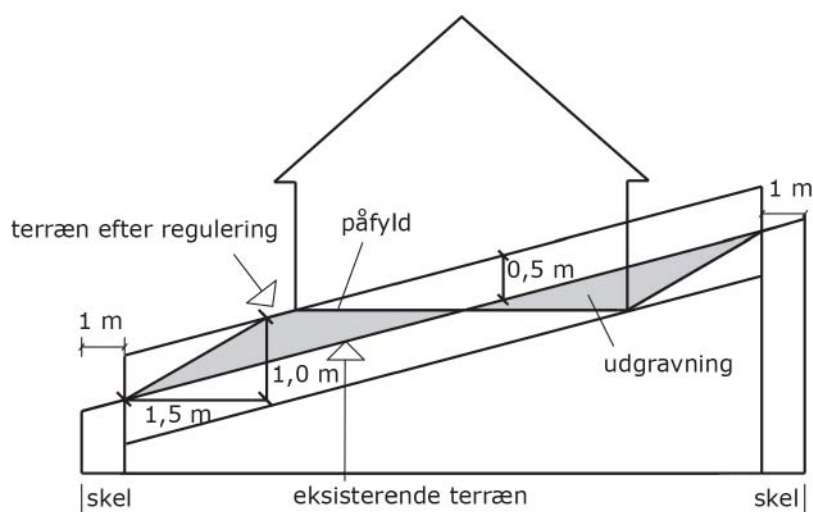
### **Fælles for delområde I og II**

- 8.8 Mindre sekundære bygninger og anlæg til rekreative formål samt mindre sekundære bygninger i tilknytning til de nye boliger, f.eks. garager, carporte og udhuse, kan opføres i andre materialer.
- Mindre sekundære bygninger skal opføres med fladt tag, ligesidet saddeltag eller med ensidig taghældning. Tage på sekundære bygninger kan opføres med andre materialer.

## **§9 UBEBYGGEDE AREALER**

### **Delområde II**

- 9.1 Befæstelsesgraden indenfor den enkelte grund må ikke overstige 50 %.
- Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt alle arealer med bebyggelser.*
- 9.2 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest findes et beskyttet sten- og jorddige. Beskyttelsen af diget



Figuren illustrerer § 10.2.

skal opretholdes og der må ikke foretages ændringer af digets tilstand.

- 9.3 Ren- og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.

#### **Fælles for delområde I og II**

- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5 Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende eller ophobes nogen form for affald.

## §10 TERRÆN

### **Delområde I**

- 10.1 Der kan foretages de nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med etablering af tekniske anlæg og anlæg til klimasikring.

### **Delområde II**

- 10.2 Bebyggelsen skal udformes og placeres, så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen, således at bebyggelsen tilpasses terrænet så terrænregulering minimeres.
- 10.3 Der må ikke foretages permanent reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter ift. eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1,0 meter.
- 10.4 Terrænregulering skal udformes med jævne skråninger, der følger det eksisterende terræn. Der må ikke etableres støttemure med en højde over 0,5 meter nærmere end 2,5 meter fra skel.

## §11 HEGNING OG BEPLANTNING

### **Delområde I**

- 11.1 Delområdet udlægges som fælles friareal. Der kan desuden indenfor delområdet etableres tekniske anlæg til håndtering af overfladevand samt anlæg til klimasikring, jf. § 6.1. Det fælles friareal skal fremstå med græs og spredt bevoksning i form af solitære løvfældende træer og lave buske.

### **Delområde II**



- 11.2 Arealet vist med prik signatur på kortbilag nr. 2 udlægges til fælles opholdsareal for områdets beboere. Det fælles opholdsareal skal fremstå som et åbent, grønt areal med græsareal og spredte solitære træer og buske. Eksisterende mindre for-bassin til regnvandsbassin mod øst bibeholdes som et rekreativt element.
- 11.3 Eksisterende læbælte, som vist på kortbilag nr. 2, langs delområdet afgrænsning mod vest, skal bevares i henhold til specifikationerne under "Bevaring side 7 og side 10. Der kan ske udtynding og vedligeholdelse af beplantningen.
- 11.4 Hegning mod veje og stier skal ske som levende hegn/hæk. Hegnet/hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegn/hække skal placeres min. 40 cm fra skel.
- 11.5 Højden på hæk/hegn må ikke overstige 1,80 meter.

## §12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 at de i § 4.6 og § 4.7 nævnte veje og stier er etableret,
- 12.2 at de i § 4.9 nævnte parkeringspladser er etableret,
- 12.3 at de i § 11.3 nævnte udendørs fælles opholdsarealer er etableret,
- 12.4 at ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger, og
- 12.5 at ejendomme er ryddet for byggeaffald mv. og fremtræder ordentligt.

## §13 MILJØ

- 13.1 Der må i lokalplanområdet kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, dvs. virksomheder, der påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

## §14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.  
Såfremt grundene udstykkes etapevis indtræder medlemspligten når 50 % af de udstykkede grunde i etappen er solgt eller når Herning Kommune forlanger det.
- 14.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg, herunder vej, sti og belysning.
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 14.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## §15 SERVITUTTER

- 15.1 Følgende privatretslige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser og aflyses fra tingbogen:

---

Dokument om gangsti mv., tinglyst 21.06.1974

Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Dokumentet bestemmer, at ejere er forpligtiget til at renholde og snerydde gangarealer. Deklarationen aflyses med lokalplanen for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

Dokument om byggelinjer mv., tinglyst 21.06.1974

Dokumentet vedrører matriklerne 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2ec, 2cø, 2cæ, 2cz, 2cy, 2cx og 2cv alle Den Vestlige Del, Sinding. Dokumentet bestemmer, at der ikke må opføres bebyggelse mellem vejene og angivne byggelinjer. Deklarationen aflyses med lokalplanen for det areal, der vedrører lokalplanområdet.

## §16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 42.JP1.1 for et område til jordbrugsparceller nordvest for planområdet, vedtaget den 30. november 1993, for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.
- 16.2 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 42.B3.2 for et område til boligformål nordvest for planområdet, vedtaget den 2. maj 2006, for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

## §16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### **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 **13. september 2016.**

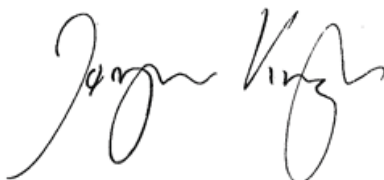
På Byrådets Vegne



---

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **24. januar 2017.**

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard  
Formand for Byplanudvalget

Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside ([www.herning.dk](http://www.herning.dk)) den **26. Januar 2017**

## SIGNATURFORKLARING



Lokalplangrænse



Delområde



Landzoneareal, der forbliver landzone

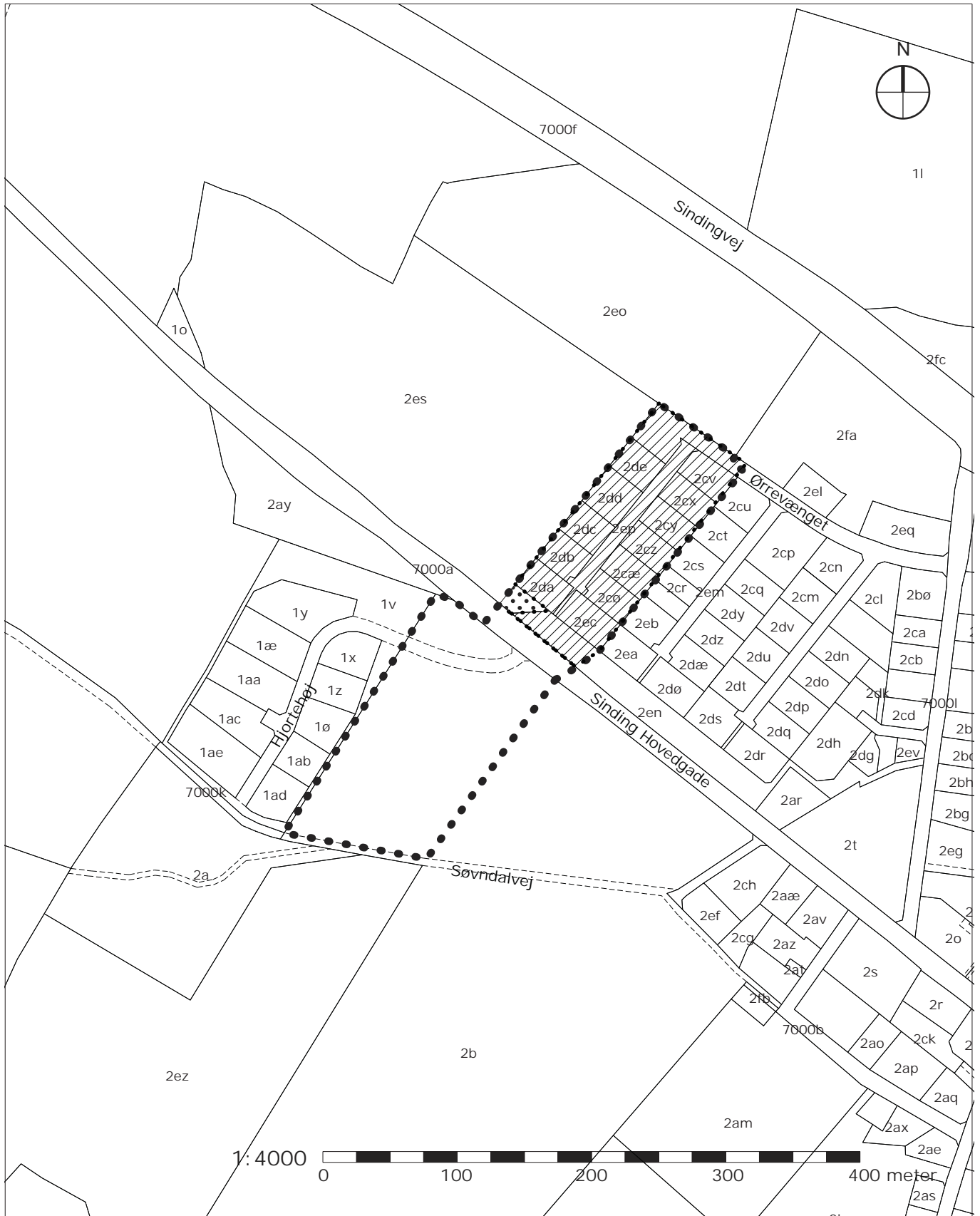


Byzoneareal, der tilbageføres til landzone



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 42.B3.2**  
**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**  
**Mål 1:4.000**



### Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Vadi / Tørt bassin



Delområde



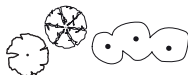
Sten- og jorddige



Byggelinje 5 meter fra digets midte



Fælles opholdsareal



Eksisterende bevaringsværdig beplantning

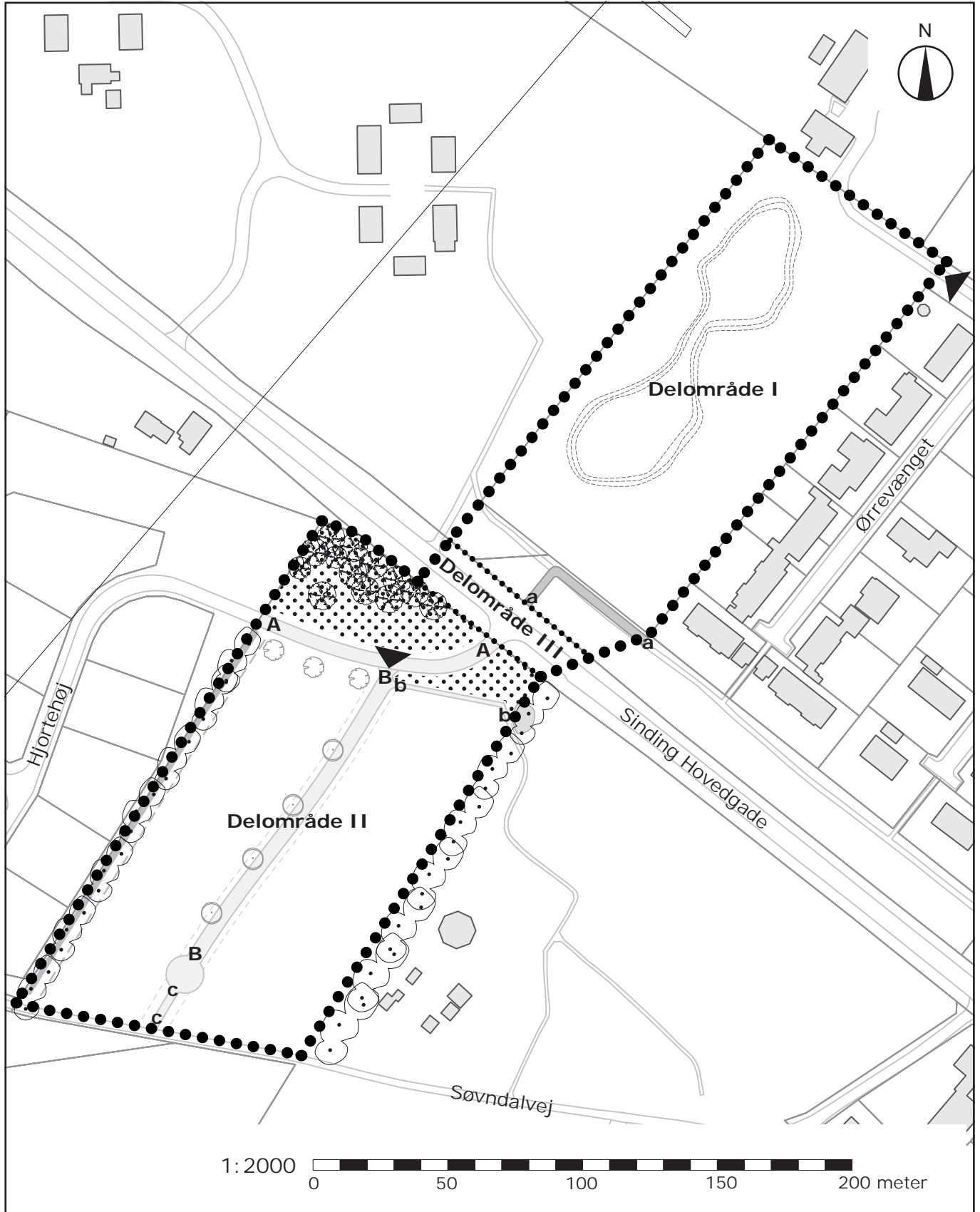


Vejadgang



**Herning**  
Kommune

**Lokalplan nr. 42.B3.2**  
**Kortbilag 2**  
**Lokalplan**  
**Mål 1:2.000**





Den maksimale gulvkote for stueetagen bestemmes således:

Når bygningens placering på grunden er fastlagt, nivelleres (højdemåles) det eksisterende terræn i bygningens udvendige hjørner. Såfremt bygningen har flere end 4 udvendige hjørner, medtages disse i beregningen.

Man beregner middeltallet som et gennemsnit af de 4 (eller flere) kotehøjder fra bygningens hjørner, og denne middelhøjdekote anvendes som bygningens middelhøjdekote (M).

Gulvet kan nu placeres i en højde der ligger maks. 30 centimeter over bygningens middelhøjdekote.

Såfremt bygningen opføres med forskudte plan, skal der beregnes en middelhøjdekote for hver gulvplan i bygningen, ved at måle det eksisterende terræn i hjørnerne af hvert plan og derefter beregne en middelhøjdekote for hvert plan.

Såfremt en evt. udhusbygning, garage eller lign. ønskes placeret selvstændigt på grunden uden at være sammenbygget med boligen, skal der beregnes en separat middelhøjdekote for udhusbygningen.

Eksempler på angivelse af bygningshjørner, hvor det naturlige terræn er opmålt, samt eksempler på beregning af en bygnings middelhøjdekote og maksimale gulvhøjde findes herunder.

