



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 15.R4.1



Holing Sø

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

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et **forslag til lokalplan i 8 uger**, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen **vedtages endeligt**. Lokalplanens **paragrafdel** 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 har været offentligt fremlagt i tiden **fra den 23.09 2009 til den 18.11 2009** (begge dage incl.).



Indhold

Om lokalplaner

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1.0 | Redegørelse | 4 |
| 1.1 | Lokalplanens formål | 4 |
| 1.2 | Lokalplanens baggrund | 4 |
| 1.3 | Lokalplanens område | 4 |
| 1.4 | Lokalplanens indhold | 5 |
| 1.5 | Lokalplanens forhold til anden planlægning | 7 |
| 1.6 | Myndighedstilladelser | 12 |
| | | |
| 2.0 | Lokalplanbestemmelser | 17 |
| §1. | Lokalplanens formål | 17 |
| §2. | Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning) | 18 |
| §3. | Områdets anvendelse | 18 |
| §4. | Vej-, sti- og parkeringsforhold | 19 |
| §5. | Udstykning | 20 |
| §6. | Tekniske anlæg | 20 |
| §7. | Bebyggelsens omfang og placering | 21 |
| §8. | Bebyggelsens udformning og fremtræden | 22 |
| §9. | Ubebyggede arealer | 22 |
| §10 | Terræn | 23 |
| §11. | Hegning og beplantning | 23 |
| §12. | Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse | 23 |
| §13. | Grundejerforening | 24 |
| §14. | Bevaring | 24 |
| §15. | Servitutter | 24 |
| §16. | Ophævelse af lokalplan | 24 |
| §17. | Lokalplanens retsvirkninger | 25 |
| | | |
| 3.0 | Vedtagelsespåtegning | 26 |
| | Bilag A | 27 |
| | Bilag B | 28 |

Kortbilag

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Matrikelkort | Kortbilag 1 |
| Eksisterende forhold | Kortbilag 2 |
| Lokalplankort | Kortbilag 3 |
| Principper for bygningshøjder | Kortbilag 4 |

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere Høling Sø til brug for fritidsformål i form af et internationalt rostadion.

Arealet syd for søen udlægges til promenade langs søen samt et blandet område til fritidsformål, bolig og erhverv. Dette areal skal rumme landanlæggene til rostadion. Det er intentionen, at det med en blanding af forskellige funktioner bliver et levende og dynamisk område. Denne lokalplan opsætter nogle overordnede rammer for området, og der skal udarbejdes en mere detaljeret lokalplan, før denne del af området kan bygges.

Nord for søen udlægges et boligområde med mulighed for åben-lav, tæt-lav samt sokkel- og etagehusbebyggelse. Boligerne vil få en attraktiv beliggenhed med nærhed til søen og den planlagte golfbane nord for området. Boligområdet gennemskæres af grønne kiler, der kan anvendes til rekreative formål for borgerne i og omkring området og sikre offentlighedens adgang til søen fra nord.

Der udlægges også to øer syd for området, hvor der er mulighed for at opføre åben-lav bebyggelse.

Et "grønt bælte" med en offentlig sti forbinder Gullestrup og Tjørring. Det grønne bælte har et varieret forløb gennem boligområderne og skal have en bredde på minimum 10 meter. I den østligste del af søen vil en sti langs den nordlige søbred give offentlig adgang til søen.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Herning Kommune har over en årrække arbejdet med muligheden for at placere et rostadion tæt på Herning by. I 2004 blev der udarbejdet en masterplan for Tjørring-området, og hovedelementet i denne plan var et rostadion nord for Vesteholmvej mellem Tjørring og Gullestrup.

I efteråret 2007 blev der indgået en samarbejdsaftale mellem selskabet Aktivgruppen og Herning Kommune om en udvikling af et større areal nord for Herning. Etableringen af et rostadion er en del af denne byudvikling, der også omfatter golfbaner, skidome, boliger, erhverv m.m.

Der har i sommeren 2008 været en offentlig høring omkring det foreløbige projekt, og borgerne har haft mulighed for at komme med idéer og forslag til den videre udvikling af planen. På baggrund af de indkomne

forslag er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Lokalplan 15.R4.1 for Høling Sø giver mulighed for at realisere projekter indenfor ca. 1/5 del af den samlede plan.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Området er beliggende i Hernings nordlige del mellem Tjørring og Gullestrup. Mod øst afgrænses området af Gullestrupvej, mod syd af Vesterholmvej, mod vest af Rosenholmkvarteret og den nye planlagte skole i Tjørring. I den østlige del af lokalplanområdet afgrænses det mod nord af Gullestrup Kirke og boligområderne Egebakken og Skovbakken, mens det i den vestlige del på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse afgrænses af åbent landbrugsland. Det er en del af den øvrige planlægning for Hølingområdet, at der skal placeres en golfbane i dette område. Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt ca. 200 ha.

Områdets zonestatus

Områdets vestlige, nordøstlige og sydøstlige del er beliggende i byzone, mens resten af området er landzone.

Områdets nuværende anvendelse

Det meste af området anvendes i dag til landbrugsjord eller henligger som engarealer. I den vestligste del af området er der i tilknytning til Nordvesthallen boldbaner. Disse baner vil ved realisering af lokalplan 41.OF6.3 for område til skole, institutioner og idræts- og fritidsformål i Tjørring blive flyttet nord for Nordvesthallen, langs Gilmoesevej.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der ligger 5 boliger indenfor lokalplanområdet. Flere af disse er nedlagte landbrug, og der er ikke registreret dyrehold på nogle af ejendommene.

Landskab og natur

Landskabet indenfor lokalplanens område består primært af landbrugsland og engarealer. Herningsholm Ås slyngninger gennemskærer det sydøstlige hjørne af arealet, og terrænet falder ned mod åen. I den vestligste del af området løber Smalbækken i et kanalagtigt forløb.

Da landskabet er forholdsvis åbent med enkelte ræk-

ker af læhegn og beplantning omkring bygningerne, er der fra mange steder frit udsyn over det forholdsvis flade landskab. I områdets vestlige del danner beplantningen mindre, lukkede rum omkring boldbanerne.

Ca. midt i området er der udgravet kunstige søer. Den nordligste – Holing Sø – anvendes til rekreative formål.

Beskyttede naturtyper og arter

Indenfor lokalplanområdet findes områder, der er beskyttede i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig dels om nogle eng- og mosearealer, Heringsholm å, Smalbæk, den nuværende Holing Sø og en sø beliggende umiddelbart syd for den eksisterende Holing Sø.

Indenfor lokalplanområdet er der fundet forekomster af spidssnudet frø, der er en strengt beskyttet dyreart efter habitatdirektivets artikel 12. Der er også tegn på, at der kan forekomme odder i området. Også odderen er en strengt beskyttet dyreart efter habitatdirektivets artikel 12.

Foruden spidssnudet frø er der også konstateret forekomster af andre paddearter og to flagermusarter, der alle er fredede i Danmark.

Bevaringsværdier

Fire af ejendommene indenfor området har ifølge Herning Kommuneatlas middel bevaringsværdi, mens den sidste er udpeget med lav bevaringsværdi.

Gullestrup Kirke er beliggende markant i landskabet umiddelbart nordøst for lokalplanens område.

Syd for boligområdet Skovbakken i Gullestrup er der en samling af store og gamle træer. Disse træer har udgjort haven til en ejendom, der i dag er nedrevet. Disse træer er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige, og de vil tilføre den samlede plan kvalitet.

Landskabet omkring den eksisterende Holing Sø er med sit naturaliserede udtryk med rørskov og eng, samt den rekreative anvendelse, bevaringsværdigt.

Trafikale forhold

Løvbakkevej løber gennem lokalplanens nordlige område og forbinder Tjørring og Gullestrup. Umiddelbart nord for den eksisterende Holing Sø er der ved Løvbakkevej etableret en offentlig grusparkeringsplads for at give mulighed for adgang til søen.

I det østligste af lokalplanens område er der forbin-

delse for de lette trafikanter mellem Gullestrup og Herning en sti langs Gullestrupvej.

1.4 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Hovedelementet i planen er en over 2 km lang sø, der kan anvendes til rostadion. Søens sydside udgøres, af hensyn til rosporten, af en retlinet promenade. Sydøst for søen kan der etableres anlæg til rosporten samt andre blandede funktioner. Langs søens nordside udlægges et boligområde langs den landskabelige, fligede kant. Boligområdet opdeles i mindre områder af grønne kiler, der bl.a. indeholder adgangsveje samt mulighed for placering af fælles anlæg som legepladser m.m.

Boligområdet er, for at opnå stor grad af åbenhed og gennemsigtighed fra bagvedliggende boliger, fastsat til at indeholde 550 boliger. Området skulle, for at overholde 10 boliger pr. ha., indeholde 669 boliger.

Anvendelse

Lokalplanen er inddelt i fire overordnede delområder som vist på kortbilag 3.

Delområde I udlægges til rekreative formål, og det er inden for dette område søen skal udgraves. Søen kan anvendes til rosportsformål bl.a. med mulighed for træning og afholdelse af rosportstævner. Rosport skal i denne forbindelse forstås bredt som både robåde, kano, kajak og lign, så der bliver mulighed for et miljø med et rigt idræts- og fritidsliv for både professionelle sportsudøvere og motionister.

I Delområde I kan placeres startanlæg og mobile tribuner som undervandsfunderede eller flydende installationer.

Der vil blive udarbejdet et regulativ, der nærmer fastlægger anvendelse for søen i forhold til evt. sejlsads med motordrevne både, afgrænsning af trænings- og stævneområder til rosport m.m.

Regulativet udarbejdes inden anlægsarbejdets færdiggørelse, i et samarbejde mellem NGO, Kultur og fritid, Land og Natur og Virksomhedsmiljø, med NGO som ordstyrer.

Delområde II udgøres af flere mindre områder, der tilsammen udgør de grønne landskabskiler i planen. I disse landskabskiler placeres adgangsvejene til boligområderne og det vil være muligt at placere regnvandsbassiner og forskellige fællesfaciliteter i form af legepladser m.m. De grønne kiler udlægges til offent-

lige områder for at sikre borgernes adgang til søen.

Delområde III udlægges til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse sokkelhusbebyggelse og etageboliger.

I Delområde IV kan der placeres landanlæg til rostation. Der gives samtidig mulighed for lettere erhverv, boliger, cafeer, restauranter, hotel, ferieboliger, gallerier og udstillinger. Der skal udarbejdes en mere detaljeret byggeretsgivende lokalplan for området, før der kan opføres bebyggelse og anlæg.

Bebyggelse og anlæg

Indenfor delområde I og II må der kun opføres bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for områdets rekreative brug. Lokalplanen fastlægger en begrænset højde på 4 m, dog med undtagelse af midlertidige anlæg til afvikling af rostævner. Ved opstilling af midlertidige tribuner skal der sikres plads til ankomstarealer, flugtveje m.m.

Indenfor delområde III må der opføres boliger med en højde af 4 etager og 6,5 eller 8,5 meter. Der tillades bebyggelse i 4 etager for at give mulighed for tagterrasser og kælder. Tagterrasse og kælder tæller ifølge bygningsreglementet som etager. Indenfor delområde IIIA–IIIC må der desuden opføres tæt-lav bebyggelse, og sokkelhusbebyggelse i en højde af en kælderetage, tre boligetager og en tagterrasseetage og 12,5 meter samt etagehusbebyggelse i en højde af 5 boligetager, en tagterrasseetage, en kælderetage og 20,5 m.

For at friholde udsigt/udkik for de bagved liggende grunde og boliger, må de første rækker mod søen højst bygge 50 % af grundens bredde inklusive garage og carport. Hække i den herved friholdte zone skal begrænses til en højde af 120 cm.

Der kan placeres tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner indenfor delområde II og III. Indenfor delområde III er det grundejerforeningerne, der har pligt til at vedligeholde regnvandsbassiner, grøfter og lign.

Herning Kommune opfordrer til brug af ”grønne tage”, sedum tage. Dette er en miljørigtig og bæredygtig tagkonstruktion, som kan falde godt ind i naturområder og har den fordel, at den virker varmeisolerende om vinteren og køler om sommeren.

Tagkonstruktionen har samtidig den fordel, at den holder på ca. 50% af tagvandet som normalt skal nedsvives eller bortledes. Dette kan være en medvirkende afbødende foranstaltning i forbindelse med miljøvurderingen.

Byggeri inden for lokalplanens område skal signalere

kvalitet og god byggeskik på et bæredygtigt grundlag.

Farveholdningen har forbillede i italienske kystbyer.

Farverne kan være mange, forskellige og markante, dog med den fællesnævner, at de gennem tradition er blandet af farver der findes i naturen som okker, sienna, skiffer, umbra, sulfater m.v., altså natur- eller jordfarver. Overfladerne skal fremstå matte som pastelfarver eller som kalkede overflader.

Pjecen ”Grønne råd til hus og have” indeholder gode råd og henvisninger til bæredygtig og miljørigtig forberedelse og opførelse af private boliger og haver. Herning Kommune opfordrer til at bruge pjecen. Pjecen kan hentes på Herning Kommunes hjemmeside.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hegning indenfor boligområderne skal ske i form af levende hegn i form af egnstypiske og hjemmehørende arter. Denne bestemmelse skal sikre området mod spredning af invasive arter, der kan forringe kvaliteten af de udlagte og eksisterende rekreative områder i og omkring lokalplanens område.

Nord for søen udlægges grønne kiler mellem boligområderne. I disse grønne kiler udlægges stamveje og stier, og områderne er offentlige tilgængelige.

I de grønne kiler skal der etableres afbødningsforanstaltninger i henhold til miljøvurderingen. Regnvandsbassiner vil virke som erstatningsvandhuller for padder. Der skal etableres flagermuskasser for nogle af flagermusarterne og jordvolde med hulrum, eller nederjordiske huller for andre flagermusarter.

Der skal etableres et ”grønt bælte” øst – vest gennem områderne nord for søen med en stiforbindelse, der forbinder Tjørring og Gullestrup.

Dele af søbredden ved den nye Holing Sø, specielt området omkring den eksisterende Holing Sø, skal være lavvandet naturlig rørsumpvegetation med Dunhammer, høj sødgræs o.l. Der skal etableres et bælte på 8 m fra kant af den eksisterende sø. De 5 m fra søkant skal være vild enggræs, og de næste 3 m skal være offentlig grussti.

Bevaring

Der er i forbindelse med udarbejdelse af planen udpeget bevaringsværdig beplantning (se kortbilag 2) i områdets østlige del. Denne beplantning er resterne af et haveanlæg til en bolig, der nu er forsvundet. En del af beplantningen består af store, gamle træer, og det vil være en kvalitet for den samlede plan, at de bevares.

Det bevaringsværdige landskab omkring den eksisterende Holing Sø bevares ikke i sin helhed, men det vurderes, at lokalplanen indeholder så mange nye attraktive rekreative områder, at området samlet set vil bevare sin rekreative værdi.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra nord fra Løvbakkevejs forlægning og fra øst fra Gullestrupvej som vist på kortbilag 3.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til funktionerne i området og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Der skal etableres trafiksikre faunapassager for odder og padder som angivet på kortbilag 3.

1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2009 - 2020 i forhold til anvendelse og mulighed for bebyggelse.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 1, der også omfatter golfbane m.m.

Tillægget overfører dele af lokalplanområdet til rammeområderne R4, B18, B14 og NVB11.

De nævnte rammeområder tilføjer bestemmelser om: R4 - etablering af sø, B18 - boligområde, B14 - boligområde og NVB11 - landanlæg for rostadion, rekreative og fritidsformål, kulturelle aktiviteter, erhverv, boliger m.v.

Lokalplanens forhold til miljø og natur

Miljø

Herning Kommune vedligeholder de områder kommunen driver, uden brug af pesticider!

Det er intentionen med denne lokalplan, at anvende alle de muligheder planlov og miljølov giver, for at begrænse brug af pesticider og gødning, og for at begrænse omfanget af befæstede arealer, både på offentlige og private områder.

Endvidere skal i salgs-/lejevilkår indgå krav om begrænsning/forbud mod anvendelse af pesticider og

gødning.

Ud over at anvende alle muligheder indenfor de rammer lovgivningen åbner, er det intentionen, at salgsvilkårene for både byggegrunde og arealer til andre formål, skal indeholde betingelser der sikrer bæredygtighed.

Ud over at begrænse omfanget af befæstede arealer, er det intentionen at befæstede arealer, så vidt muligt, udføres som belægnings der tillader nedsivning.

VVM (vurderinger af virkninger på miljøet)

Der er i forbindelse med udarbejdelse af tillæg nr. 13 til Regionplan 2001 udarbejdet VVM for projektet for Fulglsang Sø og Holing Sø. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for Holing Sø sket en række ændringer i forhold til søens placering og udformning. Ændringerne er vurderet og behandlet i miljøvurderingen, og det er vurderet at der ikke skal udarbejdes en ny VVM.

Lov om Miljøvurdering

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

Miljørapporten, som kan ses ved henvendelse til Herning Kommune, redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet.

Ikke teknisk resume af miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering som dækker forslag til kommuneplantillæg samt fire lokalplaner indenfor kommuneplantillæggets arealafgrænsning.

Miljømæssigt er der stor sammenhæng mellem planerne – det er derfor kommunens vurdering, at det er miljømæssigt korrekt – og bedst for miljøet – at vurdere planerne samlet i den samme miljørapport.

Planerne

Kommuneplantillæg

Formålet med kommuneplantillægget er at fastlægge rammerne og bestemmelser for de enkelte lokalplaner.

Lokalplan nr. 15.R4.1 – Holing Sø

Formålet er at give mulighed for at etablere en sø med

rostadion, promenade, fritidsaktiviteter, boliger, erhverv, hotel og ferieboliger.

Lokalplan nr. 15.R5.1 Holing golf mv

Formålet er at give mulighed for golfbaner med tilhørende anlæg, golfklub, hotel med parkering, anlæg til fritids- og rekreative aktiviteter, sport, motion, naturoplevelser. Endvidere udlægges areal til boligområder stiforbindelser.

Lokalplan nr. 15.B9.1 Skovnære boliger

Formålet er at give mulighed for at etablere golfnære boliger. Desuden kan der etableres dele af golfbanen, bygninger til offentlige formål og stiforbindelser.

Lokalplan nr. 15.B13.1 Skovnære boliger

Formålet er at give mulighed for at etablere golfnære boliger. Desuden kan der etableres dele af golfbanen, bygninger til offentlige formål og stiforbindelser.

Status

Arealerne ligger i det åbne land, som hovedsageligt benyttes til landbrugsformål samt beboelse. I området er der fortidsminder, beskyttede diger og kirkebyggelinjer. Der er en sø, åer og skove med beskyttelseslinjer samt dyre- og naturtyper, der er beskyttede. Endvidere er der vandhuller, vandløb og lavbundsarealer, vandindvindingsboringer, bygninger med høj bevaringsstatus og veje med tilhørende trafik.

Planernes miljøpåvirkninger

I kommuneplanen samt i diverse andre planer er der opstillet en række mål. Det er vurderingen, at planen ikke er i modstrid med disse mål på en sådan måde, at der ikke kan findes løsninger herpå gennem kommuneplantillægget, lokalplanerne samt den efterfølgende sagsbehandling – her tænkes på diverse tilladelser og dispensationer, hvor der vil blive stillet en række vilkår.

I planområderne er der konstateret dyrearter, som er beskyttet efter habitatdirektivet, desuden er planområdet via vandløb forbundet med et udpeget Natura 2000 område, Nr. Nis-sum Fjord.

Habitatdirektivets formål er at beskytte arter og naturtyper, der er karakteristiske, truede,

sårbare eller sjældne i EU. Det er således et krav, at der skal foretages en vurdering af om planerne kan påvirke væsentligt. Planer, der ikke kan afvises at ville skade de beskyttede arter og naturtyper kan ikke vedtages. Den endeligt vedtagne plan eller projekt kan være ugyldig, hvis vurderingen ikke indgår som påkrævet.

Vurderingen skal være begrundet, dvs. at det skal fremgå, hvad der ligger til grund for den afgørelse, som myndigheden træffer. Det er ikke tilstrækkeligt blot at medtage en vurdering af en plan eller projekt uden nærmere argumentation eller redegørelse.

Miljøvurderingen er derfor meget omfattende og kommunen har fået udarbejdet en række undersøgelser.

Følgende udledninger har betydning for dyre- og plantelivet i Nr. Nis-sum Fjord. For lokalplan nr. 15. R4.1 – Holing Sø, vil der ske en reduktion af udledningen af pesticidrester og nedbrydningsstoffer, men en forøgelse af udledningen af både organisk stof, kvælstof, fosfor samt større afstrømning til vandløbene.

For de øvrige lokalplaner vil der ske en reduktion af udledningen af pesticidrester og kvælstof, men en forøgelse af udledningen af både organisk stof, nedbrydningsstoffer, fosfor samt større afstrømning til vandløbene.

Der samlede belastning fra lokalplanerne og øvrige arealer kan medføre en mindre merbelastning af Nis-sum Fjord med kvælstof og fosfor. Udledning af pesticider til vandløbene vil blive mindre - hvorimod belastning med organisk stof vil stige.

Miljørapporten sandsynliggør, at der kan findes løsninger som imødegår eventuelle negative konsekvenser for vandløb, sø og fjord.

Beskyttelse af Natura 2000 områder og visse arter

Som allerede omtalt er der i planområdet konstateret dyrearter, som i henhold til habitatdirektivet er beskyttet.

Indenfor projektområdet findes ingen habitatområder, men der er fundet arter, som er beskyttede. Planerne vil ikke påvirke de

flagermusarter som er i området – men det overvejes at etablere vinterlogi og overnatningsmuligheder for disse arter.

Der findes spidssnuet frøer, planerne medfører, at der skal etableres spredningskorridorer nye ynglevandhuller og fourageringsområder (spiseområder).

Odderen findes også i området og for denne art skal der planlægges tiltag, der sikrer mod trafikdrab o.l. Med de afbødende foranstaltninger kan projektet være til gavn for fødesøgende odder og flagermus (i form af flere fisk og vandinsekter i og ved Holing Sø).

Udenfor projektområdet er Nissum Fjord. Der er Natura 2000 område (habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og RAMSAR område). Der er konstateret en planteart i Felsted Kog (Nissum Fjord) som er beskyttet - desuden er der en række dyrearter som ligeledes er beskyttede.

Det er kommunens vurdering, at det er muligt at realisere planerne, uden at de beskyttede arter samlet set vil blive påvirket væsentligt negativt. Det kræver en tilnærmelsesvis neutral løsning i forhold til tab af fosfor, kvælstof og belastning med organisk stof fra projektområdet. Det skal endvidere sikres, at afledningen af overfladevand ikke vil kunne medføre erosion i vandløbene. Det kræver at der iværksættes en række afværgeforanstaltninger. Nedenfor nævnes nogle af afværgeforanstaltningerne, der kan anvendes:

- Etablering sandfang ved regnvandsbassinerne evt. suppleret med fældning af fosfor med jernsulfat.
- Etablering af separeringstiltag (spildevand/regnvand) langs Herningsholm Å omkring Herning, der kan medvirke til en reduktion af fosforbelastningen.
- Centralisering af rensningen på Herning Renseanlæg.
- Forbedring af spildevandsrensningen fra spredt bebyggelse
- Overfladevand fra befæstede arealer, herunder specielt fra P-pladser skal passere olieudskillere/sandfang

inden videre bortledning

- Overfladevandet nedsives i videst muligt omfang, hvor jordbunden er egnet til det
- Opsamling af overfladevandet i bassiner uden afløb, til genanvendelse i forbindelse med golfbaner og andre anlæg med behov for kunstig vanding i tørre perioder.
- Opsamling af regnvand f.eks. til brug i toiletter eller på anden måde
- Etablering af "grønne" tage

Hertil kommer at det vil være muligt at forbedre recipientkvaliteterne ved opkøb af foderkvoter på dambrug. Det er vurderingen, at etablering af en række afværgeforanstaltninger vil kunne forhindre, at planerne vil påvirke dyrearterne indenfor planområdet samt Nr. Nissum Fjord (dyr- og planteliv) væsentligt i negativ retning.

Beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven

Etablering af Holing Sø vil medføre, at der forsvinder nogle mindre og usammenhængende enge og moser, som er beskyttede iht. naturbeskyttelsesloven. Som erstatning for disse enge og moser kan der for eksempel etableres sammenhængende eng/moseområde i et område omkring Herningsholm Å i den østlige ende af projektområdet. Området skal udlægges som et naturareal, hvor der skal der etableres en række vandhuller, der kan tjene som ynglevandhuller for padder. Desuden skal der etableres tekniske anlæg (udligningsbassiner og sedimentationsbassiner).

Realisering af de øvrige lokalplaner kan medføre at andre mindre og usammenhængende områder som er beskyttet via naturbeskyttelsesloven vil forsvinde. I disse tilfælde skal der ligeledes etableres erstatningsbiotoper på andre arealer.

Overløb fra Holing sø

For at hindre direkte overløb fra Holing sø til Herningsholm Å anbefales det, at der etableres en for-sø / rørsumpanlæg for tilbageholdelse af alger og andre materialer fra søen.

Forlægning af Smalbæk og Herningsholm Å

For at minimere udgiften til den midlertidige forlægning af Herningsholm Å til den endelige udformning er bestemt, tænkes å-profilen etableret som en udgravet kanal.

For at åbne mulighed for et mere varieret dyre- og planteliv i Smalbæk anlægges den slynget i et naturlignende forløb.

Gravning af sø

Ved gravning af sø skal det grundvand som ledes til bækken iltes og ledes til udfældningsbassin. Det tørveholdige jordlag opgraves og fjernes og skal straks vanddækkes igen, så iltning undgås. Der kan etableres et tørvedepot på ca. 13ha stort areal beliggende 1,5km nordøst for den kommende Holing Sø.

Landskabet

Landskabet vil blive påvirket af projektet. Af negative konsekvenser kan fremhæves:

- Bebyggelsernes placering umiddelbart op ad skov og sø udviser markante landskabslementer og terrænformer,
- Golfarealets indhug i skovarealet virker opsplittende på det samlede skovudtryk,
- De planlagte bebyggelser umiddelbart op ad søen hindrer i nogen omfang adgang til søen for den brede offentlighed.

De positive er:

- Udgravning af den ny Holing Sø vil i høj grad berige området landskabelig med gode udsigtsforhold og en understregning af åbenheden,
- Golfarealet i det åbne land forventes at lægge op til en markering af landskabslementerne og give varierede udtryk.

Trafiksikkerhed/trafikstøj

Der skal etableres en række støjdæmpende foranstaltninger samt rundkørsler – det er vigtigt, at der i vejudlægget gøres plads til etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

I de kryds, hvor der i fremtiden kan konstateres fremkommelighedsproblemer, bør der efter behov gennemføres tiltag i form af ændrede krydsudformninger, justeringer af

signalanlæggene og/eller udvidelse / ombygning af krydsene.

For at begrænse risiko- og barriereeffekten ved etablering af Holing-området, er det vigtigt at der internt i området etableres et fintmasket stisystem, der forbinder de enkelte bolig- og aktivitetsområder, herunder skolerne, med hinanden. Stisystemet bør etableres som et separat system i eget tracé, hvorved de forskellige trafikanttyper ikke blandes med hinanden.

På veje, hvor de lette trafikanter færdes, skal vejbredden enten være tilstrækkelig stor og der skal afmærkes et område, hvor de lette trafikanter kan færdes eller hastigheden skal være tilpas lav til ikke at udgøre en risiko for dem, der færdes langs med eller på tværs af vejen. På boligvejene vurderes en hastighedsgrænse på 40-50 km/t således passende.

Øvrige forhold

I kommuneplanen og i de enkelte lokalplaner skal der tages hensyn til beskyttede diger, kirkebyggelinjer, søer samt åer med beskyttelseslinjer, skove med skovbeskyttelseslinjer, vandindvindingsboringer, bygninger med mere. I visse situationer skal der, for at planerne kan realiseres, gives tilladelser eller dispensationer med vilkår.

Overvågningsprogram

Der kan udarbejdes et overvågningsprogram hvor der måles på relevante forhold både før og efter gennemførelse af projektet.

Alternativer

Hvis kommuneplanen ikke gennemføres (0-alternativet) kan der kun foretages mindre forandringer i området. De nye miljøpåvirkninger som beskrevet i rapporten, vil ikke finde sted.

Der har ikke været undersøgt alternativer.

Støj og vibrationer

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger og institutioner i områder hvor støjens døgnvægtede middelværdi (Lden) overstiger:

58 dB for vejtrafikstøj, 64 dB for jernbanestøj, og hvor maksimalniveauet overstiger 85 dB, og hvor vibrationerne overstiger 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau.

For at sikre, at boligerne ved Løvbakkevejs forlægning ikke udsættes for støj, der overskrider de ovenfor nævnte værdier indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der skal udlægges et støjzoneareal med en bredde på minimum 30 meter fra vejmidte.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der pt. ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Når et areal er kortlagt, kan det medføre, at der skal ansøges om speciel tilladelse fra kommunen, før der på arealet må udføres bygge- og anlægsarbejde eller ændres i arealanvendelsen.

Flytning af forurenede jord, jord fra kortlagte arealer, områdeklassificerede arealer samt vejarealer skal på forhånd anmeldes til kommunen. Prøver af jorden skal analyseres for at afgøre hvor den må anbringes.

En ejer eller bruger af et areal skal, før det ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Affald

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

Der skal ved etageboligbyggeri og tæt-lav bebyggelse etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinier for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".

Der skal i erhvervsområder og til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kom-

munes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

Grundvand og overfladevand

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Der udarbejdes i forbindelse med lokalplanen et tillæg til spildevandsplanen, hvor det forventes, at der kun kloakeres for spildevand, mens regnvand skal nedsives eller opsamles i regnvandsbassiner.

Det bør derfor tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom.

Den krævede tagkonstruktion, grønne tage, vil absorbere ca 50 % af tagvandet.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af de eksisterende lokalplaner:

41.B10.1 for bolig-, center- og offentligt område ved Rosenholmvej, 41.OF6.1 for idrætsområde omkring Nordvesthallen ved Østerbyvej, 41.OF6.3 for område til skole, institutioner og idræts – og fritidsformål, 15.E2.1 for feriecenter, sø og park ved Gullestrup, 15.B8.2 for boligområde omkring Skovbakken i Gullestrup, 15.C2.1 for centerområde i Gullestrup, Byplanvedtægt nr. 22 for et område i Holing af Herning Købstads jorder og Byplanvedtægt nr. 25 for Gullestrupområdet.

Disse lokalplaner og byplanvedtægter aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm

Der er i Herning Kommuneatlas kun registreret ejendomme med middel bevaringsværdi indenfor lokalplanområdet.

Teknisk forsyning

Området forsynes med varme, vand og el fra offentlige og private forsyningselskaber.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse

ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarme-, vand- og elforsyning har fundet sted.

Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelse er bybusruterne til Gullestrup og Tjørring øst og vest for lokalplanens område. Det forventes, at der sker en omlægning af eksisterende ruter eller indsættes nye bybusruter til at betjene lokalplanens område.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lundgårdsskolens, Tjørring Skoles, Gullestrup Skoles og Sønderagerskolens skoledistrikter.

Kirkebyggelinje

Der er en kirkebyggelinje på 300 meter omkring Gullestrup Kirke som vist på kortbilag 2. Indenfor denne zone må der ikke opføres anlæg eller bebyggelse højere end 8,5 meter af hensyn til indkig til kirken. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at tæt – lav bebyggelse indenfor hele delområde IIIID maksimalt må have en højde af 8,5 meter for at sikre indkig til kirken, der har en markant landskabelig placering.

1.6 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Naturbeskyttelsesloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper og å- og søbyggelinjer, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil. Herning Kommune kan give dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser, mens Miljøministeriets Miljøcenter kan ophæve beskyttelseslinjer m.m. Kirkebyggelinjer er undtaget herfra. Eksisterende å- og søbeskyttelseslinjer samt kirkebyggelinje er vist på kortbilag 2.

Det er en forudsætning for planens realisering, at beskyttelseslinjen for den nye Holing

sø ophæves, eller at der gives dispensation.

Jordbrugskommissionen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme:

matr. nr. 3æ, 4b, 4eh, 7d, 7e, 9k, 15c og 16r, Tjørring, Herning Jorder

matr. nr. 1b, 2t, 2v, 3ab, 4a, 4ab, 4ac, 4ag, 4c, 4h, 4i, 5a, 5d, 5i, 5l, 5o, 5p, 5q og 6fn, Gullestrup, Herning Jorder

matr. nr. 10, Holing, Herning Jorder

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen, Region Midtjylland. Jf. Landbrugsloven.

Museumsloven

Herning Museum 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 stoppes og Herning Museum underrettes, jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Herning Kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

Vandløbsloven

Det er en forudsætning for udgravningen af søen, at der sker en omlægning af Smalbækken og Herningsholm Å. Disse omlægninger vil, uanset lokalplanens bestemmelser, kræve særskilte tilladelser efter vandløbsloven.

Okkerloven

Hvis der skal foretages en grundvandssænkning i forbindelse med udgravning af søen skal der, uanset lokalplanens bestemmelser, søges særskilt tilladelse efter okkerloven.

Udledning af vand til å-systemer i forbindelse med udgravning af søen vil ligeledes kræve en særlig udledningstilladelse.

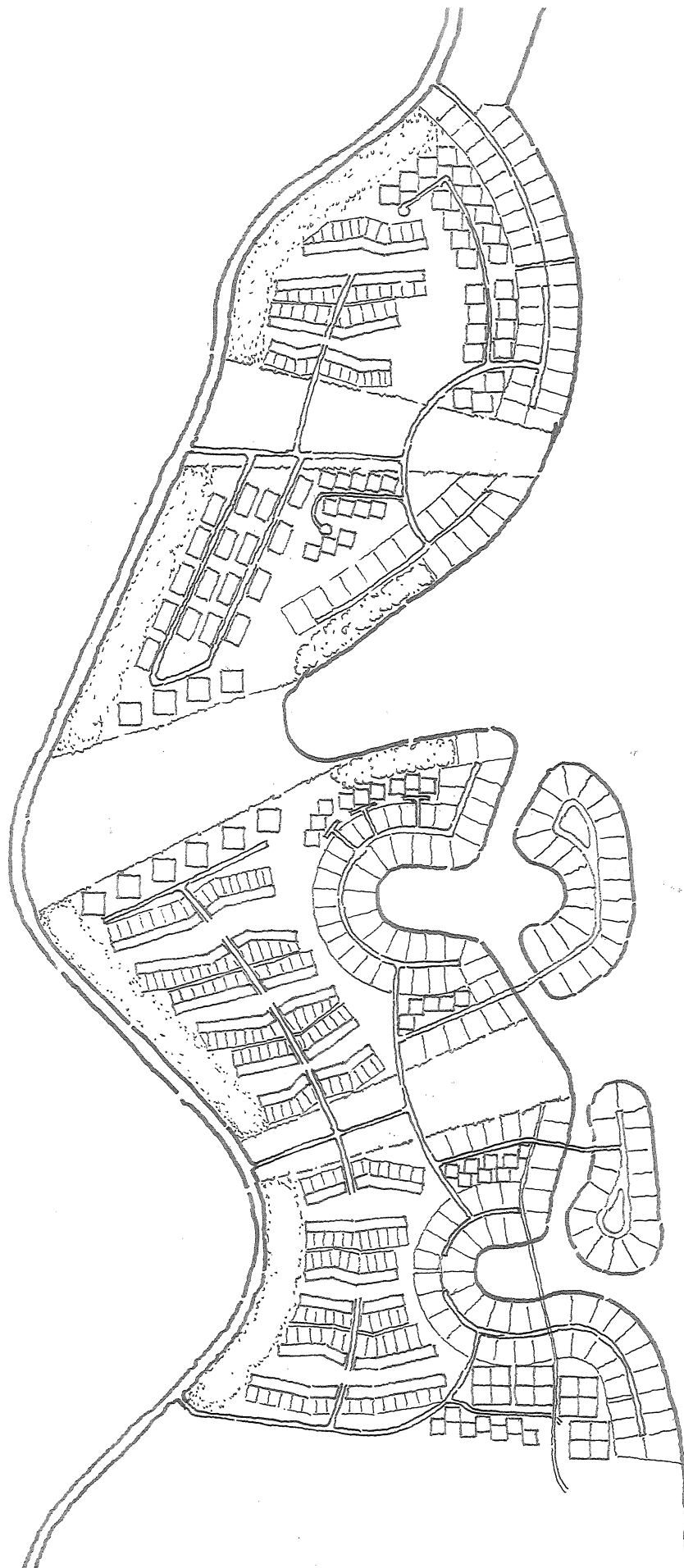
Miljøbeskyttelsesloven

Ved udledning af af overfladevand fra befæstede arealer, tagarealer mv. til å-systemer og/eller nedsivning, skal der uanset lokalplanens bestemmelser, søges særskilt tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 og 28

Illustrationsplan A, angiver princip for vejføring, udstykning m.v.



Illustrationsplan B, angiver princip for vejføring, udstykning m.v.



2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 15.R4.1

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovekendtgørelse 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 areal til sø med tilhørende søbredder og rekreative anlæg
- 1.2 At udlægge areal til rostadion med tilhørende landanlæg
- 1.3 At udlægge areal til boligformål
- 1.4 At udlægge areal til erhvervsformål
- 1.5 At udlægge areal til café, restaurant el. lign.
- 1.6 At udlægge areal til hoteldrift
- 1.7 At udlægge areal til ferieboliger
- 1.8 At udlægge areal til gallerier, udstillingsvirksomhed og lignende
- 1.9 At udlægge areal til kulturelle formål
- 1.10 At udlægge arealer til grønne kiler, adgangsveje, stiforbindelser og parkering
- 1.11 At bevare eksisterende bevaringsværdig beplantning
- 1.12 At overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone og tilbageføre en anden del af lokalplanområdet fra byzone til landzone
- 1.13 At tillade nedrivning af eksisterende bebyggelse
- 1.14 At tilvejebringe en bæredygtig og miljørigtig praksis ved anlæg og byggeri

§2. OMRÅDE OG ZONESTATUS (OG EVT. BONUSVIRKNING)

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, 2 og 3 omfatter følgende matr.:nr.: 2l, 3æ, 4b, 4eh, 7d, 7e, 15a, 15c samt del af matr. nr. 9k og 16r samt del af 7000c, Tjørring, Herning Jorder nr.: 1b, 2t, 2v, 3a, 3ab, 3æ, 4a, 4ag, 4c, 4h, 5i, 5l, 5o, 5p, 5q samt del af matr. nr. 4ab, 4ac, 4i, 5a, 5d og 6fn samt del af 7000a og 7000l, Gullestrup, Herning Jorder nr.: 1a, 3b, 3x, 3æ, 3ø, 4e, 4f, 10, 11, 12, 13a, 13b samt del af 7000f, Holing, Herning Jorder samt alle parceller, der efter den 1. november 2008 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse tilbageføres de arealer, der er vist på kortbilag 1, til landzone. De på kortbilag 1 viste arealer overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

§3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Området udlægges til offentlige arealer til rekreative formål.
- 3.2 Området skal anvendes til sø.
- 3.3 I området kan der placeres anlæg til brug for rosport.

Delområde II

- 3.4 Områderne udlægges til offentlige formål i form af parker som grønne landskabskiler.
- 3.5 Der kan anlægges adgangsveje, stier, offentlige parkeringspladser og regnvandsbassiner.

Delområde III

- 3.6 Områderne skal anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt sokkelhusbebyggelse og etagehusbebyggelse, som princip vist på kortbilag 3 samt illustrationsplanerne A og B.
- 3.7 Der kan i **delområde III** 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 ulempe 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.

Delområde IV

- 3.8 Området kan anvendes til fritidsformål i form af landanlæg til rostadion.
- 3.9 Området kan anvendes til erhvervsformål, der er forenelige med boliger, dvs. virksomheder indenfor virksomhedsklasse 1 og 2 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004. Jf. bilag A.
- 3.10 Der kan placeres boliger i form af etageboliger i området.
- 3.11 Området kan anvendes til servicefunktioner i form af café, restaurant og lign.
- 3.12 Området kan anvendes til hotel, ferieboliger, galleri, udstillingsvirksomhed og kulturelle formål.
- 3.13 Bebyggelse af området kan først ske ved udarbejdelse af en mere detaljeret lokalplan, der fastlægger placering og udformning af veje, stier og byggefelter m.v.

Fælles for delområde I - IV

- §3.14 Der må ikke foretages henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.
- §3.15 Anvendelse af pesticider og gødning skal begrænses gennem krav og restriktioner i salgs- og lejevilkår.

§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Delområderne II og III skal vejbetjenes fra nord fra vejen A – A som vist på kortbilag 3.
- 4.2 Vejen A – A udlægges i en bredde af min. 20 meter med en kørebanebredde på min 7 meter, min 3,5 meter græsrabat m. vejtræer på hver side, enkeltrettet sti på min 2 meter på hver side og 1 meter græsrabat mod skel som vist på bilag B.
- 4.3 Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen A – A.
- 4.4 Der skal syd for vejen A – A udlægges et friareal med en bredde på minimum 30 meter fra vejmidte for at sikre boligerne mod støj fra vejen.
- 4.5 Delområde IV må kun vejbetjenes fra Gullestrupvej som vist på kortbilag 3.
- 4.6 Stamvejene B – B, C – C og D - D udlægges til betjening af boligområderne efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 4.7 Stamvejene B – B, C – C og D - D anlægges med en kørebanebredde på min 5,5 meter som vist på bilag B. Der skal være en afstand af minimum 2 meter græsrabat mellem kørebane kant og vejtræerne, og der skal være minimum 15 meter fra kørebane kant til skel. Der skal minimum være 150 meter mellem stamvejenes tilslutning til vejen A – A. Sti kan enten anlægges i umiddelbar tilknytning til kørebane eller på friarealet mellem vejtræer og skel mod boligområder.
- 4.8 Fra stamvejenes afslutning mod syd i de grønne kiler (delområde II) og til søens nordbred skal der anlægges offentlige stier af en bredde på minimum 2 meter for at sikre offentlighedens adgang til søen.
- 4.9 Boligveje udlægges i delområde III efter princip vist på kortbilag 3, i en bredde af minimum 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på min 5 meter med min 1,5 meter græsrabat som vist på principsnittet på bilag B.
- 4.10 De to øer med delområderne IIII og IIIJ vejbetjenes efter princippet vist på kortbilag 3 af vejene E – E og F – F. En del af vejene kan opføres på dæmninger, der skal dog minimum være 13,5 meter bro med frit spænd til passage for robåde.
- 4.11 Stien a- a udlægges som offentlig promenade langs søens sydlige bred. Af hensyn til aktiviteter i forbindelse med afvikling af rostævner skal stien udlægges retlinet og have en fast belægning.
- 4.12 Stien b – b anlægges som en privat sti med offentlig adgang med i en bredde af minimum 2 meter som forbindelse mellem Tjørring og Gullestrup. Stien skal udlægges i en landskabskile med en gennemsnitlig bredde på minimum 10 meter.
- 4.13 Stien c – c udlægges i en bredde af minimum 3 meter som offentlig sti langs søens nordøstligste del.
- 4.14 Stien d – d udlægges i en bredde af minimum 3 meter som offentlig sti fra vej A - A til Holing Sø.
- 4.15 Der anlægges offentlige stier e – e og f – f i en bredde af minimum 3 meter for hhv. vestenden og østenden af søen, så stisystemerne nord og syd for søen forbindes.
- 4.16 Stisystemet indenfor lokalplanens område skal kobles sammen med det omkringliggende, eksisterende stisystem efter princippet (vist med pile) på kortbilag 3.

Delområde II

- 4.17 Der kan etableres offentlige parkeringspladser i det omfang det er nødvendigt for områdets brug til fritidsformål og rekreative aktiviteter. I de grønne landskabskiler må parkeringspladserne ikke placeres tættere

på søen end ved stamvejenes afslutning mod syd.

Delområde III

- 4.18 Ved åben-lav bebyggelse skal der anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 4.19 Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig samt udlægges mulighed for yderligere at etablere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.
- 4.20 Ved sokkelhusbebyggelse og etageboliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig samt udlægges mulighed for yderligere at etablere 1 p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.

Delområde IV

- 4.21 Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv
- 4.22 Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 4.23 Der skal udlægges et passende antal parkeringspladser i forbindelse med placering af fritidsaktiviteter.

§5. UDSTYKNING

5.1 Delområde I må ikke udstykkes

Delområde III

- 5.2 Området kan udstykkes til tæt-lav, åben-lav boligbebyggelse, sokkelgrunde og etageboliger. Ved tæt-lav boligbebyggelse skal grundene minimum have en størrelse på 200 m² og maksimum en størrelse på 500 m². Ved åben-lav boligbebyggelse skal grundene minimum have en størrelse på 700 m² og maksimum en størrelse på 1350 m². Ved udnyttelse som sokkelgrunde skal hver sokkelgrund have en størrelse på 15 x 15, og grundene skal udlægges efter princippet vist på kortbilag 3. Huse på sokkelgrunde må bygges i skelgrænsen for sokkelgrunden. Ved etagehusbebyggelse kan grundene have samme størrelse som det bebyggede areal.

Delområde IV

- 5.3 Udstykning af området kan først ske ved udarbejdelse af en mere detaljeret lokalplan, der fastlægger placering og udformning af veje, stier og byggefelter m.v.

§6. TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte offentlige eller private forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.
- 6.3 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Der kan indenfor delområde II og III etableres regnvandsbassiner i det omfang det er nødvendigt. Regnvandsbassinerne skal indarbejdes som en del af den samlede landskabsplan og fremstå med naturlig vegetation omkring.
- 6.5 Smalbækken skal rørlægges under den nye sø fra punkt Y – Y.
- 6.6 Herningsholm Å kan kanallægges fra punkt X – X. Kanalen skal have en strømbredde på 3 meter og brinker i forholdet 1:5.

§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I og II

- 7.1 Der må kun opføres bebyggelse og anlæg, der er nødvendig for områdets rekreative brug til fritidsformål. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 4 meter og skal indpasses i den overordnede landskabsplan. Der kan ved afvikling af rostævner opsættes midlertidige anlæg i form af tribuner m.m., som kan have en større højde.

Delområde IIIA – IIIC

- 7.2 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage, en kælderetage og 8,5 meter som vist på bilag 4 princip 4.
- 7.3 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 30 %.
- 7.4 Ved åben-lav bebyggelse bestemmes afstanden til naboskel som vist på bilag 4, princip 5 og 6.
- 7.5 Huse med fladt tag kan 2,5 m fra skel have en facadehøjde som vist på bilag 4, princip 6.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af tre boligetager, en tagterrasseetage, en kælderetage og 12,5 meter.
- 7.7 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 40 %.
- 7.8 Ved tæt-lav bebyggelse kan bebyggelsen sammenbygges i skel til som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 7.9 Ved sokkelhusbebyggelse skal bygninger holdes inden for sokkelgrundens afgrænsninger jvf. kortbilag 3. Hver enkelt sokkelgrund må max bebygges med 275 m² etageareal i en højde af en kælderetage, tre boligetager, en tagterrasseetage og 12,5 m.
- 7.10 Ved etagehusbebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af en kælderetage, fem boligetager og en tagterrasseetage og 20,5 m.
- 7.11 Der må ikke opføres bebyggelse lavere end kote 43,5 meter, undtagen kælderetage.

Delområde IIID og IIID²

- 7.12 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage, en kælderetage og 8,5 meter som vist på bilag 4 princip 4.
- 7.13 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 30 %.
- 7.14 Ved åben-lav bebyggelse bestemmes afstanden til naboskel som vist på bilag 4, princip 5 og 6.
- 7.15 Huse med fladt tag kan 2,5 m fra skel have en facadehøjde som vist på bilag 4, princip 6.
- 7.16 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage, en kælderetage og 8,5 meter.
- 7.17 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 40 %.
- 7.18 Ved tæt-lav bebyggelse kan bebyggelsen sammenbygges i skel til som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 7.19 Der må ikke opføres bebyggelse lavere end kote 43,5 meter undtagen kælderetage.
- 7.20 Bebyggelse inklusiv garage og carport må max. fylde 70 % af grundens bredde.

Delområde IIIE - IIIJ

- 7.21 Bebyggelsen må maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage, en kælderetage og 6,5 meter som vist på bilag 4, princip 1

- 7.22 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 30 %.
- 7.23 Bebyggelsens afstand til naboskel bestemmes efter bilag 4, princip 2 og 3.
- 7.24 Huse med fladt tag kan 2,5 m fra skal have en facadehøjde som vist på bilag 4, princip 3.
- 7.25 Bebyggelse inklusiv garage og carport må max. fylde 70 % af grundens bredde.

Delområde IV

- 7.26 Bebyggelse må maksimalt have en højde af 6 etager og 25 meter.
- 7.27 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60 %.
- 7.28 Der skal udarbejdes en mere detaljeret lokalplan med angivelse af byggefelter, før der kan opføres bebyggelse indenfor området.

§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Delområde IIIA - IIIJ

- 8.1 Byggeri inden for lokalplanens område skal signalere gedign kvalitet og god gedign byggeskik på et bæredygtigt grundlag.
- 8.2 Ydervægge skal fremstå i tegl, som blank mur eller pudset; naturstensmaterialer; træ; beton, naturlig eller indfarvet. Mindre felter kan bestå af glas og aluminium.
- 8.3 Træhuse må ikke have udseende af bjælkehus med udvendige synlige hjørnesamlinger.
- 8.4 Farverne kan være forskellige og markante. De skal have familieskab/relation til naturen/omgivelserne og skal således matche den såkaldte jordfarveskala. Denne skala skal være tilpasset de lokale naturfarver.
- 8.5 Tagudhæng må ikke være større end 40 cm målt vandret fra yderside væg til yderste punkt af tag/udhæng.
- 8.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Delområde IIIE - IIIJ

- 8.7 Tage må ikke udføres med valm.

§9. UBEBYGGEDE AREALER

Delområde II

- 9.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lign. skal anlægges og vedligeholdes som offentlige grønne områder.
- 9.2 Der kan i området vist på kortbilag 3 anlægges søer/regnvandsbassiner som erstatningsbiotoper for de eksisterende søer indenfor delområde I.
- 9.3 Der skal opsættes flagermuskasser og etableres underjordiske "grotter" for flagermus.

Delområde III

- 9.4 Ved tæt – lav bebyggelse skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 100 % af boligetagearealet. 50 % af opholdsarealet kan placeres på tagterasser, altaner og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet. Opholdsarealet skal have en placering og indretning, der er egnet til formålet.
- 9.5 Der skal etableres et "grønt bælte" nord for søen som vist på kortbilag 3. "Bæltet" skal have en bredde på minimum 10 meter som vist på bilag B. Der kan placeres legeredskaber, borde, bænke og lign. indenfor området.

- 9.6 På parcelgrunde, rækkehusgrunde og sokkelgrunde må pr. grund max. etableres befæstet areal på samlet 60 m² + 5% af grundens areal. Ved etageboliger må det samlede befæstede areal excl. vejanlæg, max. udgøre 30 m² pr. bolig.

Delområde II og III

- 9.7 Der skal etableres et bælte på 8 m fra kant af den eksisterende Holing Sø. De 5 m fra søkant skal være vild enggræs, og de næste 3 m skal være offentlig grussti.

§10. TERRÆN

- 10.1 Der kan i forbindelse med udgravning af søen foretages de nødvendige terrænreguleringer efter en samlet plan.
- 10.2 Der må indenfor **delområde III D** ikke påfyldes jord højere end kote 43,5 meter ved søbredden. Herfra kan der terrænreguleres med en ensartet stigning til det naturlige terræn ved den eksisterende Løvbakkevej.
- 10.3 Der må indenfor **delområderne IIIA – IIIh** efter endt byggemodning ikke foretages permanente terrænreguleringer på mere end + / - 1,5 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer indenfor en afstand af 2,5 m fra naboskel.
- 10.4 Der må indenfor **delområderne IIIi og IIIj** efter endt byggemodning ikke foretages permanente terrænreguleringer på mere end + / - 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer indenfor en afstand af 2,5 m fra naboskel.
- 10.5 Søens bredder må maksimalt have en hældning på 1:5. Hvor private grunde ligger ned til vandet kan hældningen være 1:3.

§11. HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Indenfor **delområde III** skal hegning ske som levende hegn i form af egnstypiske og hjemmehørende arter.
- 11.2 Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække skal her plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.3 I de ikke bebyggede zoner, der opstår af § 7.21, på hver grund i delområde IIIE - IIIJ, må hegn mod vej højst have en højde af 120 cm.
- 11.4 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med en max. højde som det levende hegn. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.5 Der skal langs Løvbakkevej og stamvejene plantes løvfældende træer som vist på principsnittene, bilag B.

§12. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug før:

- 12.1 Vejen A – A er anlagt.
- 12.2 Stamvejen frem til det enkelte delområde er anlagt.
- 12.3 Veje og stier indenfor delområdet er anlagt.
- 12.4 Opholdsarealer er anlagt.
- 12.5 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende;
- 12.6 ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.
- 12.7 Tilslutning til kollektiv vand-, og elforsyning har fundet sted.

§13. GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal indenfor hvert af de 10 områder IIIA – IIIj oprettes en selvstændig grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor hvert område.
- 13.2 Grundejerforeningerne indenfor hvert af områderne IIIA – IIIj skal oprettes, når Herning Kommune forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde indenfor det pågældende delområde er solgt.
- 13.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg, herunder regnvandsbassiner og grøfter indenfor deres eget delområde (IIIA – IIIj).
- 13.4 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer indenfor deres eget delområde (IIIA – IIIj)
- 13.5 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 13.6 Herning Kommune 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.

§14. BEVARING

- 14.1 Den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige beplantning skal bevares og integreres i den samlede landskabsplan.

§15. SERVITUTTER

- 15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende øvrige servitutter skal aflyses efter endelig vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplanen:
- 25/4 1973 Dok. om beskyttelse af kloakanlæg
 - 13/11 1974 Dok. om beskyttelse af kloakanlæg
 - 24/2 1966 Dok. om kloak over ejendommen matr. nr. 3æ, Gullestrup
 - 19/1 1994 Deklaration om drænledninger på matr. nr. 5a, Gullestrup
 - 22/1 1981 Dok. om kloakledning over matr. nr. 6fn, Gullestrup
 - 25/3 1905 Dok. om færdselsret
 - 9/3 1907 Dok. om vej - vejret
 - 22/1 1932 Dok. om færdselsret
 - 25/10 1985 Dok. om tilladelse til udstykning og ophævelse af landbrugspligten m.v.
 - 12/2 1982 Dok om transformerstation/anlæg m.v
 - 5/1 1995 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
 - 8/5 1978 dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
 - 19 1994Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
 - 22/12 1906 Dok. om færdselsret m.v., § 11 not.
 - 4/10 1913 Dok. om færdselsret m.v., § 11 not.
 - 22/2 1938 Dok. om færdselsret
 - 2/2 1884 Dok. om vej m.v.
 - 25/1 1985 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
 - 1/9 1992 Dok. om tilbuds- og forkøbsret.
 - 28/1 1998 Dok. om forbud mod bebyggelse, afhændelse m.v.

§16. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplanerne 41.B10.1 for bolig-, center- og offentligt område ved Rosenholmvej, 41.OF6.1 for idrætsområde omkring Nordvesthallen ved Østerbyvej, 41.OF6.3 for et område til skole, institutioner og idræts – og fritidsformål i Tjørring, 15.E2.1 for feriecenter, sø og park ved Gullestrup, 15.B8.2 for boligområde omkring Skovbakken i Gullestrup, 15.C2.1 for centerområde i Gullestrup, Byplanvedtægt nr. 21 for Tjørringområdet, Byplanvedtægt nr.

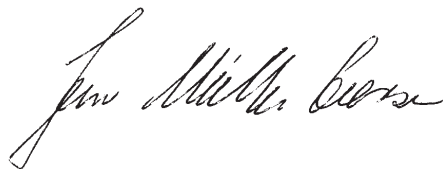
22 for et område i Holing af Herning Købstads jorder samt Byplanvedtægt nr. 25 for Gullestrupområdet for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

- 17.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om Planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 17.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.
- 17.3 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.
- 17.4 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 By-
råd den 15. september 2009

P.b.v.

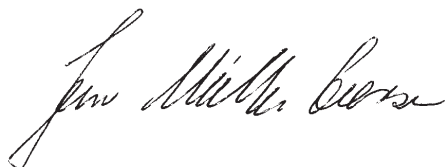
Knud B. Troelsen

/

Jan Møller Iversen

Formand for Byplanudvalget

Direktør By, Erhverv Kultur



Herning Byråd den 20. april 2010

Kent Falkenvig

/

Jan Møller Iversen

Formand for Byplanudvalget

Direktør By, Erhverv Kultur

Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 2. juni 2010



Bilag A

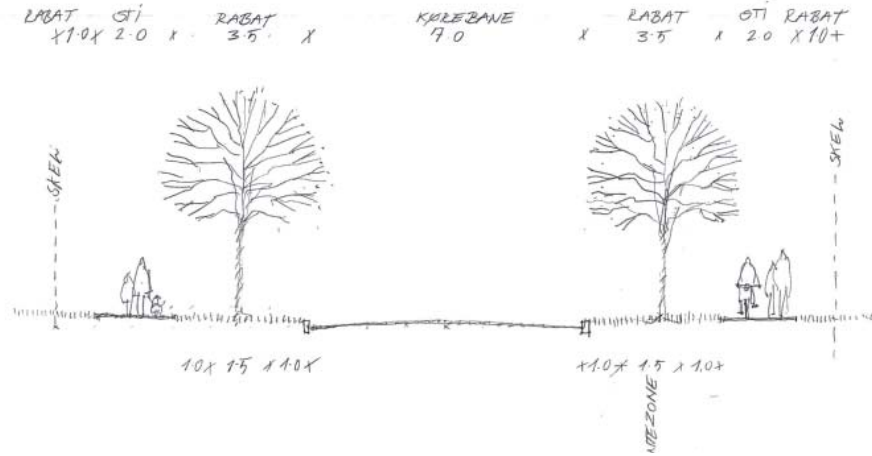
Virksomhedsklasser

Følgende virksomhedsklasser refererer til kommuneplanens bilag om miljøkategorier efter Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af virksomhedsklasserne.

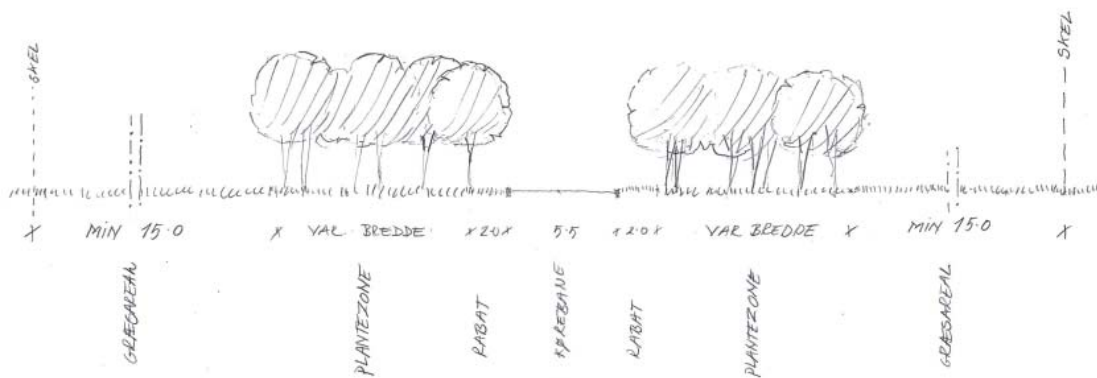
| Virksomhedsklasse | Planlægningsstand til miljøfølsom anvendelse | Eksempler på virksomheder inden for klassen |
|-------------------|--|--|
| 1 | 0 m | Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger. |
| 2 | 20 m | Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder. Kan indplaceres i boligområder. |



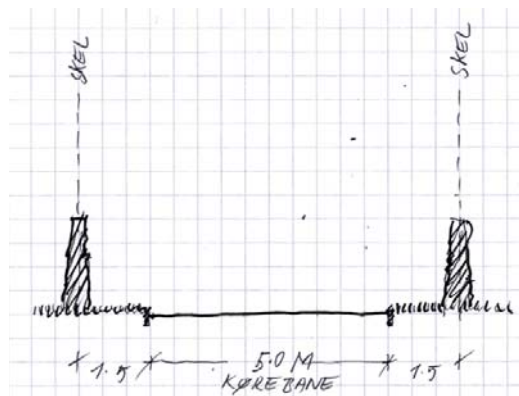
Principsnit Løvbakkevej:
forlægning, A - A



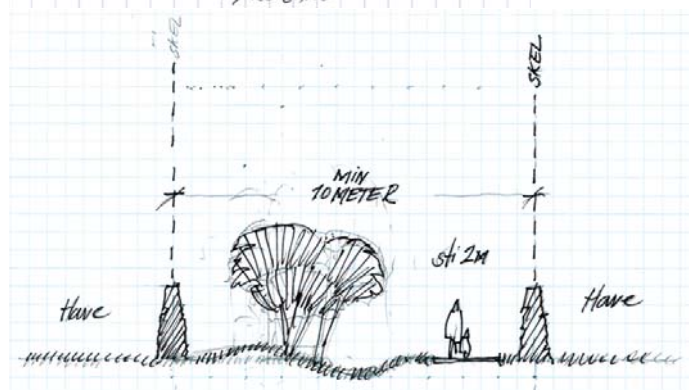
Principsnit
stamveje
B - B, C - C
og D - D

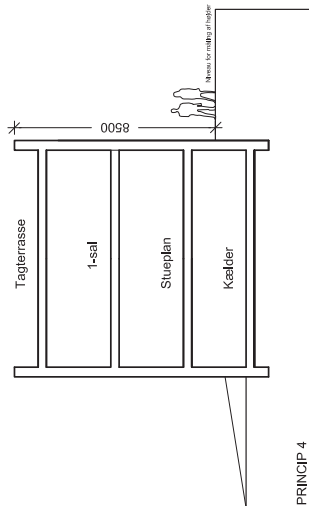
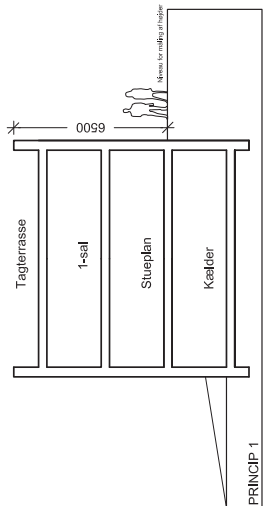
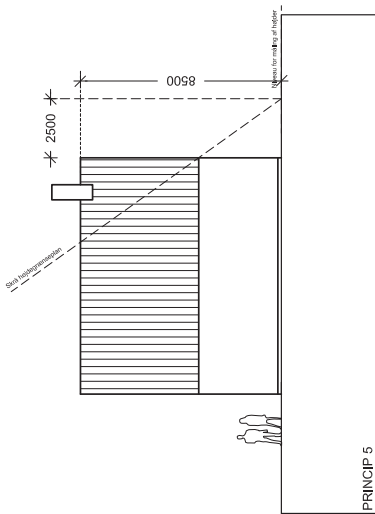
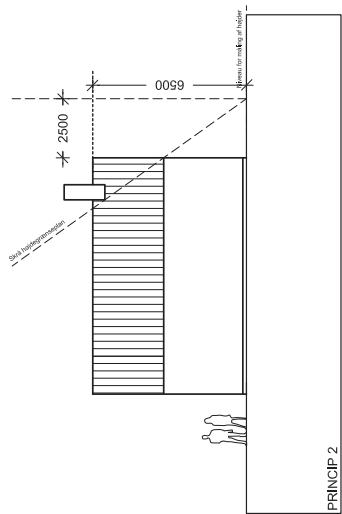
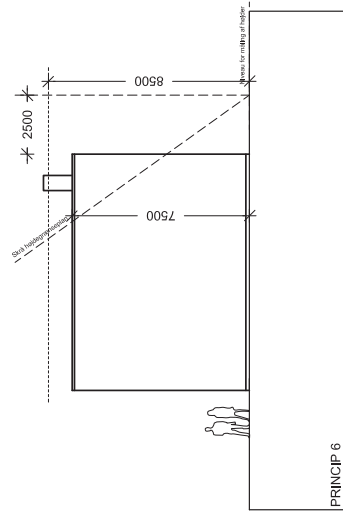
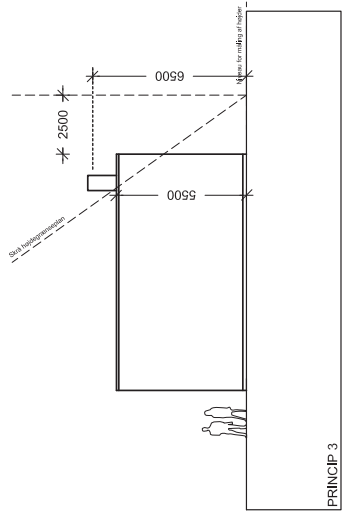


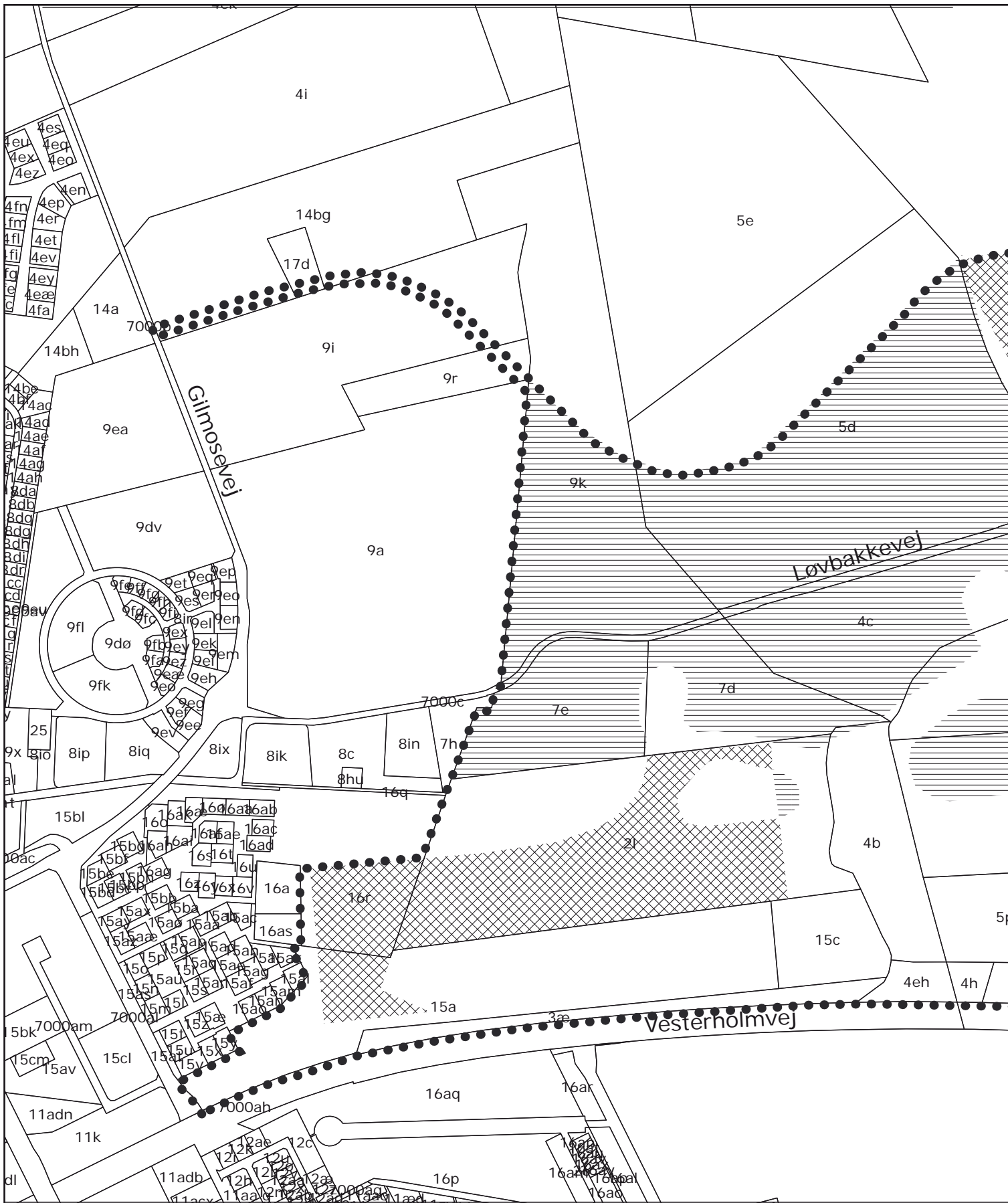
Principsnit boligveje



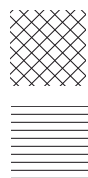
Principsnit øst - vest
grøn kile med sti b - b







Lokalplan 15.R4.1 Høling Sø
 Kortbilag 1
 Matrikelkort
 1:7.500



Areal der tilbageføres fra byzone til landzone

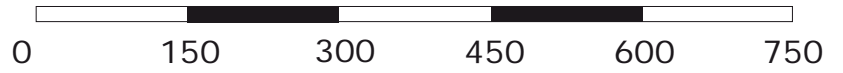
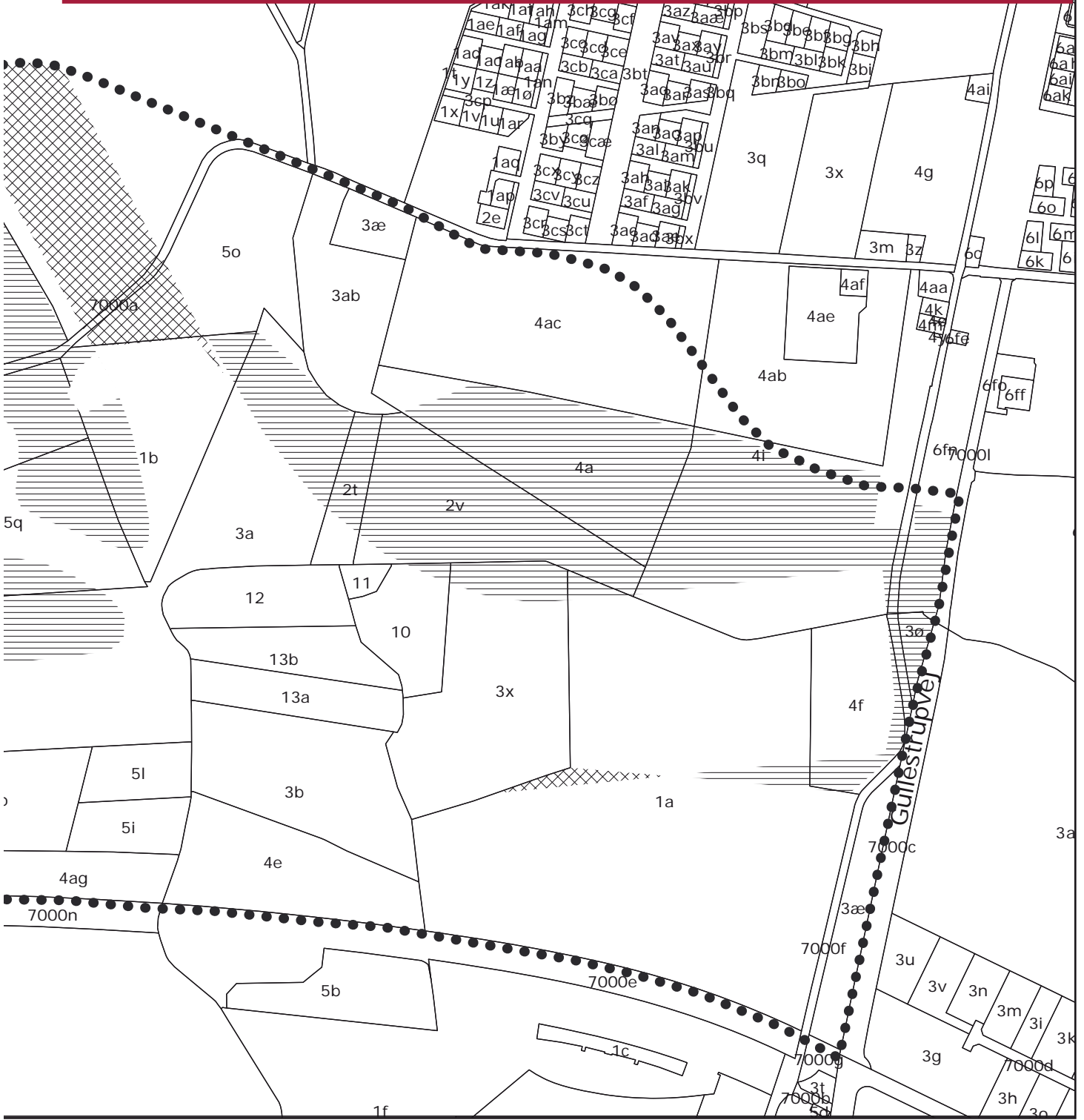
Areal der overføres fra landzone til byzone

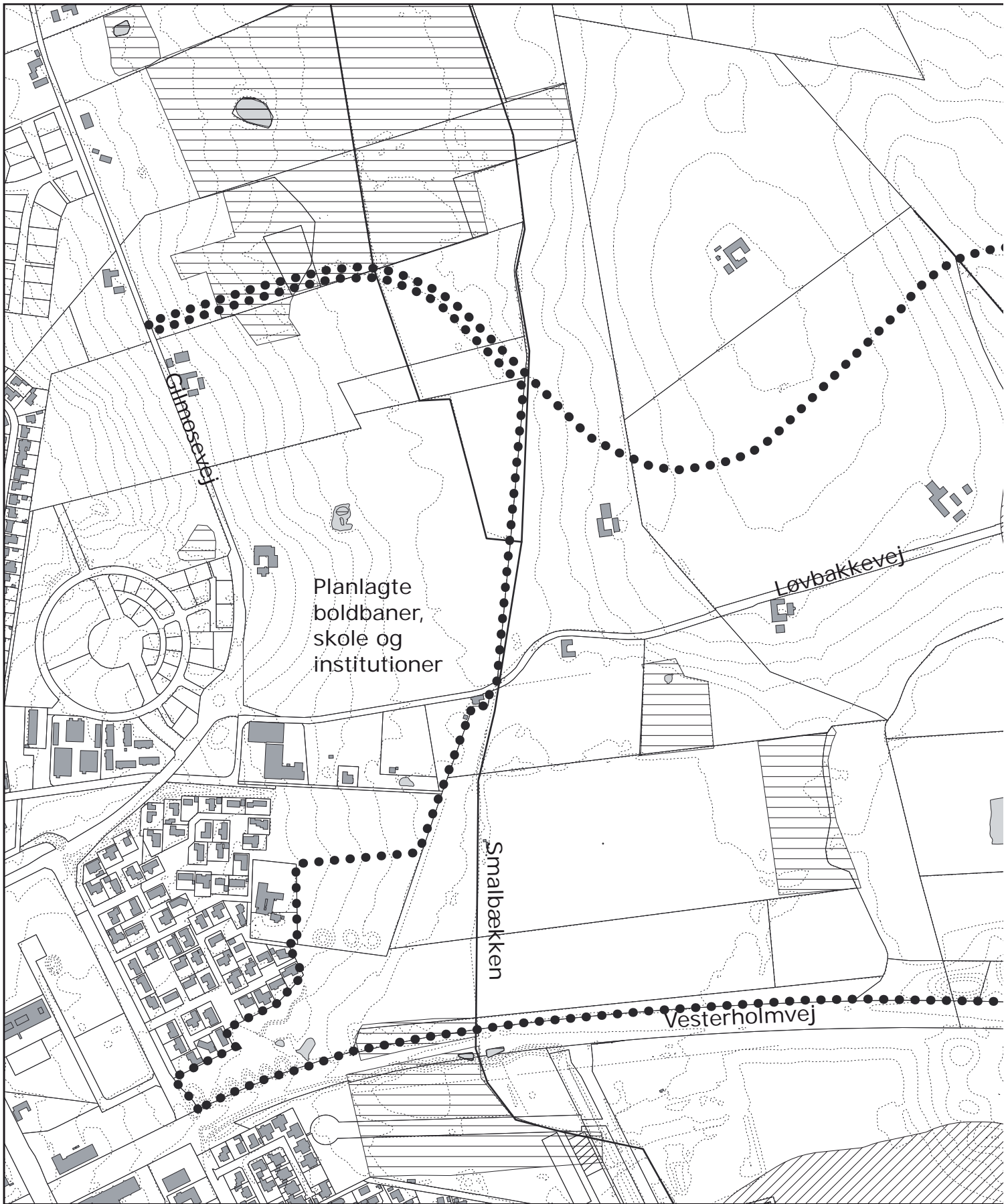


Herning
Kommune

Lokalplan nr. 15.R4.1
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:7.500.

5a





Lokalplan 15.R4.1 Høling Sø
 Kortbilag 2
 Eksisterende forhold
 1: 7.500



Beskyttelseslinjer



Bevaringsværdig k



Beskyttet natur

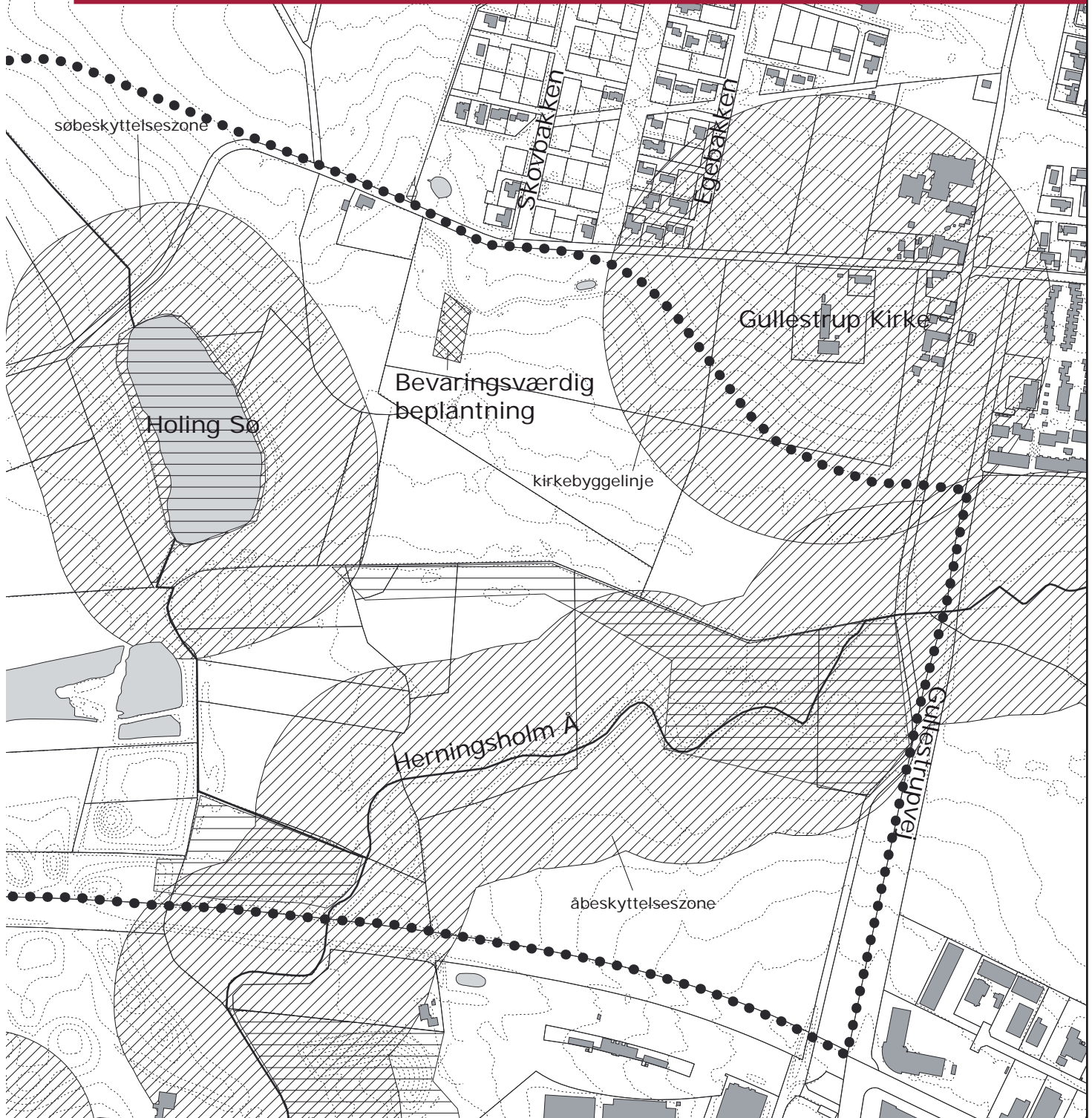


1 meter højdekurs



Herring
Kommune

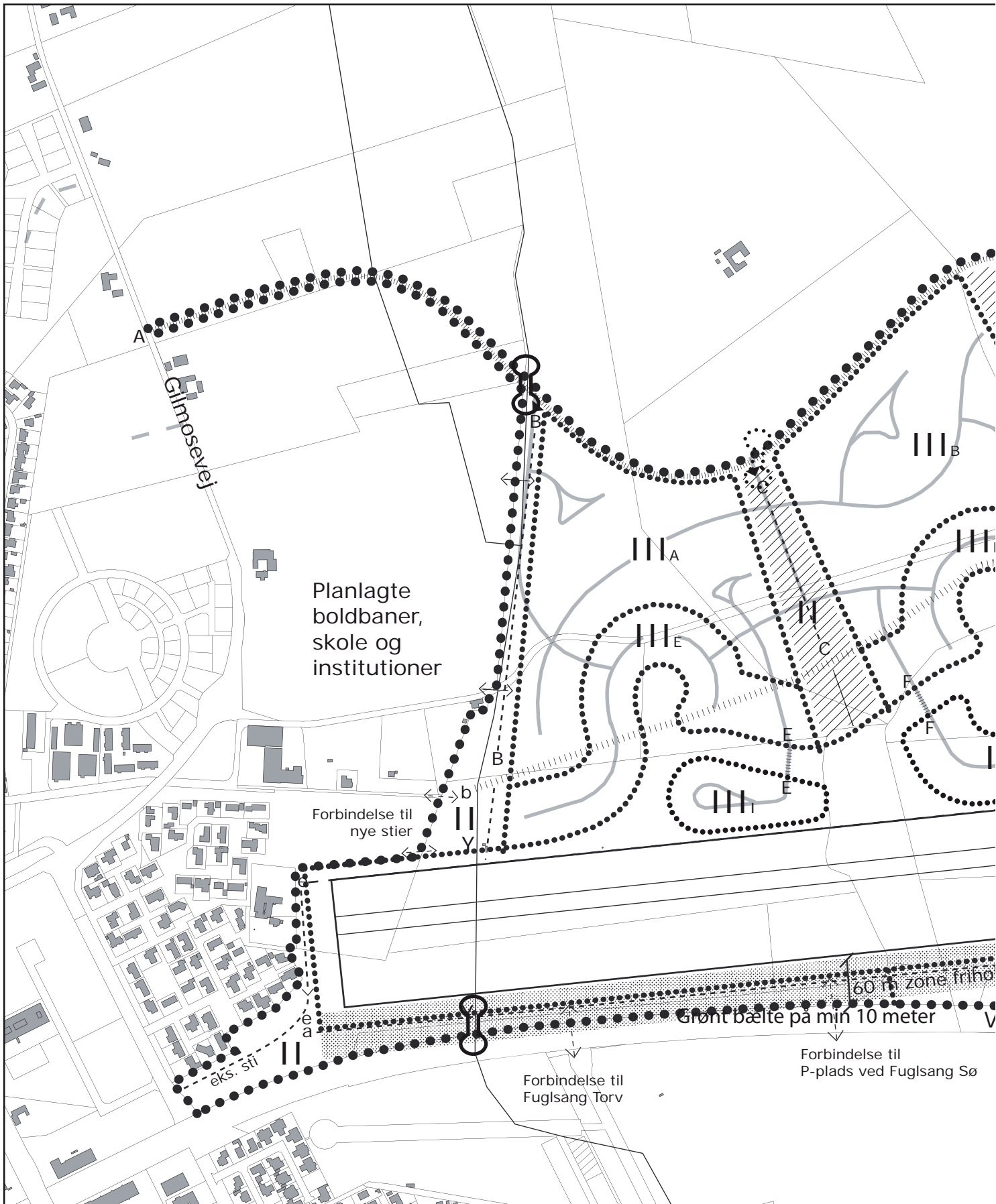
Lokalplan nr. 15.R4.1
Kortbilag 2
Eksisterende forhold
Mål 1:7.500



beplantning



er



Lokalplan 15.R4.1 Holing Sø
 Kortbilag 3
 Lokalplankort
 1: 7.500

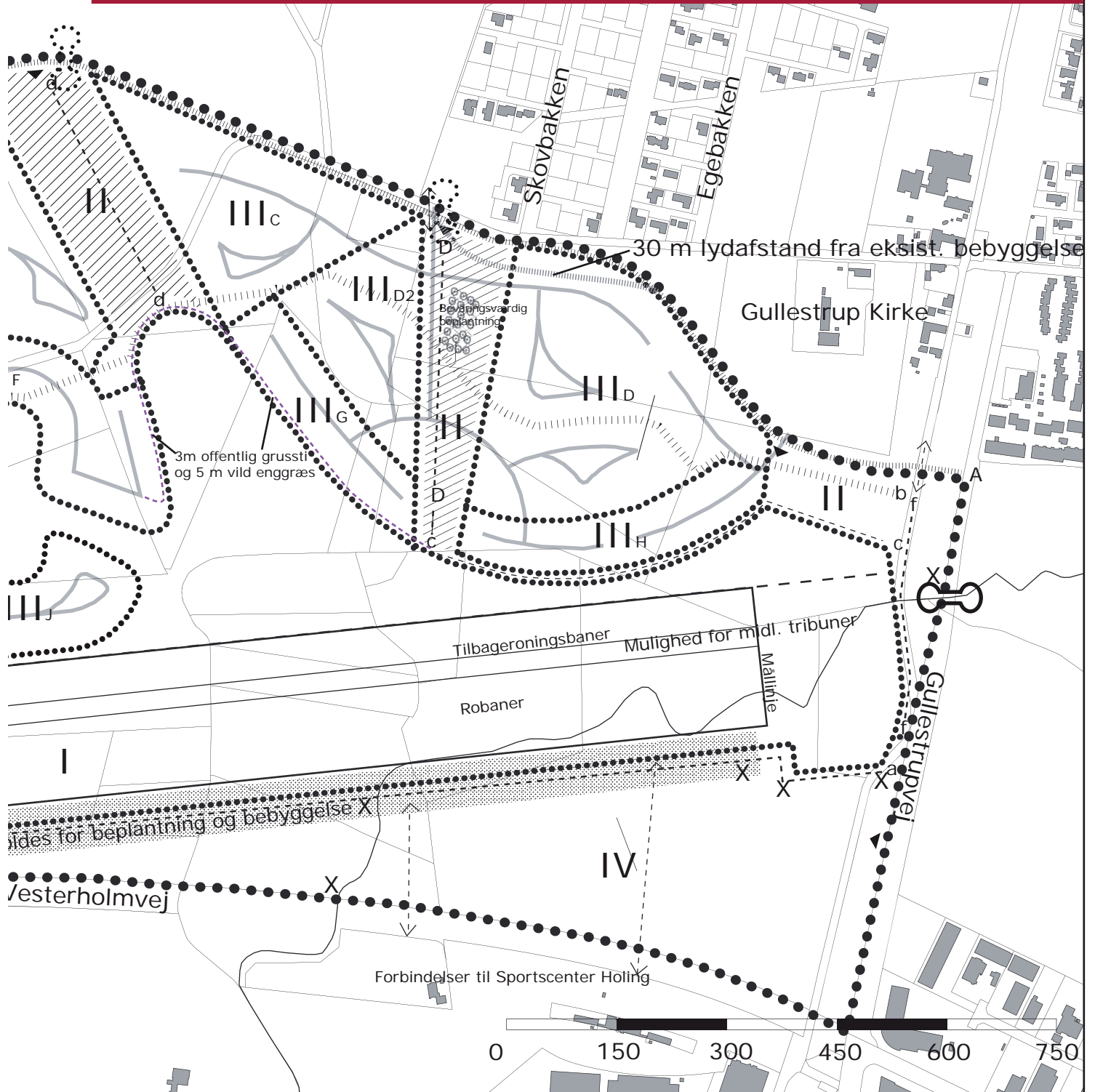


Mulighed for erstatnings søer

Friholdes for beplantning og bebyggelse

Sti og Grø
 3m offentlig
 og 5 m vil

••••• Lok



Østent bæltes på min 10 meter
offentlig grussti
vild enggræs



Trafiksikker faunapassage for odder og padder



Trafiksikker faunapassage for padder. Kan erstattes af "korridor" om Gullestrup. Se kommuneplantillæg.

Lokalplangrænse



Delområdegrænse



Boligveje, som princip