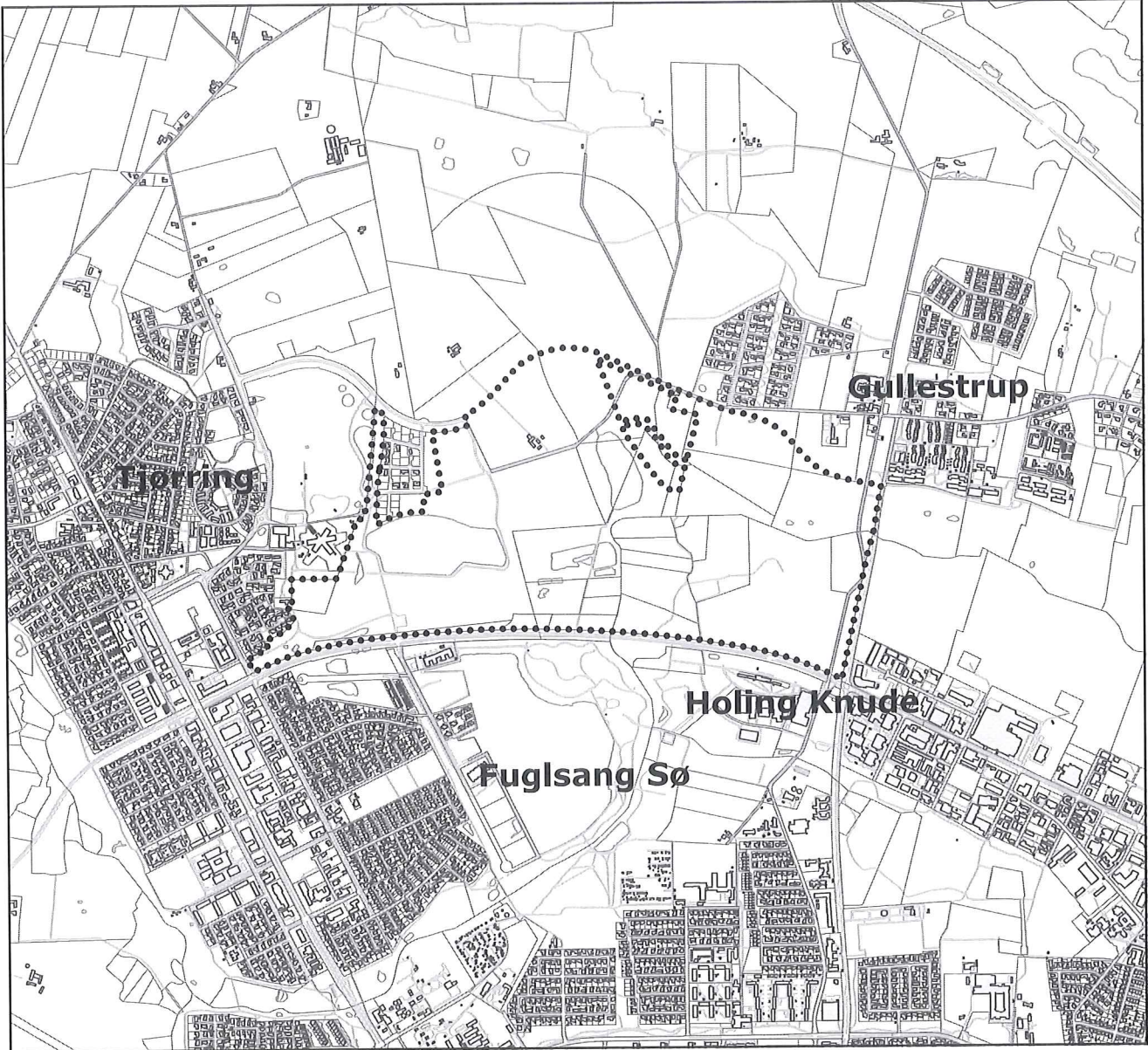




Herning  
Kommune

# Lokalplan nr. 15.R4.2



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 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

**31. august 2017 til den 26. oktober 2017**

(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 **den 26. oktober 2017**.

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



## Indhold

<b>1.0 Lokalplanredegørelse</b>	<b>5</b>
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	5
1.4 LOKALPLANENS INDHOLD	6
1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	7
1.6 MYNDIGHEDSTILLADELSER	10
1.7 SERVITUTTER	11
<b>2.0 Lokalplanbestemmelser</b>	<b>13</b>
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	13
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	14
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	14
§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	15
§5 UDSKYKNING	16
§6 TEKNISKE ANLÆG	16
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	17
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	18
§9 UBEBYGGEDE AREALER	18
§10 TERRÆN	18
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	19
§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	19
§13 GRUNDEJERFORENING	19
§14 BEVARING	19
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	19
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
<b>3.0 Vedtagelsespåtegning</b>	<b>21</b>
<b>Bilag A - Virksomhedsklasser</b>	
<b>Kortbilag 1 - Matrikelkort - OBS A3-format</b>	
<b>Kortbilag 2 - Lokalplankort - OBS A3-format</b>	



# 1.0 Redegørelse

## 1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere Holing Sø til brug for fritidsformål. Søen skal være en rekreativ natursø, hvor der kan afholdes kano- og kajakstævner. Ved søens vest-ende kan der opføres klub, bådehuse og lignende til at understøtte søens brug til fritidsformål.

Arealet syd for søen udlægges til promenade langs søen samt offentligt område. Ved Vesterholmvej og Gullestrupvej udlægges et område til blandede byfunktioner. Denne lokalplan opsætter de overordnede rammer for området. Der skal udarbejdes en mere detaljeret lokalplan, før denne del af området kan bebygges.

Nord for søen udlægges en række boligområder med mulighed for åben-lav og tæt-lavbebyggelse. Boligene vil få en attraktiv beliggenhed med nærhed til søen. Boligområdet gennemskæres af grønne kiler, der kan anvendes til rekreative formål for borgerne i og omkring området. De grønne kiler sikrer også offentlighedens adgang til søen fra nord.

## 1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Herning Byråd vedtog i 2010 lokalplan 15.R4.1 for Holing sø.

Byrådet har i sommeren 2011 vedtaget en ændring af den oprindeligt planlagte sø, så den i stedet for at blive et 2 km langt rostadion bliver til en mindre sø.

Det har derfor været nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for området.

## 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 Tjørring skole. Den østlige del af lokalplanområdet afgrænses mod nord af Gullestrup Kirke og boligområderne Egebakken og Skovbakken, mens det i den vestlige del afgrænses af åbent landbrugsland.

Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt cirka 170 hektar.

### Områdets zonestatus

Den nordlige og sydøstlige del af området, er belig-

gende i byzone, mens resten af området er landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres mindre områder til byzone, og andre mindre områder tilbageføres til landzone, som vist med skraveringer på kortbilag 1.

Det areal, der er taget ud af kommuneplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af Herning Kommuneplan 2017 - 2028 tilbageføres også til landzone.

### Områdets nuværende anvendelse

Det meste af området anvendes i dag til landbrugsjord eller henligger som engarealer.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der ligger 2 boliger indenfor lokalplanområdet. Begge 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 vestlige del af området løber Smalbækken.

Da landskabet er forholdsvis åbent med enkelte rækker af læhegn og beplantning omkring bygningerne, er der fra mange steder frit udsyn over det forholdsvis flade landskab.

Midt i området er der udgravet kunstige søer. Den nordligste, Holing Sø, anvendes til rekreative formål.

Endvidere er det første afsnit af den nye Holing Sø udgravet længst mod vest.

### Beskyttede naturtyper og arter

Inden for lokalplanområdet er der beskyttede områder i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om nogle eng- og mosearealer, Herningsholm Å, Smalbæk, den nuværende Holing Sø og en sø beliggende syd for den eksisterende Holing Sø.

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

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

### Bevaringsværdier

Gullestrup Kirke ligger 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 kan tilføre den samlede plan kvalitet.

Landskabet omkring den eksisterende Holing Sø, er med sit udtryk af 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 en cykelsti mellem Gullestrup og Herning.

## 1.4 LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering

Hovedelementet i planen er en over 1 km lang sø, der kan anvendes til natursø som et rekreativt element samt til kano- og kajakstævner. Søens sydside udgøres af en retlinet promenade. Sydøst for søen kan der etableres sportsanlæg samt andre blandede byfunktioner. Langs søens nordside udlægges et boligområde ved den landskabelige, fligede kant. Boligområdet opdeles i mindre områder af grønne kiler, der blandt andet indeholder mulighed for placering af fælles anlæg som legepladser, regnvandsbassiner med mere.

Boligområderne er udlagt, så der bliver udsigt til søen fra så mange boliger som muligt.

### Anvendelse

Lokalplanen er inddelt i fire delområder som vist på kortbilag 2.

#### Delområde I

Her skal den nye Holing sø udgraves. Der kan desuden placeres anlæg til sø-relaterede fritidsformål samt stier.

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

#### Delområde II

Delområde II er de offentlige rekreative områder og naturområderne omkring søen. Der kan anlægges

veje, stier, offentlige parkeringspladser og regnvandsbassiner inden for delområde II.

Der må kun opføres den bebyggelse og de anlæg, der er nødvendige for området brug til rekreative formål og fritidsaktiviteter. Vest for søen kan der inden for det udlagte byggefelt opføres klubhus, bådhus, bådebro med mere. Inden for resten af delområde IIC må der opføres den bebyggelse og de anlæg, der er nødvendige for afvikling af rostævner.

Nord for søen er der planlagt tre grønne kiler mellem boligområderne. De skal både fungere som rekreative friarealer for områdets beboere og sikre offentlighedens adgang til søen.

#### Delområde III

Delområde III udlægges til tre boligområder. I den nordlige del af områderne må der bygges åben-lav og tæt-lav bebyggelse. I områderne nærmest søen må der kun opføres åben-lav bebyggelse.

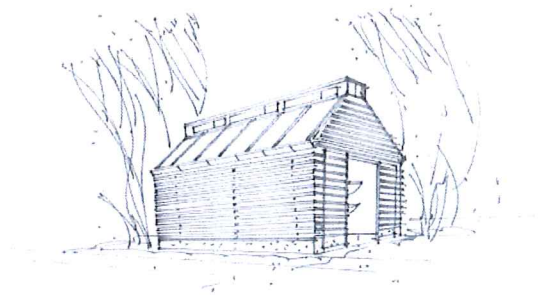
#### Delområde IV

I delområde IV er der mulighed for lettere erhverv, boliger, cafeer, restauranter, hotel, ferieboliger, gallerier og udstillinger. Der skal udarbejdes en mere detaljeret lokalplan for området, før der kan opføres bebyggelse og anlæg.

### Bebyggelse og anlæg

Inden for delområde I og II, må der kun opføres bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for områdets brug til rekreative formål og fritidsformål. Lokalplanen fastlægger en begrænset højde for bebyggelse og anlæg på 4 meter. Der må dog opføres de nødvendige anlæg til afvikling af rostævner i op til 8,5 meters højde. Ved afvikling af stævner kan midlertidige tribuner og lignende have en større højde, hvis det er nødvendigt.

Inden for delområde IIB må der opføres bebyggelse til klubfaciliteter og bådhus. Husenes arkitektur skal ligge tæt op af det udtryk, der er vist neden for.



Forslag til bådhus, udarbejdet af Aarstiderne Arkitekter

Inden for delområde III må der opføres boliger med en højde af 2 etager samt tagterrasse. I de nordligste boligområder, IIIA, IIIB og IIIC, må bebyggelsen have en højde på 8,5 meter. I de sydligste boligområder, IIID, IIIE og IIIF, må bebyggelsen maksimalt have en højde på 6,5 meter. Det sikrer kig til søen fra så mange boliger som muligt.

For at friholde kig for de bagved liggende grunde og boliger, må områderne tættest på søen højst bebygge 70 % af grundens bredde inklusiv garage og carport. Hække i den herved friholdte zone må maksimalt have en højde på 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 grøfter og andre anlæg til lokal håndtering af regnvand, hvis det fremgår af Herning Kommunes spildevandsplan.

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

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at hegning indenfor boligområderne skal ske i form af levende hegn 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 stier samt regnvandsbassiner og grøfter, og områderne er offentligt 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 underjordiske huler for andre flagermusarter som beskrevet i miljøvurderingen.

Der skal, øst – vest gennem områderne nord for søen, etableres en skolesti, der forbinder Tjørring og Gullestrup. På sydsiden af skolestien skal etableres en afskærende grøft, som skal forhindre at overfladevand løber ud i søen. Denne grøft, er en del af grøftesystemet omtalt på side 9 under overfladevand.

Dele af søbredden ved den nye Holing Sø, specielt området omkring den eksisterende Holing Sø, er lavlandet naturlig rørsumpvegetation med dunhammer, høj sødgræs og lignende. Der skal etableres et bælte på 8 meter fra kant af den eksisterende sø. De 5 meter fra søkant skal være vild enggræs, og de næste 3 meter 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 mod nord fra Løvbakkevejs forlægning og mod syd fra Vesterholmvej som vist på kortbilag 2.

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 oddere og padder som angivet på kortbilag 2.

## **1.5 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2017 – 2028 hvad angår zoneforhold.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan, er der udarbejdet et tillæg nr. 8. Tillægget ændrer udformningen af kommuneplanrammerne og udtager muligheden for etageboliger nord for søen.

### **Lokalplanens forhold til miljø og natur**

#### **Miljø**

For at modvirke forurening af den nye sø, er brug af pesticider og gødning ikke være tilladt.

Derfor vil der i salgs-/lejevilkår indgå krav om forbud mod anvendelse af pesticider og gødning.

Salgsvilkårene for både byggegrunde og arealer til andre formål skal endvidere indeholde betingelser der fremmer bæredygtighed og begrænser omfanget af befæstede arealer.

## **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 planerne 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 ligger 10 km væk.

Det lokalplanlagte planområde vil ikke 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 planområdet 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.

## **VVM (Vurderinger af Virkninger på Miljøet)**

Der er i forbindelse med udarbejdelse af tillæg nr. 13 til Regionplan 2001 udarbejdet VVM for projektet for Fulgsang Sø og Holing Sø. Der er i 2010, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 15.R4.1 for Holing Sø, sket en række ændringer i forhold til søens placering og udformning. Ændringerne er vurderet og behandlet i miljøvurderingen for Lokalplan nr. 15.R4.1 og kommuneplantillæg nr. 1 til Herning Kommuneplan 2009 - 2016. Det er vurderet, at der ikke skulle 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.

Der er i forbindelse med lokalplan 15.R4.1 og tillæg nr. 1 til Herning Kommuneplan 2009 - 2016 udarbejdet en miljørapport, der beskriver de miljømæssige konsekvenser ved realisering af disse planer. I forbindelse med forslag til lokalplan 15.R4.2 og tillæg nr. 8 til Herning Kommuneplan 2017 - 2028 er det vurderet, at de disse planforslag ikke påvirker miljøet mere, end de oprindelse planforslag. På nogle punkter vil de nye planer påvirke miljøet mindre, da søen bliver mindre end først planlagt, og der bliver mulighed for at opføre

færre boliger.

Miljørapporten, som blev udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 15.R4.1 og kommuneplantillæg nr. 1, kan ses ved henvendelse til Herning Kommune, og redegør for planernes påvirkning af miljøet.

## **Støj og vibrationer**

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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

## **Jordforurening**

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er kortlagt som muligvis forurenede eller forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. En del af lokalplanområdet ligger indenfor den analysefrie (kategori 1) del af den områdeklassificerede del af byzonen.

I praksis betyder områdeklassificeringen, at grundejer har pligt til at undersøge jorden inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytningen skal anmeldes til kommunen. Dog er dele af områdeklassificeringen udlagt som analysefrit område. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Når et areal er kortlagt som muligvis forurenede eller forurenede indenfor et lokalplanlagt område, kan lokalplanens realisering være afhængig af, at der søges kommunen om en § 8 tilladelse efter Lov om forurenede jord.

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 jorden må anbringes. Er der ønske om genanvendelse af opgravet lettere forurenede eller forurenede jord skal der søges om § 11 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven hos kommunen.

Hvis der under et bygge- og anlægsarbejde konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Arbejdet må først genoptages efter 4 uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår til arbejdet.

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 belæg-



ning.

### Grundvandsinteresser

En del af lokalplanområdet ligger i OSD og en del af lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til Nordre Vandværk.

### Overfladevand

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan. Området er udlagt til seperatkloakering.

Det bør, af hensyn til klimasikring tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang tilbageholdes, på den enkelte ejendom.

Der er i forbindelse med den første udstykning nord for den nye sø udarbejdet et grid-net af grøfter med indbyggede forsinkelser af regnvandet. Dette system kan tilbageholde store mængder regnvand og beskytte området mod oversvømmelse ved fremtidige store regnmængder. Grøftesystemet skal videreføres i de øvrige boligområder.

### 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 retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Der skal ved tæt-lav bebyggelse etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinjer 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 Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 15.R4.1 Holing Sø.

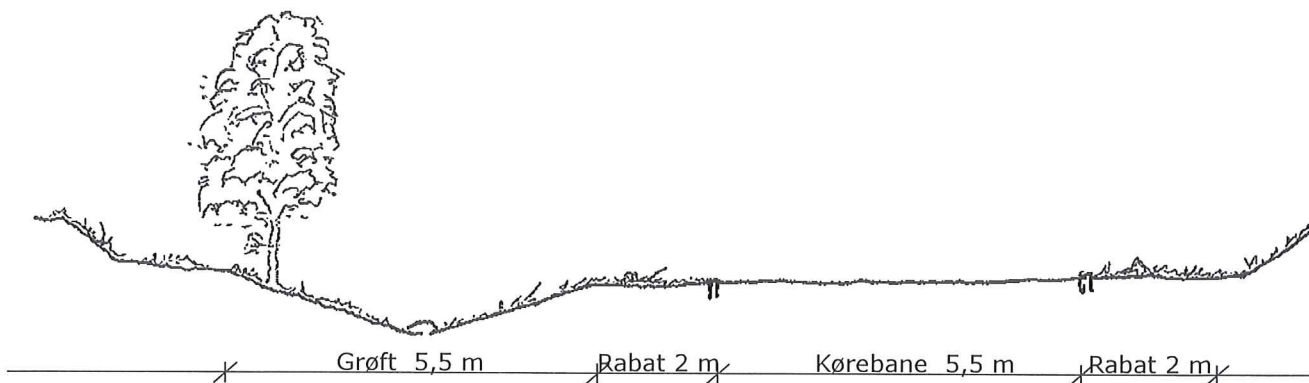
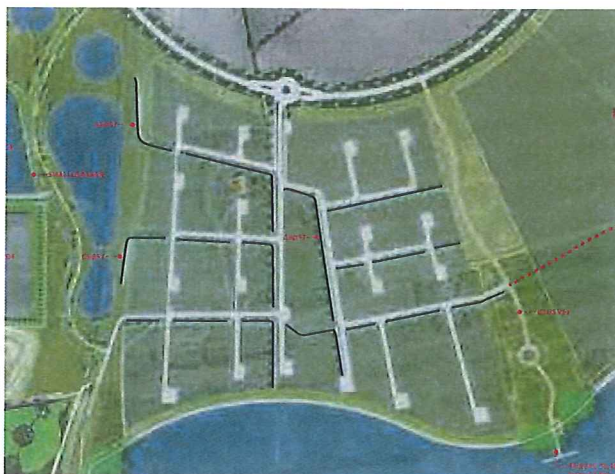
Denne lokalplan aflyses for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan samt for det areal, der er udtaget af kommuneplanen. Det vil sige del af matr. nr. 1b, 2t, 3ab, 5a og 5o, Gullestrup, Herning Jorder.

### Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas

Der er i Herning Kommuneatlas kun registreret ejendomme med middel bevaringsværdi indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive disse ejendomme.

### Teknisk forsyning

Området forsynes med varme, vand og el fra offentlige og private forsyningsselskaber. Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme-, vand- og elforsyning har fundet sted.



Principsnit for grøfter til opsamling af overfladevand langs stamvejene i boligområderne nord for søen.

Til lavenergi huse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergi huse 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, samt bybusruten der kører ad Vesterholmvej.

### **Skoleforhold**

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

### **Kirkebyggelinje**

Der er en kirkebyggelinje på 300 meter omkring Gullestrup Kirke som vist på illustrationen nedenfor. Indenfor denne zone må der ikke opføres anlæg eller bebyggelse højere end 8,5 meter af hensyn til 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, å- og sø-byggelinjer, og lignende jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse til det. Herning Kommune kan give dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser, mens Energi- og Vækstministeriet Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, kan ophæve beskyttelseslinjer. Kirkebyggelinjer er undtaget herfra. Eksisterende å- og søbeskyttelseslinjer, skovbyggelinjer samt beskyttet natur er vist på illustrationen nedenfor.

Udstrækningen og tilstanden af beskyttet natur kan ændre sig over tid. Illustrationen viser de beskyttede naturområder, der var registreret på tidspunktet for lokalplanforslagets udarbejdelse.

Det er en forudsætning for planens realisering, at søbeskyttelseslinjen for den nye Holing sø ophæves eller at der gives dispensation til bebyggelse ved søen.

Beskyttelseslinjen for den første del af den nye sø er ophævet. Der er afgivet forhåndstilsagn om ophævelse af søbeskyttelseslinjerne for de kommende afsnit af søudgravningen, efterhånden som afsnittene bliver udgravet.

### **NaturErhvervstyrelsen**

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme:

matr. nr. 3æ, 4eh 16bc, Tjørring, Herning Jorder

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

matr. nr. 1a, 3x, 3æ, 3ø, 4e, 10, 13a og 13b Holing, Herning Jorder.

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen, Jordfordeling og Landbrugslov, Jf. Landbrugsloven.

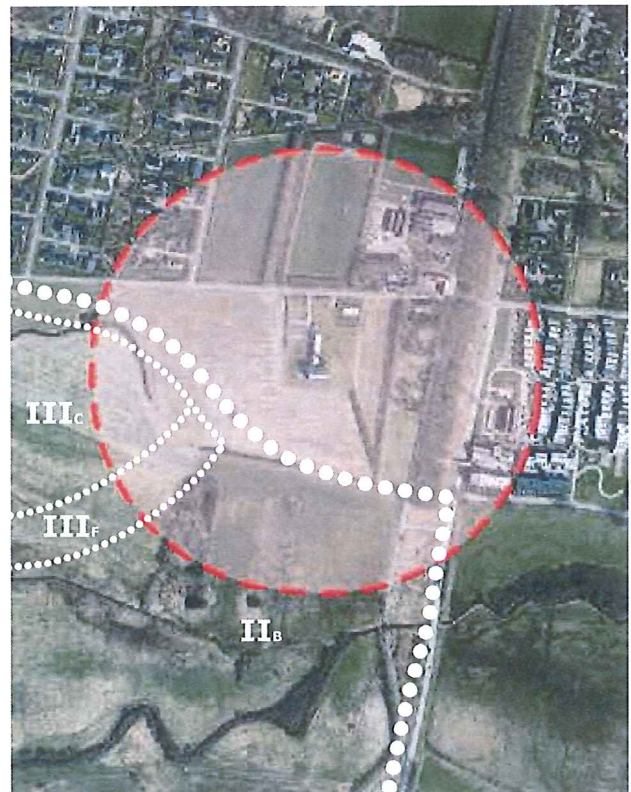
### **Museumsloven**

Midtjyllands 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 Midtjyllands Museum underrettes, jf. museumsloven.

### **Jordforureningsloven**

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område,



Kirkebyggelinje omkring Gullestrup Kirke

alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registeret som muligt forurenedee eller konstateret forurenede, før Herning Kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. Jordforureningsloven.

### Vandløbsloven

Eventuelle omlægninger af Smalbækken og Herningholm Å 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 overfladevand fra befæstede arealer, tagarealer mv. til å-systemer og/eller nedslivning, skal der uanset lokalplanens bestemmelser, søges særskilt tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 og 28

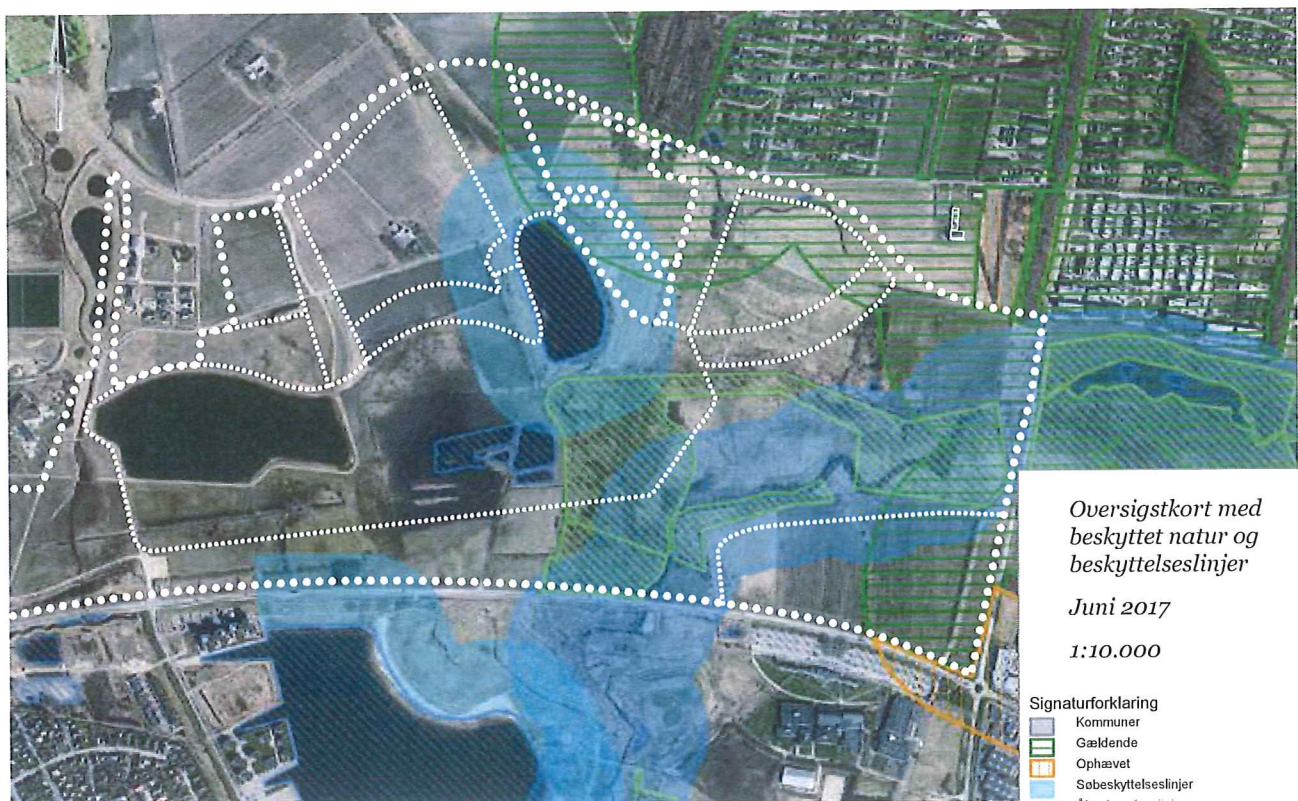
## 1.7 SERVITUTTER

Ejere og bygherrer må sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Der er foretaget servitutredegørelse for de arealer, der vedrører lokalplanområdet.

Følgende servitutter, som er uforenlige med lokalplanen, kan ikke aflyses med lokalplanens vedtagelse, og skal aflyses efter aftale med, og underskrift af påtaleberettigede, eller om nødvendigt ved ekspropriation.

- 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 1974 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



Skovbyggelinjer, å- og søbeskyttelseslinjer samt beskyttet natur.

---

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 1994 Dok. 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.

---

## 2.0 Lokalplanbestemmelser

### Lokalplan nr. 15.R4.2

I henhold til Lov om Planlægning (Erhvervs- og Vækstministeriets lovbekendtgørelse 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 udlægge areal til sø med tilhørende søbredder, rekreative anlæg og anlæg til fritidsformål.
- 1.2 At udlægge areal til boligformål
- 1.3 At udlægge areal til erhvervsformål
- 1.4 At udlægge areal til café, restaurant, hoteldrift, gallerier, udstillingsvirksomhed, kulturelle formål og lignende.
- 1.5 At udlægge arealer til grønne kiler, adgangsveje, stiforbindelser, parkering og regnvandsbassiner samt andre LAR-løsninger.
- 1.6 At overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone og tilbageføre en anden del af lokalplanområdet fra byzone til landzone
- 1.7 At tillade nedrivning af eksisterende bebyggelse

---

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.:

nr.: 2l, 3æ, 4eh, 16bc Tjørring, Herning Jorder

nr.: 2v, , 3æ, 4a, 4ag, 4h, 5i, 5l, 5p, samt del af matr. nr. 1b, 2t, 3a, 3ab, 4ab, 4ac, 4i, 5o, 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. januar 2017 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet opdeles delområderne I, IIA, IIB, IIIA, IIIB, IIIC, IIID, IIIE, IIIF samt IV som vist på lokalplanens kortbilag 2.

2.3 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 med rekreativ karakter.

3.2 Området skal anvendes til sø.

3.3 I området kan der placeres anlæg til brug for sø-relaterede fritidsformål som rosport og lignende samt stier.

### **Delområde IIA og IIB**

3.4 Områderne udlægges til offentlige formål i form af grønne landskabskiler og naturområder samt sø-relaterede fritidsformål.

3.5 Der kan anlægges adgangsveje, stier, offentlige parkeringspladser, regnvandsbassiner samt andre LAR-løsninger.

3.6 Derudover må der kun opføres bebyggelse og anlæg, der er nødvendig for områdets rekreative brug til offentlig formål og fritidsformål.

### **Delområde IIB**

3.7 Der må opføres bebyggelse og anlæg til brug ved sø-relaterede fritidsaktiviteter samt til afvikling af rostævner.

### **Delområde IIIA, IIIB og IIIC**

3.8 Områderne skal anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

### **Delområde IIID, IIIE og IIIF**

3.9 Områderne skal anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

### **Delområde IIIA, IIIB, IIIC, IIID, IIIE og IIIF**

3.10 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. Skiltningning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

- 3.11 Der kan anlægges regnvandsbassiner samt andre LAR-løsninger som for eksempel grøfter.

#### **Delområde IV**

- 3.12 Området kan anvendes til erhvervsformål, der er forenelige med boliger, det vil sige virksomheder inden for virksomheds-klasse 1 og 2 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004. Jf. bilag A.
- 3.13 Der kan placeres boliger i form af etageboliger i området.
- 3.14 Området kan anvendes til servicefunktioner i form af café, restaurant og lign.
- 3.15 Området kan anvendes til hotel, ferieboliger, galleri, udstillingsvirksomhed og kulturelle formål.
- 3.16 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 alle delområder**

- 3.17 Der må ikke foretages henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

### **§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

- 4.1 Vejen A – A udlægges i en bredde af min. 20 meter med en kørebanebredde på min 7 meter, min 3,5 meter græsrabat med vejtræer på hver side, enkeltrettet sti på min 2 meter på hver side og 1 meter græsrabat mod skel.
- 4.2 Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på vejen A – A.
- 4.3 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.
- 4.4 Delområderne IIA og III skal vejbetjenes fra nord fra vejen A – A som vist på kortbilag 2.
- 4.5 Fra de på kortbilag 2 viste adgange til boligområderne anlægges stamveje fra punkterne B, C og D til forsyning af det enkelte boligområder.
- 4.6 Stamvejene udlægges i en bredde af minimum 10 meter og anlægges med en kørebanebredde på min 5,5 meter. Der skal plantes en træække på den ene side af hver stamvej.
- 4.7 Boligveje udlægges i en bredde af minimum 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på min 5,5 meter med min 1,5 meter græsrabat.
- 4.8 Adgangen til de enkelte ejendomme må kun ske fra boligvejene.
- 4.9 For hjørneejendomme skal adgangen etableres så langt fra kryds som muligt.
- 4.10 Delområde IIB og IV må kun vejbetjenes fra Vesterholmvej, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.11 Der kan anlægges p-pladser i de grønne kiler, nord for stien b - b. Fra vejen A - A anlægges vejadgang til p-pladserne. Fra p-pladserne til søens nordbred skal der anlægges offentlige stier af en bredde på minimum 2 meter for at sikre offentlighedens adgang til søen.
- 4.12 Stien a- a udlægges som offentlig promenade langs søens sydlige bred
- 4.13 Stien b – b anlægges som en offentlig asfalteret sti i en bredde af minimum 3,5 meter som forbindelse mellem Tjørring og Gullestrup.
- 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 i en bredde af minimum 3 meter for henholdsvis 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 2.
- 4.17 Der udlægges et 5 meter bredt areal langs bredden af søens nordside, for adgang til vedligeholdelse af søbredden. De 2 meter af arealbredden, skal være en trampesti. På matr. nr. 1b og 50, Gullestrup, Herning Jorder, ved den oprindelige Holing sø, skal arealet have en bredde på 8 meter. De 5 meter nærmest søen udlægges som vildt enggræs, og de næste 3 meter skal være offentlig grussti.

#### **Delområde IIA og IIB**

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 nord for krydsningen af den øst-vestgående sti b-b. Parkeringpladserne skal anlægges som samlede enheder.

#### **Delområde IIIA, IIIB, IIIC, IIID, IIIE og IIIF**

- 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.

#### **Delområde IV**

- 4.20 Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv.
- 4.21 Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. bolig.

## **§5 UDSTYKNING**

- 5.1 Delområde I og II må udstykkes og sammatrikuleres i overensstemmelse med udlæg af sø, grønne kiler, naturområder og byggefeltet som vist på kortbilag 2.

#### **Delområde IIIA, IIIB og IIIC**

- 5.2 Området kan udstykkes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse skal grundene minimum have en størrelse på 200 m<sup>2</sup> og maksimum en størrelse på 500 m<sup>2</sup>. Ved åben-lav boligbebyggelse skal grundene minimum have en størrelse på 700 m<sup>2</sup> og maksimum en størrelse på 1350 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde IIID, IIIE og IIIF**

- 5.3 Området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse. Grundene skal minimum have en størrelse på minimum 500 m<sup>2</sup> og maksimum en størrelse på 1350 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde IV**

- 5.4 Udstykning af området kan først ske ved udarbejdelse af en mere detaljeret lokalplan, der fastlægger placering og udformning af veje, stier og byggefeltet med videre.

## **§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, grøfter, vadier og andre LAR-løsninger, i det omfang det er nødvendigt. Anlæggene skal indarbejdes som en del af den samlede landskabsplan og



---

fremstå med naturlig vegetation omkring.

- 6.5 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes ”Retningslinjer for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde”.
- 6.6 Der kan i erhvervsområder og til butikker etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### **Delområde I, IIA og IIB**

- 7.1 Der må kun opføres bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for områdets rekreative brug til offentlig formål og fritidsformål. For eksempel legepladser, grill-pladser, bålpladser og lignende. Bebyggelse og anlæg må maksimalt have en højde på 4 meter og skal indpasses i den overordnede landskabsplan.

### **Delområde IIB**

- 7.2 Inden for byggefeltet ved søens vestlige ende må der opføres bebyggelse i form af klubhus og bådehus for sø-relaterede aktiviteter som kano- og kajakroning med videre. Bebyggelse må maksimalt have en højde på 4 meter og et samlet bruttoetagerareal på 1.000 m<sup>2</sup>. I området kan der endvidere etableres bådebro for de nævnte søaktiviteter.
- 7.3 Inden for resten af delområdet må der opføres de anlæg og den bebyggelse, der er nødvendig ved afvikling af rostævner. Bebyggelse og anlæg til brug ved afvikling af rostævner må maksimalt have en højde på 8,5 meter. Midlertidige tribuner og lignende kan dog have en større højde.

### **Delområde IIIA, IIIB og IIIC**

- 7.4 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage og 8,5 meter.
- 7.5 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 30 %.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage, og 8,5 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 som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.
- 7.9 Der må ikke opføres bebyggelse lavere end terrænkote 43,5 meter, undtagen kælderetage.

### **Delområde IIID, IIIE og IIIF**

- 7.10 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsen maksimalt have en højde af to boligetager, en tagterrasseetage, og 6,5 meter.
- 7.11 Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maksimalt være 30 %.
- 7.12 Der må ikke opføres bebyggelse lavere end kote 43,5 meter undtagen kælderetage.
- 7.13 Bebyggelse inklusiv garage og carport må maksimalt fylde 70 % af grundens bredde.

### **Delområde IV**

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

---

## §8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

### **Delområde IIB**

8.1 Ydervægge for bebyggelse inden for byggefeltet ved søens vestlige ende skal fremstå i træ eller naturstensmaterialer. Mindre felter kan bestå af glas, stål, zink, fibercement, kobber og aluminium.

8.2 Tage skal udføres som paptage, naturstenstage eller grønne tage af stenurter og mos.

### **Delområde IIIA, IIIB, IIIC, IIID, IIIE og IIIF**

8.3 Ydervægge skal fremstå i tegl, pudset, naturstensmaterialer, træ, beton, naturlig eller indfarvet. Mindre felter kan bestå af glas, stål, kobber, zink, fibercement og aluminium.

8.4 Træhuse må ikke have udseende af bjælkehus med udvendige synlige hjørnesamlinger.

8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

8.6 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 ikke-reflekterende overflader, og uden blanke metalkanter.

### **Delområde IIID, IIIE og IIIF**

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 lignende skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder eller udlægges til naturområder.

### **Delområde III**

9.2 Der skal 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.

9.3 Det befæstede areal på hver grund må samle være 60 m<sup>2</sup> + 5% af grundens areal.

### **Delområde II og III**

9.4 Der skal udlægges et grønt bælte på 8 meter fra kant af den eksisterende Holing Sø, på matr. nr. 1b og 50, Gullestrup, Herning Jorder. De 5 meter skal være vild enggræs som beskrevet i § 4.17.

## §10 TERRÆN

10.1 Der kan i forbindelse med udgravning af søen foretages de nødvendige terrænreguleringer efter en samlet plan.

10.2 Søens bredder må maksimalt have en hældning på 1:5.

10.3 Der må indenfor delområde IIIC og IIIF 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.

10.4 Der må indenfor delområde III, efter endt byggemodning, ikke foretages permanente terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænreguleringer indenfor en afstand af 1 m fra skel.

---

## §11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Inden for delområde III skal hegning ske som levende hegn.
- 11.2 Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Det levende hegn / hækken skal her plantes minimum 40 cm fra skel.
- 11.3 I de ikke bebyggede zoner, der opstår af § 7.13 på hver grund i delområde IIID, IIIE og IIIF må hegn mod vej højst have en højde af 120 cm.
- 11.4 Der skal langs Løvbakkevej og stamvejene plantes egnstypiske og hjemmehørende løvfældende træer.

## §12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Ny bebyggelse og anlæg indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug før:
- 12.2 Vejen A – A er anlagt frem til det pågældende delområde.
- 12.3 Stamvejen frem til det enkelte delområde er anlagt.
- 12.4 Boligveje og stier indenfor delområdet er anlagt.
- 12.5 Opholdsarealer er anlagt.
- 12.6 Ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende;
- 12.7 Ejendomme er ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræder ordentligt.
- 12.8 Tilslutning til kollektiv varme-, vand-, og elforsyning har fundet sted.

## §13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal indenfor hvert af de 6 områder IIIA - IIIF oprettes en selvstændig grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor hvert område.
- 13.2 Grundejerforeningerne indenfor hvert af områderne 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.
- 13.4 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer indenfor deres eget delområde.
- 13.5 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.
- 13.6 Herning Kommune kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra nabområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## §14 BEVARING

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

## §15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 15.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 15.R4.1 for Holing Sø for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan samt for det areal, der er udtaget af kommuneplanen ved endelig vedtagelse Herning Kommuneplan 2017 - 2028, det vil sige del af matr. nr.

---

1b, 2t, 3ab, 5a og 5o, Gullestrup, Herning Jorder.

## §16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

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

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

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

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

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

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

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

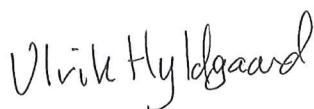
I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

---

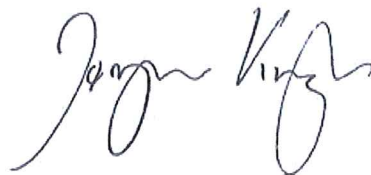
### 3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **29. august 2017**.

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard  
Formand for Byplanudvalget




Jørgen Krogh  
Direktør By, Erhverv og Kultur

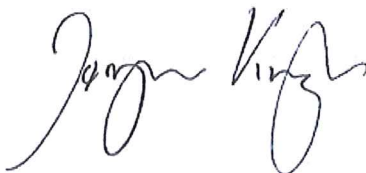
---

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **19. december 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 **21. december 2017**





### 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.

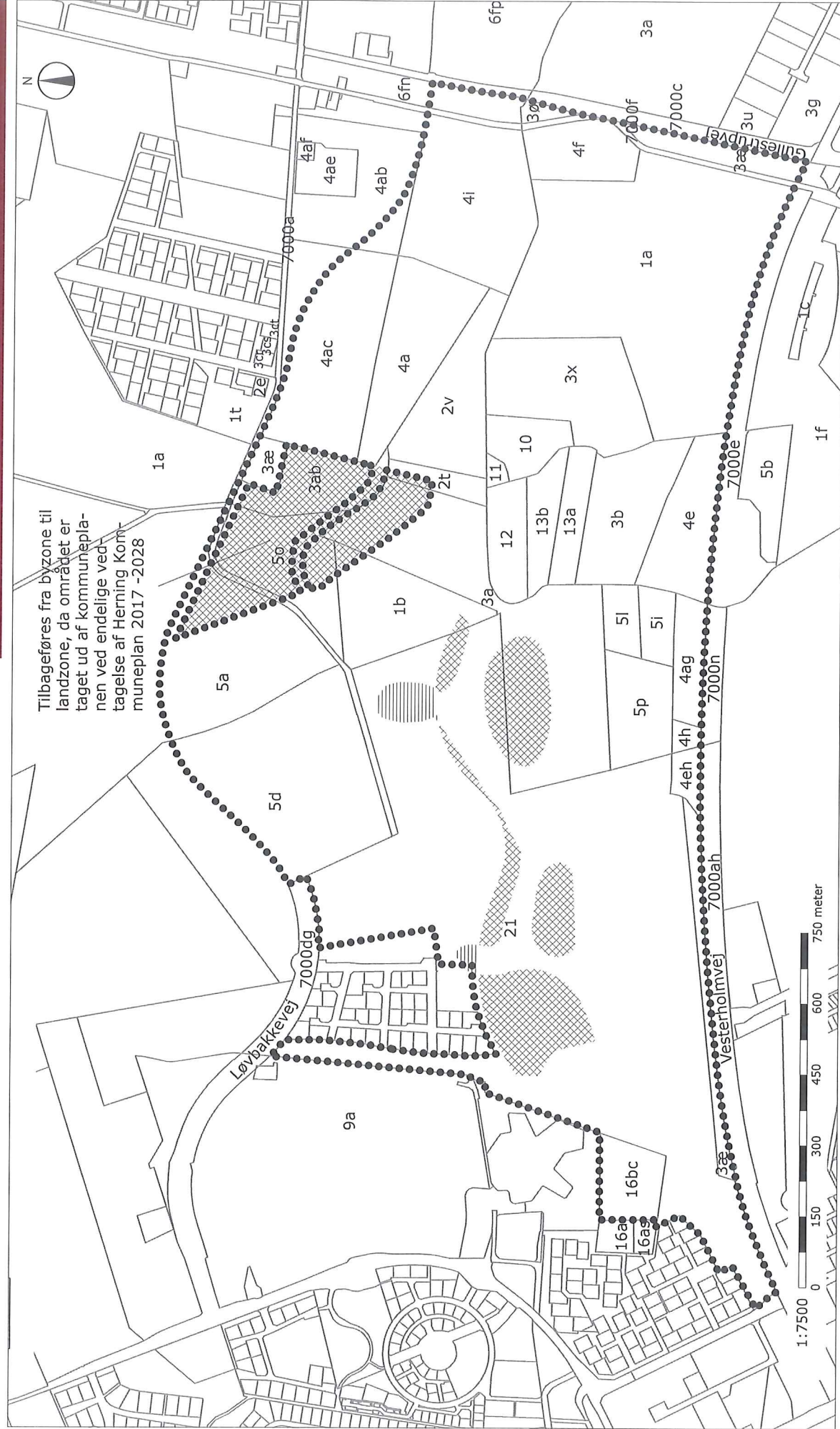
## Signaturforklaring

- Lokallangrænse
- ▨ Overføres fra byzone til landzone
- ▨ Overføres fra landzone til byzone



Herning  
Kommune

Lokalplan nr. 15-R4.2  
Kortbilag  
Matrikelkort  
Mål 1:7.500





## Signaturforklaring

- Lokaltlangrænse
- Delområdegænse
- ▨▨▨▨▨ Løvbakkevejs forlægning
- ▨▨▨▨▨ Grønne kiler
- - - Søprofil
- ▨▨▨▨▨ Landskabs stibælte
- - - Stier
- ☉☉☉ Bevaringsværdig beplantning
- ☉☉☉ Trafiksikker faunapassage for odder og padder
- ☉☉☉ Trafiksikker faunapassage for padder
- ☉☉☉ Smalbakkens oversvømmelsesområde
- ☉☉☉ Byggefelt til klubhus, bådhus m.v.

**Herning**  
Kommune

Lokalplan nr. 15.R4.2  
Kortbilag 2  
Lokalplankort  
Mål 1:7.500

