



# Område til bolig- og erhvervsformål vest for Gormsvej



## Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 2002 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 **tinglyses** herefter og får **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 var offentligt fremlagt i tiden fra den 6. august 2003 til den 1. oktober 2003 (begge dage incl.) på Herning Rådhus (i Servicebutikken, indgang A og i Byplanafdelingen, indgang C 2. sal), på Centralbiblioteket i Herning, i biblioteksfilialerne og i biblioteksbusserne.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skulle indsendes skriftligt til Herning Byråd senest den 1. oktober 2003.

Supplerende oplysninger kan indhentes på Teknik & Miljø, Byplanafdelingen, tlf. 96 28 28 28.

## Lokalplan nr. 12.E10.1

### Område til bolig- og erhvervsområde vest for Gormsvej

#### Indholdsfortegnelse:

<b>1.0</b>	<b>Beskrivelse</b>	
1.1	Lokalplanens baggrund og formål .....	2
1.2	Lokalplanens område .....	2
1.3	Lokalplanens indhold .....	3
<b>2.0</b>	<b>Redegørelse</b>	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen .....	4
2.2	Lokalplanens forhold til kommuneplanen .....	4
2.3	Lokalplanens forhold til anden fysisk planlægning .....	6
2.4	Lokalplanens forhold til miljøet .....	7
2.5	Arkæologiske forhold/kulturmiljø .....	8
2.6	Butikker/detailhandel (jfr. Planlovens § 16 stk. 6) .....	8
2.7	Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas .....	8
2.8	Tilladelser fra andre myndigheder .....	8
<b>3.0</b>	<b>Lokalplan</b>	
§ 1	Lokalplanens formål .....	9
§ 2	Område og zonestatus .....	9
§ 3	Områdets anvendelse .....	10
§ 4	Udstykning .....	11
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	11
§ 6	Tekniske anlæg .....	12
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	14
§ 9	Ubebyggede arealer .....	16
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	17
§ 11	Servitutter og ophævelse af ældre lokalplan .....	17
§ 12	Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	17
§ 13	Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	18
	Vedtagelsespåtegning .....	19

#### Kortbilag:

Kortbilag nr. 1: Matrikulære forhold 1:2500

Kortbilag nr. 2: Lokalplankort 1:2000

## 1.0 Beskrivelse

Denne lokalplan omfatter et område mellem Silkeborgvej og motorvejen Herning-Bording, rute 15. Området afgrænses af Silkeborgvej mod vest og Gormsvej mod øst og har, efter motorvejen er blevet åbnet, fået en central placering ved ankomsten til Herning. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 66.200 m<sup>2</sup>.

### 1.1 Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre, at der kan opføres en ny etagebebyggelse til kontorformål, liberale erhverv og servicevirksomheder ved rundkørslen, hvor motorvejen møder Dronningens Boulevard.

På grund af den centrale placering ved motorvejen og i Hernings aflastningscenter muliggør lokalplanen, at der kan etableres dagligvarehandel og salg af særligt pladskrævende varegrupper i området. Lokalplanen udlægger området langs Silkeborgvej - nord for rundkørslen til disse formål.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at det eksisterende garageanlæg ved Knudsvej kan nedrives, og der i stedet kan opføres boligbebyggelse på ejendommen.

Lokalplanen har til formål:

at udlægge området til kontorformål, liberale erhverv, servicevirksomheder, handel og offentlige formål samt boliger,



*Eksisterende garageanlæg*

at muliggøre ny etagebebyggelse på hjørnet af Silkeborgvej og rute 15 til en arkitektonisk markering af ankomsten til byen fra motorvejen,



*Nuværende indkørsel fra Silkeborgvej*

at udlægge arealer til adgangsveje, parkering og fælles udeopholdsarealer for bebyggelsen, samt og

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### 1.2 Lokalplanens område

Lokalplanområdets sydlige del ligger hen som et overskudsareal efter etableringen af rute 15. Arealet udgør en vigtig del af ankomsten til Herning og ved at opføre en markant bebyggelse på grunden, kan man være med til at skabe en "byport" til byen.



Matr. nr. 1 s anvendes i dag til garageanlæg og lignende til busser mm. fra Arriva. Dette areal forventes omdannet og er i lokalplanen udlagt til boligområde.

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger bebyggelse, der anvendes til kontor og liberale erhverv fx. IT-firmaer. Bygningerne langs Silkeborgvej - nord for rundkørslen - rummer i dag forskellige butikker. Den nordlige bygning rummer Ivan Boligland samt lager. Lokalplanen giver mulighed for, at denne bygning kan omdannes til 1850 m<sup>2</sup> detailhandel i form af dagligvarehandel og/eller udvalgsvarerhandel. Den sydlige bygning har i øjeblikket et par ledige lejemaal, men rummer ellers møbeludsalg, Flügger, Kvik Køkkener og T.Hansen.dk bilreservedele. Ved lokalplanens endelige vedtagelse kan bygningen alene rumme butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper så som møbler, biler, planter, køkkener og lignende. Eksisterende butikker i området kan dog fortsætte og videreføres som hidtil.

### 1.3 Lokalplanens indhold

Lokalplanen er inddelt i fire områder:

**Område I** er udlagt til erhvervsformål i form af liberale erhverv samt butikker. Der kan i området etableres max. 1850 m<sup>2</sup> detailhandel i form af dagligvarehandel og/eller udvalgsvarerhandel.

Hvis der etableres mere end én butik til dagligvarehandel, kan den enkelte butik max. være 1000 m<sup>2</sup>.

Den enkelte butik til udvalgsvarerhandel må max. være 1000 m<sup>2</sup>.

**Område II** er udlagt til erhvervsformål i form af liberale erhverv. Der kan i området etableres salg af særligt pladskrævende varegrupper.

**Område III** må anvendes til erhvervsformål i form af kontorer, liberale erhverv, service og udstillingsvirksomhed samt særlige offentlige formål. Inden for området kan der etableres lettere ikke genegivende produktion, som f. eks. produktion inden for musik- og IT-branchen.

Der kan etableres en del parkeringspladser på terræn, men der er desuden indarbejdet mulighed for at etablere parkeringskælder.

**Område IV** er udlagt til boligområde i form af etageboliger i max. 3½ etager. Ny boligbebyggelse i byggefelt E kan dog kun opføres i max. 3 etager.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at der skal ske en omlægning af de trafikale forhold i området for at sikre en mere hensigtsmæssig og trafiksikker afvikling af trafikken, samt at der skal etableres beplantningsbælter mellem bolig- og erhvervsområdet.



En del af hjørnegrunden anvendes til parkering af busser. Stien fortsætter mod bymidten.



Nord-sydgående sti ved Knudsvej

## 2.0 Redegørelse

### 2.1 Lokalplanens forhold til regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt.

Området ved Silkeborgvej er sammen med NØ.C1 og NØ.C2, hvor Herning Centeret og A-Z ligger, udpeget som aflastningscenter for Herning bymidte.

Ringkjøbing Amt har vedtaget tillæg nr. 55 til Regionplan 2001.

Tillægget muliggør, at der kan etableres i alt 5000 m<sup>2</sup> detailhandel i området syd og øst for Silkeborgvej, samt at der kan etableres såvel dagligvarehandel som udvalgsvarerhandel.

Tillæg nr. 31 til Herning Kommuneplan 2001-12 udlægger en ramme på 1850 m<sup>2</sup> til detailhandel i område NØ.E10 øst for Silkeborgvej, samt 2150 m<sup>2</sup> i NØ.E3 syd for Silkeborgvej. De resterende 1000 m<sup>2</sup> fra tillæg nr. 55 til Regionplan 2001 er anvendt i tillæg nr. 42 til Herning Kommuneplan 2001-2012 samt lokalplan 12.C5.1, der giver mulighed for at den eksisterende dagligvareforretning Merko på Holtbjerg kan udvides med 1000 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er Herning Kommuneplan 2001-2012. I kommuneplanen er lokalplanområdet indeholdt i ram-

meområderne: NØ.E3, NØ.E8, NØ.OF19 og NØ.B3.

Da lokalplanens bestemmelser ikke er i overensstemmelse med rammeområderne, er der udarbejdet et tillæg nr. 31 til Herning Kommuneplan 2001-12.

Ved den endelige vedtagelse af tillæg nr. 31 den 27. april 2004 blev

- den nordvestlige del af det nuværende rammeområde NØ.E3 ændret til NØ.E10,
- den sydvestlige del af det nuværende rammeområde NØ.E3 ændret til NØ.E11,
- den vestlige del af det nuværende rammeområde NØ.OF19 ændret til NØ.E11,
- det nuværende rammeområde NØ.E8 ændret til NØ.B3, samt
- rammebestemmelserne for den resterende del af NØ.E3 ændret.

Ved den endelige vedtagelse af tillæg nr. 31 hæves den samlede ramme til detailhandel i NØ.E3 og NØ.E10 til i alt 4000 m<sup>2</sup>.

### Reviderede rammebestemmelser for

#### NØ.E10 - Erhvervsområde ved Silkeborgvej

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

Der må ikke etableres boliger i området.



Der kan etableres max. 1850 m<sup>2</sup> detailhandel i form af dagligvarehandel eller udvalgsvarerhandel.

Det er fortrinsvist virksomheder i klasse 2 og 3, der kan placeres i området.

Bebyggelse med høj bevaringsværdi i henhold til kommuneatlasset samt anden bebyggelse med høj kulturhistorisk eller arkitektonisk værdi - herunder Egetæppers tidligere administrations- og udstillingsbygning ved Silkeborgvej, "det skæve hus" - skal søges restaureret og bevaret.

Områdets særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, værdifuld beplantning og værdifulde enkelttræer bør bevares.

**Bebyggelsesprocent:** Højst 50.

**Etageantal:** Højst 2.

**Bygningshøjde:** Højst 8,5 m.

**Opholdsareal:** Mindst 10% af etagearealet.

**Parkeringspladser:** Mindst 1 pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

**Bevaring:** Værdifuld beplantning bør bevares.

**Detailhandel:** Rammen til detailhandel er max. 1850 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarerforretning kan max. være 1000 m<sup>2</sup> og for den enkelte dagligvareforretning max. 1850 m<sup>2</sup>.

#### Reviderede rammebestemmelser for

#### NØ.E11 - erhvervsområde nord for rute 15

Den nordlige del af området må anvendes til erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i



Areal til vejføring samt vareindlevering

ubetydeligt omfang, forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik, herunder salg af særligt pladskrævende varegrupper.

Den sydlige del af området - syd for stien mod Haraldsgade - må kun anvendes til erhvervsvirksomheder i form af kontorer, liberale erhverv, service- og udstillingsvirksomhed samt særlige offentlige formål. Inden for området kan der etableres lettere ikke genegivende produktion, der ikke eller kun i ubetydeligt omfang, forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik. Der må ikke etableres salg af særligt pladskrævende varegrupper.

Der kan ikke etableres selvstændig dagligvarehandel eller boliger i området.

Det er fortrinsvist virksomheder i klasse 2 og 3, der kan placeres i området.

Bebyggelsen skal fremstå som en markant afgrænsning mod motorvejen.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik til salg af særlig pladskrævende varegrupper kan være max. 1500 m<sup>2</sup>.

**Bebyggelsesprocent:** Højst 65 for området under et.

**Etageantal:** Højst 2 etager mod Silkeborgvej og højst 8 etager mod motorvejen.

**Bygningshøjde:** Højst 8,5 m mod Silkeborgvej og højst 30 m mod motorvejen.

**Opholdsareal:** Mindst 10% af etagearealet.

**Parkeringspladser:** Mindst 1 pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.



"Det skæve hus"

## Reviderede rammebestemmelser for

### NØ.B3- Boligområde ved Holtbjerg

Området skal anvendes til etageboliger. Det skal være muligt at indpasse visse offentlige formål, for eksempel daginstitutioner og erhverv, hvis de ikke er til gene for omgivelserne eller bryder områdernes karakter af boligområder.

Der er meget lidt beplantning ved etageboligområderne. Der skal kunne plantes langs veje og stier samt på friarealer. Miljøet søges forbedret på vejstrækninger, hvor bilerne er til gene for boligerne.

Kommuneatlasen for Herning beskriver en række karakteristiske landskabs-, by- og bygningstræk, der skal have særlig bevågenhed i planlægningsarbejdet.

Bebyggelse med høj bevaringsværdi i henhold til kommuneatlasen samt anden bebyggelse med høj kulturhistorisk eller arkitektonisk værdi skal så vidt muligt søges restaureret og bevaret. Områdets særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, værdifuld beplantning og værdifulde enkeltræer bør bevares.

**Bebyggelsesprocent:** Højest 50 for området under ét.

**Etageantal:** Højest 4

**Bygningshøjde:** Højde 12 m.

**Opholdsareal:** Mindst 50 % af boligetagearealet.

**Parkeringspladser:** Mindst 1 pr. bolig. Ved etablering af ungdomsboliger eller ældre-/handicappede boliger etableres mindst ½ p-plads pr. bolig

**Andet:** Der skal i områderne kunne etableres miljøstationer, hvor de enkelte husstande kan aflevere det sorterede affald.

## Reviderede rammebestemmelser for

### NØ.E3 - Erhvervs- og centerområde ved Silkeborgvej

Området må kun anvendes til center- og er-

hvervsformål, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang, forurener med hensyn til støj, luft, lugt og trafik. Der kan endvidere etableres butikker samt liberale erhverv i form af kontor- og servicevirksomhed i området.

Der må ikke etableres boliger i området.

I tilknytning til den enkelte virksomheds produktion, kan der etableres detailsalg af egne produkter.

Der kan i området etableres udvalgsvarerhandel, salg af særlig pladskrævende varegrupper samt maks. en butik til dagligvarerhandel til områdets daglige forsyning.

Det er fortrinsvis virksomheder i klasse 2 og 3, der kan placeres i området.

**Bebyggelsesprocent:** Højest 50.

**Bygningshøjde:** Højest 10 m.

**Opholdsareal:** Mindst 10% af etagearealet.

**Parkeringspladser:** Mindst 1 pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

**Detailhandel:** Rammen til detailhandel er 2150 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarerbutik og dagligvarerbutik kan maksimalt være 1000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte butik til salg af særligt pladskrævende varegrupper kan maksimalt være 1500 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Lokalplanens forhold til anden fysisk planlægning

### Overordnede veje og stiforbindelser

Der er i lokalplanen lagt vægt på, at der via stiforbindelser kan sikres en cykel- og fodgængerlig forbindelse gennem området. De overordnede stier er Alhedestien samt stien under Silkeborgvej til Haraldsgade, som fortsættes mod øst i en fremtidig sti syd for Valdemarsvej.

Lokalplanområdet vejbetjenes henholdsvis fra Silkeborgvej og fra Gormsvej.

Knudsvej skal senest ved bebyggelse i område III afbrydes ved Gormsvej for almindelig biltrafik, så der ikke længere er forbindelse mel-



lem Valdemarsvej og Knudsvej. Der kan dog etableres en midlertidig bussluse. Knudsvej har i dag en døgntrafik på ca. 2200 biler. Heraf udgør lastvogns- og bustrafik ca. 390. Området omkring Knudsvejs tilslutning til Silkeborgvej er dog svært overskueligt. Tilslutningen ligger alt for tæt på rundkørslen, og det medfører mange farlige situationer og trafikuheld.

Ved realisering af lokalplanen vil Knudsvej skulle omlægges, så adgang til områdets vestlige del kommer til at foregå fra Silkeborgvej via en ny lysregulering midt på vejstrækningen. Lokalplanområdets østlige del vil få vejadgang fra Gormsvej.

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdets nærmeste busforbindelser er rute nr. 7 og S7, der kører via Knudsvej.

Ved realisering af lokalplanens lukning af den vestlige del af Knudsvej vil det være ønskeligt at omlægge busruterne. Indtil dette er økonomisk muligt, giver lokalplanen dog mulighed for, at der kan bibeholdes en busvej / bussluse i den nuværende vejføring mellem Knudsvej og Valdemarsvej.

Hvis der sker en omlægning af busruterne, vil de i stedet kunne få indkørsel via lysreguleringen ved HerningCenteret.

Beboerne i området har desuden mulighed for at benytte sig af busruterne linie 2 og 5, der kører ad Silkeborgvej.

### **Støj fra veje**

Der må som hovedregel ikke udlægges nye arealer til boliger og institutioner i områder, der er belastet af et støjniveau over 55 dB(A) fra veje.

For at sikre støjkravene overholdt, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at nye boliger ikke må tages i brug, før målinger eller beregninger har godtgjort, at de til enhver tid gældende grænser for støj fra veje kan opfyldes. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet på primære opholdsarealer og min.

en facade pr. bolig ikke overstige 55 dB(A), og det indendørs støjniveau i sove- og opholdsarealer må ikke overstige 30 dB(A). (Jvf. Vejledning nr. 3, 1984, Trafikstøj i boligområder). Kravet om dokumentation gælder ikke butikker, kontorer, liberale erhverv og lignende.

### **Parkering**

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkering efter bestemmelserne i lokalplanen eller parkeringsregulativet. For bebyggelse i området gælder, at der skal udlægges parkeringspladser i henhold til § 5.

I område III kan parkeringspladserne etableres på terræn og/eller i parkeringskælder. I forbindelse med byggeri i byggefelt D-1 og D-2 skal der etableres parkeringskælder eller lignende under bebyggelsen for at sikre mulighed for, at der kan ske fremføring og udtrækning af fjernvarmerør gennem kælderen i henhold til ledningsdeklaration for transmissionsledningen.

### **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.

### **Skoleforhold**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Holtbjerg Skoles skoledistrikt.

## **2.4 Lokalplanens forhold til miljøet**

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af konkrete projekter, der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse i medfør af Planlovens § 6.c. De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jfr. § 3, stk. 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering samt den potentielle miljøpåvirkning.

Såfremt der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder i området konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses, og Herning Kommunes Miljøafdeling skal underrettes herom.

Inden for området skal der i henhold til lokalplanen etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet. Der skal desuden etableres centralt beliggende affaldsstationer og containere til indsamling af genbrugsmaterialer.

### **2.5 Arkæologiske forhold/kulturmiljø**

Herning Museum skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser, inden området bebygges.

### **2.6 Butikker/detailhandel (jf. Planlovens §16 stk. 6)**

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres max. 1850 m<sup>2</sup> detailhandel i område I. I område II kan der desuden etableres salg af særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik må max. være 1500 m<sup>2</sup>.

### **2.7 Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas**

Indenfor lokalplanområdet ligger der kun én bygning, der er omfattet af Herning Kommuneatlas. Det er bagbygningen til WM-data's kontorbyggeri på Silkeborgvej 88. Bygningen har en middel bevaringsværdi.

Lokalplanen indeholder dog bestemmelser til bevaring af Egetæppers tidligere administrations- og udstillingsbygning ved Silkeborgvej - i folkemunde kendt som "det skæve hus". Byggeriet er tegnet af billedkunstneren Gunnar Aagaard Andersen og arkitekterne Karen og Jan Eggen. Bygningen var en af Damgaard-brødrenes provokationer af den offentlige mening, og har stor kulturhistorisk og arkitektonisk værdi, ligesom den med sit markante udseende og centrale placering er en bygning, der opfattes som et vartegn for Herning.

### **2.8 Tilladelser fra andre myndigheder**

Dele af lokalplanens realisering bl.a. ved rundkørslen kan være afhængig af tilladelser fra andre myndigheder - herunder vejmyndigheden. Bebyggelse i byggefelt D-1 og D-2 skal ske i overensstemmelse med ledningsdeklaration for transmissionsledningen.

### 3.0 Lokalplanen

#### Lokalplan nr. 12.E10.1

#### Område til bolig- og erhvervsformål vest for Gormsvej

I henhold til lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at udlægge området til kontorformål, liberale erhverv, servicevirksomheder, handel og offentlige formål samt boliger,

at muliggøre ny etagebebyggelse på hjørnet af Silkeborgvej og rute 15 til en arkitektonisk markering af ankomsten til byen fra motorvejen,

at udlægge arealer til adgangsveje, parkering og fælles udeopholdsarealer, samt

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

#### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.: 3, 103 c 103 f, 103 h, 103 bh, 1399 Herning Bygrunde, matr. nr. 4 b, 1 o, 1 p, 1 q, 1 s Holtbjerg, del af matr. nr. 214 og 1404 Herning Bygrunde og del af matr. nr. 1 k Holtbjerg samt litra "c", "br", "g" og del af "dn" samt alle parceller, der efter den 1. juni 2003 udstykkes og matrikuleres inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III og IV som vist på kortbilag nr. 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

3.1 **Område I** må anvendes til erhvervsformål i form af dagligvarehandel, udvalgsvarerhandel, mindre fremstillingsvirksomheder, der hører til butikkerne, liberale erhverv, kontorer, offentlige institutioner og lignende virksomheder.

3.2 I område I må det samlede areal til butikksformål ikke overskride 1850 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bebyggelse til butikksformål skal placeres i byggefelt B.

Der må max. etableres 1850 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvarehandel. Der kan etableres én butik til dagligvarehandel på max. 1850 m<sup>2</sup>. Såfremt der etableres to dagligvareforretninger, kan den enkelte butik have en max. størrelse på 1000 m<sup>2</sup>, og butikkerne skal de placeres, så der etableres max. 925 m<sup>2</sup> dagligvarehandel på matr. nr. 3, Holtbjerg og max. 925 m<sup>2</sup> dagligvarehandel på matr. nr. 4 b, Holtbjerg.

Såfremt 1850 m<sup>2</sup> detailhandel etableres i form af udvalgsvarerhandel, må bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarerforretning max. være 1000 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte forretning til salg af særligt pladskrævende varegrupper må max. være 1500 m<sup>2</sup>. Særlig pladskrævende varegrupper medregnes ikke i det samlede detailhandelsareal.

3.3 **Område II** må anvendes til erhvervsformål i form af butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper, mindre fremstillingsvirksomheder, der hører til butikkerne, liberale erhverv, offentlige institutioner og lignende virksomheder. Der kan i den nordlige del af byggefelt C desuden tillades opført bebyggelse til tankanlæg og lignende.

I område II må det samlede bebyggede areal inkl. overdækning til tankanlæg ikke overskride 5500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der må ikke etableres dagligvarehandel og udvalgsvarerhandel i område II.

Der må max. etableres 4700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til særligt pladskrævende varegrupper inden for område II. Bruttoetagearealet for den enkelte forretning må max. være 1500 m<sup>2</sup>.

3.4 **Område III** må anvendes til erhvervsformål i form af kontorer, liberale erhverv, service- og udstillingsvirksomhed samt særlige offentlige formål. Inden for området kan der etableres lettere ikke genegivende produktion, som f. eks. produktion inden for musik- og IT-branchen.

3.5 **Område IV** må anvendes til boliger herunder ungdomsboliger og boliger til ældre samt til funktioner som almindeligvis kan placeres i tilknytning til boliger som beboerhuse og lignende.

3.6 Der må ikke etableres erhverv, offentlige funktioner eller butikker, som ved trafik eller gennem drift forurener med støj, luft, røg eller rystelser

3.7 Inden for lokalplanområdet kan der derudover etableres energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v., når placering og udformning tilpasses den omkring liggende bebyggelse.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning og matrikulære ændringer må kun finde sted efter en af Herning Byråd godkendt plan for det enkelte område.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 **Område I, II og III** vejbetjenes via en ny vej med ind- og udkørsel til Silkeborgvej som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges som privat fællesvej fra pkt. a via b, c og d til punkt e i en bredde af min. 7 m.
- 5.2 Den eksisterende vejadgang h til Knudsvej fra Silkeborgvej skal lukkes for almindelig biltrafik senest ved bebyggelse i område III.
- 5.3 Den eksisterende vejadgang f-g fra Silkeborgvej skal lukkes, inden der kan ske ændret anvendelse eller nybyggeri i byggefelt B.
- 5.4 **Område IV** vejbetjenes fra Gormsvej. Bebyggelsen i byggefelt F har dog - efter bebyggelse i område III - vejadgang fra vejen a-e fra Silkeborgvej.
- 5.5 Adgangsveje og parkeringsarealer skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2. Der skal på parkeringsarealerne eller i kanten af parkeringsarealerne plantes træer svarende til et træ pr. 8 p-pladser. Principper for beplantning, herunder størrelse af plante-huller og lignende, skal afklares med Herning Kommunes Parkafdeling i forbindelse med indsendelse af den i § 9.13 nævnte friarealplan.
- 5.6 I **område III** skal parkeringspladserne etableres i form af parkeringskælder under byggefelt D-1 og D-2 som nævnt i § 7.6. En mindre del af parkeringspladserne kan etableres på terræn. Der kan desuden etableres parkeringspladser på terræn som en del af byggefelt D-2.
- 5.7 Adgang til varegårde, vareindlevering mm. i byggefelt B og C skal ske fra byggefelternes østside.
- 5.8 Stier inden for lokalplanområdets **område I** udlægges som private fællesstier i en bredde af min. 3 meter og placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.9 Stier inden for lokalplanområdets **område III og IV** udlægges som offentlige stier i en bredde af min. 3 meter og placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Der skal tilvejebringes parkeringsareal svarende til mindst en parkeringsplads pr. bolig og en parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

Der skal til dagligvarebutikker etableres min. en parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal.

Til ungdomsboliger eller boliger under 40 m<sup>2</sup> skal der etableres mindst ½ parkeringsplads pr. bolig.

- 5.11 Befæstede arealer herunder parkeringspladser, stier og adgangsveje skal, hvor jordbundsforholdene ikke er til hinder for dette, etableres med en belægning, som tillader nedsivning af regnvand. Nedsivningen må ikke medføre forurening af undergrunden.
- 5.12 Der skal anlægges almindelig befæstet kørevej i en bredde af min. 2,8 m til en afstand af max. 40 m fra enhver indgangsdør i bebyggelsen. Vejen skal kunne anvendes til fremføring af automobilsprøjte.

Ud for redningsåbninger med underkant mere end 10,8 m over terræn, skal der udlægges et min. 4 m bredt brandredningsareal.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejeren pligt til at lade deres ejendom tilslutte offentlige eller private forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser.
- 6.2 Der kan uden for byggefeltene opføres nødvendige tekniske anlæg til forsyningsformål.
- 6.3 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Eksisterende ledninger, transformerstationer, højspændingskabler og rørføringer i området skal respekteres; der skal dog, inden der opføres bebyggelse i byggefelt D-3 ske omlægning af kloakledninger mm. under byggefeltet.
- 6.5 Parkerings- og stiarealer oplyses med parkarmatur.
- 6.6 I området skal der sikres mulighed for opstilling af brandhaner.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 7.2 Der er påbudt byggelinie i byggefelt D-1 og D-2s afgrænsning mod vest og syd.
- 7.3 De på kortbilag 2 viste vejbyggelinier mod syd kan ikke overskrides. Der må ikke etableres faste anlæg - herunder parkeringspladser - syd for byggelinien. Arealet kan alene anvendes til grønt areal. Der kan dog etableres brandvej.
- Parkeringskælder til byggefelt D-1 og D-2 kan overskride byggefelternes afgrænsning mod nord og øst.
- 7.4 Etagearealet inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelt må ikke overstige følgende ekskl. areal i kælder til teknik, arkiv eller parkering:

Område	Matr. nr.	Byggefelt	Max. bruttoetageareal
I	4 b	Byggefelt A	4200 m <sup>2</sup>
I	3, 4 b	Byggefelt B	3000 m <sup>2</sup>
II	1399	Byggefelt C	5500 m <sup>2</sup>
III	1404 a, 103 f, 103 h, 103 bh	Byggefelt D-1 og D-2	4000 m <sup>2</sup>
IV	1 s	Byggefelt E	4200 m <sup>2</sup>
IV	103 c	Byggefelt F	3200 m <sup>2</sup>
IV	1 o	Byggefelt G	4200 m <sup>2</sup>
IV	1 p	Byggefelt H	4200 m <sup>2</sup>

7.5 Inden for **område I** kan der max. opføres 7500 m<sup>2</sup> inkl. eksisterende bevaringsværdig bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 40 % for området under ét inkl. vej- og parkeringsarealer.

Inden for **område II** kan der max. opføres 5500 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 40 % for området under ét inkl. vej- og parkeringsarealer.

Inden for **område III** kan der max. opføres 4000 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 50% for området under ét inkl. vej- og parkeringsarealer.

Inden for **område IV** kan der max. opføres 15800 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 60% for området under ét inkl. vej- og parkeringsarealer.

7.6 Bebyggelse kan opføres efter følgende bestemmelser:

Byggefelt	Max. etageantal	Min. etageantal	Max. højde
A	2 etager		8,5 m
B og C	1 etage		8 m
D-1	8 etager	5 etager	30 m
D-2	4 etager	3 etager	17 m
E	3 etager		10 m
F, G og H	3½ etager		12 m

Bebyggelse i byggefelt D-1 og D-2 skal opføres med et minimum etageantal på henholdsvis 3 og 5 etager for at sikre en bygningsmæssig afgrænsning mod motorvejen og rundkørslen.

7.7 Der skal ved bebyggelse af byggefelt D-1 og D-2 etableres parkeringskælder eller lignende under bebyggelsen og sikres mulighed for, at der kan ske fremføring og udtrækning af forsyningsrør i kælderen. Parkeringskælderen og tilkørselsrampen skal have en fri højde på min. 4 meter, og der skal være min. 20 m i fri længde fra væggen mod rørføringen vest for byggefelterne. Udformning, dimensioner mm. skal udføres i henhold til ledningsdeklaration for transmissionsledningen.

7.8 Enkelte bygningsdele kan gives en større højde, når det er teknisk påkrævet, og det ud fra en arkitektonisk helhedsvurdering ikke skæmmer området.

- 7.9 Byggefelter kan overskrides med max. 2 m ved påbygning af altaner, elevator- og trappeårne og lignende under forudsætning af, at der forud indhentes tilladelse ved Herning Kommune. Byggefelt D-1 og D-2 kan ikke overskrides mod syd og vest.
- 7.10 Der må kun opføres boliger i område IV, såfremt de gældende krav til støjniveauet fra trafikstøj kan opfyldes.
- 7.11 Mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende kan, undtagen mod Silkeborgvej og motorvejen, tillades opført uden for de viste byggefelter efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser, under forudsætning af, at bygningerne gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Bygninger må maksimalt gives en højde på fire meter og må ikke opføres i mere end én etage.

## **§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden**

### **Fælles bestemmelser**

- 8.1 Byggetilladelse kan tidligst udstedes, når der foreligger Herning Byråds godkendelse af bebyggelsens udformning og materialevalg, samt en plan over friarealer inkl. beplantning, stier, legepladser mv. for et delområde under ét jævnfør § 9.
- 8.2 Bebyggelsen skal gives en sådan udformning, at der opnås en god helhedsvirkning i forbindelse med omgivelserne.
- 8.3 Blanke tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi. Det er tilladt at anvende glasmaterialer på mindre bygningsdele.
- 8.4 Facadeændring og opsætning af skilte, skiltebelysning, baldakiner, markiser, facadebeklædning og lignende må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, områder eller parkeringsarealer.

### **Område I, II og III**

- 8.6 For at sikre en harmonisk og arkitektonisk sammenhængende bebyggelse langs Silkeborgvej og motorvejen, skal facadeudtryk, materialevalg, farvevalg og skiltning fremstå sammenhængende for et byggefelt under ét.
- 8.7 Ved udformning og proportionering af bebyggelse i byggefelt A og B skal der tages vidtgående hensyn, så bebyggelsen tilpasser sig proportioneringen og det arkitektoniske udtryk af den bevaringsværdige bebyggelse markeret BV på kortbilag 2.
- 8.8 I byggefelt B og C skal bebyggelse opføres med fladt tag eller med tag med ensidig taghældning. Taget må have en taghældning på max. 15 grader. Såfremt bygningen opføres med fladt tag, skal der være synlige murkroner. Tagets højeste punkt skal placeres mod vest.



- 8.9 Til tagbeklædning skal anvendes sort tagpap, natur- eller eternitskifer, zink eller lignende tagmaterialer.
- 8.10 Bygninger i byggefelt B og C skal have en facadehøjde på min. 5 m mod Silkeborgvej.
- 8.11 I byggefelt B og C skal der etableres vinduer i facade mod vest. Disse vinduer må ikke blændes. Vinduer, der ikke er placeret i forbindelse med indgangsparti, kan dog placeres højt i facaden, såfremt dette tilføjer bebyggelsen arkitektonisk kvalitet og tilvejebringer det fornødne lysindfald.
- 8.12 Bygninger skal udføres med murede facader, der skal fremstå vandskuret eller pudset med en malerbehandling i lyse afdæmpede farver. Dele af bygningen kan udføres som lette partier beklædt med træ, plademateriale eller lignende. Bygninger kan desuden tillades opført med beklædning så som skærmtegl eller plademateriale, såfremt dette tilføjer bebyggelsen arkitektonisk kvalitet.
- 8.13 Vinduesrammer skal være af træ eller aluminium.
- 8.14 Der må ikke opsættes reklamepyloner, bevægelige/variable skilte og rullende reklamer vendt mod trafikken samt en belysning, der kan genere trafikken.

Der kan mellem byggefelt B og C og Silkeborgvej etableres i alt max. to skiltepyloner i en højde af max. 7,5 m og med et skilteareal på max. 7 m<sup>2</sup>. Skiltepylonerne er fælles for alle virksomheder inden for området, og skal placeres som vist på kortbilag 2. Skiltepyloner skal godkendes af vejbestyrelsen.

- 8.15 Ved udførelse af bygningsdele i reflekterende materialer, skal disse udføres, så der ikke kan forekomme blænding i form af sol- og billygtereflektion. Herudover må belysning, reklamering, vejvisning og lignende ikke kunne give anledning til forveksling med trafikreguleringssignalanlæg.
- 8.16 Skiltning på bygningens facader kan etableres i en max. højde på 5 m over naturligt terræn i område I og II og en max. højde på 7,5 m over naturligt terræn i område III. Skiltningen skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur dvs. i forbindelse med indgangspartier, vinduesbånd og lignende og må ikke overstige bygningens facadehøjde.
- 8.17 I byggefelt B og C skal varegårde, vareindlevering mm placeres på østsiden af byggefelterne og fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur i såvel proportionering som materialevalg.
- 8.18 Bygningen "Det skæve hus", der på kortbilag 2 er angivet som bevaringsværdig bebyggelse BV, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, herunder facadeændringer og udskiftning af vinduer, med mindre Herning Byråd giver tilladelse hertil.

#### **Område IV**

- 8.19 Bygninger må opføres med en taghældning på max. 25 grader i forhold til det vandrette plan.

- 8.20 Bygninger skal udføres med murede facader og fremstå som blank mur eller være vand-skurede/pudsede med en malerbehandling i lyse afdæmpede farver. Dele af bygningen kan udføres som lette partier beklædt med træ, plademateriale eller lignende.
- 8.21 Facaderne skal udformes således, at passiv solvarme og dagslys kan udnyttes i videst muligt omfang.
- 8.22 Bebyggelsen skal opføres med altan eller fransk altan til den enkelte lejlighed eller med mulighed for adgang til fælles terrasse, altan eller lignende.
- 8.23 Farve- og materialevalg skal være sammenhængende for den enkelte bebyggelse.

## § 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af erhvervsetagearealet og mindst 50 % af boligetagearealet. Herning Byråd kan godkende, at tagterrasser, altaner og lignende kan medregnes som udeopholdsarealer.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende og skal kunne vedligeholdes uden anvendelse af miljøskadelige midler.
- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som haveareal.
- 9.4 Der skal etableres beplantningsbælter eller allébeplantning til afgrænsning af boligområdet fra erhvervsområdet samt mod motorvejen som vist på kortbilag 2.
- 9.5 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer skal bevares.
- 9.6 Der må i område III ikke etableres bebyggelse og faste anlæg herunder befæstede arealer, belysning, reklamering, flagning og udstilling mellem byggefelterne og Silkeborgvej, rundkørselen og motorvejen. Arealet skal fremstå grønt.
- 9.7 Der må i område I ikke etableres bebyggelse mellem byggefelt B og det dertil hørende areal til parkering og den bevaringsværdige bygning BV. Arealet skal fremstå grønt, og der skal ske afskærmning mod parkering og lignende i form af beplantning.
- 9.8 I område I, II og III kan der kun opsættes hegn, mure og lignende, såfremt disse udføres i et formsprog og med et materialevalg, der harmonerer med bebyggelsen i området.
- 9.9 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende. Henstilling af uindregistrerede biler, last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende må ikke finde sted.
- 9.10 Der skal ved etageboligbyggeri etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald i henhold til Herning Kommunes "Retningslinier for placering, opbygning og indretning af affaldsstationer ved flerfamilieboliger på private grunde".
- 9.11 Der skal i erhvervsområder etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinier og regulativer på affaldsområdet.

- 9.12 Opstilling af containere til storskrald må kun ske med Herning Kommunes godkendelse.
- 9.13 Arealer omkring affaldsstationer, redskabsskure, varegårde og andre mindre bygninger skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende. Hegning mm. skal udføres i overensstemmelse med § 9.7.
- 9.14 Arealer til fælles ophold, parkering, beplantning m.v. skal anlægges og beplantes efter en friarealplan for de enkelte delområder. Planen skal godkendes af Herning Byråd jvf. Herning Kommunes Retningslinier for byggesagsbehandling vedrørende grønne arealer, dateret 15. aug. 1996.

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:
- de i § 5 nævnte stier, adgangsveje og parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med § 10.2 og 10.3,
  - de i § 6 nævnte tekniske anlæg er etableret,
  - de i § 9 nævnte affaldsstationer er etableret, og
  - friarealer og beplantning er tilvejebragt i overensstemmelse med § 9.
- 10.2 Ny bebyggelse og ændret anvendelse i byggefelt B må ikke tages i brug, før vejstrækningen a-b er etableret, og den eksisterende vejadgang i lokalplanområdets nordlige del f-g er nedlagt. Der skal etableres lysregulering i pkt. a.
- 10.3 Ny bebyggelse i byggefelt D-1 og D-2 må ikke tages i brug, før vejstrækningen b-d er etableret, og den eksisterende vejadgang for almindelig biltrafik til Knudsvej h er nedlagt. Bebyggelsen kan desuden medføre krav om mindre omlægning af den eksisterende stiføring.
- 10.4 Nye boliger må ikke tages i brug, før målinger eller beregninger har godtgjort, at de gældende grænser for støj fra veje kan opfyldes på mindst en af bygningens facader, på de udendørs opholdsarealer samt i sove- og opholdsrum.

## **§ 11 Servitutter og ophævelse af ældre lokalplan**

- 11.1 Private servitutter, der er uforenelige med planen fortrænges af denne.
- 11.2 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den under møde den 23. februar 1982 af Herning Byråd vedtagne lokalplan nr. 1.01.1 for Holtbjerg Vest.

## **§ 12 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

- 12.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelse fra amtet, hvis arealer i lokalplanområdet er eller bliver kortlagt som muligt forurenede eller konstateret forurenede efter Lov om forurenede jord:

Ejendommen matr. nr. 1 s Holtbjerg, Herning Jorder er den 7. maj 2003 kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til Lov om forurennet jord.

Hvis et areal er kortlagt, skal ejer eller bruger søge amtet om tilladelse, før anvendelsen af arealet ændres til følsom arealanvendelse: Bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.

Hvis et kortlagt areal bruges til følsom arealanvendelse eller er fastlagt af amtet som offentligt indsatsområde, skal ejer eller bruger søge amtet om tilladelse før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde på arealet. Den offentlige indsats omfatter forureninger, der kan have skadelig virkning på drikkevand eller på mennesker på arealer med boliger, børneinstitutioner eller offentlige legepladser.

12.2 Der må ikke uden Ringkjøbing Amts og Herning Kommunes godkendelse placeres anlæg, der medfører risiko i forhold til drikkevandsinteresserne eller nedgraves brændstoftanke og lignende inden for området.

12.2 Hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses i følge §71 i Lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Herning Kommunes Miljøafdeling, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når amtet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor."

## **§ 13 Lokalplanens endelige retsvirkninger**

13.1 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.

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 Planloven § 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 § 19 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

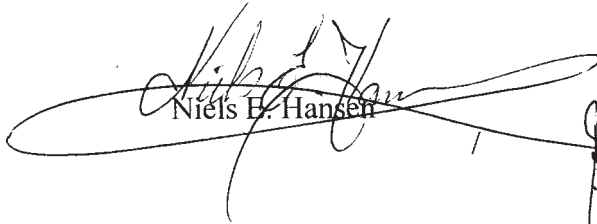
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.


Såfremt forhold vedrørende byggeri m.v. ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

### Vedtagelsespåtegning

Således foreløbigt vedtaget af Herning Byråd den 24. juni 2003.

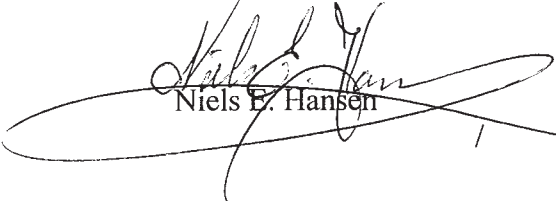
P.b.v.


  
Niels E. Hansen

  
J. Marstrand

Således endeligt vedtaget af Herning Byråd den 22. juni 2004.

P.b.v.

  
Niels E. Hansen

  
J. Marstrand

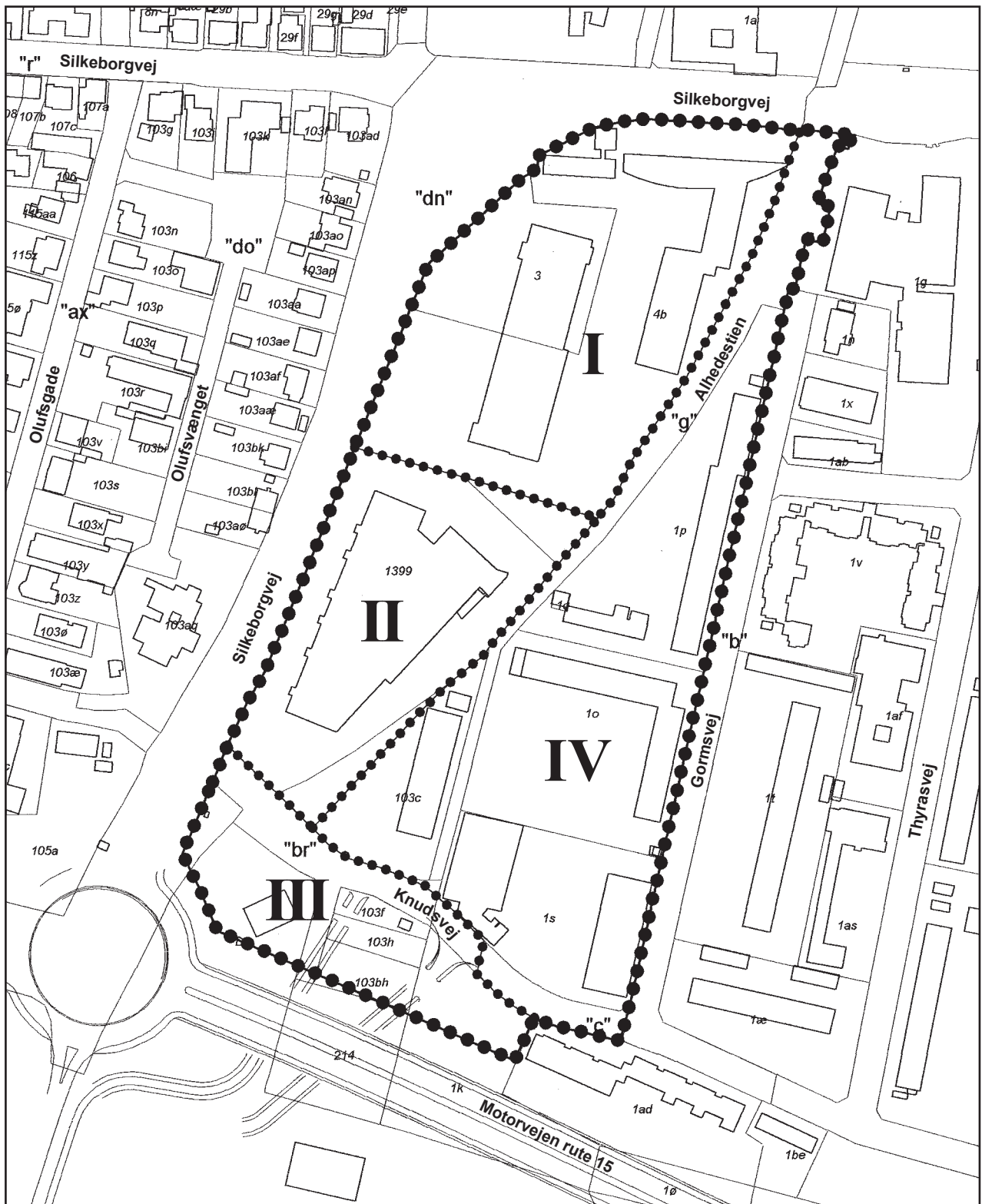
Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 11. august 2004.

# Lokalplan nr. 12.E10.1



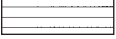



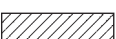


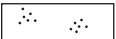


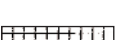
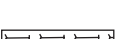



## Kortbilag nr. 1

### Matrikulære forhold

Mål 1:2500



### Signaturforklaring:

	Lokalplangrænse
	Delområdegrænse
	Byggefelt max. 1 etage
	Byggefelt max. 2 etager
	Byggefelt max. 3 etager
	Byggefelt max. 3½ etager
	Byggefelt max. 4 etager
	Byggefelt max. 8 etager
<b>BV</b>	Bevaringsværdig bebyggelse
	Vejbyggelinie
	Grønt område
	Vejadgang
	Stier
	Parkeringsareal
	Hastighedsdæmpende belægning
	Allébeplantning
	Bevaringsværdige træer
	Skiltepyloner

# Lokalplan nr. 12.E10.1

## Kortbilag nr. 2

### Lokalplankort

Mål 1:2000

