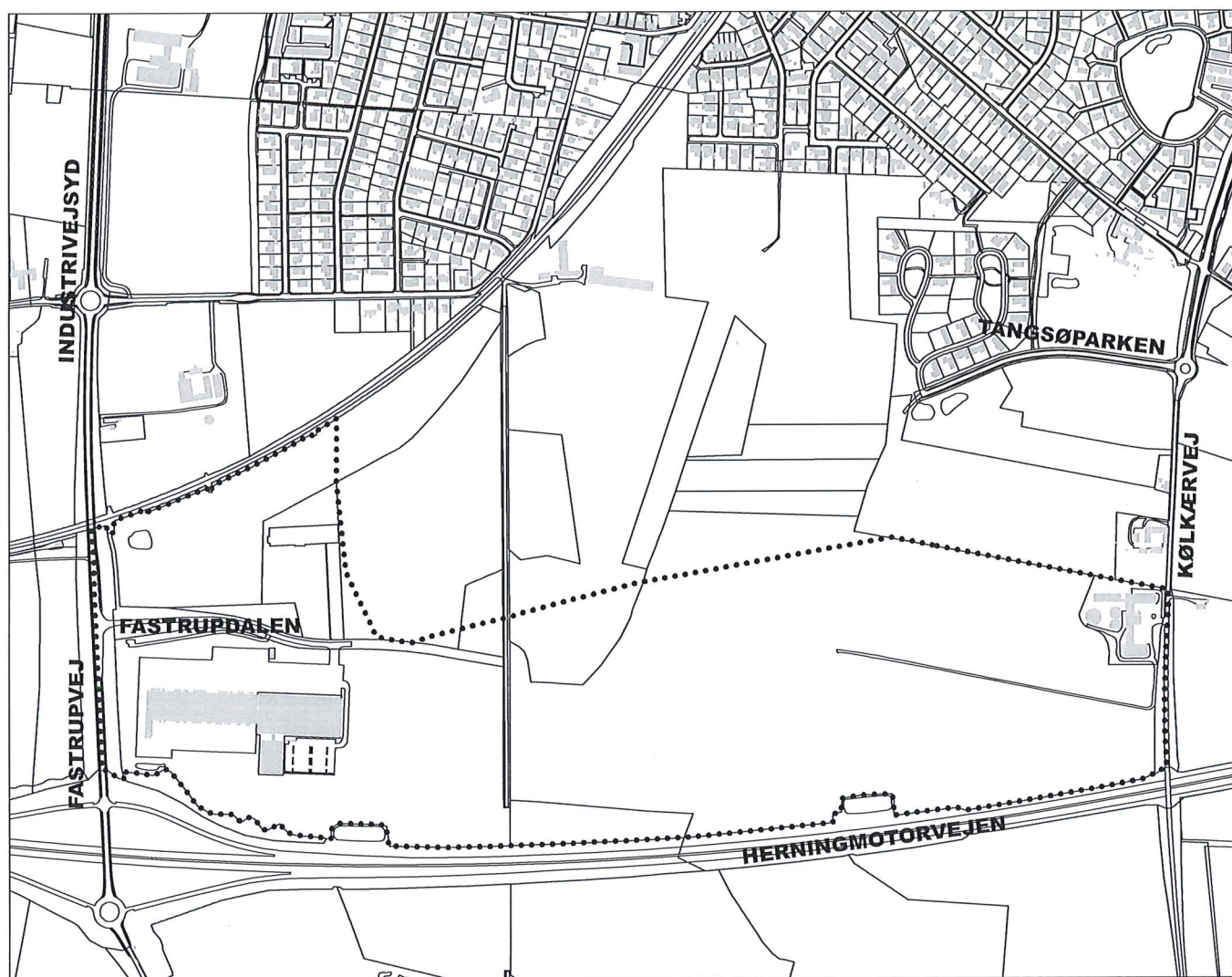




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 31.E8.4



Erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum

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 minimum fire 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, for eksempel ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, være i overensstemmelse med lokalplanen.

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

Fremlæggelse mv.

Denne lokalplan har været offentligt fremlagt i tiden fra den

19. maj 2022 til den 4. august 2022

(begge dage inkl.) 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 senest den **4. august 2022**.

Indsendte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside. I forbindelse med den politiske behandling vil alle indsendte høringsvar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger, som er oplyst i høringsvarene, vil blive offentligt tilgængelige.

Indsendte høringsvar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

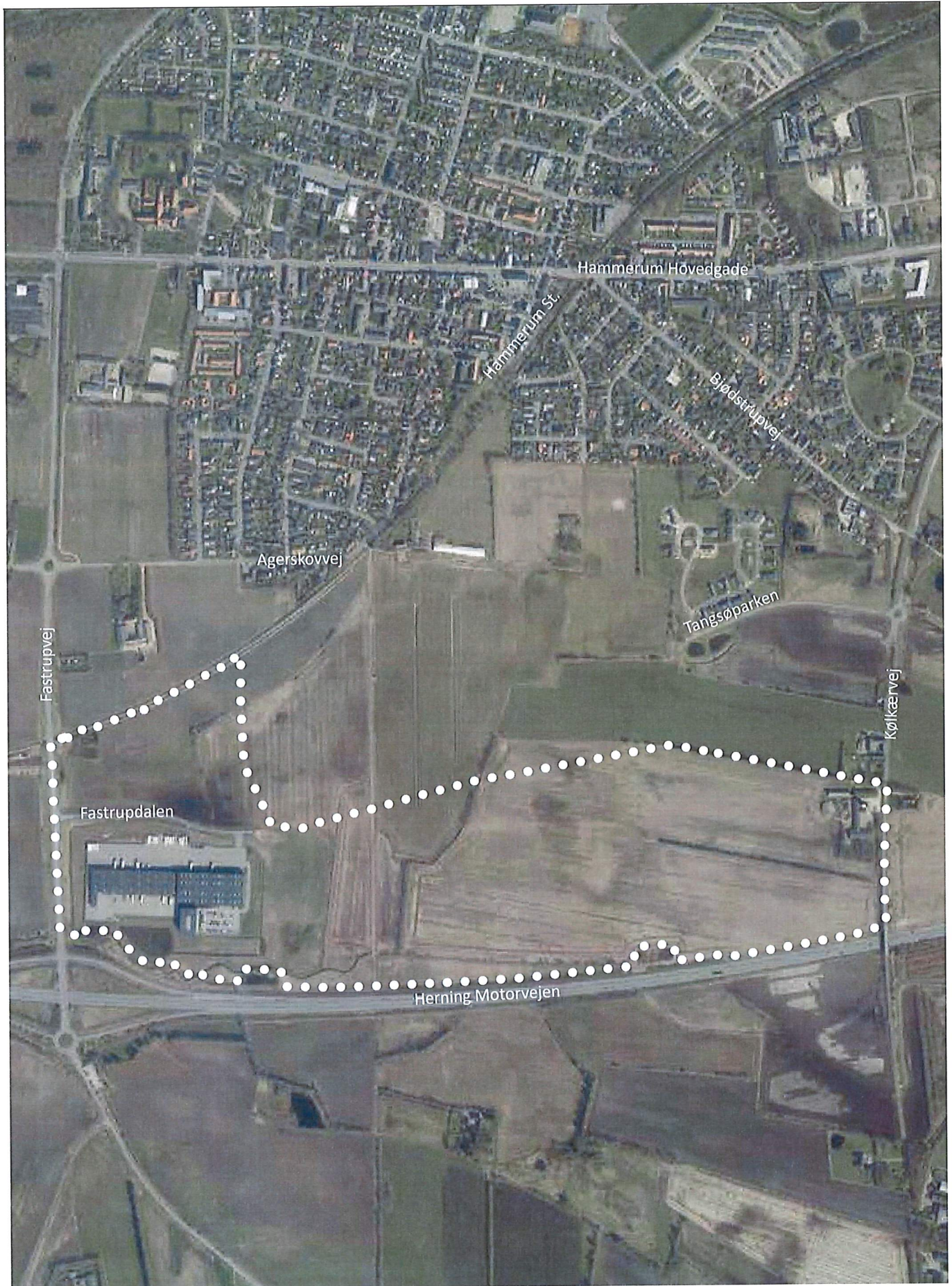
Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringsvar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen, medmindre du gør opmærksom på det, når du indsender høringsvar/bemærkninger.

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



Indhold

1.0 Redegørelse	5
1.1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND	5
1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE	6
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	9
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	9
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	15
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	18
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
2.0 Lokalplanbestemmelser	21
§1 FORMÅL	21
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	22
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	22
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	22
§5 Udstykning	23
§6 TEKNISKE ANLÆG	23
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	23
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	24
§9 UBEBYGGEDE AREALER	26
§10 TERRÆN	26
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	26
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	27
§13 MILJØ	27
§14 GRUNDEJERFORENING	27
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	28
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	28
3.0 Vedtagelsespåtegning	29
Matrikelkort	
Lokalplan	
Bilag A - Miljøklasser	
Bilag B - Sammenfattende redegørelse	
Bilag C - Eksisterende kartokurver	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

konkrete lokalplaner og projekter, som i første fase indebærer denne lokalplan for erhvervsområde ved Fastrupdalen (31.E8.4) og lokalplan for området mod nord, som omfatter et boligområde med et centralt sø- og fritidslandskab (31.B15.1).

Fuldt udbygget forventes det, at Tangsøparken vil rumme cirka 250 boliger og 550 indbyggere, en sø på op til 6 hektar, et tilhørende fritidslandskab på i alt cirka 30 hektar samt et erhvervsområde på ca. 66 hektar.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger øst for Herning, i den sydlige del af Hammerum og omfatter et areal på ca. 66 ha.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af jernbanen og dyrkede marker. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Kølkærvej, mod vest af Fastrupvej og mod syd af Herningmotorvejen.

Nord for området findes et område, som er på vej

til at blive udviklet til boliger, offentlige formål og rekreative områder.

Områdets zonestatus

Omkring halvdelen af lokalplanområdet ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

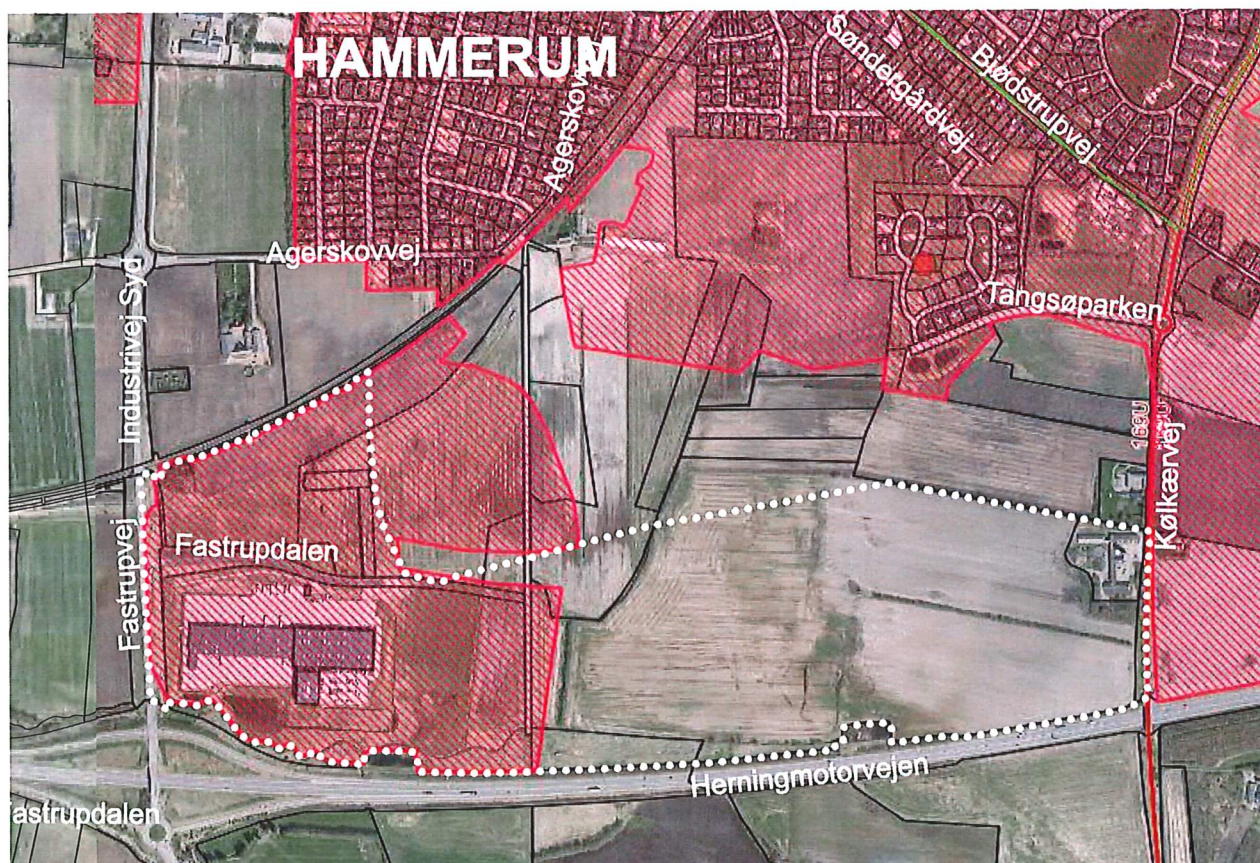
Den vestlige del af lokalplanområdet anvendes allerede til erhverv og rummer to virksomheder.

Den østlige halvdel af lokalplanområdet anvendes til landbrug i form af marker med tilhørende landbrugsejendomme.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

I den vestlige del af lokalplanområdet er der bebyggelse tilknyttet to virksomheder. Bebyggelsen består af kontorhus i op til tre etager samt terminalbygninger, lagerhotel og områder for tung trafik.

Den østlige del af lokalplanområdet omfatter en landbrugsejendom, med stuehus, stald- og



Byzone markeret med rød. Lokalplangrænse vises med hvid prikket signatur.

ladebygninger samt gyllebeholdere.

Landskab og natur

Området er beliggende på Skovbjerg Bakkeø, et morænelandskab, dannet under næstsidste istid. Terræn skrånere fra nordøst (kote 56.00) mod sydvest (kote 49.00) med et fald på ca. 7 meter.

Den største del af lokalplanområdet anvendes i dag til landbrug og det dominerende landskab er derfor marklandskabet, med afgrødeproduktion. I området findes enkelte markante læhegn, som bryder det åbne landskab og skaber en visuel dynamik. Trærækkerne har deres oprindelse for ca. 70 år siden.

Midtvejs krydses lokalplanområdet fra nord mod syd af Ballegrøft som tilsluttes Hammerum Å mod syd. Syd i lokalplanområdet findes en række regnvandsbassiner og lavninger som sammen danner et vådområde med typisk beplantning, som for eksempel pil og rødel.

Ballegrøft og Hammerum Å er beskyttede vandløb. De to regnvandsbassiner ved den eksisterende virksomhed, i den sydvestlige del af lokalplanområdet er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

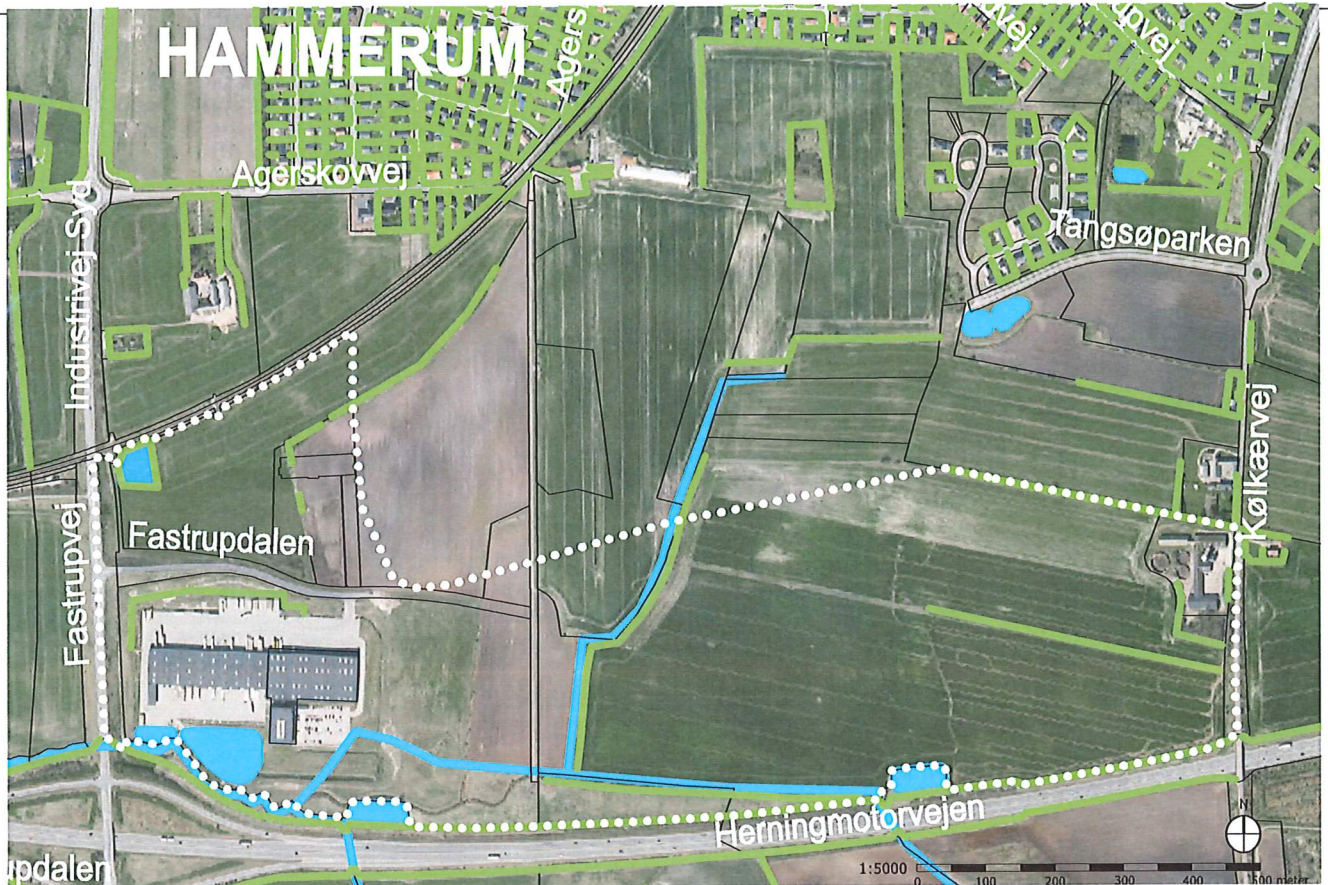
I lokalplanområdets nordvestlige hjørne er der endnu et beskyttet naturområde, i form af en vandfyldt lavning, som er stærkt tilgroet i bredbladet



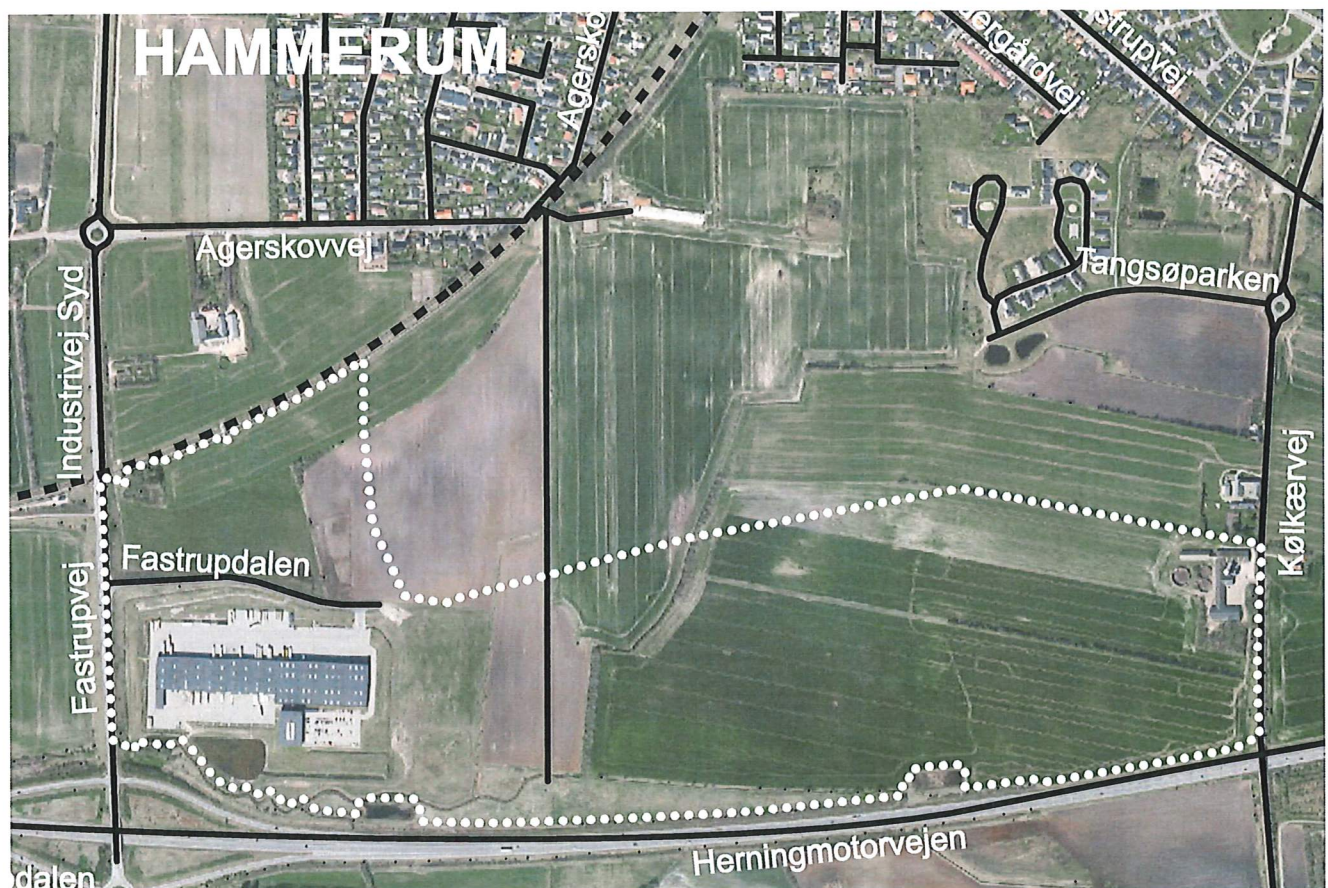
Eksisterende erhvervsbebyggelse set fra Fastrupdalen



Eksisterende landbrugsejendom set fra Kølkærvej



Eksisterende læhegsbeplantning markeret med grøn. Beskyttet natur markeret med blå. Lokalplangrænse vises med hvid prikket signatur.



Eksisterende vejnet markeret med sort. Jernbane markeret sort stiptet signatur. Lokalplangrænse vises med hvid prikket signatur.

dunhammer. Derudover ses høj sødgræs og liden andemad i vandfladen. Omkring vandhullet vokser grå-pil og rød-el.

I umiddelbar tilknytning til vandhullet (lige nord og vest for) ses enkelte gamle hyld, som har fin naturværdi, da de er bevokset med flere forskellige arter af epifytiske mosser og laver.

Landskabet er desuden præget af nærheden til Herning bylandskab med motorvej, kraftvarmeanlæg, jernbane, luftledninger, og lignende tekniske anlæg.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet grænser op til Herningmotorvejen (Statsvej 66) og tilslutningsanlæg 40.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fastrupvej via Fastrupdalen.

Nord for lokalplanområdet findes jernbanen med togforbindelse Aarhus-Herning.

Særlige miljøforhold

Området kan eventuelt blive påvirket af støj fra motorvejen, som udgør lokalplanområdets sydlige grænse.

Området har højtstående grundvand og er udpeget som område med mulige oversvømmelser. Under lokalplanens udarbejdelse er landbrugsjorden i området drænet med pumper.

Området er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) mod vest og nitratfølsomt område mod øst.

De eksisterende virksomheder inden for lokalplanområdet er i miljøklasse 5-6.

Øvrige forhold

Lokalplanområdets nordlige grænse udgøres af en eksisterende naturgasfordelingsledning som strækker sig fra vest til nordøst.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Herning Motorvej. Der er tinglyst en vejbyggelinje langs motorvejen. Byggelinjeafstanden som måles fra statsvejens midte, er 50 m + 2 x højdeforskellen mellem vejniveau og terræn + 1 m passagetillæg. Byggeri og andre faste anlæg inden for vejbyggelinjen kræver Vejdirektoratets godkendelse.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Mod nord, i en afstand på ca. 700 meter ligger Hammerum, med ca. 3.400 indbyggere.

Mod øst findes erhvervsområdet HI-Park. Mod syd ligger arealer som anvendes til landbrug. Også mod syd afgrænses området af Herning Motorvejen.

Vest for området findes Birk området, et område hvor kunst, arkitektur, landskab, uddannelse og erhverv eksisterer side om side.

Nord for lokalplanområdets nordlige grænse er der igangsat udarbejdelse af en lokalplan for boliger, offentlige formål samt et sø- og fritidslandskab, som udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med udgangspunkt i det disponeringsforslag som Herning Kommune har udarbejdet i foråret 2021.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, delområde I og delområde II.

Der udlægges ikke byggefelter i lokalplanområdet.

Dog vil lokalplanen igennem udstykningsbestemmelser sikre, at det er muligt for virksomheder at etablere sig her, hvis de opfylder krav om en minimumgrundstørrelse som følgende:

- delområde I, nord for Fastrupdalen- grunde på hver minimum 4.000 m²;
- delområde II, syd for Fastrupdalen- grunde på hver minimum 10.000 m².

Langs den nordlige grænse af lokalplanområdet må der etableres et bakkelandskab i en bredde på ca. 20 meter og op til 2 meters højde.

Den sydligste del af lokalplanområdet, i delområde II, skal etableres med et klimaareal, med regnvandsbassiner, grøfter samt områder til forsinkelse af skybrudsregn, som også skal kunne tåle oversvømmelser i længere perioder.

Derudover skal erhvervsgrundene adskilles af trærækker i gennemgående skel nord-syd.

Det er ønsket, at bygninger i erhvervsområdet skal etableres som kompakte volumener med gedigne strukturer, som skal skabe rytme langs motorvejen.

Mod motorvejen skal bygningernes facadeudtryk

fremstå med tydelige lodrette elementer, såsom lodtret opdeling, lodrette linjer, vinduesbånd, materialevalg, lister eller andre elementer.

Området ønskes at markere området og gøre det genkendeligt igennem et stringent udtryk.

Ny bebyggelse skal med hensyn til materialer, proportioner og arkitektonisk udtryk udføres med en høj kvalitet, som modsvarer beliggenheden langs motorvejen.

Derudover forventes områdets mønster at skabe et kontrastfuldt samspil med området syd for motorvejen, som fremstår som åben mark.

Anvendelse

Det er en national og regional interesse, at erhvervsarealer med god tilgængelighed til motorvejsnettet prioriteres til transport- og logistikvirksomheder samt andre transporttunge virksomheder.

Lokalplanområdet skal anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 3 - 6, såsom transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.

Derudover må dele af lokalplanområdet anvendes til etablering af afskærmende beplantninger, grønne friarealer samt afvandingens anlæg. Det er også muligt at etablere støjdempningsforanstaltninger.

Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En del af lokalplanområdet er nitrattfølsomt indvindingsopland (NFI).

Ifølge grundvandsrederegørelsen i Kommuneplanen har hele området prioritet 2 i grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at der skal stilles specielle tiltag for grundvands beskyttelse for tekniske anlæg eller erhverv. Tekniske anlæg eller erhverv med særlig risiko for grundvandsforurening (større tankanlæg eller lignende) må ikke etableres i områder med prioritet 2.

Etablering af nye funktioner i området må ikke være af grundvandstruende karakter.

Kælder kan ikke anbefales på grund af konkret viden omkring højtstående grundvand i området.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse i lokalplanområdet forventes at rumme gedigne bygninger til lagerhoteller, logistikvirksomheder, i princippet pladskrævende og trafikgenererende virksomheder som behøver nærheden til motorvejen o.l.

Inden for delområde I muliggør lokalplanen etablering af erhvervsgrunde på minimum 4.000 m².

Inden for delområde II muliggør lokalplanen etablering af erhvervsgrunde på minimum 10.000 m².

Bebyggelsesprocent i lokalplanområdet fastlægges til 50.

Bebyggelse må opføres i maksimum fire etager og 18 meter over terræn.

Der vil i forbindelse med byggemodning af konkrete anlægsprojekter fastlægges en terrænkote.

Ventilationsanlæg eller lignende nødvendige tekniske anlæg kan være højere, dog maksimum 20 meters højde. Den angivne højde på 20 meter er fastlagt på baggrund af støjberegninger, som skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes nord for lokalplanområdet, hvor der gives mulighed for boliger.

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 5% af bruttoetagearealet til erhverv.

Idet området afgrænses af motorvejen mod syd, er det vigtigt at sætte fokus på samspillet mellem motorvej, erhvervsarkitektur og landskab.

Klimaarealet i den sydlige del af lokalplanområdet, i delområde II, kan bidrage som en grøn buffer, og skabe luft mellem erhvervsbygningerne og motorvejen.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanområdet ønskes etableret som en erhvervspark med naturkvaliteter, som en del af et stort blå-grønt system. I den forbindelse skal beplantning i lokalplanområdet etableret i samspil med løsninger til regnvandshåndtering, herunder grøfter, regnvandsbassiner, og lignende.

Den nordlige del af lokalplanområdet, i delområde I, mod jernbanen, vist med særlig signatur på lokalplankortet, må etableres som bakkelandskab, i en bredde på cirka 20 meter og højde på maksimum 2 meter.

Erhvervsgrundene skal adskilles af træerækker, som skal strække sig i nordsydlig retning. Træerækkerne skal danne tydelige, kompakte linjer i landskabet og definere rummet mellem de forskellige virksomheder.

Trærækkerne ønskes etableret med hensyn til de eksisterende forhold, som for eksempel kendskab til eksisterende arter som trives i området, klimatiske forhold, landskabskvaliteter, med videre. Der er kendskab til højtstående grundvand i området, samt periodiske oversvømmelser, så ved valg af arter skal der tages hensyn til dette.

Der anbefales store søjleformede træer, som danner en høj silhuet og tåler fugt, som for eksempel: poppel, sølvpil, rødæl, og lignende. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på minimum 4 meter og maksimum 10 meter.

Desuden skal der ved etablering af beplantning sikres den nødvendige afstand mellem træerækken og nærmeste anlæg, som for eksempel parkering, bygninger, og lignende.

Al beplantning i lokalplanområdet skal etableres med biodiversitetsstøttende arter. Beplantning i den sydligste del af lokalplanområdet skal kunne tåle vand og periodiske oversvømmelser.

Den sydligste del af lokalplanområdet, delområde II, etableres som et 'Klimaareal', med mulighed for at etablere løsninger til håndtering af regnvand. Klimaarealet skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige værdier, så det fremstår som grøn buffer mellem motorvejen og virksomhederne. Beplantning i klimaarealet og beplantningsbælterne skal have karakter af 'vild' beplantning med stort naturindhold og overvejende lavt plejeniveau.

Desuden skal arealer, som ikke anvendes til bebyggelse og befæstelse i forbindelse med erhvervsarealer, opholdsareal eller regnvandshåndtering, etableres som grønne arealer. Følgende illustrationer kan anvendes som inspiration i forhold til karakteren træerækkerne skal have.

Bevaring

Eksisterende bebyggelse i området er ikke bevaringsværdig og må nedrives.

Beplantning i lokalplanområdet anses som et grønt landskabsaktiv og ønskes bevaret i videst muligt omfang. Der er nogle særlige eksemplarer markeret på illustrationen til højre.

Veje, stier og parkering

Veje og infrastrukturen i området skal etableres med henblik på at kunne klare tung trafik, modulvogntog, udvidelser og lignende.

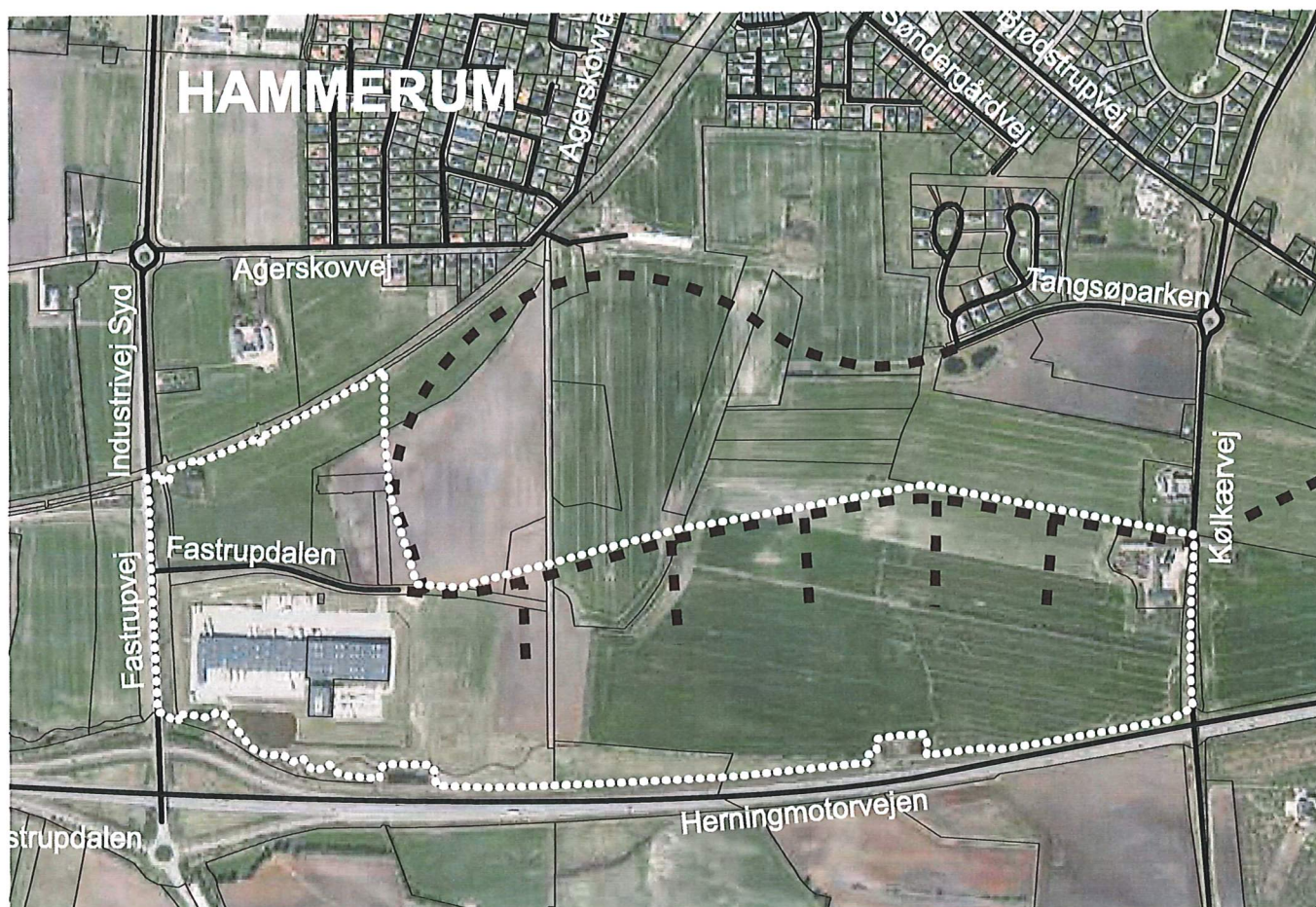
Eksisterende vej Fastrupdalen skal udvides mod øst og



Inspirationbilleder som viser karakteren af de træerækker, som skal plantes i området



Særlige træer i området



Princip for udvidelse af vejnet illustreret med stiplet sort linje

skabe en forbindelse til HI-Park.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Fastrupdalen, via Fastrupvej og Kølkærvej.

For at sikre at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser til erhvervsområdet og sikre området mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med nybyggeri.

Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv, dog undtaget følgende:

Transport og logistikvirksomheder med /uden lager, varegårde, o.l.:

- Mindst 1 p-plads pr. 200 m² lager, garageareal og lignende;

- Mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 2 bilparkeringspladser.

Lagervirksomheder:

- Mindst 1 p-plads pr. 500 m² etageareal lager;
- Mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 2 bilparkeringspladser.

Servitutter

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber og ledningsejere høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Herning Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

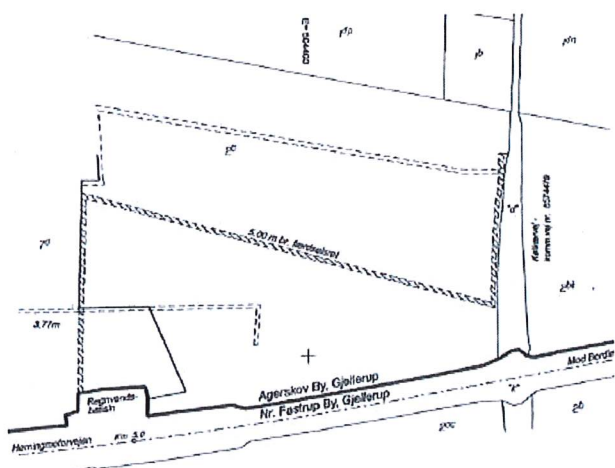
- 04.12.1909 918322-57 for ejendommen: 2c Agerskov By, Gjellerup. - Privat rådighedsservitut-

Dok om vej mv - Vej til englodden matr.nr. 10f Hammerum matr. nr. 10 f Hammerum har ikke ligget i nærheden af lokalplanområdet og denne ejendom. Påtaleberettiget er matr.nr. 10f Hammerum.

Der skulle formodentlig have stået "englodden matr. nr. 10a". Denne englod er inddraget under ejendommen matr. nr. 2c Agerskov m.fl. så færdselsretten vil i givet fald være for ejendommen selv.

Ikke direkte til hinder for realisering af lokalplanen, da servitutten understøtter en færdselsret, der ikke længere finder sted. Servitutten forventes afløst.

• 13.12.2007 48371-57 for ejendommen: 7a Agerskov By, Gjellerup- Offentlig rådighedsservitut - Dok om færdselsret til regnvandsbassin, vist på nedenstående illustration. Påtaleberettiget er Vejdirektoratet. Servitutten er til hinder for realisering af lokalplanen. Vejretten skal omlægges efter aftale med Vejdirektoratet som påtaleberettiget, hvilket ikke anses for problematisk, hvis der anvises en anden brugbar vej til bassinet. Servitutten forventes afløst.



Klimatilpasning

Området har højtstående grundvand.

Nedsivning i området vurderes ikke mulig.

Sideløbende med planlægningsarbejdet udarbejdes en strategi for vandhåndtering i hele byudviklingsområdet ved Tangsøparken.

Strategi for vandhåndtering skal sikre løsninger til håndtering af hverdagsregn samt forsinkelse af klimavand (skybrudsregn), inden dette skal afledes til

recipienten.

Der kan etableres regnvandsbassiner, regnbede, grønne arealer, grønne tage, ikke tætte belægninger og anden lokal regnvandshåndtering til at reducere mængden af regnvand, som skal afledes til kloak.

Vej i området skal kunne lede klimavand bort.

Løsninger til regnvandshåndtering skal etableres som en integreret løsning i et blå-grønt system. Dette medfører, at regnvandsbassiner, grøfter, o.l. skal etableres i forbindelse med områdets grønne friarealer, beplantninger, o.l. Der skal tages hensyn til det eksisterende miljø og landskabsværdier.

Følgende illustration viser et princip for afvanding i området. Syd i erhvervsområdet, i delområde II, muliggør lokalplanområdet etablering af et klimaareal.

Klimaarealet tænkes etableret med et system for regnvandsbassiner, grøfter, samt lavninger som skal tåle oversvømmelser i længere tid. Afvandingsløsningerne skal etableres som en integreret del af afvandingsplanen for hele området ved Tangsøparken.

Afvandingsplanen udarbejdes sideløbende med lokalplaner for Tangsøparken.

Ballegrøft er også udpeget som potentiel recipient i forhold til afvanding. Det er muligt at omforme tracé af Ballegrøft til en mere naturlig udformning, som vist i princippet på lokalplankortet.

Det er også muligt at omforme Hammerum Ås tracé, ved at trække tracéet længere mod syd. Det er blevet vurderet, at der stort set ikke er noget liv i åen. Nye profiler ved Ballegrøft samt Hammerum Å vil mest sandsynligt bidrage til en forbedring af vandløbskvaliteten.

Vandløbene bliver ikke længere ved omlægning, da der skal sikres samme fald som nu.

Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning og arealer med bebyggelse. Med fast belægning forstås belægninger, som er uigennemtrængelige for vand. Det er belægningstyper som eksempelvis asfalt, beton, betonbelægningssten, metalplader og polymermembraner.

For at minimere mængden af afstrømmende overfladevand, for eksempel ved kraftige regnskyl, og for at sikre, at der for fremtiden dannes tilstrækkeligt grundvand indeholder lokalplanen endvidere



Princip for afvandingsplan. Overfladevand i erhvervsområdet håndteres i regnvandsbassiner og klimaarealer i den sydlige del af erhvervsområdet. Der vil være afløb/overløb fra søen nord for erhvervsområdet til recipienten i den sydlige del af erhvervsområdet

bestemmelser om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt må være 70%. Det vil sige, at den del af grunden, der er bebygget og belagt med fast belægning i form af fliser eller lignende til manøvrearealer, med videre, maksimalt må udgøre 70% af det samlede grundareal.

Hvis befæstelsesgraden ikke holdes under 70% i lokalplanområdet, så skal der etableres grønne tage, bassiner eller lokal regnvandshåndtering til at forsinke overfladevand fra de befæstede arealer, der er ud over de 70%.

Miljø

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

Bæredygtighed

Bæredygtighedsbegrebet omfatter tre primære begreber, økonomiske, miljømæssige og sociale forhold – og det er udgangspunktet for den måde, vi forstår bæredygtighed på i dag.

Økonomi

Når der tales økonomisk bæredygtighed, er det derfor vigtigt at forstå økonomi bredt. Det gælder om at se på økonomien på langt sigt og ud fra et helhedsperspektiv. Derfor er samfundstendenser (sikre at behov og efterspørgsel stemmer), arealudnyttelse (hvordan optimeres byudviklingen bedst i forhold til arealressourcer) og robusthed (at sikre en høj fleksibilitet/tilpasningsevne i forhold til ændrede vilkår i planlægning, projektering og anvendelse) er nogle af de væsentlige parametre at forholde sig til. Det også vigtigt at tænke i valg af materialer og vælge materialer med omtanke, så der er harmoni mellem mængde, levetider og transport.

Miljø

Miljømæssig bæredygtighed handler om hvilke tiltag vi kan gøre for at passe på naturen og miljøet. Hvordan kan vi sikre et byområde med høj biodiversitet af plante- og dyrearter, håndtering af vand når der er store vandmasser efter fx skybrud, optimale forhold for alle trafikanter og en fortsat adgang og nærhed til naturen, samt et byklima med byrum som sikrer et optimalt klima for byens borgere.

Social

Social bæredygtighed fokuserer på mennesket og et byområdes mulighed for sociale interaktioner. Det er vigtigt at indtænke mangfoldighed i form af forskellige boligtyper, boformer, fællesarealer og servicefunktioner, rekreative byrum som vil bidrage positivt til livskvaliteten, tilgængelighed og med arkitektoniske elementer og disponering af bygninger, som giver ly, læ og god solorientering. Det er også vigtigt at sikre et trygt samfund, som fremmer trivsel og et attraktivt byliv både æstetisk og kulturelt.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Herning Kommune ønsker at byudvikle et større område i den sydlige del af Hammerum, med blandt andet erhverv, boliger, offentlige formål samt et sø- og fritidslandskab. Byudviklingsområdet har ved tidligere planlægning fra 2008 har fået navnet Tangsøparken.

Tangsøparken planlægges som et aktiv for hele Herning og Hammerum. Fuldt udbygget forventes det at Tangsøparken vil rumme cirka 250 boliger og 5.500 indbyggere, en sø på cirka 6 hektar med et tilhørende fritidslandskab på cirka 30 hektar samt et erhvervsområde på ca. 66 hektar.

Byudvikling ved Tangsøparken vil blive detaljeret i en række konkrete lokalplaner og projekter, som i første fase indebærer nærværende lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen, samt lokalplan 31.B15.1, som omfatter boligområdet med et centralt sø- og fritidslandskab.

For at give mulighed for at gennemføre byudviklingen ændres der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanerne nr. 31.E8.4 og 31.B15.1 på både afgrænsning og indhold af kommuneplanrammerne i Hammerum syd.

Lokalplan nr. 31.E8.4 er ikke i overensstemmelse

med Herning Kommuneplan 2021- 2032 hvad angår rammeområdernes geografiske afgrænsning, bebyggelsesforhold samt detailbestemmelser.

Kommuneplantillæg nr. 9 ændrer den geografiske afgrænsning af rammeområde 31.E8 ved at reducere det mod nordøst og udvide det mod øst.

Derudover justeres med tillægget rammeområdets anvendelsesbestemmelser, så mulighed for detailhandelsareal til pladskrævende virksomheder fjernes.

Parkeringskrav tilføjes to parkeringsnormer for forskellige typer virksomheder: transport og logistikvirksomheder med/uden lager, varegårde, o.l., samt lagervirksomheder. Desuden tilføjes bestemmelser omkring cykelparkering.

Miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

Samtidig aflyses med tillæg nr. 9 de dele af rammeområderne 31.E9 samt 31.OF9, som indeholdes i den nye afgrænsning af 31.E8.

Disponeringsforslag for byudviklingsområde ved Tangsøparken

For området er der udarbejdet et disponeringsforslag, som blev politisk godkendt i foråret 2021. Ifølge disponeringsforslaget vil området ved Tangsøparken kunne rumme et boligområde, med sø- og fritidslandskab i forlængelse af den sydlige del af Hammerum. Endnu længere mod syd, i retning mod motorvejen, vil byudviklingsområdet kunne rumme et erhvervsområde, som omhandles af nærværende lokalplan.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 31.E8.2 for Erhvervsområde Hammerum Syd, vedtaget 31. marts 2009 og delvis af lokalplan 31.E8.3 for Erhvervs- og naturområde ved Tangsøparken, Hammerum Syd, vedtaget den 15. december 2015.

Ved nuværende lokalplans endelige vedtagelse og bekendtgørelse aflyses de eksisterende to lokalplaner for de dele, der omfattes af lokalplan 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum.

Lokalplanens forhold til miljøet

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

Herning Kommune har foretaget en vurdering af, om planen kan påvirke Natura 2000-områder eller beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Herning Kommunes vurdering, at erhvervsområdet 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 er Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, som ligger 8,2 km sydøst for lokalplanområdet.

På grundlag af nuværende viden vurderer Herning Kommune, at den lokalplanlagte byudvikling ikke vil medføre negativ påvirkning af bilag IV-arter. Det er desuden Herning Kommunes vurdering, at projektet ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Dog kræver lokalplanens realisering, at eksisterende bebyggelse nedrives. Særligt bygninger af lidt ældre dato kan potentielt være yngle- og rasteområder for flagermus, som ikke må beskadiges jf. naturbeskyttelseslovens §29a. Det kan derfor være hensigtsmæssigt at foretage en udslusning forud for nedrivning af eksisterende bebyggelse. Det er bygherrens ansvar at udarbejde en undersøgelse af forekomsten af flagermus, så de kan tages hensyn til, ved udslusning. Udslusning skal ske efter vinterhi og før yngletid.

For at sikre forskellige arters adgang til Tangsø og undgå individdrab, anbefales det at lave en faunapassage under den planlagte erhvervsvej Fastrupdalen.

Faunapassagen skal etableres i forbindelse med vandløbet, i det område hvor overløb/afløb fra søen gennemgår støjvold fra området mod nord og trækkes under Fastrupdalen, hen til erhvervsområdet. Princip for etablering af faunapassage markeres på lokalplankortet.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Lokalplanområdet er omfattet af Grønt Danmarkskort. Det vurderes, at erhvervsområdet ikke strider imod tankerne bag den grønne bystruktur eller Grønt Danmarkskort.

Der skal dog vurderes nærmere i hvilket omfang de eksisterende vandløb vil blive påvirket, ved at modtage vand fra erhvervsområdet og boligområdet mod nord på sigt. Desuden kan grundvandssænkning udgøre et

problem.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes en robusthedsanalyse som skal undersøge Hammerum Ås kapacitet. Desuden udarbejdes en miljørapport som skal belyse i hvilket omfang åerne kan miljømæssigt påvirkes på grund af den nye planlægning.

Herning Kommune har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til forekomst af kommunale ansvarsarter eller rødlistede arter inden for lokalplanområdet.

Dog rummer området læhegn og anden eksisterende natur, der kan være leve- eller rastested for bilag IV arter. Der er observeret både bæver og odder 2,5 km nedstrøms i Hammerum Å, så det er ikke umuligt at arterne også findes i projektområdet.

Herning Kommune har siden 2008 haft en naturpolitik, som har fokus på såvel beskyttelse som benyttelse af naturen. Naturen betragtes som del af en helhed, hvor landskab, natur og kulturhistorie tilsammen rummer fortællinger om egnens udvikling. Fortællinger, som er med til at tegne billedet af Herning Kommune. Det vurderes, at lokalplan for erhvervsområdet understøtter naturpolitikken.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)

Miljøkonsekvensrapport af projektet (VVM) og miljørapport af plangrundlaget (MV)

Der er udarbejdet en samlet miljøvurderingsrapport for 'Tangsøparken', der udgør både en miljøkonsekvensrapport af byudviklingsprojektet 'Tangsøparken' projektet (VVM) iht. lovens § 20 og en miljørapport af det tilknyttede plangrundlag (MV) iht. miljøvurderingslovens § 12.

I miljøvurderingsrapporten beskrives og vurderes således både det konkrete projekt og den deraf nødvendiggjorte planlægning for Tangsøparken, herunder de miljømæssige konsekvenser af planændringer samt det at anlægge, drive og afvikle projektet.

Der er lagt særligt vægt på følgende emner:

- Menneskers sundhed (Anlægsfase: støj fra anlægsmaskiner. Driftsfasen: støj fra erhverv, veje, jernbaner)
- Befolkningens levevilkår (Anlægsfase: trafiksikkerhed. Driftsfase: trafikafvikling, trafiksikkerhed)
- Landskab (Anlægsfase: visuelle forhold, indpasning.)

- Biologisk mangfoldighed (Anlægsfase: bilag IV-arter, 3§-natur. Driftsfase: bilag IV-arter, 3§-natur, naturudpegninger)
- Grundvand (Anlægsfase: grundvandssænkning. Driftsfase: grundvandsbeskyttelse)
- Overfladevand (Driftsfase: belastning af Hammerum Å, afledning af vand).

Miljøvurderingsrapporten kan ses hos Planafdelingen, indgang A, 2. sal på rådhuset i Herning eller anmodning til Herning Kommune via mail til bek@herning.dk.

Sammenfattende redegørelse i forbindelse med plangrundlagets miljørapport er indsat som bilag bagerst i lokalplanen.

Støj og vibrationer

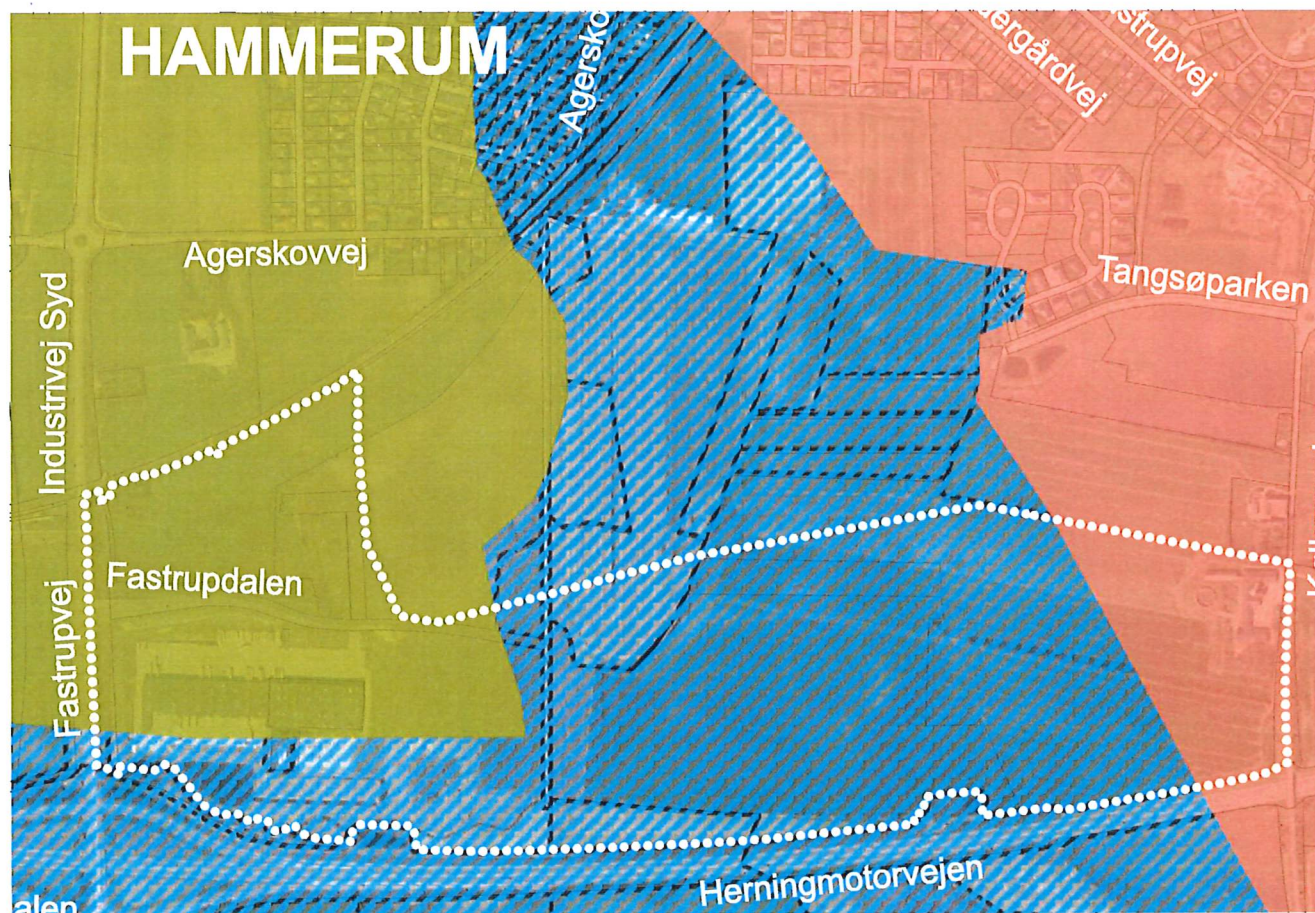
Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål. Det indebærer, at støjbelastningen fra virksomhederne i området ikke må overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening og -håndtering

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er konstateret som muligvis forurenede (vidensniveau 1) eller forurenede (vidensniveau 2) i henhold til Lov om forurenede jord.

Lokalplanområdet ligger uden for den områdeklassificerede del af byzonen.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse og bekendtgørelse, skal der overføres et areal fra landzone til byzone. Byzonen omkring den eksisterende gård fastholdes i områdeklassificeringen, men den resterende del bliver analysefrit kategori 1 område, jf. Jordforureningslovens §50a.



Hele området er udpeget som 'Område med særlige drikkevandsinteresser', vist med blå signatur. Nitratfølsomt indvindingsopland markeret med grøn. Nitratfølsomt område markeret med orange. Lokalplangrænse vises med hvid prikket signatur.

Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende. Det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificeringen på Herning Kommunes hjemmeside og www.arealinfo.dk, som er gældende. Opgravning og flytning af jord fra ejendomme i områdeklassificerede og kortlagte områder skal anmeldes til kommunen fire uger inden flytning.

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

Flytning af forurenet 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 forurenet eller forurenet jord, skal der søges om § 33 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven hos kommunen.

Hvis der under et bygge- og jordarbejde konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Affald

Der kan i erhvervsområder etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Regn- og spildevand

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

Grundvand

Hele området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til alment vandværk, og den vestlige del ligger i nitratfølsomt indvindingsområde, som vist på følgende nedenstående illustration.

Dette kan have betydning i forhold til hvilke bygningsmaterialer der må anvendes i området, så eventuel afvaskning ikke påvirker grundvandet. Der må i den forbindelse ikke ske nedsivning af tagvand fra metaltage og tjærepaptage i lokalplanområdet.

Ifølge grundvandsredegørelsen til Kommuneplanen

har hele området prioritet 2 i forhold til grundvandsbeskyttelse.

Det betyder, at der skal stilles specielle tiltag for grundvandsbeskyttelse ved tekniske anlæg eller erhverv.

Tekniske anlæg eller erhverv med særlig risiko for grundvandsforurening (større tankanlæg eller lign.) må ikke etableres indenfor nitratfølsomt indvindingsområde. Der kan eventuelt laves en lokal vurdering af den enkelte grund/aktivitet i forhold til risikoen for forurening af drikkevandsmagasinet.

Lokalplanen stiller krav om at veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en uigennemtrængelig belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles. Som udgangspunkt betragtes alle belægnings med en afløbskoefficient på 1 som tætte belægnings.

Teknisk forsyning

Området forsynes med kollektiv varmforsyning. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

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

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

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

Der kan i området etableres regnvandsbassiner ifølge strategi for vandhåndtering som udarbejdes sideløbende med lokalplanen. Regnvandsbassinerne skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 14.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der en lokal busruter og fem regionale busruter mellem Herning og Hammerum.

I en afstand på cirka 1 km nord for lokalplanområdet findes Hammerum Station, med togforbindelse til Herning og Aarhus.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i terrænet, foretages beplantning eller placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for åbeskyttelseslinjer og søbeskyttelseslinjer, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16, før der er givet dispensation hertil af Herning Kommune.

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger, jf. Museumslovens § 29 a, før der er givet tilladelse hertil fra Herning Kommune. Diger som ligger i byzone er ikke beskyttet efter Museumslovens § 29 a, medmindre diget afgrænser et byzone eller sommerhusområde fra landzone.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer på den §3-beskyttede natur og vandløb uden forudgående indhentning af dispensation fra Herning Kommune.

I lokalplanområdets nordvestlige hjørne, delområde I, findes et mindre naturareal (vist på følgende billeder) beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3.



Der er tale om en vandfyldt lavning, som er stærkt tilgroet i bredbladet dunhammer. Derudover ses høj sødgræs og liden andemad i vandfladen.



Omkring vandhullet vokser gråpil og rødæl. Det er blevet vurderet, at arealet er beskyttet som sø efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vandfladen er helt dækket af dunhammer.

I umiddelbar tilknytning til vandhullet (lige nord og vest for) ses enkelte gamle hyld, som har fin naturværdi, da de er bevokset med flere forskellige arter af epifytiske mosser og laver.

Vejdirektoratet

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres udkørsel, vejtilslutning med videre til statsveje før Vejdirektoratet jf. Vejloven har godkendt anlægget.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Herning Motorvej. Der er tinglyst en vejbyggelinje langs motorvejen. Byggelinjeafstanden som måles fra statsvejens midte, er 50 m + 2 x højdeforskellen mellem vejniveau og terræn + 1 m passagetillæg. Byggeri og andre faste anlæg inden for vejbyggelinjen kræver Vejdirektoratets godkendelse.

Slots- og Kulturstyrelsen

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i tilstanden af gravhøje eller andre fortidsminder jf. Museumslovens 29 e, før der er givet tilladelse hertil fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Museer

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

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

Politiet

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

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matrikel nr. 2c Agerskov By, Gjellerup samt dele af matrikel nr. 7a, 1a, 15 samt 2bp Agerskov By, Gjellerup.

Det forudsættes i lokalplanen jf. Landbrugsloven, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til Landbrugsstyrelsen ved Miljø- og Fødevarerministeriet.

1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

Herning Byråd kan dog ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog ti år for studieboliger. Planens principper udgør planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser,

som er fastsat ud fra formålet med planen samt principper, som blandt andet omfatter den planlagte struktur herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Herning Byråd kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af om det er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder fem år efter lokalplanen er vedtaget.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan ses i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 31.E8.4 for et erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum

I henhold til lov om planlægning (Erhvervsministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 og efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge lokalplanens område til erhvervsformål, herunder virksomheder i miljøklasse 3-6;
- 1.2 at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne;
- 1.3 at fastsætte bestemmelser for byggeri og anlægs indpasning i området;
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for vejanlæg i området;
- 1.5 at muliggøre etablering af erhvervsgrundejerforening;
- 1.6 at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone;
- 1.7 at fastsætte bestemmelser for håndtering af overfladevand;
- 1.8 at fastlægge bestemmelser for beplantning.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende ejendomme, matrikel nr.: 14, 16, 17, 7000u, 2br, 2bq, 2bp, 2c Agerskov By, Gjellerup, samt del af matrikel nr. 15, 7a samt litra 7000d, 7000e, 7000q Agerskov By, Gjellerup, samt alle parceller, der efter den 19. april 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Følgende arealer er beliggende i landzone og overføres til byzone, som vist på kortbilag 1, ved denne lokalplans endelige vedtagelse og bekendtgørelse:
- Matrikel 2c Agerskov By, Gjellerup, ca. 13.140 m².
 - Del af matrikel. 15 Agerskov By, Gjellerup, ca. 1.400 m².
 - Del af matrikel 1a Agerskov By, Gjellerup, ca. 16. 880 m².
 - Del af matrikel 7a Agerskov By, Gjellerup, ca. 312.350 m².
 - Del af matrikel 2bp Agerskov By, Gjellerup ca. 13.860 m².
 - Del af matrikel 7000d Agerskov By, Gjellerup, ca. 5.140 m².

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhverv inden for virksomhedsklasse 3-6 efter kommuneplanen og Miljøministeriets ”Håndbog om miljø og planlægning – bolig og erhverv i byerne”, 2004 jf. Bilag A. Her kan der etableres transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.
- 3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, som for eksempel energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, grøfter, med videre. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.
- 3.3 Der skal i området etableres klimaarealer til tilbageholdelse af overfladevand, som i princippet på kortbilag 2. Arealerne kan være vådområder samt anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder regnvandsbassiner.
- 3.4 Der må ikke etableres boliger.
- 3.5 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Der skal sikres areal til udvidelse af Fastrupdalen som i princippet på kortbilag 2.
- 4.2 Der skal i forbindelse med udvidelse af Fastrupdalen sikres etablering af faunapassage som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Fastrupdalen (via Fastrupvej eller Kølkærvej) som vist på kortbilag 2.
- 4.4 Der må etableres stamveje fra fordelingsvejen Fastrupdalen.
- 4.5 Der må etableres stiforbindelse langs fordelingsvejen Fastrupdalen.
- 4.6 Stiforbindelse AA skal udlægges i en bredde af minimum 3 meter nord for fordelingsvejen Fastrupdalen.
- 4.7 Udvidelse af Fastrupdalen skal udlægges i en bredde af minimum 20 meter, med en kørebanebredde på minimum 8 meter.
- 4.8 Stamveje skal udlægges i en bredde af minimum 10 meter med en kørebanebredde på minimum 8 meter.

-
- 4.9 Veje i området skal ved placering og udformning, f.eks. med kantsten, kunne lede klimavand videre ved store regnhændelser (skybrud).
- 4.10 Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser. Træerne kan plantes i rækker eller samlet i grupper.
- 4.11 Fælles arealer, private veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den enkelte grundejer, eller af den i §14 nævnte erhvervsgrundejerforening.
- 4.12 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med en belysningshøjde på minimum 4 meter.
- 4.13 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv, dog undtaget følgende:

Transport og logistikvirksomheder med /uden lager, varegårde, o.l.:

- Mindst 1 p-plads pr. 200 m² lager, garageareal og lignende;
- Mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 2 bilparkeringspladser.

Lagervirksomheder

- Mindst 1 p-plads pr. 500 m² etageareal lager;
- Mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 2 bilparkeringspladser.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Grunde i delområde I må udstykkes med en størrelse på minimum 4.000 m².
- 5.2 Grunde i delområde II må udstykkes med en størrelse på minimum 10.000 m².
- 5.3 Klimaareal til håndtering af overfladevand skal kunne udstykkes som en matrikel for sig selv, som vist i princippet på kortbilag 2 .
- 5.4 Der kan ske matrikulære sammenlægninger inden for lokalplanområdet.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger på de af forsyningsvirksomhederne til enhver tid gældende betingelser. Der er ikke pligt til varmforsyning.
- 6.2 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have diskret udformning og farve.
- 6.3 Der kan inden for lokalplanområdet etableres regnvandsbassiner, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 6.4 Der kan i erhvervsområder etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald.
- 6.5 Arealer omkring affaldsstationer kan afskærmes med beplantning.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 50%.

- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i 4 etager.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maksimum 18 meter over terræn, jævnfør eksisterende terrænkoter som vist på kortbilag
- 7.4 Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, kan blive højere, dog maksimum 20 meters høje. Disse skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen.
- 7.5 Der må ikke bygges nærmere end 5 meter fra vejskel og naboskel. Dette gælder også eventuelt kommende stamveje eller adgangsveje.
- 7.6 Der må ikke etableres kælder.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset, beton - naturlig eller indfarvet, fiberplader, naturskifer, træ, kobber, aluminium, stål, glas, zink, der fremstår mat i overfladen.
- 8.2 Bygningers udseende skal bestå af lodrette elementer, såsom opdelinger, adskillelser i facadens relief vinduebånd, lister, søjler eller andre elementer som kan være med til at understrege facadens lodrette opdeling.
- 8.3 Tage med mere end 25° hældning kan udføres med teglsten samt betontagsten, tagpap eller fibercement. Flade tage kan udføres med grønne tage af stenurter, græsser, løgplanter og mos. Dog er det også muligt at udføre flade tage med tagpapdækning.
- 8.4 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. Dog kan der etableres antennesystemer til radiokommunikation for f.eks. forsyning eller mobildatanet.
- 8.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, reflekterende solenergianlæg og vinduer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.
- 8.6 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, klimaanlæg, varmepumper, solceller med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.7 Skiltning udover det i §8.8-§8.26 nævnte er ikke tilladt.

Skiltning generelt

- 8.8 Der må opsættes 1 facadeskilt pr. virksomhed mod Herning Motorvejen.
- 8.9 Ud mod motorvejen må der alene opsættes skilte i form af firmanavn og logo. Skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse og karakter og må ikke rage ud over bygningsfacaden, hverken til siden eller over tag.
- 8.10 Skiltning må ikke være bevægelig og må i sin udformning, reflektering og belysning ikke medføre gener for trafikanter i området.
- 8.11 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo for den/de virksomheder, der findes på grunden. Såfremt der er flere virksomheder på samme adresse, skal al skiltning samordnes på et skilt. Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering.
- 8.12 Skiltning må ikke have karakter af at være produktreklame.
- 8.13 Belysning af skilte skal udføres med indvendig belysning, således at kun skilteteksten og/eller logo fremstår lysende, alternativ med corona-belysning.
- 8.14 Skiltning, flagstænger og lignende ud over det i § 8.8 - § 8.25 nævnte er ikke tilladt, bortset fra mindre,

praktisk betingede henvisningsskilte til indkørsler, parkeringsarealer mv., der placeres på terræn.

Fritstående skilte

- 8.15 Der kan opstilles ét fritstående skilt i form af en skiltepylon ved hver stikvejs tilslutning til stamvejen, som henviser til de virksomheder den pågældende stikvej giver adgang til. Såfremt der er flere virksomheder på samme stikvej, skal al skiltning samordnes på ét skilt. Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering.
- 8.16 Skiltepyloner må have en højde på højst 5 meter og en bredde på højst 1,5 meter og skal placeres med siden til adgangsvejen og minimum 1,5 meter fra vejskel.
- 8.17 Ved indkørslen til den enkelte ejendom, må der opsættes ét fritstående skilt med firmanavn og/eller logo.

Skiltning på facader

- 8.18 Den primære skiltning må kun ske som skiltning på én facade. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje kan skiltning ske på hver facade.
- 8.19 Skiltning på facaden skal underordne sig bygningens linjer, herunder facade- og vinduesbånd samt afstemmes med arkitekturen. Skiltning på den enkelte facade må højst udgøre 20% af den pågældende facades areal.
- 8.20 Der må ikke opsættes skilte over murkrone.
- 8.21 Såfremt der er flere firmaer på én ejendom, skal al skiltning have ens størrelse og ligeværdig placering.
- 8.22 Skiltning på facader skal udføres enten i udskårne enkeltbogstaver eventuelt med logo direkte på facaden eller på en klar, ufarvet glasplade som bærelplade.
- 8.23 Der kan opsættes digitale skilte på facaden, hvis de er at sammenligne med fast skiltning og hvor de i øvrigt kan integreres i bygningens arkitektur.

Solenergianlæg

- 8.24 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede.
 - Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed.
 - De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen.
 - Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 meter fra tagets kant.
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
 - Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede firkanter.
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanelfladen.

Flagstænger

- 8.25 Der kan til hver virksomhed i området opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 10 meter.
- 8.26 Flagstænger skal placeres harmonisk som én samlet helhed – f.eks. på linje eller i grupper med en indbyrdes afstand på højst 5 meter.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal sikres areal til etablering af faunapassage i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 5% af bruttoetagearealet til erhverv.
- 9.3 Udendørs opholdsarealer i form af fælles friarealer skal placeres og indrettes med beplantning.
- 9.4 Der må i området ikke ophobes nogen form for affald eller foretages udendørs oplagring og lignende uden for indhegnede og afskærmede varegårde samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.
- 9.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, regnvandshåndtering og lignende skal anlægges og vedligeholdes som grønt areal.
- 9.6 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den enkelte erhvervsgrundejer eller af den i § 14 nævnte erhvervsgrundejerforening.

Klimatilpasning

- 9.7 Det på kortbilag 2 viste princip for klimaareal kan anvendes til etablering af løsninger til vandhåndtering.
- 9.8 Inden for det på kortbilag 2 viste princip for klimaareal må der etableres synlige anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel kanaler, regnvandsbassiner, grøfter, lavninger, og lignende.
- 9.9 Der kan inden for lokalplanområdet etableres lavninger, kanaler, grøfter, der kan lede regnvand til det på kortbilag 2 viste princip for klimaareal.

§10 TERRÆN

- 10.1 Ved fremtidige terrænreguleringer skal der tages hensyn til de eksisterende terrænkoter (pr. 8. marts 2022), som vist på kortbilag C.
- 10.2 Der kan terrænreguleres i form af bakkelandskab mod jernbanen. Bakkelandskabet kan have en højde på op til 2 meter og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 10.3 Inden for lokalplanområdet må der foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af bebyggelse, anlæg til klimatilpasning, afvanding eller forsinkelse af overfladevand.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

Fælles, fri- og opholdsarealer

- 11.1 I den nordlige del af lokalplanområdet, vist med særlig signatur på kortbilag 2, skal beplantning bestå af buske og lave løvfældende træer.
- 11.2 Arealer som ikke anvendes til bebyggelse, vej- og parkeringsareal, befæstelse i forbindelse med erhvervsareal eller opholdsareal skal beplantes med træer og buske som kan tåle fugt, såsom pil, poppel, ask, rødæl, og lignende.

Trærækker

- 11.3 Der skal mellem erhvervsgrundene i området etableres en træække i gennemgående skel nord-syd. Trærækken placeres i skellet.
- 11.4 Trærækkerne skal etableres med træer som vokser hurtigt og bliver minimum 20 meter høje, som for eksempel poppel, sølvpil, rødell, med videre.
- 11.5 Der skal holdes en afstand på minimum 4 meter og maksimum 10 meter mellem træer i en træække.

Klimaareal

- 11.6 Det på kortbilag 2 viste princip for klimaareal skal fremstå med selvgroet bevoksning.
- 11.7 Klimaarealet skal kunne tåle periodisk oversvømmelse.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ubebyggede og ubefæstede arealer er blevet beplantet;
- 12.2 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger;
- 12.3 de i §4 nævnte veje er etableret;
- 12.4 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 12.5 de i §11 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;
- 12.6 de i §9.6-§9.8 nævnte regnvandsbassiner, afvandringsgrøfter med videre er etableret.

§13 MILJØ

- 13.1 Veje og pladser, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en uigennemtrængelig belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.
- 13.2 Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet må kun ske på pladser med uigennemtrængelig belægning. Pladsen skal være indrettet, så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afledning til jord, grundvand, overfladevand eller kloak. Området skal kunne opsamle indholdet af den største beholder, der opbevares på pladsen.

§14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der kan oprettes en erhvervsgrundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, såfremt der udstykkes, så der er fællesarealer til brug for flere forskellige ejere.
- 14.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fælles arealer og anlæg, herunder også eventuelle fælles anlæg til regnvandshåndtering og klimatilpasning, stier, veje eller beplantning inden for lokalplanområdet.
- 14.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.
Såfremt grundene udstykkes etapevis, indtræder medlemspligten enten, når 50% af de udstykkede grunde i etapen er solgt, eller når Herning Byråd kræver grundejerforeningen oprettet.
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.

- 14.6 Herning Byråd kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 15.1 Nærværende forslag til lokalplan 31.E8.4 er omfattet af lokalplan nr. 31.E8.2 for Erhvervsområde Hammerum Syd, vedtaget 31. marts 2009 og delvis af lokalplan 31.E8.3 for Erhvervs- og naturområde ved Tangsøparken, Hammerum Syd, vedtaget 15. december 2015.

Ved nuværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse aflyses de eksisterende to lokalplaner for de dele, der omfattes af lokalplan 31.E8.4. for Erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum.

§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere det byggeri og anlæg med videre, der er omtalt i planen.

Herning Byråd kan dog ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog ti år for studieboliger. Planens principper udgør planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen samt principper, som blandt andet omfatter den planlagte struktur herunder fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Byrådet kan samtidig stille vilkår om, at eventuelle bygninger, anlæg med videre, der meddeles tilladelse til at opføre midlertidigt, fjernes uden udgift eller andre omkostninger for det offentlige ved dispensationens udløb.

Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Herning Byråd kan i medfør af planlovens §47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af, om det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt eller for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Adgangen til at foretage ekspropriation bortfalder fem år efter lokalplanen er vedtaget.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan ses i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven.

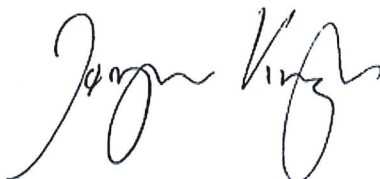
3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **10. maj 2022**

På Byrådets vegne



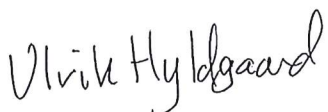
Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **4. oktober 2022.**

På Byrådets Vegne



Ulrik Hyldgaard
Formand for Byplanudvalget



Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **13. oktober 2022.**

SIGNATURFORKLARING

• • • • • Lokalplangrænse

_____ Matrikelskel

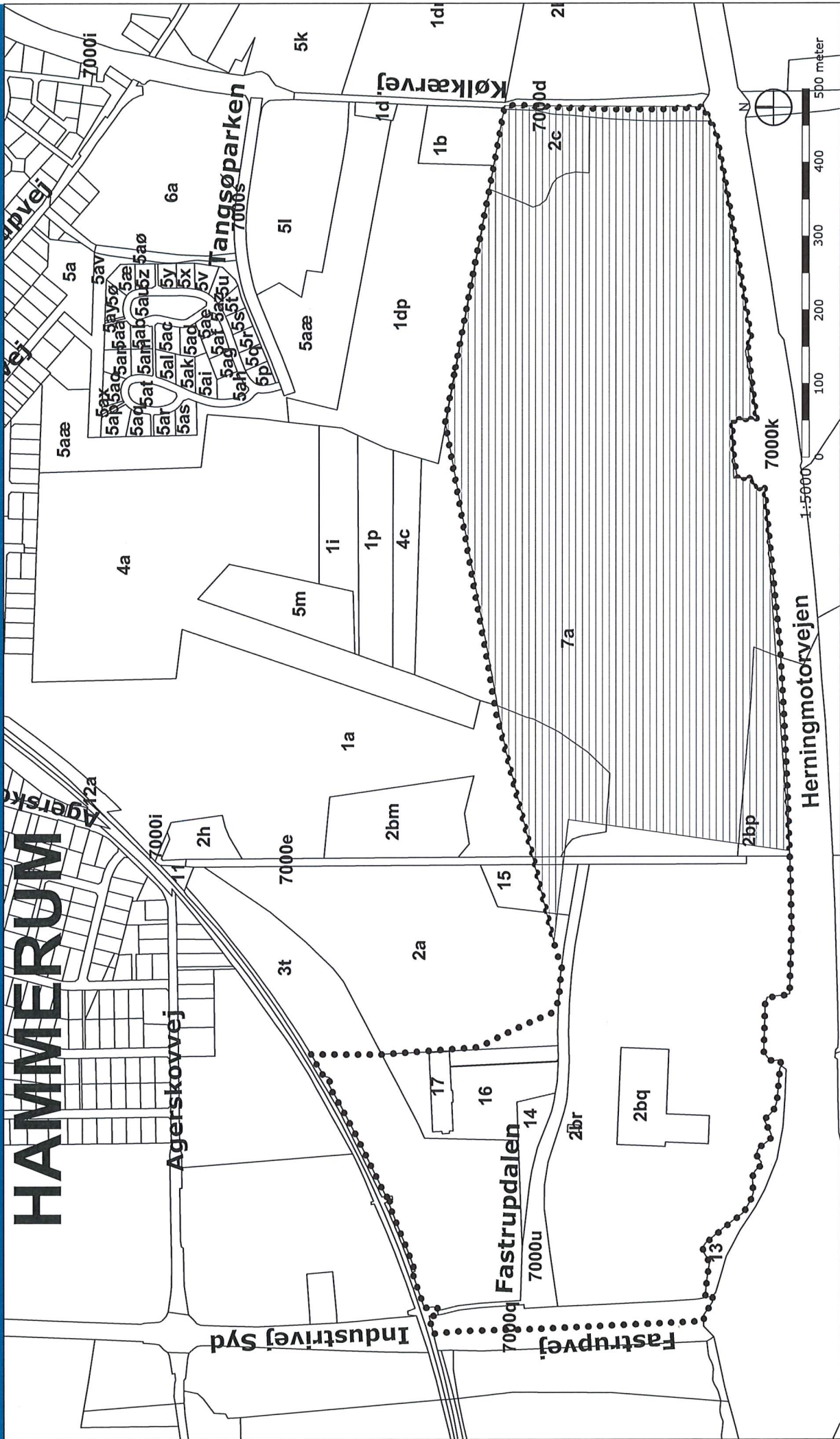
7a Matrikelnummer

 Areal som overføres til byzone




Herning
Kommune

Lokalplan nr. 31.E8-4
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:5.000




SIGNATURFORKLARING


 Lokalplangrænse


 Lokalplangrænse


AA Princip for stiftforbindelse

 Princip for udvidelse af Fastrupdalen

 Princip for stamveje


 Eksisterende bebyggelse


 Eksisterende forløb af Balle Grøft

 Forslag til nyt forløb for Balle Grøft


 Eksisterende forløb for Hammerum Å


 Forslag til nyt forløb for Hammerum Å

 Princip for etablering af faunapassage

 Princip for placering af regnvandsbassiner

 Princip for klimaareal

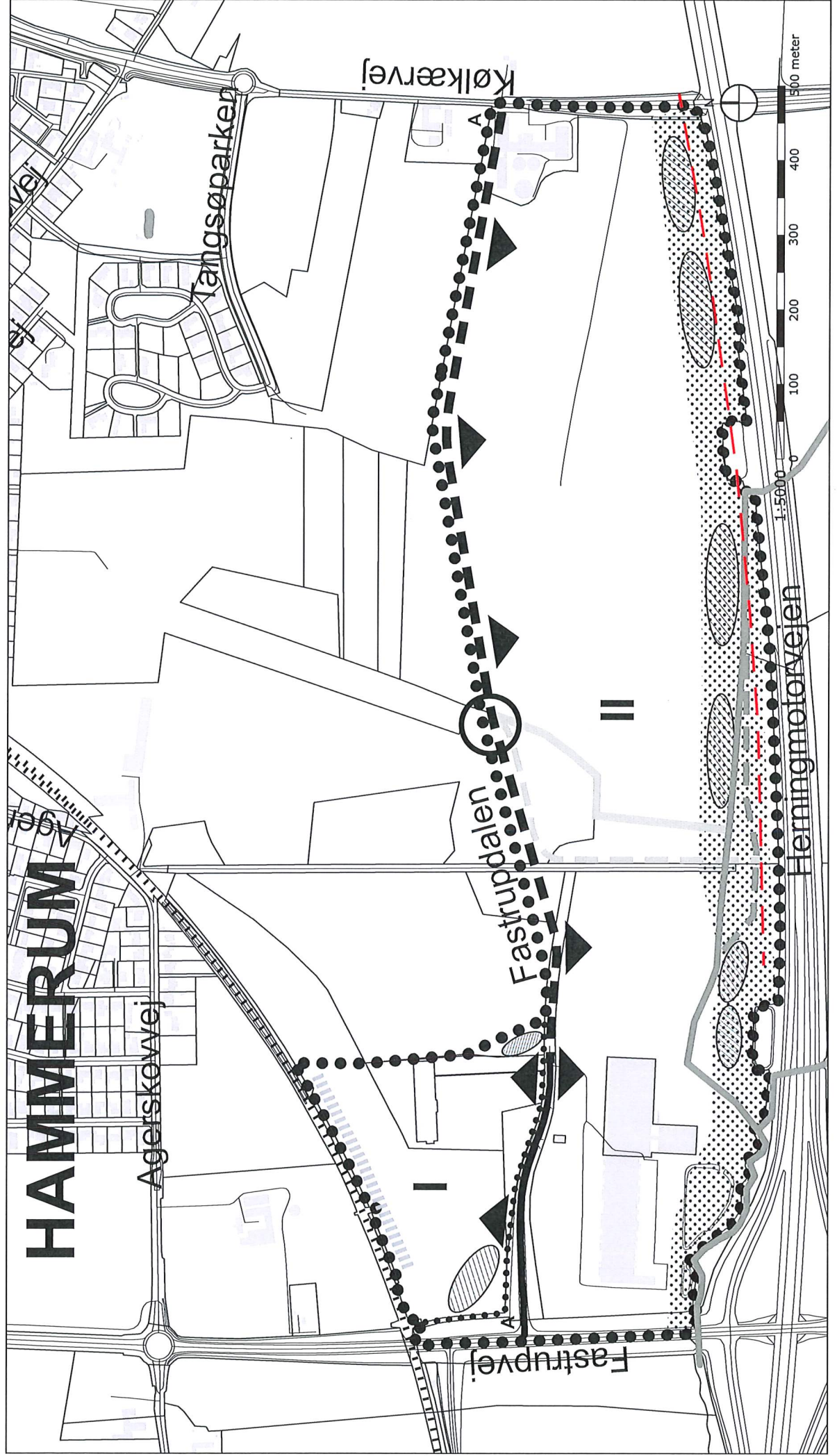
 Mulighed for etablering af bakkelandskab i op til 2 meters højde

 Vejbyggelinje (Statsvej)



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 31.E8.4
Kortbilag 2
Lokalplan
Mål 1:5.000





Miljøklasse	Anbefalet minimums afstand til miljøfølsom anvendelse	Bemærkninger
Klasse 1	0 meter	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer, liberalt erhverv og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
Klasse 2	20 meter	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.
Klasse 3	50 meter	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder, med aktiviteter i dagtimerne (bygningstømrer og -snedker, mindre smedeværksteder), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal, grillbar).
Klasse 4	100 meter	Mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditons- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autoværksted.
Klasse 5	150 meter	Mere belastende produktionsvirksomheder, såsom maskinfabrikker, møbelfabrikker, betonvarefabrikker, industrilakering og diskoteker.
Klasse 6	300 meter	Disse virksomheder kan belaste omgivelserne i betydelig grad. De bør placeres i større industriområder, så der kan blive en betydelig afstand til følsomme naboer. Kan med fordel placeres i industriområder med særlige beliggenhedskrav. I klassen ligger slagterier, savværker, jern- og metalstøberier, affaldsforbrændingsanlæg.
Klasse 7	500 meter	Denne klasse giver anledning til omfattende belastning af omgivelserne og stiller normalt krav om særlig beliggenhed. De bør ligge i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af store industriområder. Her kan være tale om for eksempel kraftvarmeverker, bilophug med skrotsaks og biogasanlæg.

Sammenfattende redegørelse for lokalplan nr. 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum og kommuneplantillæg nr. 9 for samme område

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planer, der er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer samt konkrete anlæg (VVM), skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse

Den sammenfattende redegørelse omfatter følgende punkter:

Hvordan miljøhensynet er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

1. Miljøhensyn og bemærkninger fra offentligheden

Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet 5 høringssvar.

Høringssvarenes hovedpunkter er:

- Tilladte miljøklasser 3-5
- Hensyn til motorvejen – visuelle forhold, respektafstand, støj, færdselsret
- Eventuelle gener fra reflektoriske elementer i erhvervsområdet
- Støj
- Trafik
- Nationale grundvandsinteresser

Høringssvarenes indhold fremgår af Høringsnotat for:

- Lokalplan 31.E8.4 samt kommuneplantillæg nr. 9 for et erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum,
- Lokalplan 31.B15.1 samt kommuneplantillæg nr.7 for et boligområde ved Tangsøparken i Hammerum,
- Miljøvurderingsrapport Tangsøparken (miljøvurdering af planforslag samt miljøkonsekvensvurdering af det konkrete anlægsprojekt)
- Udkast til §25-tilladelse til etablering af byudviklingsprojekt ved Tangsøparken.

På baggrund af høringssvarene er lokalplan og kommuneplantillæg blevet tilrettet som følgende:

- Lokalplanens bestemmelse §3.1 ændres til følgende ordlyd: 'Områdets anvendelse fastlægges til erhverv inden for virksomhedsklasse 3-6 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – bolig og erhverv i byerne", 2004 jf. Bilag A. Her kan der etableres transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.'

- Lokalplanen tilføjes nye bestemmelser: '§5.1 Grunde i delområde I må udstykkes med en størrelse på minimum 4.000 m².' og '§5.2 Grunde i delområde II må udstykkes med en størrelse på minimum 10.000 m²', jf. lokalplanens kortbilag 2.

- Lokalplanens bestemmelse §8.5 ændres til følgende ordlyd: "Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, reflekterende solenergianlæg og vinduer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33."

- Vejbyggelinje fra statsvejen markeres på lokalplanens kortbilag 2.

- Kommuneplantillæggets miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

- Kommuneplantillæggets bestemmelser for ramme 31.E8 suppleres med følgende: "Etablering af nye funktioner må ikke være grundvandstruende".

Der er udarbejdet et samlet dokument, der omfatter miljørapport for lokalplanforslag 31.E8.4 for erhvervsområde ved Fastrupdalen i Hammerum og kommuneplantillæg nr. 9 for samme område. Dette dokument behandler en lang række miljømæssige perspektiver. Miljøhensynet er integreret i planerne.

Projektbeskrivelse

I foråret 2021 blev der udarbejdet et dispositionsforslag, som princip for hvordan et ca. 127 ha stort område ved Tangsøparken i Hammerum kan disponeres i fremtiden. Dispositionsforslaget blev godkendt af Byrådet i april 2021. Projektet kaldes Tangsøparken.

Dispositionsplanen udlægger de overordnede principper for placering af veje, bebyggelse samt et blå-grønt naturområde med sø- og fritidslandskab.

I den nordlige del af projektområdet disponeres der ca. 61 ha til et boligområde med tilknyttet sø- og fritidslandskab, der skal give landskabelige kvaliteter og attraktive udeområder for borgerne i og omkring Hammerum. I boligområdet er der mulighed for åben- og tæt-lav boligbebyggelse samt etagebebyggelse i op til 2 etager og 8,5 m.

Sø- og fritidslandskabet omfatter etablering af "Tangsø" på 6 ha, grønne korridorer med regnvandshåndtering samt et gennemgående og beplantet voldanlæg, der indtænkes som afskærmning mod erhverv og Herningmotorvejen.

Mod syd disponeres projektområdet med ca. 66 ha til pladskrævende erhverv med behov for nærhed til Herningmotorvejen, såsom transport- og logistikvirksomheder.

Planforhold

Tangsøparken muliggøres planmæssigt gennem forslag til to lokalplaner og to kommuneplantillæg:

- Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021-2032 og lokalplan 31.B15.1 muliggør projektets boligområde med sø- og fritidslandskab i nord.

- Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021-2032 og lokalplan 31.E8.4 muliggør projektets

påtænkte erhverv i syd.

Lokalplan nr. 31.E8.4 har til formål at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, for virksomheder i miljøklasse 3-6 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – bolig og erhverv i byerne", 2004 jf. Bilag A. Her kan der etableres transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.

Det er også lokalplanens formål at fastlægge principper for landskabsbearbejdning, samt sikre byggeri- og anlægs indpasning i forhold til omgivelserne. Samtidig fastlægger lokalplanen bestemmelser for etablering af opholds- og grønne arealer.

Derudover har lokalplanen til formål at fastsætte bestemmelser for vejanlæg. Det er lokalplanens formål at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne.

Samtidig er det lokalplanens formål at overføre et areal der ligger i landzone, til byzone.

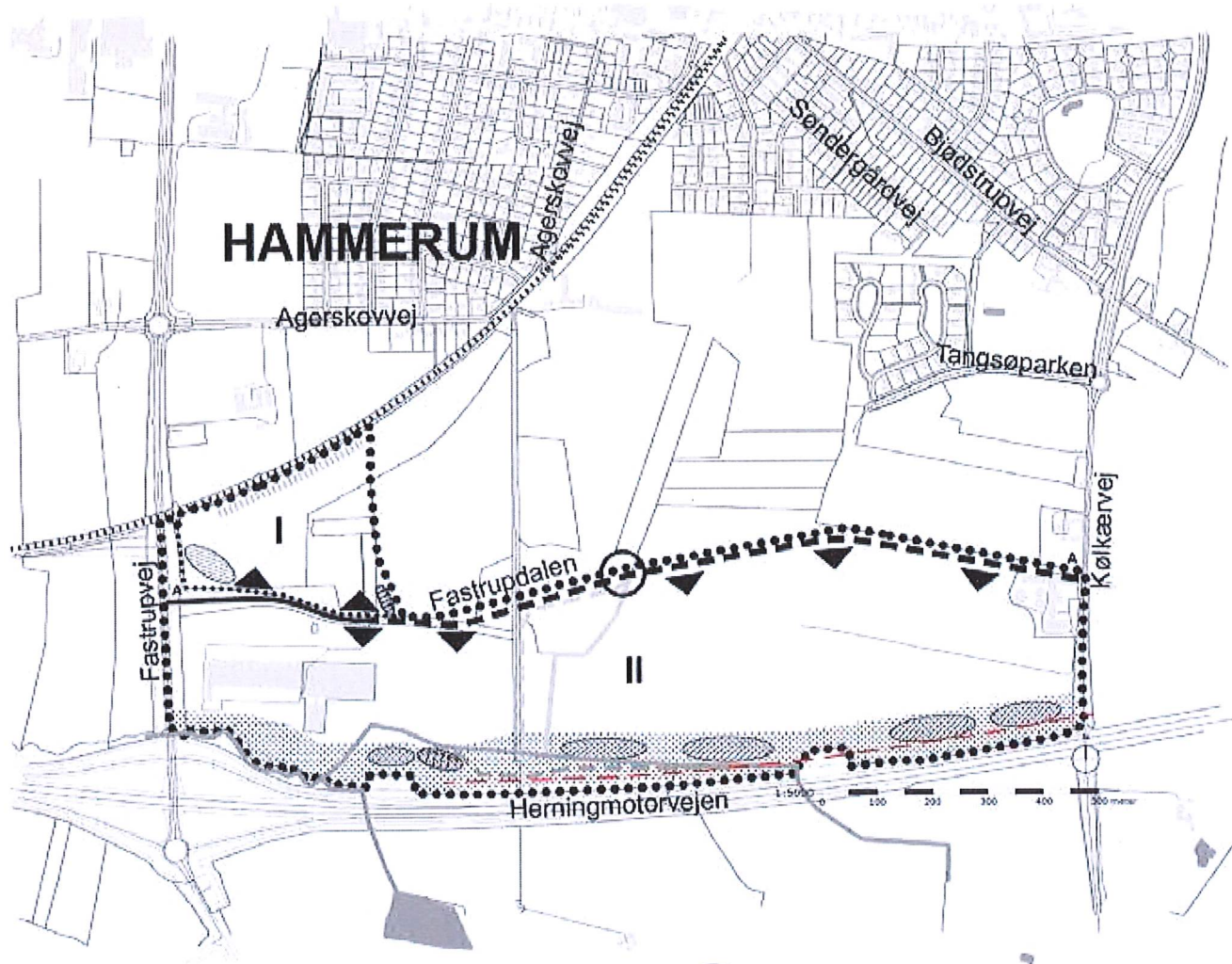


Illustration med lokalplankortet. Lokalplanområdet udgør cirka en halvdel af "Tangsøparken" og er inddelt i to delområder. Grunde i delområde I må udstykkes på minimum 4.000 m². Grunde i delområde II må udstykkes på minimum 10.000 m². Den sydlige del af lokalplanområdet skal etableres med et klimaareal, med regnvandsbassiner, grøfter samt områder til forsinkelse af skybrudsregn.

MILJØPÅVIRKNINGER

Det er på baggrund af miljørapporten vurderet, at den væsentligste miljøpåvirkning fra området vil være trafik.

Herudover er der lagt særligt fokus på støj, landskab og visuelle forhold, natur, grundvand, overfladevand.

- Menneskers sundhed (Anlægsfase: støj fra anlægsmaskiner. Driftsfasen: støj fra erhverv, veje, jernbaner)
- Befolkningens levevilkår (Anlægsfase: trafiksikkerhed. Driftsfase: trafikafvikling, trafiksikkerhed)
- Landskab (Anlægsfase: visuelle forhold, indpasning.)
- Biologisk mangfoldighed (Anlægsfase: bilag IV-arter, 3§-natur. Driftsfase: bilag IV-arter, 3§-natur, naturudpegninger)
- Grundvand (Anlægsfase: grundvandssænkning. Driftsfase: grundvandsbeskyttelse)
- Overfladevand (Driftsfase: belastning af Hammerum Å, afledning af vand).

Støj – mindre til moderat påvirkning

Projektet forventes at afstedkomme støj i anlægsfasen, på grund af etablering af støjvolde, sø- og fritidslandskab, samt i driftsfasen, herunder støj fra virksomheder, veje og jernbaner.

Anlægsstøj, herunder støj fra anlægsmaskiner vurderes at være en mindre påvirkning, idet anlægsarbejdet kan holdes inden for almindelige arbejdstimer og foregår i et ubebygget område.

Driftsstøj, herunder støj fra virksomheder, vurderes at være en mindre påvirkning, da der sikres en afskærmende vold, der nedbringer støjniveauet til under miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Driftsstøj genereret af Herningmotorvejen vurderes at være en moderat påvirkning, idet en mindre del af delområde III påvirkes af vejstøj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. En senere byggeretsgivende lokalplan for delområdet kan sikre grænseværdierne for støj ikke overskrides, ved at sikre etablering af støjdæmpende foranstaltninger. I så fald vil påvirkningen blive mindre.

Støj fra jernbanen vurderes at være en mindre påvirkning, idet projektets boliger holdes i en afstand fra jernbanen, hvor de vejledende grænseværdier overholdes.

Trafik – væsentlig påvirkning

Trafik i anlægsfasen herunder til etablering af sø og støjvolde vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning, da anlægsarbejdet forventes at foregå, før der etableres boliger i området.

I driftsfasen vil projektet afstedkomme mere trafik, da der forventes mere trafik på vejene og i de eksisterende kryds.

Der foreligger ikke en detaljeret plan for områdets endelige vejstruktur, og det er derfor ikke muligt at miljøvurdere på trafiksikkerhed med høj detaljeringsgrad. Generelt ses det dog som hensigtsmæssigt med den tydelige adskillelse af erhvervsområdet mod syd fra boligområdet mod nord med dets lette trafikanter.

Den øgede trafik vil generel øge ulykkesrisikoen. Det er ud fra den tilgængelige viden ikke muligt at vurdere på omfanget af denne øgede risiko, og en række forhold bør derfor konkretiseres i projekteringsfasen for at minimere trafikens risiko for ulykker internt i Tangsparken og vejens attraktivitet som gennemkørende veje, hvilke traditionelt betyder højere hastigheder og dermed dårligere trafiksikkerhed.

Udbygning af "Tangsparken" herunder erhvervsområdet mod motorvejen vil generere en del ny trafik, der vurderes primært at udveksle på Fastrupvej, hvor der er forbindelse til motorvejen ved tilslutningsanlæg 40. Ved fuld udbygning, forventes projektet at have en væsentlig påvirkning af trafikafviklingen i krydset Fastrupvej/Fastrupdalen. Påvirkningen kan mindskes ved at etablere en rundkørsel eller alternativt et signalreguleret kryds med intelligent trafikstyring.

Landskab og visuelle forhold – mindre til moderat påvirkning

På grund af projektets- og plangrundlagets karakter vil der være løbende bygge- og anlægsaktiviteter i området, af mere eller mindre omfattende karakter over en længere periode. Synligheden fra omgivelserne vil dog være begrænset grundet afstande, terrænforskelle eller eksisterende bevoksninger i området.

En visuel påvirkning i anlægsfasen vurderes at være mindre for anlæg af kabellægning af højspændingsledning omlægning af kloakledning, etablering af sti-bro over jernbanen og udgravning af Tangsø, da anlægsperioden for disse er begrænset.

Den visuelle påvirkning i forbindelse med anlæg af jordvolde, regnvandsbassiner, rekreative områder og veje har en væsentlig længere anlægsperiode. Derfor samt på grund af nærheden til boligområdet i Hammerum vurderes påvirkningen af være moderat.

Sammenhængen med den eksisterende bebyggelse i Hammerum opleves som en naturlig forsættelse af den eksisterende bebyggelse. Plangrundlaget og projektet vil kunne medvirke generelt til en større sammenhæng i landskabet.

Placeringen af boliger samt erhverv som det fremgår af plangrundlaget og projektet i det overordnet betraget diffuse landskab beliggende mellem byerne Herning- Hammerum-Ikast, vil kunne bidrage med en tydeligere afgrænsning mellem land og by, som vil kunne medvirke til et landskab med en tydeligere karakter.

Den visuelle påvirkning af landskabet har primært karakter af en begrænsning af skala og den rumlige afgrænsning i landskabet. Det er specielt erhvervsbygningerne langs Herning Motorvejen, samt volden der opleves som begrænsende for den rumlige afgrænsning.

Den samlede landskabelige og visuelle påvirkning af plangrundlaget og projektet vurderes at være mindre, da landskabet er karaktersvagt, med fravær af særligt visuelle oplevelsesværdier, dominerende strukturer, og terræformerne er ikke særlig sårbart overfor ændringer.

Natur - mindre til moderat påvirkning

I anlægsfasen vurderes påvirkningerne for bilag IV-arter i eller nær projektområdet at være mindre. Det vurderes, at området økologiske funktionalitet for bilag IV arter kan opretholdes i anlægsfasen, da der i anlægsarbejdet holdes god afstand. Anlægsarbejdets omfang og påvirkning vurderes til at være sammenlignelig med den nuværende arealanvendelse, hvor området dyrkes, og der er kørsel med landbrugsmaskiner.

I driftsfasen vurderes påvirkningerne til at være mindre for bilag IV arter, da planen ikke medfører påvirkning af deres yngle- og rasteområder. Derudover vurderes projektet til at medføre en forbedring af områdets egnethed som yngle- og rasteområde.

Planen og projektet medfører en moderat påvirkning af det §3 beskyttede vandløb Balle Grøft i anlægsfasen og driftsfasen, da vandløbet skal rørlægges.

Påvirkningen for Hammerum Å vurderes at være moderat.

Projektet vil få en mindre positiv påvirkning på de resterende § 3-beskyttede naturtyper i driftsfasen, da arealerne tages ud af traditionel landbrugsdrift, og at der med projektet sker et ophør med sprøjtegifte og næringsstoffer. Dette vil have en positiv påvirkning på de berørte § 3-beskyttede arealer og forbedring af deres egnethed som levested for f.eks. paddearterne.

Grundvand - mindre påvirkning

Bortledningen af terrænnært i forbindelse med udgravning af søen er midlertidig, og sker over en periode på ca.

6 måneder. Bortledning af vand skal ske fra det øverste jordlag, og man ønsker at foretage en sænkning ned til 1 meter under terræn. Dette er en forholdsvis begrænset sænkning, og det vurderes at det vil være dels overfladevand (nedbør) og dels det helt terrænnære grundvand, der ledes bort.

Bortledning af vandet forventes at medføre en begrænset hydraulisk påvirkning af vandforekomster og vådnatur. Nærliggende indvindingsboringer påvirkes ikke.

Projektet vil kun medføre en mindre påvirkning af grundvandsforekomsterne i og nær projektområdet.

Overfladevand - mindre påvirkning

Afledningen af vand fra Tangsøparken er ikke endeligt detailplanlagt. Det påtænkes at aflede al overfladevand gennem lokale våde bassiner, der betragtes som den bedst tilgængelige teknologi til rensning af overfladevand.

Kommende udledningstilladelser og en kommende strategi for vandhåndtering vil sikre, at projektområdets samlede tilledning af overfladevand og evt. oppumpet grundvand til Hammerum Å ikke overstiger 0,95 l/s/ha, og at den kun vil overstige 0,8 l/s/ha, hvis der opnås accept til at oversvømme kommunalt ejede arealer nedstrøms. Projektet vil kun afstedkomme en mindre påvirkning af Hammerum Å.

Indbyrdes forhold mellem miljøpåvirkningerne

Det vurderes ikke, at den samlede miljøpåvirkning vil være større end de ovennævnte miljøpåvirkninger tilsammen.

2. Valg af forslag. Alternativer

Valg af forslag

Forvaltningen har valgt at indstille kommuneplantillæg og lokalplan til endelig vedtagelse med en række ændringer og tilføjelser.

Lokalplanens bestemmelse §3.1 ændres til følgende ordlyd: Områdets anvendelse fastlægges til erhverv inden for virksomhedsklasse 3-6 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning". I området kan der etableres transport-, logistik- og lagervirksomheder, pladskrævende virksomheder, lagerhoteller m.fl., som har et særligt behov for nærheden til motorvejen.

Lokalplanen tilføjes nye bestemmelser: '§5.1 Grunde i delområde I må udstykkes med en størrelse på minimum 4.000 m².' og '§5.2 Grunde i delområde II må udstykkes med en størrelse på minimum 10.000 m²'.

Bestemmelse §8.5 ændres til følgende ordlyd: "Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, reflekterende solenergianlæg og vinduer. For tagsten må glansværdien maksimalt være 33."

Miljøklasser i rammeområde 31.E8 ændres fra 1-5 til 3-6, idet de nuværende virksomheder vurderes at være inden for miljøklasse 3-6 og der med kommuneplantillægget gives mulighed for transport og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-6.

Der i bestemmelserne for ramme 31.E8 indsættes følgende: "Etablering af nye funktioner må ikke være grundvandstruende".

Alternativer

I nærværende miljøvurderingsrapport sammenholdes projektet Tangsøparken udelukkende med et referencescenarie, hvor den aktuelle miljøstatus benyttes som sammenligningsgrundlag for at vurdere, hvilke påvirkninger projektet medfører - også benævnt projektets **0-alternativ**, der kan forventes, hvis lokalplaner og projekt ikke implementeres.

Referencescenariet deles dog op i et kortsigtet og langsigtet scenarie.

I det kortsigtede referencescenarie bibeholdes projektområdets nuværende anvendelse, hvilket kan sammenlignes med projektets påvirkning som følger:

- Menneskers sundhed: Der vil være mindre påvirkning af virksomhedsstøj, men flere boliger vil blive påvirket af vejstøj, idet der ikke anlægges en vold.
- Befolkningens levevilkår: Trafikken forventes at fungere gnidningsfrit og uden trafikulykker på de umiddelbare omgivende veje.
- Landskab: Projektets positive medvirken til et landskab med en tydeligere karakter og en skarpere grænse mellem by og land vil ikke forekomme.
- Biologisk mangfoldighed: Projektets kommende habitater etableres ikke. Den nuværende ringe naturtilstand forventes forringet grundet tilføjelse af næring og sprøjtning.
- Grundvand: De nuværende drikkevands- og grundvandsforhold forbliver uændrede, idet der hverken etableres sø, befæstes areal og erhverv.
- Overfladevand: Området bibeholdes som ubefæstet landbrugsjord, og der vil således blive udledt mindre overfladevand til Hammerum Å.

I det langsigtede referencescenarie udvikles projektområdet i overensstemmelse med gældende planlægning, hvilket kan sammenlignes med projektets påvirkning som følger:

- Menneskers sundhed: Der vil være tilsvarende støjpåvirkning af boliger fra anlægsaktiviteter, jernbane og erhverv, men der vil være øget påvirkning af vejstøj, idet der ikke etableres en lige så hensigtsmæssigt voldanlæg.
- Befolkningens levevilkår: Der vil være en sammenlignelig trafik påvirkning, og det vil være nødvendigt at udbygge krydset Fastrupvej/Fastrupdalen.
- Landskab: Området vil blive udviklet med en diffus opdeling mellem landsby, erhverv og det åbne land. Projektets positive landskabelige opdeling af by og land udebliver.
- Biologisk mangfoldighed: Den mulige udvikling er sammenlignelig med projektets, idet der etableres et byområde med grønne arealer.
- Grundvand: Den mulige udvikling er sammenlignelig med projektets.
- Overfladevand: Den mulige udvikling har sammenlignelig påvirkning, idet der uagtet heraf vil gælde de samme udledningskrav til Hammerum Å.

Der er ikke behandlet andre alternativer end 0-alternativet.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Overvågning sker gennem varetagelse af kommunens myndighedsopgaver i forhold til gældende miljølove, naturbeskyttelseslov, byggelov og planlov.

Ved bygge- og miljøsagsbehandlingen påser Herning Kommune, at lovgivning og planlægning bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. byggelov, miljølov, jordforureningslov, naturbeskyttelseslov, museumslov og planlov. Kommunen vil derfor tage affære, hvis man bliver opmærksom på ulovlige forhold.

Lokale beboere og andre aktører i området har tillige mulighed for at henvende sig til kommunen eller politiet, hvis de mener, at lovgivningen overtrædes eller hvis f.eks. færdselsforhold ønskes ændret.

Menneskers sundhed (Anlægsfase: støj fra anlægsmaskiner. Driftsfasen: støj fra erhverv, veje, jernbaner)
Støj fra anlægsaktiviteter overvåges normalt ikke, medmindre der er tale om længerevarende meget støjende aktiviteter, som medfører en risiko for markant, gentagen overskridelse af støjgrænseværdien. Det kan f.eks. på baggrund af klager eller anden anmodning fra tilsynsmyndigheden vurderes, om der er behov for overvågning af støjforholdene i forbindelse med udførelse af støjende anlægsaktiviteter.

Overvågning af virksomhedsstøj i driftsfasen sker via sagsbehandling og miljøgodkendelser i medfør af miljøbeskyttelsesloven, herunder hvis relevant med krav om dokumentation for overholdelse af støjgrænseværdier. Dette kan også ske på baggrund af klager eller anden anmodning fra tilsynsmyndigheden.

Befolkningens levevilkår (Anlægsfase: trafiksikkerhed. Driftsfase: trafikafvikling, trafiksikkerhed)

Der bør som led i Herning Kommunes generelle overvågning af trafiksikkerheden ligeledes ske en generel overvågning på vejnettet i og omkring projektområdet efter etablering af Tangsøparken. Denne overvågning bør også omfatte områdets tilslutninger i Hammerum, hvor særligt krydsene på Hammerum Hovedgade kan give anledning til et anderledes færdselsmønster, der kan påkræve udbygninger.

Specifikt bør krydset Fastrupvej/Fastrupdalen overvåges for at følge behov for ombygning for at afvikle trafikken tilfredsstillende.

Landskab (Anlægsfase: visuelle forhold, indpasning.)

Der vurderes at der ikke er behov for overvågning.

Biologisk mangfoldighed (Anlægsfase: bilag IV-arter, 3§-natur. Driftsfase: bilag IV-arter, 3§-natur, naturudpegninger)

Der vurderes ikke at være væsentlige negative påvirkninger af beskyttede natur-typer eller arter. På den baggrund foreslås ingen særskilte overvågningstiltag.

Grundvand (Anlægsfase: grundvandssænkning. Driftsfase: grundvandsbeskyttelse)

Der vurderes ikke at være behov for yderligere overvågning.

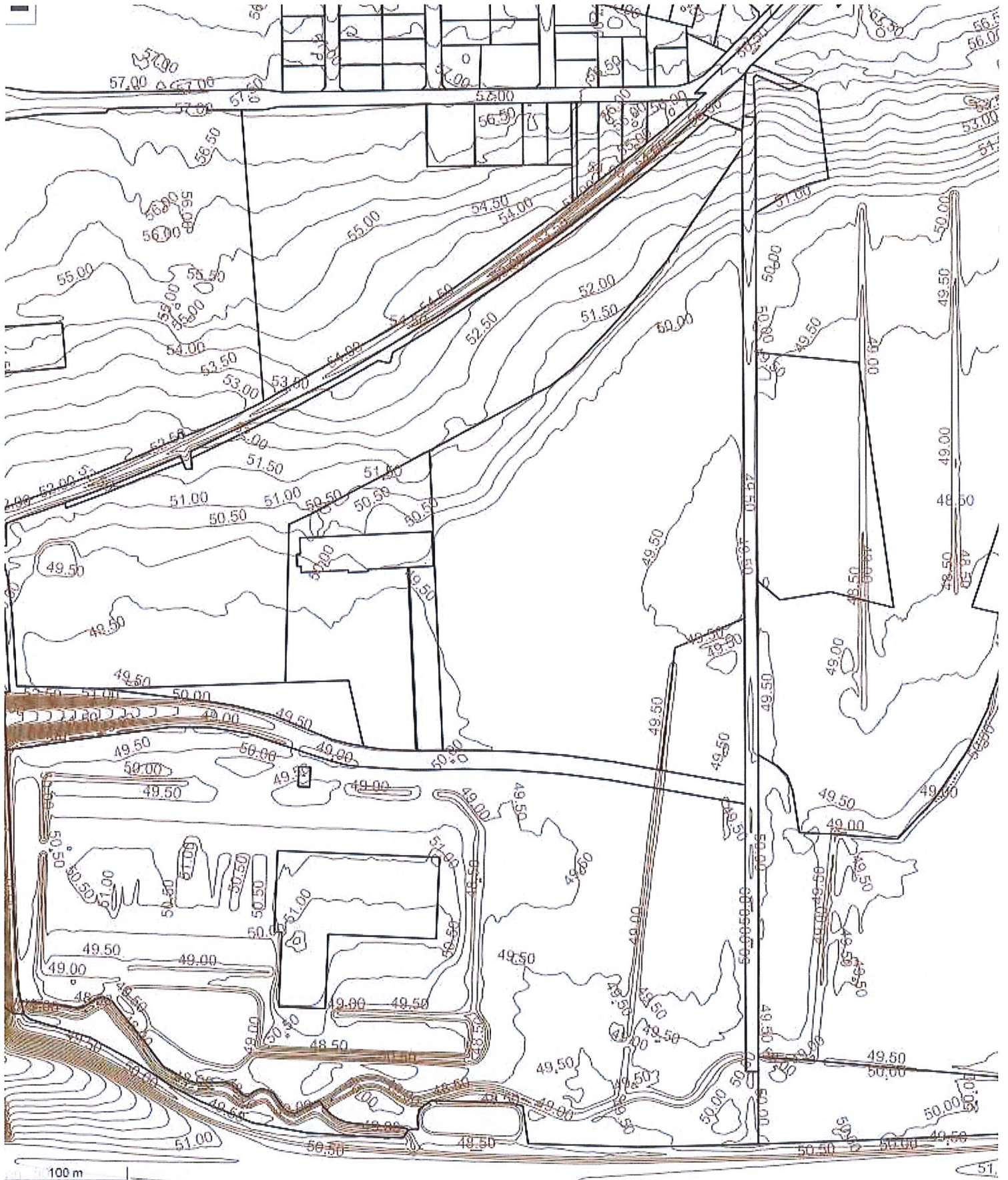
Overfladevand (Driftsfase: belastning af Hammerum Å, afledning af vand).

Projektet afstedkommer kun en mindre påvirkning, og det vil i den kommende sagsbehandling for udledningstilladelse for projektet blive sikret, at overfladevand renses og drosles tilstrækkeligt. Der vurderes derfor, at der ikke er behov for særskilt overvågning.

Lokalplan nr.

Bilag C

Eksisterende kartokurver
pr. 16. marts 2022





Herring
Kommune

Lokalplan nr. 31.E8.4

Bilag C

Eksisterende kartokurver
pr. 16. marts 2022

