



Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.E4.7



Erhvervsområde mellem Dr. Blvd. og Poulsgade i Herning

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

9. januar 2026 til den 6. februar 2026

(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 **6. februar 2026**.

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	5
1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER	8
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD	8
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER	16
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
2.0 Lokalplanbestemmelser	18
§1 FORMÅL	18
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	19
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	19
§4 VEJE, STIER OG PARKERING	19
§5 UDSTYKNING	20
§6 TEKNISKE ANLÆG	20
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	21
§9 UBEBYGGEDE AREALER	22
§10 TERRÆN	23
§11 HEGNING OG BEPLANTNING	23
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	24
§13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	24
§14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	24
3.0 Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1 - matrikelkort	
Kortbilag 2 - lokalplankort	
Bilag A - miljøklasser	
Bilag B - principsnit	
Bilag C - vandhåndtering	



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre etableringen af et erhvervsområde med etagebyggeri og parkeringsanlæg i den østlige del af Herning. Planen skal understøtte en bæredygtig og stedbunden færdigudbygning af det eksisterende erhvervsområde, hvor by- og erhvervsudvikling sker med respekt for områdets kontekst, trafikafvikling, naturværdier, arkitektonisk kvalitet og miljøhensyn.

Der lægges vægt på at udvikle et markant, arkitektonisk kvalitetsbyggeri, der kan fuldende erhvervsområdets færdigudbygning og samtidig bidrage positivt til områdets karakter og styrke ankomsten til Herning.

Planen skal sikre et markant og arkitektonisk kvalitetspræget bebyggelse, der både fuldender erhvervsområdets udbygning og styrker den visuelle ankomst til Herning. Der lægges særlig vægt på byggeriets proportioner, materialevalg, beplantning og dets indpasning i forhold til den eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Lokalplanen adresserer centrale forhold som bebyggelsens fremtræden, trafik, parkering og vandhåndtering. Derfor fastlægges placeringen af bebyggelse, anlæg, vejadgange samt parkeringsløsninger. Derudover indeholder planen bestemmelser om bebyggelsens omfang, arkitektoniske udtryk samt principper for beplantning og regnvandshåndtering.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra en privat byherre, der ønsker at udvikle arealet til erhvervsformål med kontorbyggeri og tilhørende parkeringsanlæg.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan nr. 12.E4.5 fra 2012 samt lokalplan nr. 12.BL1.2 fra 2002. Disse planer vurderes ikke at være tidssvarende, da de ikke i tilstrækkelig grad understøtter den ønskede bebyggelses omfang eller områdets trafikafvikling. Begrænsningerne vanskeliggør en helhedsorienteret og funktionel udbygning af området.

For at sikre en fremtidssikret og sammenhængende planlægning, der imødekommer både trafikmæssige behov og arkitektonisk kvalitet, udarbejdes en ny lokalplan, der tager afsæt i de overordnede visioner og principper fra de gældende lokalplaner.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i et erhvervsområde i den østlige del af Herning. Området dækker over dele af matrikelnummer 115y, 115af, 115æ samt 7000ev Herning Bygrunde, der udgør cirka 5000 m².

Lokalplanområdet afgrænses af en lommepark mod nord, Dronningens Boulevard mod syd samt blandet bolig og erhverv mod øst og vest.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er placeret i byzonen og skal forblive i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området anvendes på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse som parkeringsareal, kultur- og fritidsformål samt som rekreativt område.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet består primært af parkeringsarealer, mens den øvrige del indeholder én bygning og et grønt byrum.

Landskab og natur

Den sydlige del af lokalplanområdet, som ligger i det eksisterende erhvervsområde, fremstår næsten fuldt befæstet og uden nævneværdig beplantning.

Lokalplanens nordlige del rummer derimod en række løvfældende træer, som sammen med græsarmeret belægning og vildtvoksende bunddække udgør en mindre rekreativ niche med karakter af en lommepark. Her findes både solitære træer og træækker, højt græs og grønne beplantninger, der bidrager til områdets grønne karakter.

Det grønne område indeholder slyngede stiforbindelser, som skaber forbindelse til boligområdet mod nord. Der er desuden mulighed for ophold i området, hvilket understøtter dets rekreative funktion.

Majoriteten af den nordlige del af området anvendes til parkering med grus og græsarmeret belægning. Parkeringen afgrænses af højbede i cortenstål og suppleres med forskellige eksisterende LAR-løsninger, der bidrager til områdets rekreative udtryk.



Billeder fra lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger i nær tilknytning til de store indfaldsveje Silkeborgvej, Dronningens Boulevard og Sjællandsgade – tre trafikale hovedårer i den østlige del af Herning, hvor trafikintensiteten er høj.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Poulsgade og Haraldsgade mod vest samt Olufsgade mod nord. Lokalplanens område indeholder eksisterende parkeringsarealer i tilknytning til områdets øvrige funktioner.

Særlige miljøforhold

Luft/lugt

Virksomheden Danish Crown Herning er i kommuneplanen udpeget som en virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Slagteriet er klassificeret som en risikovirksomhed på grund af virksomhedens oplag af ammoniak, som anvendes i køleanlæggene. Denne klassificering medfører særlige krav til beredskabsplaner og myndighedstilsyn, der stiller skærpede krav til lokalplanlægning i nær relation til risikovirksomheder.

Virksomheden er beliggende cirka 500 meter vest for lokalplanområdet. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der derfor gennemført en vurdering af luft og lugt for at afklare, om der er behov for særlige tiltag eller afværgeforanstaltninger i lokalplanen.

Vurderingen konkluderer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftpåvirkning overholdes inden for lokalplanområdet, og at de tilladte bebyggelsesforhold ikke medfører væsentlige gener.

Vurdering konkluderes samtidig, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugtpåvirkning overskrides i flere undersøgte højder i kontordomicilet. Det betyder, at der er begrænsede muligheder for placering af luftindtag samt eventuelle åbne vinduer.

Trafik

Lokalplanområdet ligger i nærheden af flere af Hernings mest trafikerede indfaldsveje og centrale lyskryds, hvor både bilister og tung trafik færdes dagligt. Adgangen til området sker primært via krydsene ved Poulsgade/Sjællandsgade og Olufsgade/Silkeborgvej, som udgør centrale forbindelser i byens trafiknet.

Parkeringskapaciteten i lokalplanområdet er i dag opbrugt, og derfor benytter mange bilister kantstensparkering langs kørebanen som alternativ, hvilket reducerer fremkommeligheden. Planens realisering vil

forventeligt betyde en øget mængde trafik og behov for parkering.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der derfor gennemført en trafikalt analyse, der skal vurdere projektets trafikale konsekvenser og eventuelle behov for afværgende tiltag i lokalplanen.

Analysen omfatter kapacitetsberegninger og en trafik-sikkerhedsvurdering i krydsene Sjællandsgade/Poulsgade og Olufsgade/Silkeborgvej. Kapacitetsberegningen vurderer, hvor meget kapacitet et vejkryds kan håndtere samt graden af forsinkelse.

Beregningerne er udført for morgen- og eftermiddagsspidstimen i både den nuværende situation og et fremtidigt scenarie. Grundlaget for beregningerne er trafiktællinger og realtidsdata, der i det fremtidige scenarie fremskrives med en årlig vækst på én procent frem til 2027 svarende til 10 år efter den forventede ibrugtagning af området. Området forventes fremtidigt at blive tilført 120 biler svarende til det antal parkeringspladser, der forventeligt etableres i forbindelse med projektet. For at sikre robusthed i beregningerne er der foretaget en supplerende følsomhedsanalyse, hvor trafikmængden øges med 20%.

Den nuværende situation viser, at venstresvingende trafik fra Poulsgade kan opleve forsinkelse, hvis der opstår kø på Sjællandsgade. Ligeledes kan venstresvingende trafik fra Sjællandsgade ind på Poulsgade give forsinkelser ved høj nordgående trafik, hvilket påvirker både svingende trafik og gennemkørsel mod Dronningens Boulevard.

For at undgå at belaste krydset Sjællandsgade/Poulsgade yderligere, placeres ind- og udkørslen for det fremtidige parkeringshus længst mod nord på Olufsgade for at lede trafikken mod Silkeborgvej ved udkørsel fra parkeringshuset. Analysen anbefaler endvidere, at indkørslen til parkeringshuset udformes med hævet fortov og belægningsskift på Olufsgade. Dette tiltag skal sikre oversigtsforholdene for fodgængere og fartdæmpe biltrafik.

Kapacitetsberegningerne viser at den fremtidige trafikvækst i forbindelse med etablering af etagebyggeri og parkeringshus øger belastningen på krydsene ved Poulsgade/Sjællandsgade og Olufsgade/Silkeborgvej. Kapacitetsberegningen viser at trafikken forsinkes med to til fire sekunder i det fremtidige scenarie for henholdsvis morgen- og eftermiddagsspidstimerne på Poulsgade og Olufsgade.

Analysen konkluderer, at den fremtidige trafik kan afvikles med acceptable forsinkelser. Kapacitetsberegningerne indikerer ingen væsentlige ændringer for

trafikanterne på Olufsgade og Poulsgade, hvilket understøtter, at området kan håndtere den forventede trafikbelastning som følge af planens realisering.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsbånd langs Dronningens Boulevard i den østlige del af Herning. Erhvervsområdet indeholder nyere bebyggelse i tre til otte etager, der kendetegnes ved at være opført i tegl i jordfarver med fladt eller skrånende tag.

Erhvervsområdet grænser op til et større boligområde, der primært består af ældre, fritliggende enfamiliehuse i halvanden etage opført i røde tegl med sadeltag eller halvvalm.

Umiddelbart nord og vest for lokalplanområdet er der opført henholdsvis etagebebyggelse og dobbelthuse fra 2020'erne i lyse tegl med fladt tag.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Det nye kontordomicil skal afslutte facadelinjen i erhvervsbåndet langs Dronningens Boulevard og bidrage til en sammenhængende bystruktur, der kan styrke ankomsten til Herning.

Med sin veldefinerede vertikale akse, karakteristiske tagprofil og et trippelhøjt atrium orienteret mod indfaldsvejene, får bygningen en tydelig tilstedeværelse i byporten til Herning og indgår som et arkitektonisk orienteringspunkt i byens skyline. Bygningen opføres i gule tegl med variation i fuger, glasparti og ornamentik, der skaber sammenhæng med den nærliggende retsbygning i gule tegl.

Hovedindgangen placeres på stueetagen, og tilgås via en gangbro, hvilket både håndterer terrænforskelle og sikrer en klar adskillelse mellem bløde trafikanter og bilister. Der etableres desuden en sekundær indgang i parterreplanet.

Parkering sker dels på terræn, dels under det hævede p-dæk mellem Haraldsgade 36 og Dronningens Boulevard, samt på hjørnet af Haraldsgade og Olufsgade, hvor der etableres et parkeringsanlæg i flere plan med ind- og udkørsel fra Olufsgade. Anlægget tilpasses områdets karakter, som er præget af røde nuancer, og der anvendes derfor materialer, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i nærområdet.

For at skabe en grøn og indbydende kantzone mellem parkeringsanlægget og det omkringliggende byrum, suppleres bebyggelsen med beplantning såsom klatreplanter, levende hegn, træer, bunddække og lignende. Disse elementer bidrager til at afskærme anlægget og sikre en harmonisk overgang mellem erhvervsområdet og det nærliggende boligområde.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger et erhvervsområde, der inddeles i fire delområder som illustreret på kortbilag 2.

Delområde I må anvendes til offentlige formål, kontorformål, liberalt erhverv og servicevirksomheder med tilhørende parkeringsmuligheder.

Delområde II må anvendes til offentlige, forsamlings-, rekreative og tekniske formål. Det kan eksempelvis være forenings-, kultur- og fritidsaktiviteter, grønne opholdsarealer, parkering, anlæg til regnvandshåndtering eller lignende funktioner.

Delområde III må anvendes til parkeringsanlæg, rekreative og tekniske formål. Det kan eksempelvis være et parkeringshus, parkeringskælder eller lignende, grønne opholdsarealer, anlæg til regnvandshåndtering eller lignende funktioner.

Delområde IV må anvendes til rekreative formål som grønt byrum med karakter af en lommepark. En lommepark defineres som et afgrænset, offentligt tilgængeligt grønt byrum i tæt bebyggelse på maksimalt 1000 m².

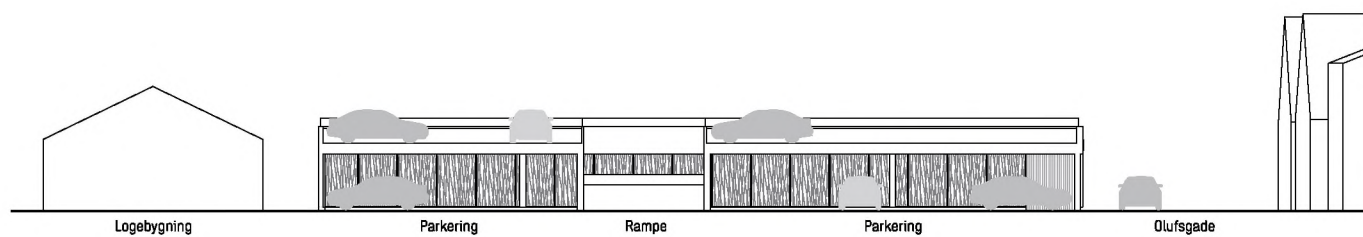
Parkering på terræn kan tillades, forudsat at den integreres visuelt i det grønne miljø gennem anvendelse af væsentlige grønne elementer såsom beplantning, permeable belægninger og visuel afskærmning, således at områdets grønne og rekreative karakter fastholdes.

Etablering af nye funktioner i området må ikke være af grundvandstruende karakter. Der må derfor ikke fremadrettet etableres grundvandstruende virksomheder og anlæg.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens anvendelse, placering, bygningshøjde, etageantal, parkeringsarealer samt principper for den arkitektoniske fremtræden.

Lokalplanområdet kan opføres som etagebebyggelse i op til syv etager og maksimalt 32 meters højde målt fra niveauplan som illustreret på bilag B.



Dispositionsforslag, etageplaner og snit af parkeringshuset.



Visualiseringer.

Med sin prominente placering fremtræder erhvervsbåndet langs Dronningens Boulevard som en østlig byport til Herning i tæt relation til bynære funktioner som bymidten, uddannelsesinstitutioner, rekreative arealer og kollektiv trafik. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til syv etager, og derfor vil fremtidig bebyggelse fremstå markant i bybilledet som et identitetsskabende vartegn.

Det er derfor essentielt, at bebyggelsens arkitektoniske fremtræden har høj kvalitet og indpasses harmonisk i den eksisterende bystruktur. Arkitekturen skal bidrage til et levende og sammenhængende bybillede, hvor bygningens udtryk understøtter områdets karakter og styrker den visuelle helhed.

Planen skal sikre en arkitektonisk fremtræden med høj kvalitet og variation, som understøtter oplevelsen af detaljerigdom og diversitet, samtidig med at der oprettholdes en visuel og funktionel sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området. Det betyder, at der skal være sammenhæng mellem valget af materialer, farver og tagformer, så fremtidig bebyggelse indpasses harmonisk i det eksisterende bybillede.

Variation i bygningskroppen kan opnås gennem etagespring, indtryk og rytme i facaderne – både vertikalt og horisontalt – mens bearbejdning af materialer kan skabe en differentieret og levende byoplevelse. Den høje eksponering med daglig trafik, offentlig transport og forbipasserende langs Dronningens Boulevards gør det særligt vigtigt, at facaderne fremstår åbne, der bidrager til et attraktivt gadeforløb som en markant indgang til Herning by.

Parkeringshusets tætte relation til både lommeparken og det omkringliggende boligområde gør det særligt vigtigt, at bygningen fremstår let og tilpasset den rekreative og urbane kontekst. Det betyder, at der skal være tydelig sammenhæng mellem tilgængelighed, materialevalg og beplantning i området, så helheden understøtter både funktionelle behov og æstetiske kvaliteter.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanområdets sydlige del indeholder stort set ikke beplantning, mens den nordlige del udgør en lommepark og et grønt parkeringsareal med forskellige grønne elementer såsom bunddække, højbede, prydgræsser og løvfældende træer, der tilsammen indrammer området.

Majoriteten af lokalplanområdets eksisterende træer følger lokalplanområdets periferi. Særligt ældre træer fremstår markant i gadebilledet som et identitets- og rumskabende element, der bidrager til fortællingen om

områdets historie samt et potentielt levested for flora og fauna.

Eksisterende træer inden for lokalplanområdet skal derfor i videst muligt omfang bevares som et karaktergivende element ud fra både kulturhistoriske, landskabelige og biologiske parametre. Lokalplanen stiller desuden krav om, at for hvert træ, der fjernes, skal der etableres et nyt.

Ny beplantning i området skal udformes med et overvejende lavt plejeniveau og placeres efter urbane og landskabelige principper. Vegetationen skal primært bestå af løvfældende arter med et fritvoksende naturpræg.

Nye træer skal fortrinsvis placeres langs områdets grænser, hvor de kan fungere som naturlig afskærmning og skabe rumlige kvaliteter i bylandskabet. Beplantningen kan desuden indgå som en del af regnvandshåndteringen og skal derfor kunne tåle periodisk oversvømmelse fra tag- og overfladevand.

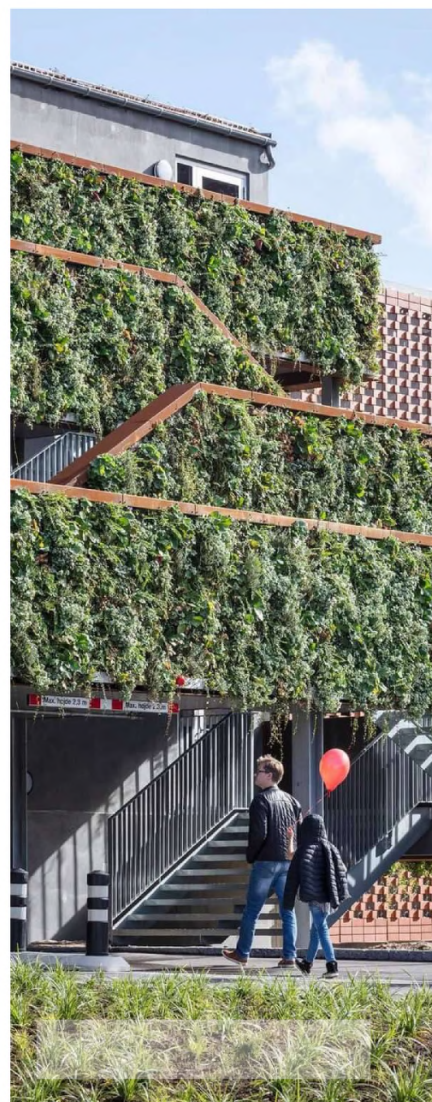
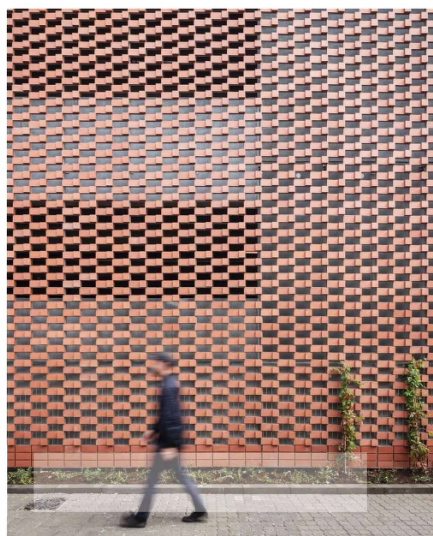
Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse forbundet med det eksisterende vejnet og skal trafikbetjenes via de nuværende vejadgange fra Poulsgade og Haraldsgade samt en fremtidig adgang fra Olufsgade. Dette skal sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.

Ved etablering af nye overkørsler skal der sikres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler. Nye veje og parkeringsarealer på terræn i lokalplanområdet skal udformes med kapacitet til at håndtere og lede større regnmængder videre til nærmeste klimaarealer.

Der skal sikres, at der findes attraktive alternativer til biltrafik for gående og cyklende, efter opførelsen af ny bebyggelse i området. Lokalplanen sikrer, at eksisterende rekreative stier omkring lommeparken i videst muligt bevares, da indeholder rekreativ værdi og bidrager til områdets grønne sammenhæng. Hvor bevarelse ikke er mulig, skal stierne flyttes og genetableres med samme funktion, så forbindelsen til det omkringliggende boligkvarter opretholdes. Nye stier skal udlægges med en bredde på minimum 1,3 meter.

For at sikre tilstrækkelig parkering og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Herning Kommunes parkeringsnorm. Der skal som minimum etableres én parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal og én cykelparkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal.



Referencefotos af parkeringshuse med facader i røde materialer og klatrende beplantning tilpasset det eksisterende bymiljø.

Servitutter

Ejere og bygherrer må 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.

Der er tinglyst en servitut (19.05.2021-1012936093) om færdselsret. Servituten er en privatlig rådigheds-servitut, som skal respekteres. Servituten kan kun aflyses ved tiltræden fra de påtaleberettigede.

Klimatilpasning

Som led i lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der skal sikre korrekt afvanding af lokalplanområdet og understøtte planens forudsætninger for håndtering af hverdagsregn såvel som ekstremregn. Grundvandsstanden i området vurderes generelt at være placeret mellem tre til fem meter under terræn, hvorfor grundvandsstanden ikke forventes at indeholde oversvømmelsesrisiko.

Lokalplanområdets sydlige del ligger terrænmæssigt i et lavningsområde og er fuldt befæstet, hvilket har betydning for områdets håndtering af vand. Vand bevæger sig naturligt mod det laveste punkt som følge af gravitation, hvilket kan lede til oversvømmelse i lavtliggende områder under ekstremregn.

De eksisterende lavningsvolumener og strømningsveje i den sydlige del bibeholdes, hvor der fremtidigt skal kunne tilbageholdes samme mængde ekstremregn som i den nuværende situation. Denne forsinkelse kan ske gennem nedgravede løsninger i form af etablering af kassette, rørmagasiner eller lignende. Vej- og parkeringsarealer kan ved en 100-års hændelse oversvømmes med op til 0,5 meter, hvilket svarer til de nuværende forhold.

Den nordlige del af lokalplanområdet er overvejende fladt med et naturligt terrænfald mod det sydøstlige hjørne. I delområde IV findes en mindre naturlig lavning, og da områdets funktion som grønt areal bibeholdes, forbliver lavningsvolumenet uændret som en del af håndteringen af ekstremregn.

Strømningsveje skal lede vand mod dette hjørne og ud af området via eksisterende afløb. Eventuelle udløb skal placeres inden for lokalplanområdet matrikler.

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.

Ifølge Herning Kommunes Spildevandsplan 2015–2025 må befæstelsesgraden i nye erhvervsområder maksimalt udgøre 70 %. Overskrides denne grænse, skal der etableres lokal regnvandshåndtering, der kan forsinke eller reducere afledningen af overfladevand fra de arealer, der overstiger den tilladte befæstelsesgrad.

Det kan eksempelvis være i form af forsinkelsesbassiner, regnbede, grøfter, nedsivningsanlæg, grønne tage, permeable belægninger med videre eller ved at indrette parkeringsarealer og grønne områder, således regnvand kan opstuves.

Miljø

Lokalplanområdet ligger i nærheden af både jernbanen og to af Hernings mest trafikerede indfaldsveje – Dronningens Boulevard og Silkeborgvej – hvilket medfører påvirkning fra både tog- og vejstøj.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "*Støj og vibrationer fra jernbaner*" samt tillæg fra 2007, skal ny planlægning tage højde for både afstands-krav og støjgrænser. Den vejledende grænseværdi for støj fra jernbaner ved liberale erhverv er fastsat til 69 dB. For jernbanestrækninger med fjerntog gælder en mindsteafstand på 50 meter fra spormidte til planlagt arealanvendelse. Lokalplanområdet ligger over 50 meter fra nærmeste spormidte.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "*Støj fra veje*" er den vejledende grænseværdi for vejstøj ved liberale erhverv 63 dB. Vejdirektoratets støjkortlægning viser, at støjniveauet inden for lokalplanområdet ikke overstiger denne grænseværdi.

Herning Kommune vurderer samlet set, at støjforholdene – både fra jernbane og vejtrafik – ikke udgør en hindring for lokalplanens realisering.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2025-2036 i forhold til anvendelsen samt bebyggelsens omfang, hvad angår bygningshøjde og etageantal.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 4. Tillægget skal sikre, at Planlovens krav om, at lokalplanlægning skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er opfyldt.

Kommuneplantillægget udvider rammeområde 12.E4 med en mindre del af det nuværende område 12.BL1 og åbner mulighed for etablering af parkeringsanlæg.

Endvidere giver tillægget mulighed for at opføre bebyggelse i op til 7 etager og 32 meters højde inden for matrikelnummer 115y Herning Bygrunde samt op til 3 etager og 8,5 meters højde inden for matrikelnumrene 115af og 115æ Herning Bygrunde.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav (risikovirksomheder)

Virksomheden Danish Crown Herning (Danmarksgade 22, Herning) er udpeget som en virksomhed med særlige beliggenhedskrav. Virksomheden er klassificeret som en risikovirksomhed, og den er derfor underlagt en sikkerhedsafstand på 200 meter samt en konsekvenszone på 500 meter. Afstandskravene skal sikre, at risikoen for større uheld med farlige stoffer ikke forværres af ny arealanvendelse. Som udgangspunkt må der ikke planlægges for risikofølsom anvendelse inden for sikkerhedsafstanden. Inden for konsekvenszonen skal planmyndigheden inddrage risikomyndigheder og foretage en samlet vurdering af den konkrete planlægning og risikovirksomhedens indflydelse på hinanden. Virksomheden er beliggende i en afstand af cirka 500 meter fra lokalplanområdet.

I henhold til Bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder og Bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, er Herning Kommune som planmyndighed forpligtet til at inddrage risikovurderinger og relevante myndigheder i planlægningen af arealer i nærheden af risikovirksomheder.

Forud for igangsættelsen af planlægningen har Herning Kommune derfor været i dialog med relevante myndigheder, herunder Brand & Redning MidtVest, der er risikomyndighed for Danish Crown Herning

samt Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for Danish Crown Herning.

I sin udtalelse den 8. september 2025 vurderer Brand & Redning MidtVest, at de foreslåede udvidelsesmuligheder i plangrundlaget og den forventede øgede persontilstedeværelse i området ikke medfører risikomæssige indvendinger i forhold til den eksisterende byggeret.

Forud for planlægningen er der gennemført en luft- og lugtvurdering af nærliggende virksomheders påvirkning af planområdet. Vurderingen, baseret på OML-spredningsberegninger af emissioner af lugt, støv, CO og NOx, har haft til formål at afklare behovet for særlige bebyggelsesforhold, herunder højde, placering og eventuelle afværgeforanstaltninger.

Resultaterne af de gennemførte spredningsberegninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for luftforurening overholdes inden for lokalplanområdet. Grænseværdierne for lugtpåvirkning er overskredet i flere undersøgte højder i kontordomicilet. Det betyder, at der er begrænsede muligheder for placering af luftindtag samt eventuelle åbne vinduer.

I sin udtalelse den 4. november 2025 vurderer Miljøstyrelsen, at nærværende planlægning ikke vurderes at være en begrænsende faktor for Danish Crown Herning i forhold til at kunne efterleve førnævnte bekendtgørelser kriterier fremadrettet.

Herning Kommune har derfor på baggrund af en helhedsvurdering konkluderet, at den konkrete planlægning for erhverv ikke medfører en skærpelse af Danish Crown Herning miljøvilkår eller en begrænsende faktor for virksomhedens fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder.

Opmærksomhedszone om produktions-, transport- og logistikerhverv af national interesse

Virksomheden Danish Crown Herning (Danmarksgade 22, Herning) er udpeget som produktions-, transport- og logistikerhverv af national interesse med en tilhørende opmærksomhedszone på 1500 meter. Den nationale opmærksomhedszone betyder, at planlægning for miljøfølsom anvendelse, som eksempelvis boligformål, ikke må føre til skærpede miljøkrav for produktionsvirksomheder af national interesse.

Virksomheden er beliggende i en afstand af cirka 500 meter fra lokalplanområdet og er miljøgodkendelsespligtig jf. Godkendelsesbekendtgørelsen, hvori der er fastsat vilkår for blandt andet støj og luftforurening. Opmærksomhedszonen omfatter en stor del af det centrale Herning, hvor der planlægges for og er etableret

erhvervsbebyggelse, der overstiger 7 etager og 32 meters højde, hvilket lokalplanen giver mulighed for.

Herning Kommune har derfor på baggrund af en helhedsvurdering konkluderet, at den konkrete planlægning for erhverv ikke medfører en skærpelse af Danish Crown Hernings miljøvilkår.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner.

Arealet til kontorbygningen er omfattet af lokalplan nr. 12.E4.5 for erhvervsområde ved Poulsgade og Haraldsgade i Herning. Arealet til parkeringsanlægget er omfattet af lokalplan nr. 12.BL1.2 for område til bydelspark ved Haraldsgade i Herning.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan vil de dele af lokalplan nr. 12.E4.5 for erhvervsområde ved Poulsgade og Haraldsgade i Herning samt lokalplan nr. 12.BL1.2 for område til bydelspark ved Haraldsgade i Herning, der er omfattet af nærværende lokalplan, blive ophævet.

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 Ovstrup Hede, der ligger cirka 12 km fra lokalplanområdet.

På grundlag af nuværende viden vurderer Herning Kommune, at de lokalplanlagte erhvervsområde 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.

Særligt bygninger af 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 eventuel nedrivning af eksisterende bebyggelse. Det er bygherrens ansvar at udarbejde en undersøgelse af forekomsten af flagermus, så der kan tages hensyn til særlige forbehold ved udslusning.

En eventuel udslusning skal finde sted i begyndelsen af maj, sidst i august, først i september eller efter vinterhi.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter m.m.

Det vurderes, at erhvervsområdet ikke strider imod tankerne bag den grønne bystruktur eller Grønt Danmarks kort. Herning Kommune har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til forekomst af kommunale ansvarsarter eller rødlistede arter inden for lokalplanområdet.

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 erhvervsområdet understøtter naturpolitikken.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Miljøscreening

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Herning Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og at planområdet alene udgør et mindre område på lokalt plan. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse til Herning Kommunes Planafdeling.

Støj og vibrationer

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening og -håndtering

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet ikke registreret arealer, der er konstateret som muligvis forurenede (vidensniveau 1) eller forurenede (vidensniveau 2) i henhold til Lov om forurenede jord.

Hele lokalplanområdet ligger inden for den områdeklassificerede del af byzonen. Som udgangspunkt be-

tragtes al jord inden for de områdeklassificerede dele af byzonen som lettere forurenet.

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

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 skal inden for lokalplanområdet etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Der henvises til affaldsbekendtgørelsen og Herning Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald".

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er optaget i Herning Kommunes Spildevandsplan 2015 -2025 som en del af opland A11 og A11-1, der er separatkloakeret.

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

Grundvand

Lokalplanområdet er i Herning Kommuneplan 2025-2036 beskrevet som "meget sårbart". Meget sårbare områder i Herning Kommune har højt beskyttelsesbehov. Ved arealudlæg samt anden ny planlægning inden for disse områder stilles der restriktive krav til planlægningen samt krav til grundvandsredegørelse.

En del af grundvandsbeskyttelsen skal ske gennem kommunens planlægning, og derfor er der udarbejdet en grundvandsredegørelse i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 4 til Herning Kommuneplan 2025-2036.

En grundvandsredegørelse er en teknisk redegørelse for grundvandsforholdene, der skal være med til at sikre en helhedsorienteret grundvandsbeskyttelse i for-

bindelse med kommende planlægning for byudvikling og ændret anvendelse indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL).

Redegørelsen kan indeholde tiltag, som kommende eller eksisterende virksomheder kan eller skal benytte for at beskytte grundvandet. Lokalplanen stiller derfor krav om, at parkeringspladser udføres med tæt belægning uden afløb.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas m.m.

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

Teknisk forsyning

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

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

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

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

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der en række lokale og regionale busruter fra Herning Station, der ligger cirka 700 meter vest for lokalplanområdet. Derudover er der direkte togforbindelser fra Herning Station til blandt andet Aarhus, Vejle, Esbjerg, København, Skjern og Struer.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

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 træffes på fortidsminder, skal arbejdet jf. Museumsloven stoppes og Museum Midtjylland underrettes.

Politiet

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

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. 12.E4.7 for erhvervsområde mellem Dr. Blvd. og Poulsgade i Herning

I henhold til Lov om planlægning (By-, Land- og Kirkeministeriets lovebekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 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,
- 1.2 at give mulighed for etablering af erhverv i form af kontorer, liberale erhverv, service- og udstillingsvirksomhed samt særlige offentlige formål med tilhørende parkeringsanlæg,
- 1.3 at give mulighed for etablering af vej- og parkeringsløsninger, der understøtter en fremtidssikret og funktionel trafikafvikling samt sikrer tilstrækkelig parkeringskapacitet i området,
- 1.4 at give mulighed for etablering af etagebebyggelse,
- 1.5 at sikre, at byggeri og anlæg udformes arkitektonisk, så det indpasses i det eksisterende bymiljø og bidrager til sammenhæng i området,
- 1.6 at fastsætte bestemmelser for etablering af beplantning, der skal sikre en harmonisk overgang mellem erhvervsområdet og boligområdet,
- 1.7 at fastsætte bestemmelser for håndtering af regnvand i forhold til sikring af grundvandet og klimatilpasning,
- 1.8 at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter matrikelnummer 115y, 115af og 115æ og dele af matrikelnummer 7000ev, Herning Bygrunde samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2025 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

- 2.2 Lokalplanområdet er i byzone, og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål.

- 3.2 Delområde I må anvendes til offentlige formål, kontorformål, liberalt erhverv og servicevirksomheder med tilhørende parkeringsmuligheder.

- 3.3 Delområde II må anvendes til offentlige, forsamlings-, rekreative og tekniske formål, herunder forenings-, kultur- og fritidsaktiviteter, grønne opholdsarealer, parkering, anlæg til regnvandshåndtering eller lignende funktioner.

- 3.4 Delområde III må anvendes til parkeringsanlæg, herunder parkeringshus, parkeringskælder, parterreparke-ring eller lignende samt rekreative og tekniske formål som grønne opholdsarealer, anlæg til regnvandshånd-tering eller lignende funktioner.

- 3.5 Delområde IV må anvendes til rekreative formål som grønt byrum med karakter af en lommepark med mu-lighed for parkering på terræn.

- 3.6 Der kan i området etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3 i henhold til Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", 2004 jf. bilag A.

- 3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsy-ningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, støjafskærmning med videre. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.

- 3.8 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende uden for indhegnede og afskærmede vare-gårde samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.

- 3.9 Der må ikke etableres nogen form for boliger.

- 3.10 Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder og anlæg.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Poulsgade, Haraldsgade og Olufsgade i princippet som vist på kortbilag 2.

- 4.2 Langs Olufsgade må der i et areal på 2,5 meter fra kørebanekant ikke være faste eller midlertidige anlæg, her- under beplantning over 80 cm i højden. Inden for oversigtsarealet må der kun etableres græs, prydragræsser, stauder, lave buske eller anden beplantning med en udvokset højde på under 80 cm.

- 4.3 Indkørslen til parkeringshuset inden for delområde III skal etableres med hævet fortov og belægningsskift på Olufsgade.

- 4.4 Nye veje, stier og parkeringsarealer skal ved placering og udformning kunne lede regnvand videre ved store regnhændelser (skybrud) via eksisterende strømningsveje som vist på bilag C.

- 4.5 Nye stiforbindelser inden for lokalplanområdet skal etableres med en anlægsbredde på minimum 1,3 meter og belyses i henhold til § 4.12.

- 4.6 Såfremt den eksisterende, gennemgående stiforbindelse, som vist på kortbilag 2, og som forbinder lokalplanområdet med boligområdet mod nord, nedlægges, skal der etableres en ny sti med tilsvarende funktion, materialevalg og tilslutning inden for delområde II, III og/eller IV.
- 4.7 Langs stiforbindelser inden for lokalplanområdet kan der placeres mindre inventar til rekreativt ophold, som understøtter områdets grønne og sociale funktion. Det kan eksempelvis være bænke, siddemøbler, opholds-nicher, læskure, pergolaer, kunstværker, skulpturer med videre.
- 4.8 Veje og parkeringsarealer skal som udgangspunkt etableres som tæt belægning uden afløb. Der kan dog etableres arealer med permeabel belægning, der muliggør nedsivning af overfladevand, hvis det vurderes ikke at medføre risiko for forurening af grundvand.
- 4.9 Parkeringsarealer på terræn skal udformes, så de midlertidigt kan opmagasinere regnvand ved store regnhændelser (skybrud).
- 4.10 Parkering på terræn kan tillades inden for delområde II og IV, forudsat at den integreres visuelt i det grønne miljø gennem anvendelse af væsentlige grønne elementer såsom beplantning, permeable belægninger og visuel afskærmning, således at områdets grønne og rekreative karakter fastholdes.
- 4.11 Større, samlede parkeringsarealer inden for delområde II med mere end 10 pladser skal beplantes med mindst ét træ for hver 10. parkeringsplads, der etableres. Træerne kan plantes i rækker eller samlet i grupper.
- 4.12 Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer med en nedadrettet belysningshøjde på minimum 4 meter. Kravet til belysningshøjden gælder dog ikke for pullertarmaturer, som kan anvendes til stibelysning, hvor lav belysningshøjde er hensigtsmæssig.
- 4.13 Der skal inden for lokalplanområdet etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog tilvejebringes parkeringsareal svarende til minimum:
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv.
- 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal.

§5 UDSTYKNING

- 5.1 Der kan ske matrikulære ændringer, herunder udmatrikulering og matrikulære sammenlægninger, inden for delområde II, III og IV.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ved nybyggeri har grundejerne pligt til at lade deres ejendomme tilslutte private eller offentligt ejede forsyningsledninger i henhold til de til enhver tid gældende vilkår fastsat af forsyningsselskaberne. Der er ikke tilslutningspligt til varmemforsyning.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Der skal etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald inden for lokalplanens område.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Der kan inden for delområde I opføres maksimalt 6500 m² bruttoetageareal. Der kan inden for delområde III maksimalt opføres 5000 m² bruttoetageareal.
- 7.2 Der kan inden for delområde II og IV kun etableres mindre bebyggelse med et maksimalt bebygget areal på 50 m².

- 7.3 Bebyggelse inden for delområde I må højst opføres i 7 etager. Bebyggelse inden for delområde III må højst opføres i 3 etager. Kælder og parterreetage kan etableres ud over det angivne etageantal, hvis loftet ligger mindre end 1,25 meter over det omkringliggende terræn, eller hvis det anvendes til sekundære funktioner som teknik, depot eller cykelparkering uden opholdsrum.
- 7.4 Bebyggelse inden for delområde I må have en maksimal bygningshøjde på 32 meter målt fra niveauplan som illustreret på bilag B. Bebyggelse inden for delområde III må have en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra niveauplan som illustreret på bilag B. Mindre bygningsdele som værn, antenner, skorstene og lignende elementer må dog overstige det fastsatte højdekrav med op til 1,5 meter.
- 7.5 Inden for delområde III og IV kan der etableres opholdsarealer med offentlig adgang på terræn eller oven på parkeringsanlægget. Arealerne kan indrettes med siddepladser, beplantning, mindre bebyggelse og lignende elementer, der understøtter mulighed for ophold og bidrager til områdets grønne og rekreative karakter.
- 7.6 Ny bebyggelse i delområde I skal opføres indenfor byggefeltet. Undtaget er overdækninger, skure og lignende, som kan placeres uden for byggefeltet. Der kan etableres parkering og vej inden for byggefeltet.
- 7.7 Bebyggelse inden for delområde III skal placeres med en afstand på minimum 0,5 meter til vej- og naboskel. Arealet mellem bebyggelse og skel skal fremstå beplantet og må ikke bebygges, anvendes til parkering eller oplag.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelse inden for delområde I skal have ydervægge, der fremstår som blankt eller pudset murværk i tegl, teglspån eller teglskaller/teglskærm. Overflader skal fremstå matte i gullige, afdæmpede nuancer i overensstemmelse med § 8.7.
- 8.2 Bebyggelse inden for delområde III skal have ydervægge, der fremstår som blankt eller pudset murværk i tegl, teglspån eller teglskaller/teglskærm, naturlig eller indfarvet beton, cortenstål, tombak, fibercementplader, natursten eller granit. Overflader skal fremstå matte i rødlige, afdæmpede nuancer i overensstemmelse med § 8.7.
- 8.3 Bebyggelse inden for delområde II og IV skal have ydervægge, der fremstår som murværk i tegl eller træ.
- 8.4 Facader på bebyggelse inden for delområde I skal fremstå dynamiske og varierede. Dette skal sikres ved, at mindst 10 % af hver enkelt facade adskiller sig fra den øvrige del af facaden gennem variation i materialer, farver, tekstur eller form. Variation kan opnås ved arkitektoniske greb som udskårne, fremskudte eller tilbagetrukne facadeelementer, skift i materialer, teksturer eller farver, ændringer i vinduesplacering, etagefor-skydninger eller lignende.
- 8.5 Facader på bebyggelse inden for delområde III skal fremstå lette og transparente ved brug af åbne, udskårne, fremskudte eller tilbagetrukne facadeelementer, perforeringer samt variation i form, materialer og tekstur. Den nordlige og østlige facade skal begrønnes med klatreplanter, espalier eller lignende for at sikre indpasning i forhold til lommeparken.
- 8.6 Mindre bygningsdele som trapper, vinduesrammer, døre og lignende kan desuden udføres i træ, glas, zink, fiberbeton, kobber, aluminium, stål, komposit eller lignende, der fremstår mat i overfladen og i afdæmpede farver i henhold til § 8.7.
- 8.7 Der må ikke anvendes materialer til facader, tage eller tagrender, som kan afgive tungmetaller til regnvand og dermed udgøre en risiko for jord- og grundvandsforurening. Dette gælder eksempelvis ubehandlet zink, kobber, bly og lignende metaller.
- 8.8 Inden for delområde I skal bebyggelsens sydlige og østlige facader, der er orienteret mod henholdsvis Dronningens Boulevard og Silkeborgvej, i stueetagen forsynes med vinduespartier, der udgør minimum 30 % af stueetagens samlede areal. På øvrige etager skal de samme facader forsynes med vinduer, der udgør minimum 20 % af facadens areal pr. etage dog undtaget parterreplanet som vist på bilag B.

- 8.9 Inden for delområde I skal alle bebyggelsens facader forsynes med vinduer på hver etage, uanset orientering, for at sikre transparens og arkitektonisk kvalitet. Vinduernes størrelse og placering skal varieres for at skabe et levende facadeudtryk.
- 8.10 Inden for delområde I må der fra en højde på 10 meter over eksisterende terræn ikke etableres åbne vinduer, ventilationsåbninger eller andre bygningsdele, der tillader fri luftudveksling med omgivelserne, således at det sikres, at luft, hvor grænseværdierne for lugt, støv og anden luftforurening er overskredet, ikke kommer ind i bygningen.
- 8.11 Bebyggelse skal udføres med fladt tag, tag med ensidig eller flersidig taghældning mellem 5 og 20 grader. Bebyggelse må ikke udføres med valm/halvvalm.
- 8.12 Tage skal beklædes med tagsten, tagpap, fibercement, metal eller udformes som grønne tage af stenurter, græsser, løgplanter og mos. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Den maksimale glansværdi for tagmaterialet må ikke overstige 33.
- 8.13 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 og må ikke være synlig fra offentlig vej. Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal udformes i mørke eller afdæmpede jordfarver tilpasset bebyggelsens materialer.
- 8.14 Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo på én facade. Skiltningen på facaden skal underordne sig bygningens linjer, herunder facade- og vinduesbånd samt afstemmes med arkitekturen. Skiltning må desuden ikke dække for bygningsdetaljer eller anden ornamentik. Såfremt der er flere firmaer på en ejendom, skal henvisningen samordnes på ét skilt med ens størrelse og ligeværdig placering.
- 8.15 Skiltning på facader skal udføres enten i udskårne enkeltbogstaver, eventuelt med logo direkte på facaden, eller på en klar, ufarvet glasplade som bæreplade med en bogstavhøjde på maksimalt 0,60 meter. Der kan ikke opsættes digitale, blinkende eller animeret skiltning. Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i gaden.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 10 % af bruttoetagearealet til erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet. Områderne skal desuden begrønnes med beplantning. Opholdsarealer kan etableres som fællesarealer på tværs af delområder og medregnes i opfyldelsen af kravet for de enkelte delområder.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal udformes med et ordentligt og sammenhængende udtryk, der understøtter områdets grønne karakter, ved anvendelse af beplantning (f.eks. græs, buske, træer eller stauder), befæstelse i vedligeholdelsesvenlige materialer (f.eks. fliser, stenmel eller permeable belægninger) eller andre landskabelige elementer (f.eks. regnbede, grønne render eller lignende LAR-løsninger), som harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal med en kombination af græsser, stauder, blomstrende urter, buske og lignende.
- 9.4 Området mellem delområdeafgrænsningen og bebyggelse inden for delområde III skal fremstå beplantet som en kantzone, der ikke må bebygges, anvendes til parkering eller oplag i henhold til § 4.2. Kantzonen skal have en minimumsbredde på 0,5 meter og udformes med et grønt præg som løvfældende eller stedsegrøn hæk, mindre træer eller plantebede i materialer som cortenstål, rødlige tegl eller lignende i rødlige nuancer, der harmonerer med parkeringshusets facade og understøtter områdets grønne udtryk.
- 9.5 Såfremt eksisterende byinventar, såsom kunstværker, skraldespande, bænke eller lignende, fjernes eller flyttes som led i ændringer inden for delområde III, skal det genetableres et andet sted inden for delområde II og/eller IV. Genetablering skal ske uden udgift for det offentlige og placeres på arealer, der er tilgængelige og egnede til formålet.

- 9.6 Såfremt befæstelsesgraden overstiger 70 % inden for hvert delområde, skal der etableres lokal regnvands-håndtering, der kan forsinke eller reducere afledningen af hverdagsregnvand fra de arealer, der overstiger den tilladte befæstelsesgrad. Denne forsinkelse kan eksempelvis være kassetter, bassiner, rørmagasiner eller lignende.
- 9.7 Der kan etableres kanaler, grøfter eller lignende, som kan lede skybrudsregn til lavtliggende arealer, regnvandsbassiner eller eksisterende afvandingssystemer.
- 9.8 Der kan etableres synlige anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel regnvandsbassin inden for lokalplanens område jf. § 3.7.
- 9.9 Der må i området ikke opføres nogen form for affald uden for affaldsstationer jf. § 6.4. Der må endvidere ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende genstande inden for lokalplanområdet.

§10 TERRÆN

- 10.1 Efter endt byggemodning må der ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter, medmindre der er tale om anlæg til håndtering af regnvand, jf. §10.3.
- 10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn nærmere skel end 1 meter. Det gælder for både nabo- og vejskel.
- 10.3 Inden for lokalplanområdet kan der foretages den nødvendige terrænregulering ved udgravning af anlæg til regnvandshåndtering og klimatilpasning.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

- 11.1 Eksisterende træer og beplantning inden for lokalplanområdet skal i videst muligt omfang bevares og beskyttes. Eksisterende træer i området kan udtyndes eller beskræres med henblik på kroneløft ud fra faglige principper.
- 11.2 Ny beplantning inden for lokalplanområdet skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.
- 11.3 Inden for delområde III skal der sikres en høj grad af begrønning i flere vertikale niveauer, herunder etablering af bunddække, belægning, plantekasser, hække, træer, grønne tage og facader, som samlet understøtter biodiversitet og områdets rekreative bymiljø.
- 11.4 Al hegning mod veje inden for delområde III skal etableres i henhold til § 9.4 som levende hegn eller hæk. Ved etablering af hække skal disse placeres på egen grund, minimum 20 cm fra skel, og vedligeholdes af den pågældende grundejer på begge sider. Hækken må have en maksimal højde på 1,8 meter dog undtaget oversigtsarealer i henhold til § 4.2.
- 11.5 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimal højde svarende til det levende hegn. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.
- 11.6 Ved større ændringer såsom nedrivning af eksisterende anlæg, bebyggelse eller omfattende beplantningsrydning inden for delområde II og IV skal der etableres et beplantningsbælte med en minimumsbredde på 2 meter, bestående af træer, levende hegn, hæk eller lignende, som afgrænsning mod boligområderne nord og vest for lokalplanområdet (matr. nr. 115ab, 114e, 114m, 114t, 114d, 114c, 113k og 113i), jf. kortbilag 1. Bæltet kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinjer, såfremt det samlede indtryk af en tæt og afgrænsende beplantning bevares. Bevares eksisterende beplantning, der opfylder formålet, stilles der ikke krav om ny beplantning.
- 11.7 Hvis eksisterende bebyggelse inden for delområde II, som illustreret på kortbilag 2, fjernes, skal området omdannes til et grønt opholdsareal eller et grønt parkeringsområde med lav beplantning i henhold til § 11.6.
- 11.8 For hvert eksisterende træ, der fældes inden for hele lokalplanområdet, skal der opføres ét nyt. Ny træer kan placeres uden for det delområde, det er fældet inden for.

- 11.9 Hvis der etableres støjafskærmning, skal det beplantes/begrønnes og tilpasses landskabet med et fritvoksende naturpræg. Beplantningen skal have et overvejende lavt plejeniveau med en kombination af græsser, blomstrende urter, blomstereng, stauder og lignende, der bidrager til biodiversiteten i området.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 ejendomme er ryddet for byggeaffald med videre,
12.2 parkeringsarealer, stier, befæstede arealer og belysning er etableret inden for det enkelte delområde i henhold til § 4,
12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger i henhold til § 6.1,
12.4 ubebyggede arealer er etableret i henhold til § 9,
12.5 hegning, træer og anden beplantning er etableret inden for det enkelte delområde i henhold til § 11,

§13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves de dele af lokalplan nr. 12.E4.5 for erhvervsområde ved Poulsgade og Haraldsgade i Herning med endelig vedtagelse den 20. november 2012, der er omfattet af nærværende lokalplan.
13.2 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 12.BL1.2 for område til bydelspark ved Haraldsgade i Herning med endelig vedtagelse den 19. marts 2002 i sin helhed.

§14 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

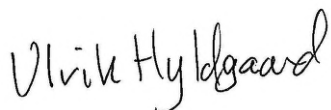
Herning Byråd kan i medfør af Planlovens §47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriationen er betinget af, om det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt eller for varetagelsen af 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

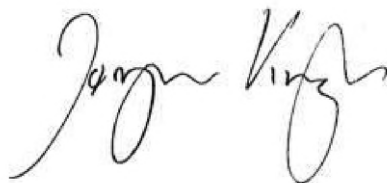
Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **16. december 2025**.

På Byrådets vegne



Ulrik Hyldgaard

Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget



Jørgen Krogh

Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **19. maj 2026**

På Byrådets Vegne



Claus Udby

Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget



Jørgen Krogh

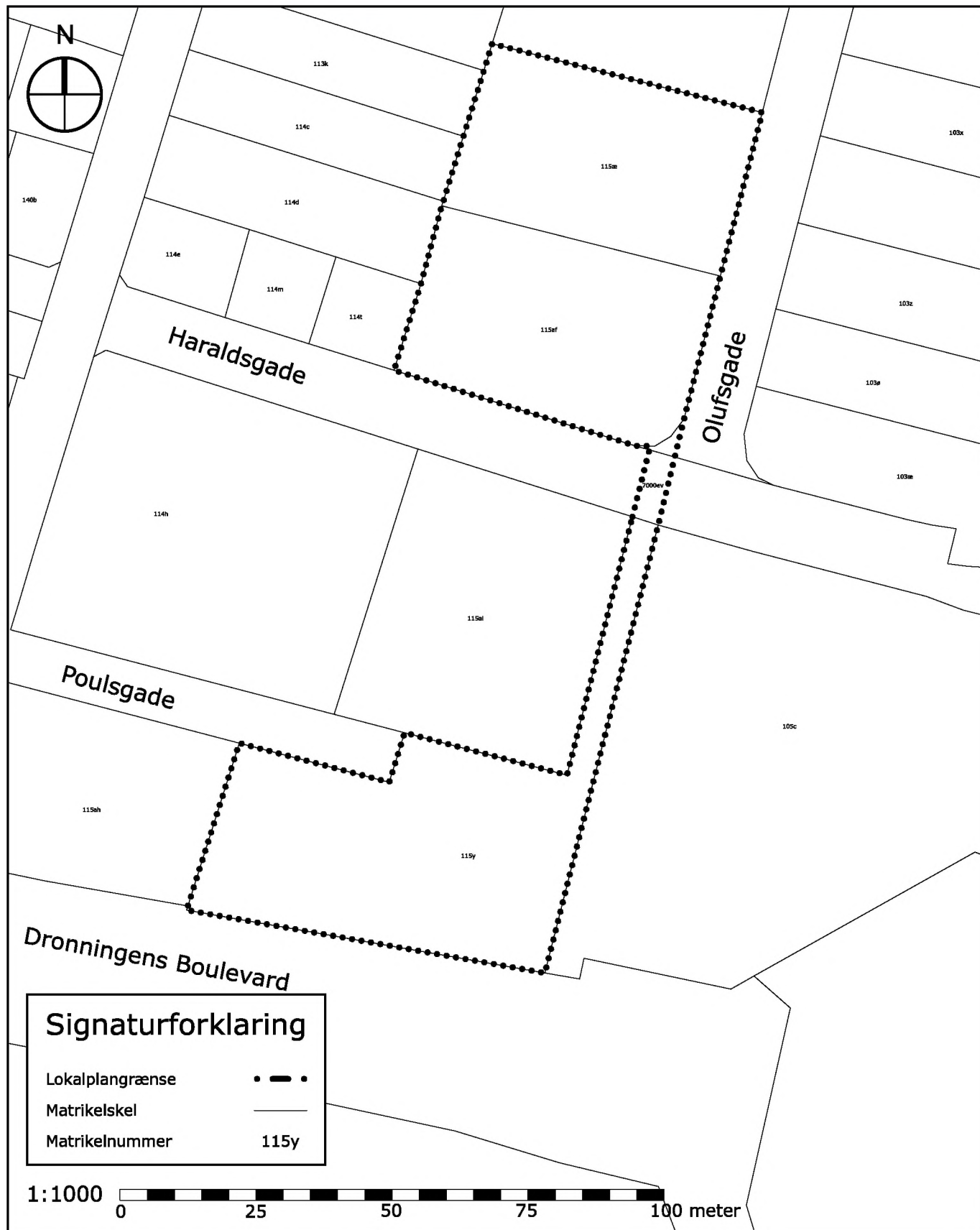
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **28. maj 2026**



Herning
Kommune

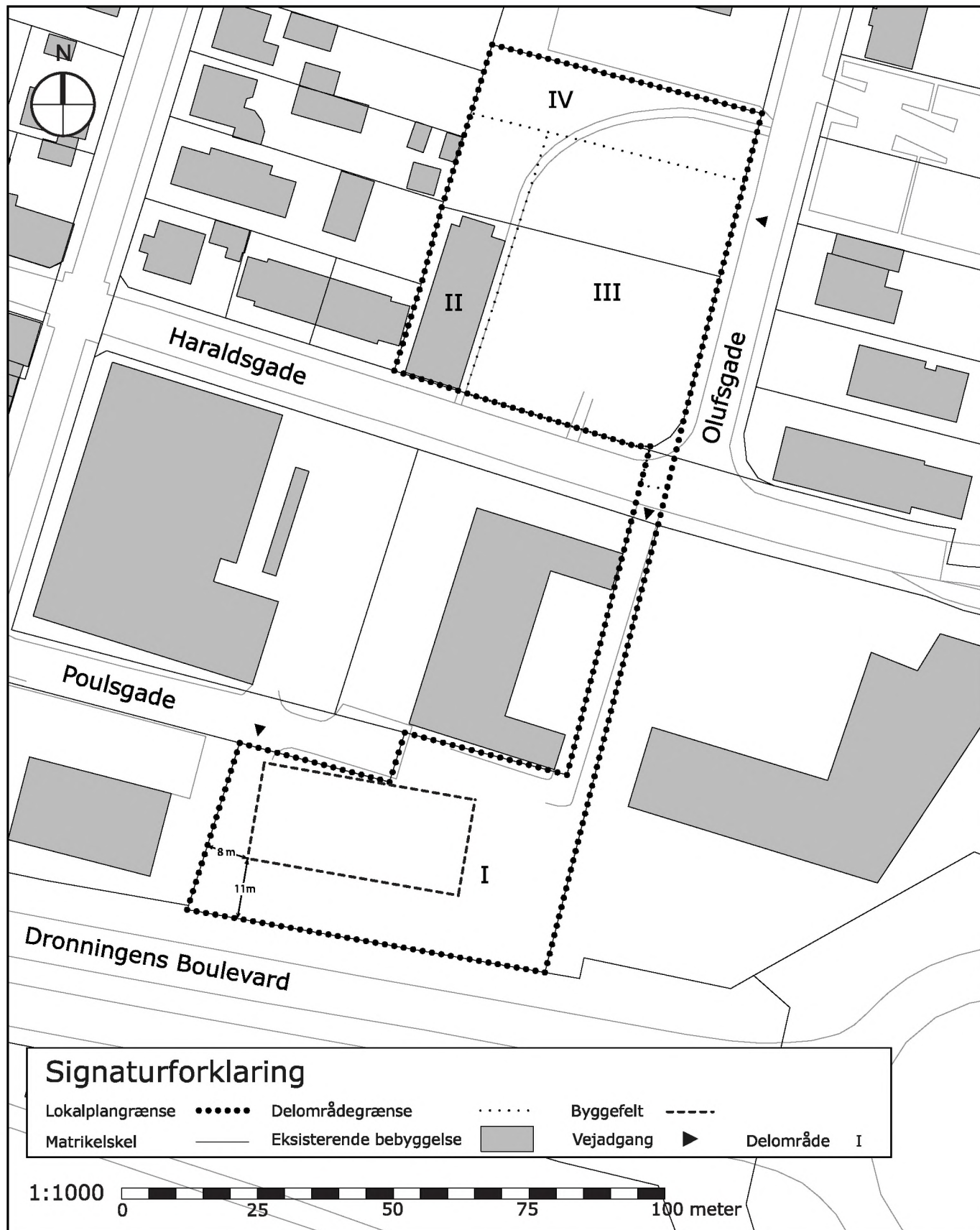
Lokalplan nr. 12.E4.7
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:1000





Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.E4.7
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:1000



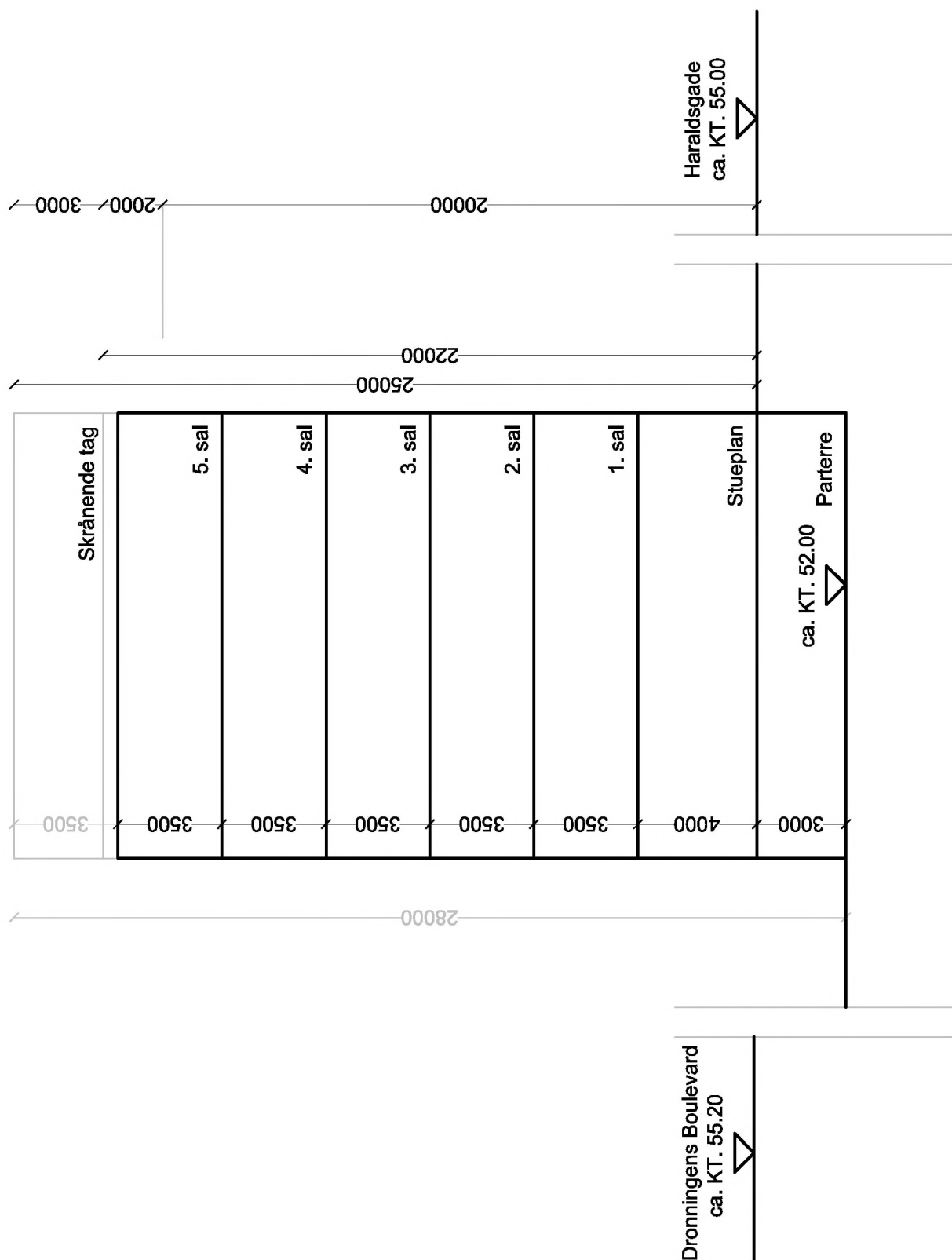


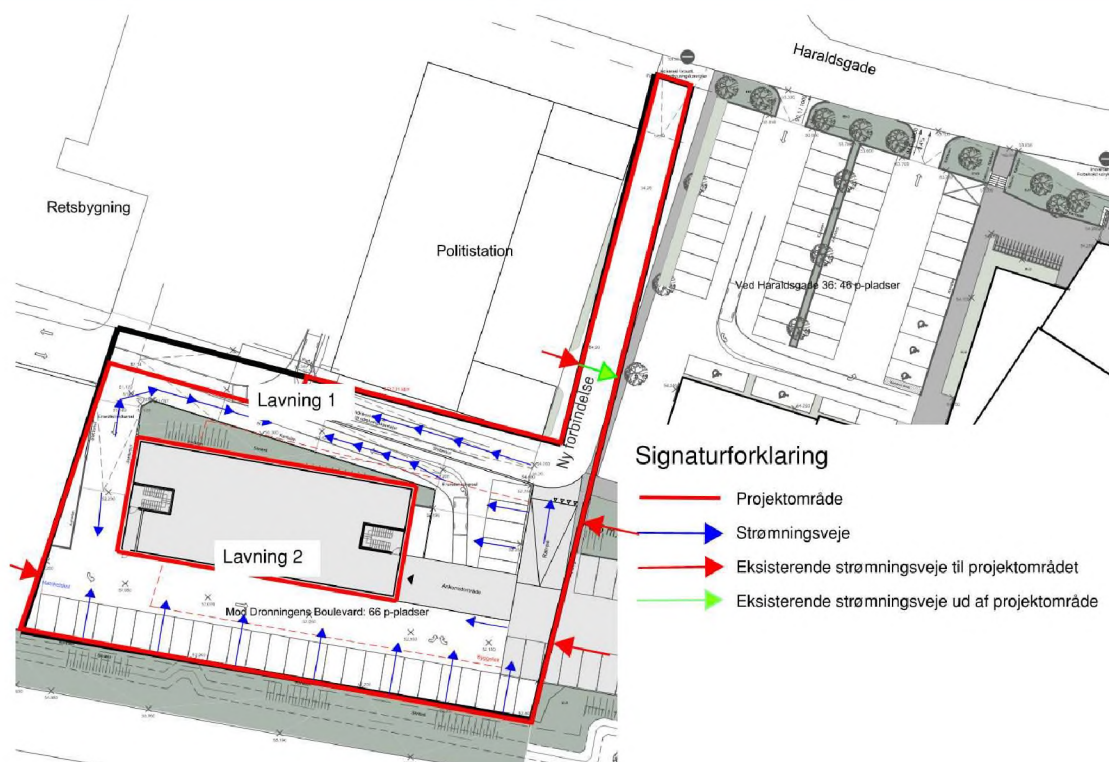
Miljøklasse	Anbefalet minimums afstand til miljøfølsom anvendelse	Bemærkninger
Klasse 1	0 meter	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer, liberalt erhverv og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
Klasse 2	20 meter	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engros-virksomheder 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 speditions- 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 naboområder. 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.



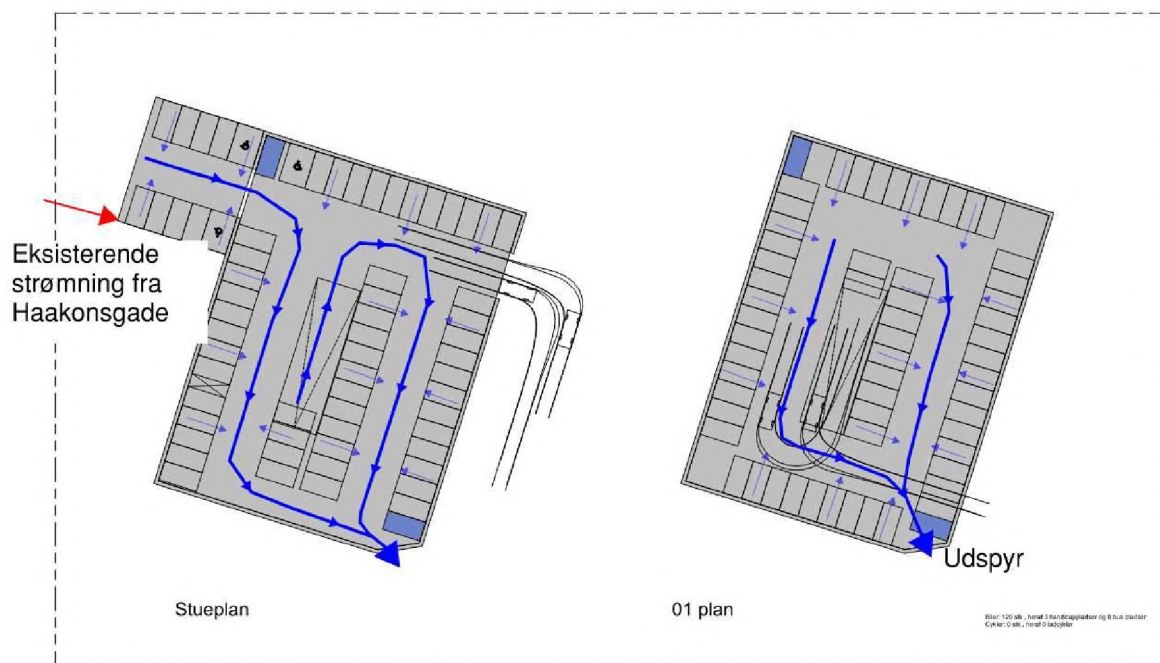
Herning
Kommune

Lokalplan nr. 12.E4.7
Bilag B
Principsnit
Mål: 1:200





Figur 4.6 fremtidige strømningsveje i projektområdet.



Figur 5.7 Forslag til håndtering af strømningsveje – Delområde III