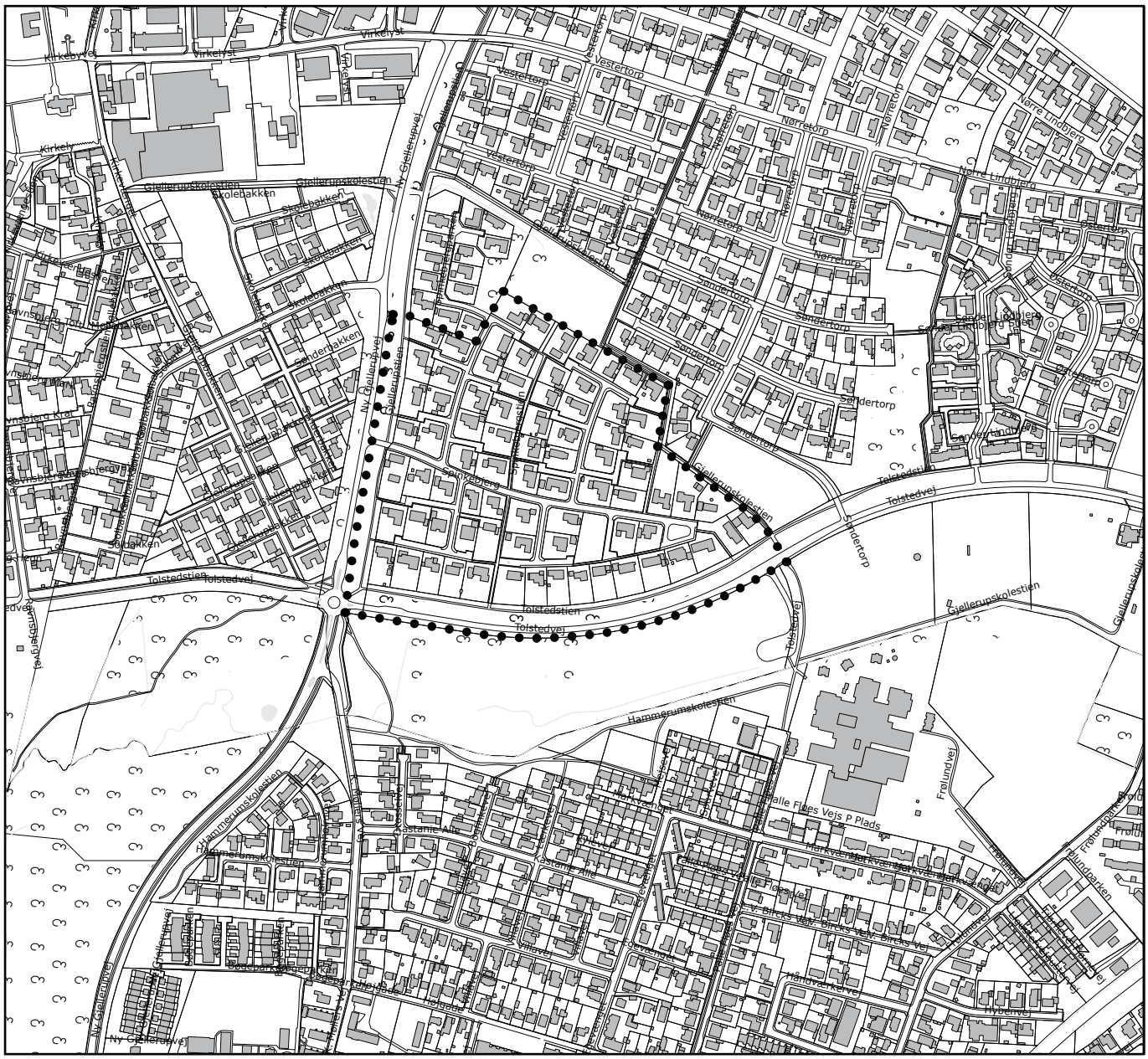
Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2



Forslag

Boligområdet Spinkebjerg i Gjellerup

Fremlægges fra den 19. november 2026 til den 17. december 2026. (begge dage inkl.)

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.

Dette lokalplanforslag vil være offentligt fremlagt i tiden fra den

19. november 2026 til den 17. december 2026

(begge dage inkl.) på Herning Kommunes hjemmeside.

Indsigelser imod og ændringsforslag til lokalplanen skal indsendes skriftligt til Herning Byråd, Rådhuset, 7400 Herning eller pr. e-mail til: BEK@Herning.dk senest den **17. december 2027**

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 høringssvar inkl. vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger, som er oplyst i høringssvarene, vil blive offentligt tilgængelige.

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

Kommunen foretager IKKE automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringssvar/bemærkninger. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen med mindre, du gør opmærksom på det, når du indsender høringssvar/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 7
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD 7
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 9
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER 11
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 11

2.0 Lokalplanbestemmelser **13**

§1 FORMÅL 13
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS 14
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE 14
§4 VEJE, STIER OG PARKERING 14
§5 UDSTYKNING 15
§6 TEKNISKE ANLÆG 16
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 16
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN 17
§9 UBEBYGGEDE AREALER 18
§10 TERRÆN 18
§11 HEGNING OG BEPLANTNING 18
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE 19
§13 MILJØ 20
§14 GRUNDEJERFORENING 20
§15 BEVARING 20
§16 SERVITUTTER 20
§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT 20
§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 20

3.0 Vedtagelsespåtegning **23**

Kortbilag
Matrikelkort
Lokalplankort
Bilag A - Principper for sikring af stier og veje
Bilag B - Oversigtsarealer
Bilag C - Skitserede rammer
Bilag D - Farvepalet
Bilag E - Hjemmehørende arter



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at fastholde området som boligområde med åben-lav bebyggelse og fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, så nyt byggeri og ombygning af eksisterende byggeri sikres et ensartet udtryk i lokalplanområdet.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre den grønne struktur i form af de karakteristiske beplantningsbælter langs Ny Gjellerupvej og Tolstedvej, som skal være med til at sikre en grøn afgrænsning af boligområdet samt sikre en landskabelig bearbejdning af vejrummet.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre bestemmelser for placering og udformning af veje og stier i området, som fortsat understøtter sikker trafikafvikling i området for både hårde og bløde trafikanter.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 27 fra 1973 og har derudover været reguleret af en servitut fra 1972, som indeholdt supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for boligområdet Spinkebjerg.

Baggrunden for denne lokalplans udarbejdelse er, at lokalplanen skal erstatte den ovenfor nævnte servitut fra 1972, som er blevet aflyst. Der er derfor et ønske om at få udarbejdet en lokalplan, der indeholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser fra servitutten, men samtidig også afspejler nutidens behov.



Eksempel på eksisterende bebyggelse i området

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Gjellerup.

Lokalplanområdet er afgrænset mod vest af Ny Gjellerupvej og Gjellerupstien. Ny Gjellerupvej er en vigtig og større nord-sydgående vej i Gjellerup. Ny Gjellerupvej forbinder Gjellerup med den vestlige del af Hammerum og kobler sig direkte op på den gamle hovedvej mellem Herning og Ikast.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af en nyere boligudstykning, "Spinkebjergparken", og et grønt område med regnvandsbassin.

Mod nordøst er lokalplanområdet afgrænset af Gjellerup-skolestien, som kobler sig op på Tolstedstien og som forbinder den tidligere skolegrund med den nye Lindbjergskole.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Tolstedstien og Tolstedvej, som danner en afgrænsning af Gjellerup mod syd.

Lokalplanområdet er ca. 14,6 ha.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet er et eksisterende og udbygget boligområde, som består af åben-lav boligbebyggelse med gode stiforbindelser og en defineret afgrænsning med beplantning langs den sydlige og vestlige afgrænsning af boligområdet.



Eksempel på eksisterende bebyggelse i området

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Spinkebjerg-området blev udstykket i 1970'erne og de fleste boliger er derfor fra denne periode. Der er enkelte bygninger, som er af ældre dato fra bl.a. 1900 og 1924, hvilket er de gårde, hvor udstykningen er sket. Enkelte andre ejendomme er opført på et senere tidspunkt.

Inden for lokalplanområdet er der 78 åben-lav boliger, hvor de fleste har carporte eller garager tilknyttet.

Grundet den tidligere servitut fremstår bebyggelsen overordnet set ensartet i forhold til omfang, udtryk og materialevalg, hvor bebyggelsen overordnet set er opført i tegl i en etage med saddeltag. Bebyggelsen ned til Tolstedstien er flere steder bygget med parterreetage grundet eksisterende terræn.

Landskab og natur

Terrænet falder med ca. ti meter i lokalplanområdet, hvor det højeste punkt er syd for vejen Spinkebjerg tæt ved tilslutningen til Ny Gjellerupvej og det laveste punkt er langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Boligområdet er kendetegnet ved at være afgrænset af en grøn struktur i form af beplantningsbælter på en vold langs Ny Gjellerupvej mod vest og Tolstedvej mod syd.

Langs Ny Gjellerupvej er beplantningen udpeget til at være bærende grøn struktur i Herning Kommuneplan 2025-2036.



Gårdbebyggelse fra 1900.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er et eksisterende og udbygget boligområde og indeholder gode forbindelser for både de hårde og bløde trafikanter.

Lokalplanområdet omfatter Tolstedvej, som danner en sydlig afgrænsning af Gjellerup og er en vigtig øst-vest forbindelse i Gjellerup. Ny Gjellerupvej er ikke indeholdt i lokalplanområdet, men en del af vejrummet ligger inden for lokalplanområdet. Fra Ny Gjellerupvej er der vejadgang til lokalplanområdet til stamvejen i boligområdet, som fungerer som fordelingsvej til boligvejene.

Gjellerupstien, Tolstedstien og Gjellerupskolestien er stiforbindelser, som er med til at afgrænse boligområdet. Derudover er der flere interne stiforbindelser i lokalplanområdet, som kobler sig på de førnævnte stier.

Særlige miljøforhold

Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet ligger inden for konsekvenszone omkring produktionsvirksomheden Ege Carpets.



Grøn afgrænsning af boligområdet med Gjellerupstien

Hele lokalplanområdet ligger inden for den nationale opmærksomhedszone omkring produktionserhvervet Ege Carpets.

Øvrige forhold

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Arealet svarer til et ca. 30 meter bredt bælte nord for Tolstedvej.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Gjellerup og er afgrænset mod vest af Ny Gjellerupvej og mod syd af Tolstedvej. Vest for Ny Gjellerupvej og nord for lokalplanområdet ligger større sammenhængende boligområder, som primært består af en-familiehuse.

Øst og nord for lokalplanområdet ligger grønne arealer. I det grønne område nord for lokalplanområdet findes blandt andet et regnvandsbassin.

Syd for Tolstedvej ligger en større grøn kile, som adskiller Gjellerup og Hammerum. Den grønne kile består bl.a. af beplantning, boldbaner og regnvandsbassiner.

Sydvest for området på den anden side af Ny Gjellerupvej fortsætter den grønne kile som Gjellerup Enge, som er et stort offentligt tilgængeligt naturområde.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret med tre delområder.

Delområde I består af hovedparten af det eksisterende boligområde "Spinkebjerg".

Delområde II består af vejrummet omkring Ny Gjellerupvej og vejrummet med Tolstedvej.

Delområde III består af de sydligste boliggrunde mod Tolstedstien.

Anvendelse

Lokalplanens delområde I og III skal anvendes til boliger, hvor karakteren af bebyggelsen skal være åben-lav bebyggelse.

Delområde II skal anvendes til grønne vejrum med veje, stier og volde med beplantningsbælter.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse inden for delområde I og III skal placeres inden for de udlagte byggefelter i lokalplanen og med de angivne længderetninger på bebyggelse for at opnå et harmonisk udtryk i området.

Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten på 25 for åben-lav bebyggelse og en minimum grundstørrelse på 900 m² samt stiller krav om, at der kun må etableres en bolig pr. ejendom og udlægger byggefelter for at sikre, at boligområdet fremstår åbent. Lokalplanen indeholder særlige krav til materialer og stiller krav om, at tage skal udformes med hældning for at passe ind i det eksisterende bymiljø.

Boligbebyggelsen i delområde I kan etableres i en etage, hvilket harmonerer med den eksisterende bebyggelse i delområdet.

Boligbebyggelsen i delområde III kan etableres i en etage. Dog kan der på grunde med skrånende terræn etableres en parterreetage. Parterre er en etage, der er helt eller delvist indbygget i terræn, og som på mindst én facade er synlig og har direkte adgang til terræn. En parterreetage kan indrettes til opholds- og boligformål og betragtes ikke som en selvstændig etage, når den er tilpasset det naturlige terræn.

Lokalplanens delområde II indeholder primært veje og stier. Som udgangspunkt må der ikke etableres byggeri inden for delområde II, dog er mindre anlæg i tilknytning til vejrummet tilladt som f.eks. busskur.

Åben-lav byggeri

Åben-lav byggeri defineres som boliger, der er fritliggende. Er der ét vandret lejlighedsskel, er der tale om åben-lav bebyggelse. Hvis der både er lodrette og vandrette lejlighedsskel, er det et etagebyggeri. Åben-lav bebyggelse ses ofte som enfamiliehuse.

Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse defineres som garager, carporte, udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger, hvor anvendelsen ikke er til længerevarende personophold. Begrebet "sekundær" relaterer sig dermed ikke til bygningers indbyrdes skala men til anvendelsen.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastsætter krav til størrelse på udendørs opholdsareal for at sikre tilstrækkelig udendørs opholdsareal til den enkelte bolig. Lokalplanen fastholder, at der fortsat skal være en grøn afgrænsning mod Ny Gjellerupvej og Tolstedvej, som afskærmer området visuelt fra vejen. Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske.

Lokalplanen stiller krav om, at hegning enten skal opføres som levende hegn eller som hæk for at sikre et grønt udtryk i boligområdet. For en række matrikler er der sat begrænsning på, hvor højt hækken må være af hensyn til trafiksikkerhed grundet oversigtsarealer.

Lokalplanen har udpeget fire bevaringsværdige træer, som står på kommunalt ejet jord. Disse skal bevares for at sikre et grønt udtryk.

Bevaring

Den grønne struktur og afgrænsning ud til Ny Gjellerupvej og Tolstedvej er et bevaringsværdigt karaktertræk, som fastholdes med lokalplanen.

Lokalplanen fastlægger, at træer skal bevares som vist på kortbilag 2.

De bevaringsværdige træer og den grønne struktur er med til at give området en grøn karakter.



Nogle af de bevaringsværdige træer i lokalplanområdet

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Ny Gjellerupvej.

Lokalplanen fastholder krav til udformning og placering af lokalplanområdets stamvej "Spinkebjerg", boligveje og stier for at sikre et ensartet udtryk og af hensyn til trafiksikkerheden for både de hårde og bløde trafikanter. Lokalplanområdet har et internt stinet, som kobler sig op på de omkringliggende stier i Gjellerup.

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

Derudover er der i udformningen af boligvejenes vejprofil lagt vægt på, at der i vejudlægget for boligveje er plads til gæsteparkering.

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 to tinglyste servitutter om spildevandsanlæg og kloak i lokalplanområdet (dok. 03.05.2017-1008641885 og dok. 12.02.1973-2240-57), som bl.a. indeholder en respektafstand til ledninger på 2,00 meter.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er fuldt udbygget, og lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer i områdets befæstelsesgrad, terræn eller anvendelse, der kan påvirke regnvandshåndteringen.

Ifølge kommunens risikokortlægning er området ikke udpeget som et særligt risikoområde for oversvømmelse fra skybrud eller grundvand. Den eksisterende afvanding vurderes at fungere tilfredsstillende. Der er nord for lokalplanområdet blevet klimatilpasset tilbage i 2020, hvor det eksisterende regnvandsbassin

blev udvidet.

På denne baggrund vurderes det ikke relevant at fastsætte bestemmelser om klimatilpasning i lokalplanen.

Ved eventuelle fremtidige ændringer, der kræver ny planlægning eller byggetilladelse, vil behovet for klimatilpasning blive vurderet konkret.

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.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2025-2036 og er indeholdt i rammeområde 32.B6 - Boligområde øst og vest for Gjellerupvej.

Konsekvenszone om produktions-, transport- og logistikerhverv

Der er om rammeområde 33.E1 udlagt en konsekvenszone om produktionserhverv. Der ændres ikke i afgrænsningen af konsekvenszonen. En mindre del af den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger inden for konsekvenszonen.

Herning Kommune vurderer på baggrund af afstanden til virksomheden og lokalplanområdets nuværende anvendelse som miljøfølsom anvendelse i form af boliger, at den nye planlægning ikke hindrer virksomhedernes virke.

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

Virksomheden Ege Carpets er udpeget som produktions-, transport- og logistikerhverv af national interesse med en tilhørende opmærksomhedszone på 1.500 meter. Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 700 meter fra Ege Carpets. Hele lokalplanområdet ligger inden for opmærksomhedszonen.

Herning Kommune vurderer på baggrund af afstanden til virksomheden og lokalplanområdets nuværende anvendelse som miljøfølsom anvendelse i form af boliger, at den nye planlægning ikke hindrer virksomhedernes virke.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende partielle byplanvedtægt nr. 27 - Byplanvedtægt for en del af Gjellerup - Kirkeby - området (område III) Lindbjerggård m.m. Denne byplanvedtægt aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm

Ejendommene Spinkebjerg 2 og Spinkebjerg 24 er i Herning Kommuneatlas registreret som henholdsvis lav og middel bevaringsværdige med en SAVE-vurdering på henholdsvis 7 og 4 fra 1992. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er det vurderet, at bevaringsværdierne ikke er højnet for disse ejendomme. For Spinkebjerg 24 er det vurderet, at grundet om- og tilbygninger, så kan bevaringsværdien på 4 ikke opretholdes.

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 boligområdet inden for lokalplanområdet ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Nærmeste Natura 2000-område ligger over 10 km fra lokalplanområdet.

Der er registreret troldflagermus nord for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet indeholder et eksisterende boligområde, så vurderer Herning Kommune, at det lokalplanlagte boligområde ikke vil medføre en 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.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter m.m.

Det vurderes, at boligområdet ikke strider imod tankerne bag bynatur udpegninger eller Grønt Danmarkskort. Herning Kommune har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til forekomst af kommunale ansvarsarter eller rødlistede arter inden for lokalplanområdet.

Langs Tolstedvej og Ny Gjellerupvej er der udpeget bynatur og for så vidt angående Ny Gjellerupvej også bærende struktur. Lokalplanen ændrer ikke på disse forhold, men sikrer dem derimod igennem lokalplanens bestemmelser.

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 boligområdet ikke har betydning for naturpolitikken.

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

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.

KLAGEVEJLEDNING

Herning Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet.

I henhold til planlovens §58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage, hvis du mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal indgives senest fire uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Du klager via Klageportalen på kpo.naevneneshus.dk. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Herning Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr. Gebyrets størrelse fremgår af Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Herning Kommune via mail til bek@herning.dk. Herning Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra det tidspunkt du modtager afgørelsen.

Støj og vibrationer

Der henvises til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Jordforurening og -håndtering

Der er inden for lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er konstateret som muligvis forurenet (vidensniveau 1) eller forurenet (vidensniveau 2) i henhold til lov om forurenet jord.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for den områdeklassificerede del af byzonen.

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 godkendelse 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.

Inden et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejer/bruger sikre enten, at de øverste 50 cm af jordlaget på den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til Nordre og Østre Vandværk og inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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.

Varme

Lokalplanområdet er i dag forsynet med fjernvarme. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Regn- og spildevand

Det bør tilstræbes, at regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom for at forsinke vandafstrømningen til kloak.

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

Affald

Der kan etableres affaldsstationer for indsamling af husholdningsaffald i overensstemmelse med Herning Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der en bybusrute mellem Herning og Gjellerup, som har stoppested på Tolstedvej.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lindbjergskoles skoledistrikt.

1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER

Herning Kommune

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

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende inden for skovbyggelinjer, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, før der er givet dispensation hertil af Herning Kommune.

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 færdslens sikkerhed og afvikling.

1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentlig bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder i henhold til planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 17. december 2026, kan byrådet dog give tilladelse til at udnytte en ejendom, hvis det er i overensstemmelse med forslaget og med byggeloven.

Hvis der i løbet af den offentlige høringsperiode rettidigt er fremsat indsigelser mod lokalplanforslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, det vil sige fra den 19. november 2026 og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højest indtil den 19. november 2027. I øvrigt bortfalder forslaget, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år efter offentliggørelsen.

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.

2.0 Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 32.B6.2 for boligområdet Spinkebjerg i Gjellerup

I henhold til lov om planlægning (By-, Land- og Kirkeministeriets lovbekendtgørelse 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 sikre området som boligområde med åben-lav bebyggelse,

1.2 at sikre bestemmelser for byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet,

1.3 at sikre bestemmelser for vejanlæg og afvikling af trafikken i området,

1.4 at sikre den grønne afgrænsning af boligområdet gennem beplantningsbælterne langs Ny Gjellerupvej og Tolsetedvej.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matrikelnumre: 7t, 7u, 19af, 19ag, 19ah, 19an, 19ao, 19ap, 22n, 22o, 22p, 22s, 22t, 22u, 22ac, 22a, 22ab, 7r, 7s, 19ae, 19ak, 19al, 19am, 19aq, 22b, 22q, 22r, 7h, 7q, 19ad, 19aæ, 19ai, 19ay, 19ar, 7000x, 7i, 7v, 19q, 19p, 19s, 19r, 19au, 22l, 22y, 22x, 22v, 7k, 7l, 19n, 19o, 19t, 19u, 19at, 22k, 7n, 7m, 19m, 19l, 19x, 19v, 19as, 22i, 7o, 7p, 19i, 19k, 19y, 19z, 19h, 19g, 19ø, 19æ, 22f, 22e, 19e, 19f, 19aa, 19ab, 19ac, 22c og 22d samt del af matrikel nr. 7000g, 7000p samt litra 7000x samt alle parceller, der efter den 1. maj 2025 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

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

2.3 Lokalplanområdet er i byzone, og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.

3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin/LAR-løsninger med videre. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.

3.3 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, lystbåde og lignende.

Delområde I og III

3.4 Bebyggelse må kun ske som åben-lav bebyggelse.

3.5 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering ud over, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

Delområde II

3.6 Delområdet må kun anvendes til veje, stier, volde og beplantning.

3.7 Delområdet må ikke bebygges, bortset fra overdækninger og anlæg, der hænger sammen med delområdets anvendelse som f.eks. busskure.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

4.1 Der fastholdes og sikres areal til veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Ny Gjellerupvej i princippet som vist på kortbilag 2.

4.3 Der må ikke være gående adgang fra de enkelte matrikler i delområde I og III til delområde II.

4.4 Belysning af vej- og stiarealer og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med en belysningshøjde på minimum 3,5 meter.

4.5 Veje og stier skal sikres efter de principper for vej, som er vist på lokalplanens bilag A.

4.6 Stierne a-b og c-d fastholdes i en bredde af minimum 5,0 meter, hvoraf minimum 3,0 meter er befæstet areal.

4.7 Øvrige stier fastholdes i en bredde af minimum 2,5 meter, hvoraf 2,0 meter er befæstet areal.

Delområde I og III

4.8 Der skal minimum etableres følgende parkering:

2 p-pladser pr. bolig

Delområde I og II

4.9 Stamvejen A-B fastholdes i en bredde af minimum 10 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter. På begge sider af kørebanen skal der være en rabat i græs.

4.10 På de viste oversigtsarealer på kortbilag 2 og bilag B må der ikke placeres bebyggelse eller andre faste genstande, som har en højde på mere end 0,80 meter over et plan igennem tilstødende vejmidter.

Delområde I

4.11 Til stamvejen A-B må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme. Dette gælder dog ikke matrikelnummerene 7h, 19ai, 19ar, 19aæ, 22a, 22b, 22q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x og 22y.

4.12 Forbindelsesveje mellem stamvejen A-B og boligveje fastholdes i en bredde af minimum 10 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter med en græsrabat på minimum 1,5 meter på begge sider af kørebanen.

4.13 Boligveje med fortov fastholdes i en bredde af minimum 10 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter og med armeret græs på en side af vejen med en bredde på 2 meter, som kan bruges til gæsteparkering, samt med fortov i en bredde af minimum 2 meter på den modsatte side af vejen. Derudover skal der være en rabat i græs i begge sider af vejudlægget på minimum 0,5 meter, som vist i princippet på lokalplanens bilag A.

4.14 Boligveje uden fortov fastholdes i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter og med armeret græs på minimum en side af vejen med en bredde på 2 meter, som kan bruges til gæsteparkering. Derudover skal der være en rabat i græs på begge sider af vejudlægget på minimum 0,5 meter, som vist i princippet på lokalplanens bilag A.

Delområde II

4.15 Der fastholdes et grønt areal i en bredde på minimum 25 meter øst for Ny Gjellerupvej som en del af vejrummet omkring Ny Gjellerupvej. Arealet skal fremstå med græs og beplantning. Inden for arealet kan der etableres stier, herunder Gjellerupstien, og vold.

4.16 Vejrummet med Tolstedvej fastholdes i en bredde af minimum 40 meter med en kørebanebredde på minimum 6 meter. Der udlægges grønt areal i en bredde på minimum 25 meter nord for Tolstedvej som en del af vejrummet omkring Tolstedvej. Arealet skal fremstå med græs og beplantning. Inden for arealet kan der etableres stier, herunder Tolstedstien, og vold.

4.17 Stierne Gjellerupstien og Tolstedstien fastholdes med en befæstet bredde på minimum 2 meter.

§5 UDSTYKNING

5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 900 m².

5.2 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan. Matrikel nr. 22B kan dog opdeles i to matrikler, hvis begge matrikler efter udstykningen opfylder lokalplanens bestemmelser om grundstørrelse og bebyggelse.

5.3 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.

§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 tilslutningspligt til varmeforsyning.

6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger. Dog kan anlæg til håndtering af overfladevand etableres som terrænløsning.

6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.2, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

6.4 Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald.

6.5 Arealer omkring affaldsstationer kan afskærmes med beplantning.

6.6 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3,00 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I og II

7.1 På de viste oversigtsarealer på kortbilag 2 og bilag B må der ikke placeres bebyggelse eller andre faste genstande, som har en højde på mere end 0,80 meter over et plan igennem tilstødende vejmidter.

Delområde I og III

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 25 %.

7.3 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, som er nødvendige for områdets tekniske forsyning, kan have en større højde, dog maksimalt 9 meter.

7.4 Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end fem meter. Undtaget herfra er matriklerne 7t, 19af, 19ag, 19an, 19ao, 19ap, 22o, 19ak, 22ab og 7o, hvor bebyggelse ikke må opføres nærmere end fire meter fra naboskel. Bebyggelse på matrikel 22a må ikke opføres nærmere end to meter fra skel.

7.6 Beboelsesbygninger på matrikler nr: 7t, 7u, 19af, 19ag, 19ah, 19am, 19ao, 19ap, 22n, 22o, 22p, 22s, 22t, 22u, 7r, 7s, 19ae, 19am, 19aq, 22q, 22r, 19ar, 7o, 7p, 7m, 7l, 7v, 19p, 19o, 19l, 19k, 19g, 19r, 19u, 19v, 19z, 19æ, 22l, 22k, 22i og 22e må kun anbringes med deres længderetning øst-vest i den nordlige afgrænsning af byggefeltet. Vinkelfløje må være beliggende i den østlige afgrænsning af byggefeltet.

7.7 Sekundær bebyggelse såsom garager, udhuse, carporte, cykelskure og lignende, kan opføres uden for de viste byggefelter.

7.8 Sekundær bebyggelse, herunder garager, udhuse, carporte, cykelskure og lignende mindre bygninger kan opføres i en afstand indtil 1,50 meter fra nabo- og vejskel. Ved udkørsel af fællesgarager for to grunde kan dette tillades, såfremt der mellem garager og boliger bliver en mindst 1,50 meter bred gang.

Delområde I

7.9 Bebyggelse må kun opføres i én etage.

7.10 Intet punkt af bygningens ydermur må overstige 3,00 meter målt fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden. Gavle er undtaget fra denne bestemmelse. Opfyld og afgravning er tilladt inden for de skitserede rammer, som vist på bilag B.

7.11 Beboelsesbygninger på matriklerne nr. 7i, 7k, 7n, 19q, 19n, 19m, 19i, 19h, 19s, 19t, 19x, 19y, 19ø, 19au, 19at, 19as og 22f må kun anbringes med deres længderetning nord-syd i den østlige afgrænsning af byggefeltet. Vinkelfløje må være beliggende i den nordlige afgrænsning af byggefeltet.

7.12 Beboelsesbygninger på matriklerne nr: 19ak, 19al, 7q, 19ad, 19e, 19f, 19aa, 19ab, 19ac, 22c og 22d må kun anbringes med deres længderetning nord-syd eller øst-vest henholdsvis i den østlige eller nordlige afgrænsning af byggefeltet.

Delområde II

7.13 Der må kun opføres mindre overdækninger og anlæg, som hænger sammen med delområdets anvendelse, som f.eks. busskur. Overdækninger og anlæg må have en højde af maksimalt 2,5 meter og et areal på maksimalt 8 m^2.

Delområde III

7.14 Bebyggelse må kun opføres i én etage. På grunde med skrånende terræn kan der etableres en parterreetage, når denne fremstår delvist fritlagt mod terræn. Parterreetagen må indrettes til boligformål.

Parterreetagen betragtes ikke som en selvstændig etage, når den er terræntilpasset og fremstår delvist under terræn.

7.15 Intet punkt af bygningens ydermur må mod nord overstige 3,00 meter målt fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden. Gavle er undtaget fra denne bestemmelse. Opfyld og afgravning er tilladt inden for de skitserede rammer, som vist på bilag C.

7.16 Intet punkt af bygningens ydermur må mod syd overstige 6,00 meter målt fra terræn til den linje, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden. Gavle er undtaget fra denne bestemmelse. Opfyld og afgravning er tilladt inden for de skitserede rammer, som vist på bilag C.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Delområde I og III

8.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal have facader, der opføres i blank mur i tegl eller som pudset.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, zink, beton, aluminium samt stål, der fremstår mat i overfladen.

8.2 Der må ikke anvendes materialer til facader, der giver afsmitning til regnvand (f.eks. ubehandlet zink, kobber og bly).

8.3 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag D eller i blandinger af disse farver med hvid, grå eller sort.

8.4 Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

8.5 Ydervægge på kældre, som frilægges skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf.

8.6 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 18 og 35 grader. Tagetagen må ikke under nogen form udnyttes. Forskudt saddeltag med to forskellige taghældninger er tilladt.

8.7 Bebyggelsens tage udføres med brune, røde eller blådæmpede teglsten.

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

For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.

8.9 Tage skal fremstå i en mørkere tone end facaden.

8.10 Sekundær bebyggelse som udhuse, carporte og lignende kan opføres i blank mur i tegl eller som pudset

eller i træ og skal fremtræde i de §8.3 nævnte farver. Sekundær bebyggelse kan udføres med saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag.

8.11 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.

8.12 Tekniske bygningsdele som for eksempel ventilation, klimaanlæg, varmepumper, solceller med videre skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

8.13 Skiltning ud over det i §3.5 nævnte er ikke tilladt.

8.14 Parabolantenner må ikke opsættes over tagryg eller murkrone på bygninger.

8.15 Parabolantenner på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maksimum 1,5 meter over terræn. Antennens diameter må ikke overskride 1 meter. Antennens farve skal fremstå som dæmpede jordfarver i blanding med sort eller grå.

8.16 Der må kun opsættes én parabolantenne pr. bolig.

Delområde II

8.17 Overdækninger og anlæg kan opføres i stål, aluminium, plast, træ, beton, tegl og som pudset.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Der må i området ikke ophobes nogen form for affald eller foretages udendørs oplagring og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

9.2 Der kan etableres synlige anlæg til håndtering af regnvand som for eksempel LAR-løsninger.

Delområde I og III

9.3 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100 % af bruttoetagearealet til boliger. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

9.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområder og lignende skal anlægges og vedligeholdes som græs eller andet grønt areal.

9.6 Ubebyggede grunde skal henligge i ryddeliggjort og renholdt stand.

Delområde II

9.7 Arealerne mellem veje, stier og beplantningsbælter skal tilsås med græs eller vilde urter.

§10 TERRÆN

Delområde I og III

10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.

10.2 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn nærmere end 1 meter fra skel. Det gælder for både naboskel og skel mod fællesarealer.

Delområde II

10.3 Der kan etableres 3,5 m høje volde med beplantning. Placering af volde er sammenfaldende med beplantningsbælterne, som vist på kortbilag 2.

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

Delområde I og III

11.1 Hegning mod veje og stier skal ske som levende hegn eller hæk af egnstypiske arter i hele lokalplanområdet. Hegnet eller hækken skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hegnet eller hækken skal plantes minimum 40 cm fra skel. På de viste oversigtsarealer på kortbilag 2 og bilag B må beplantningen højest have en højde på 0,80 meter over et plan igennem tilstødende vejmidter.

11.2 Hegning mod naboer skal ske i skel som levende hegn eller hæk af egnstypiske arter i hele lokalplanområdet.

11.3 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimum samme højde som det levende hegn.

Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.

11.4 På de viste oversigtsarealer på kortbilag 2 og bilag B må hæk eller levende hegn maksimalt have en højde på 0,80 meter over et plan igennem tilstødende vejmidter.

11.5 Redskabsskure og andre mindre bygninger kan have afskærmende grøn beplantning.

11.6 Rabatten på hver side af stamvejen A-B, forbindelsesvejene og på hver side af boligvejene samt langs arealer med armeret græs og fortov skal fremstå grønt med græs, jf. §§4.10, 4.11, 4.12, 4.13 og 4.14.

Delområde I og II

11.7 På de viste oversigtsarealer på kortbilag 2 og bilag B må hæk eller levende hegn maksimalt have en højde på 0,80 meter over et plan igennem tilstødende vejmidter.

Delområde I

11.8 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer skal bevares og beskyttes. Ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning og med en størrelse på minimum 15 centimeter i stammeomkreds i en meters højde på plantetidspunktet.

Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.

Delområde II

11.9 Beplantningsbælter, der er markeret på kortbilag 2 skal fastholdes. Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske. Ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning.

11.10 Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.

11.11 Arealerne mellem veje, stier og beplantningsbælter skal tilsås med græs eller vilde urter.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

12.1 ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende, jf. §9;

12.2 ejendomme er ryddet for byggeaffald med videre og fremtræder ordentligt, og

12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger, jf. §6;

12.4 de i §4 nævnte parkeringsarealer er etableret for den enkelte ejendom;

12.5 de i §11 nævnte levende hegn eller hække er etableret for den enkelte ejendom; og

12.6 de i §9 nævnte friarealer er etableret for den enkelte ejendom.

§13 MILJØ

13.1 Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en tæt belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.

Håndtering og opbevaring af stoffer, der kan forurene grundvandet, må kun ske på pladser med tæt 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 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 BEVARING

Delområde I

15.1 De på kortbilag 2 viste bevaringsværdige træer skal bevares og beskyttes. Ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning og med en størrelse på minimum 15 centimeter i stammeomkreds i en meters højde på plantetidspunktet.

Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.

Delområde II

15.2 De på kortbilag 2 viste beplantningsbælter skal bevares som afskærmende beplantning. Træerne i læbælterne skal bevares. Underbeplantningen kan udtyndes eller udskiftes. Ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde, blomstring og eventuel frugtsætning.

15.3 Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.

§16 SERVITUTTER

16.1 Følgende private tilstandsservitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen, da servitutten er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser og dermed bliver overflødig:

Dokument 25-02-1972-2470-57 - Dokument om oversigt mv.

§17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

17.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves partiel byplanvedtægt nr. 27 - Byplanvedtægt for en del af Gjellerup-Kirkeby-området (område III) Lindbjerggård m.m. vedtaget 26. juni 1973 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

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

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højest et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere 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.

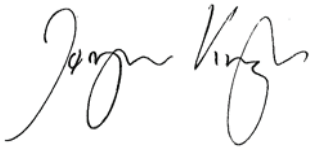
Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **10. november 2026.**

På Byrådets vegne





Claus Udbye
Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget

Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Herning Kommune

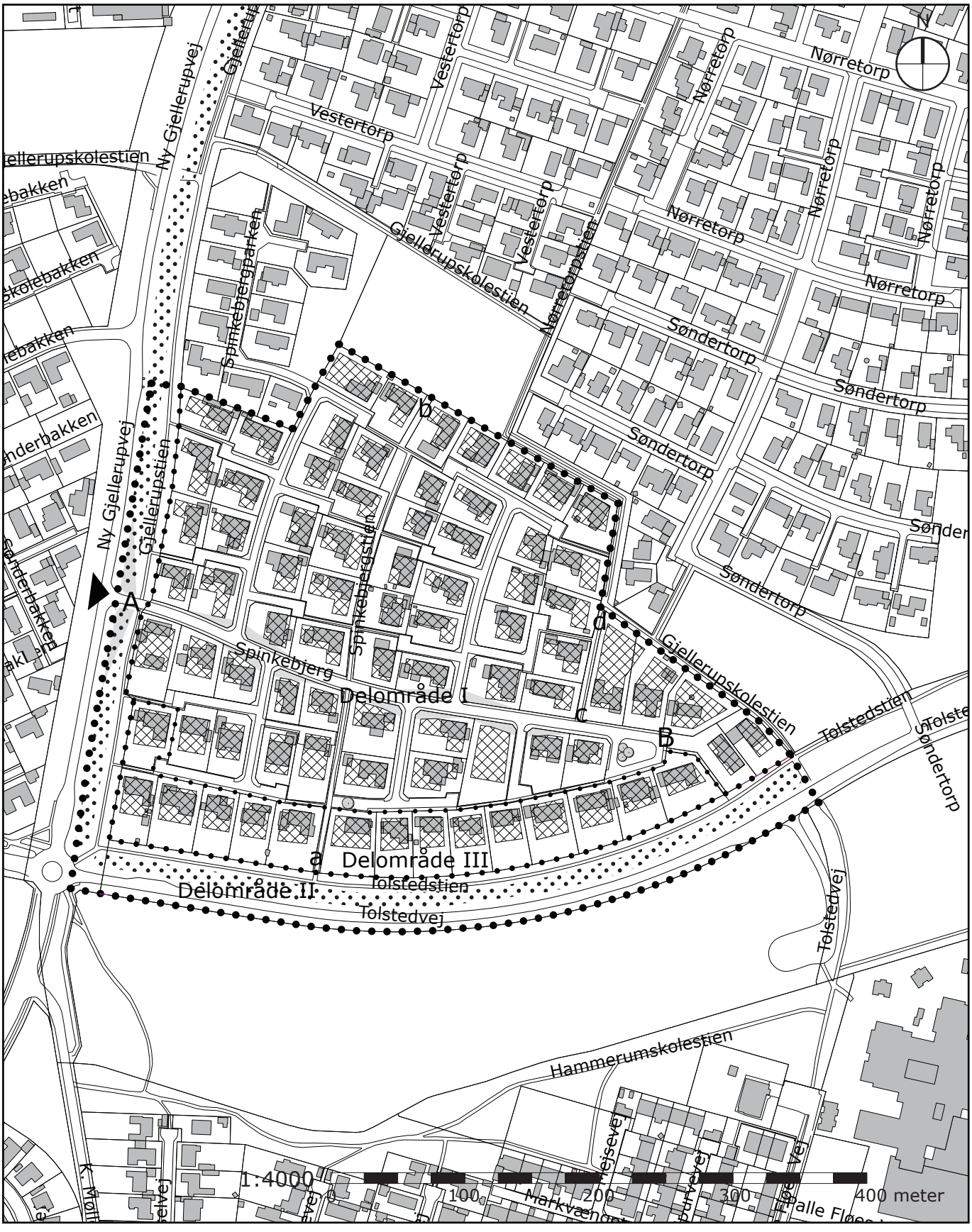
Lokalplan nr. 32.B6.2
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:4.000




Lokalplanafgrænsning
Delområde afgrænsning
Beplantningsbælte, som fastholdes
Byggefelt
Eksisterende bebyggelse
Oversigtsareal
Bevaringsværdigt træ
Vejadgang
A - B Vej
a - b Sti

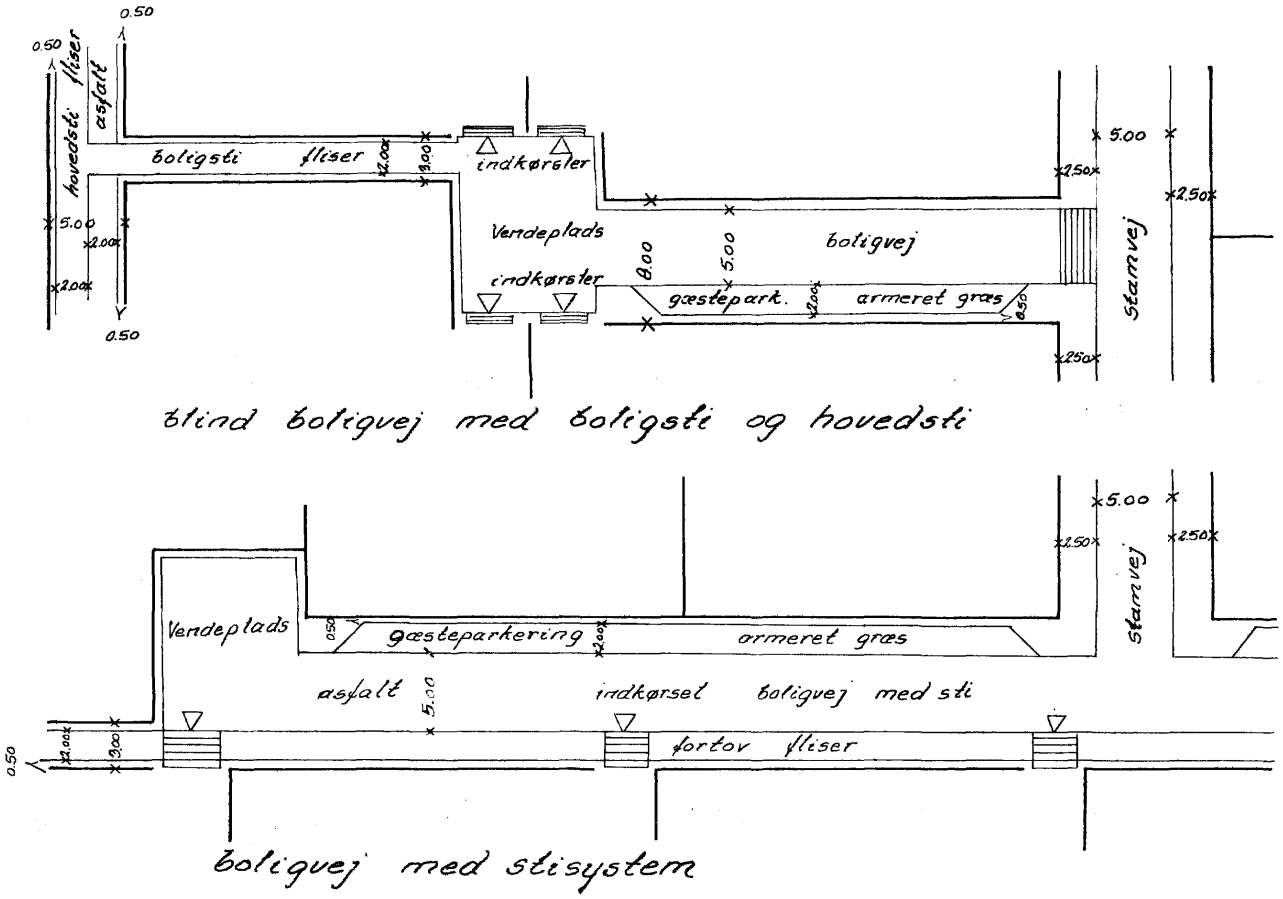
Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2
Kortbilag 2
Lokalplankort
Mål 1:4.



Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2
Bilag A
Principper for sikring af veje og stier



Detaljer af boligveje og stier.

Principskitse for
„Spinkebjerg"
Gjellerup by og sogn.

Udfærdiget til brug ved tinglysning af deklaration om bebyggelse m.m.

Ikast i nov. 1971.

Paul Hansen
landinspektør

1.nr. 1170 I
Jensen & Kjeldskov A/S

1:500

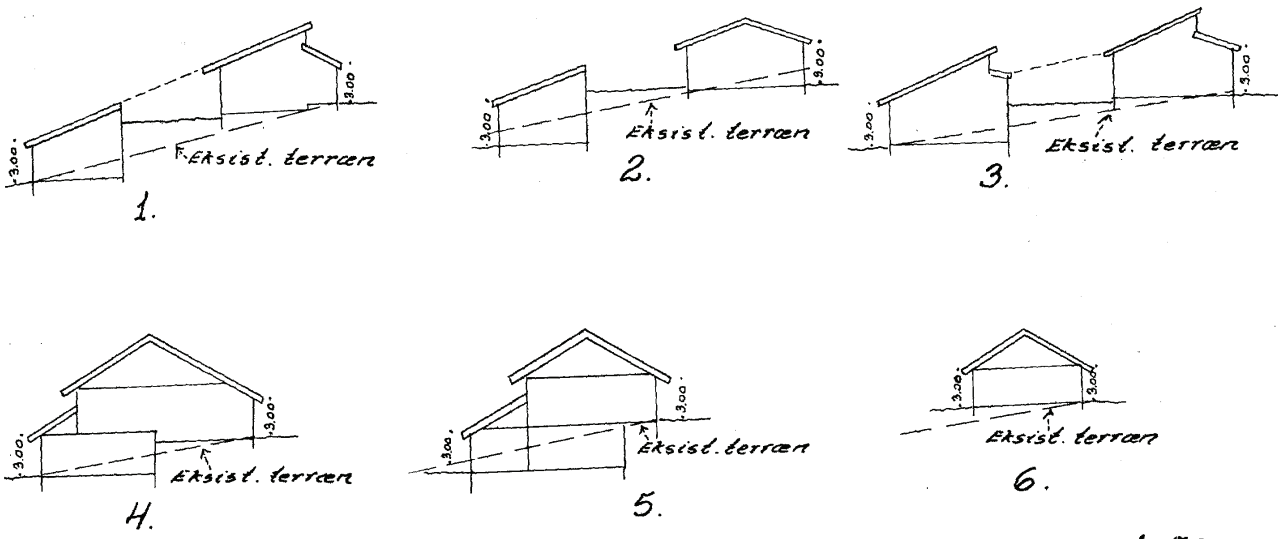
Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2
Bilag B
Oversigtsarealer

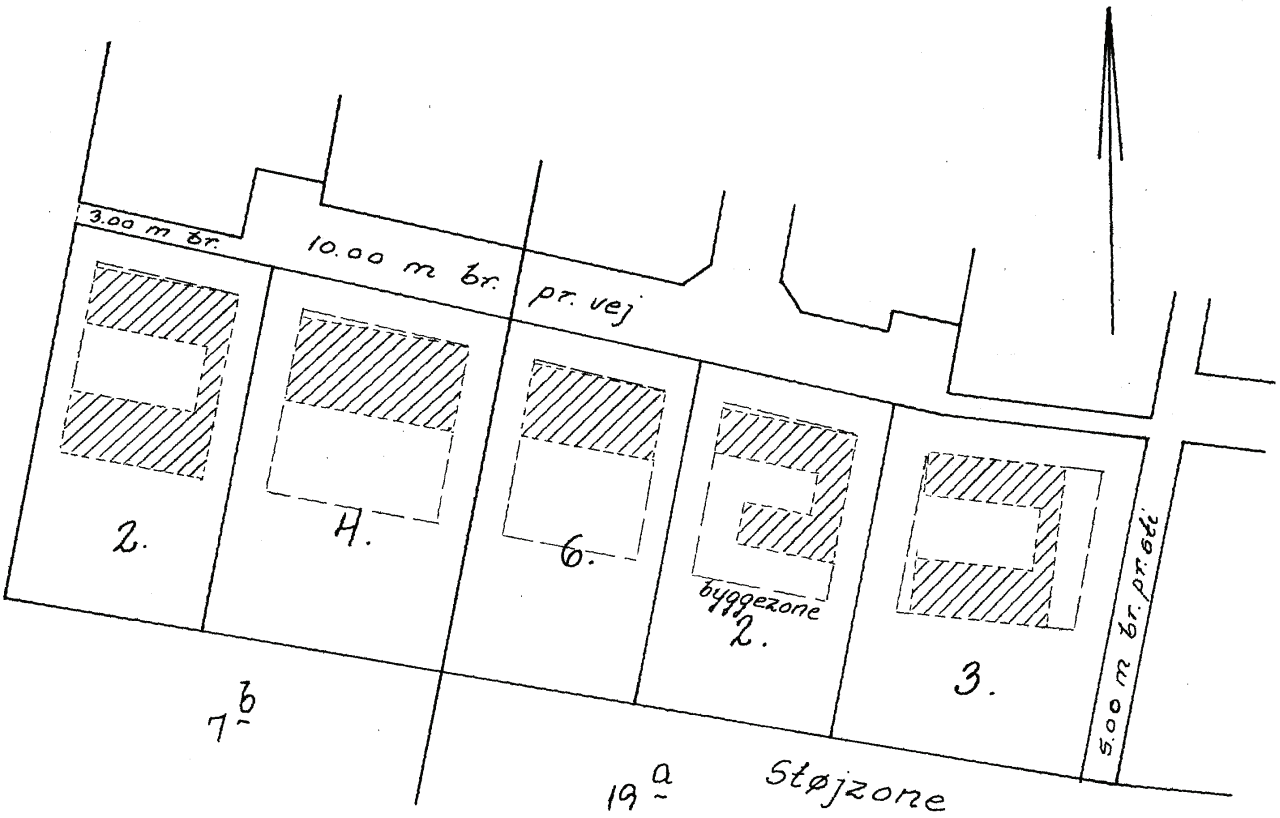
Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2
Bilag C
Skitserede rammer for opfyld og afgravning

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)



1:500



Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2
Bilag D
Farvepalet

Farvepalet for bebyggelse inden for lokalplanområdet

Eksempler på farver til bebyggelse inden for lokalplanområdet. Farverne er angivet med RAL-farvekoder, der typisk anvendes i byggebranchen.

Farverne kan til enhver tid blandes med hvid og sort.



Herning Kommune

Lokalplan nr. 32.B6.2
Bilag E
Hjemmehørende arter

<u>Inspirationsliste</u>: Hjemmehørende arter

I artsoversigten er der især lagt vægt på de enkelte arters evne til overleve og vokse i parker og langs alléer, samt hvilke arter, der traditionelt anvendes i park og allé plantninger. For læ- og naturplantninger kan der være andre mere egnede arter.

Plantningsforholdene i bymiljøer vil ofte afvige fra forholdene i det åbne land. Der er mange faktorer, herunder jordbundsforhold og klima, som er bestemmende for hvilke arter, det er muligt at tilplante med. Artsoversigten må generelt anses for vejledende og de kan ikke erstatte en konkret vurdering af plantningslokaliteten.

Den grønne markering viser de arter, der er særligt biodiversitets-fremmende. "B" står for busk, mens "T" står for træ, dog kan der være enkelte arter, der tilnærmelsesvis kan kategoriseres som begge dele.

Busk	Dansk navn	Latinsk navn
B	**Alm. hvidtjørn**	**Crataegus laevigata**
B	Alm. hyld	Sambucus nigra
B	Alm. hæg	Prunus padus
B	Benved[G]	Euonymus europaeus
B	Blågrøn rose	Rosa dumalis
B	Dunet gedeblad[G]	Lonicera xylosteum
B	**Engriflet hvidtjørn**	**Crataegus monogyna**
B	Fjeldribs	Ribes alpinum
B	Hassel	Corylus avellana
B	Havtorn	Hippophaë rhamnoides
B	**Hunderose**	**Rosa canina**
B	Klitrose	Rosa pimpinellifolia
B	Kvalkved[G]	Viburnum opulus
B	Rød kornel	Cornus sanguinea
B	**Slåen**	**Prunus spinosa**
B	Tørst[G]	Frangula alnus
B	Æblerose	Rosa rubiginosa
B	Vrietorn[G]	Rhamnus cathartica

Træ	Dansk navn	Latinsk navn
T	**Alm. røn**	**Sorbus aucuparia**
T	**Ask**	**Fraxinus excelsior**
T	Avnbøg	Carpinus betulus
T	**Bøg**	**Fagus sylvatica**
T	**Dunbirk[A]**	**Betula pubescens**
T	**Fuglekirsebær**	**Prunus avium**
T	Navr	Acer campestre
T	**Rødel[A]**	**Alnus glutinosa**
T	Seljerøn	Sorbus intermedia
T	**Skovfyr**	**Pinus sylvestris**
T	Skovæble	Malus sylvestris
T	**Småbladet lind**	**Tilia cordata**
T	Spidsløn	Acer platanoides
T	**Stilkeg**	**Quercus robur**
T	Storbladet lind	Tilia platyphyllos
T	Taks[G]	Taxus baccata
T	**Vintereg**	**Quercus petraea**
T	**Vortebirk[A]**	**Betula pendula**
T	Ær	Acer pseudoplatanus

[G] Giftig
[A] Allergifremkaldende

Øvrige arter, der understøtter biodiversitet:

B	Hedelyng	Calluna vulgaris
B	Vedbend/efeu	Hedera helix
B	Ægte kaprifolium	Lonicera caprifolium
B	Brombær	Rubus fruticosus
B	Hindbær	Rubus idaeus
B	Blåbær	Vaccinium myrtillus
B	Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea
T	Seljepil	Salix caprea
T	Skovelm	Ulmus glabra

samt blomstrende urter og løg, især de tidlige - dog i mindre grad de fyldte sorter.

Jf. Aarhus Universitets Plantekatalog 2021, Teknisk rapport fra DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 193