Herning Kommune

Lokalplan nr. 73.B5.2



Boligområde ved Brandevej i Fasterholt

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

2. juli 2026 til den 11. august 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 **11. august 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 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, medmindre 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 6
1.5 LOKALPLANENS INDHOLD 6
1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 10
1.7 MYNDIGHEDSTILLADELSER 12
1.8 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 13

2.0 Lokalplanbestemmelser **14**

§1 FORMÅL 14
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS 15
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE 15
§4 VEJE, STIER OG PARKERING 15
§5 UDSTYKNING 16
§6 TEKNISKE ANLÆG 17
§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 17
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN 17
§9 UBEBYGGEDE AREALER 18
§10 TERRÆN 19
§11 HEGNING OG BEPLANTNING 19
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE 20
§13 MILJØ 20
§14 GRUNDEJERFORENING 20
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT 21
§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 21

3.0 Vedtagelsespåtegning **22**

Kortbilag
Matrikelkort
Lokalplan
Bilag A - Strømningsveje og lavninger



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

1.0 Redegørelse

1.1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et blandet boligområde af åben-lav og tæt-lav karakter.

Lokalplanen skal ydermere sikre vejadgang til området og grønne friarealer samt fastsætte bestemmelser for håndtering af regnvand i området.

1.2 LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse, er at Herning Byråd i 2023 tildelte kvoter til almene boliger i Fasterholt. Efterfølgende har et alment boligselskab anmodet om mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse til almene boliger inden for lokalplanområdet ved Brandevej i Fasterholt.

Da det konkrete projekt, som omfatter tæt-lav bebyggelse, ikke er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag for området, skal der forud for en realisering af projektet udarbejdes en ny lokalplan og et ledsagende kommuneplantillæg til Herning Kommuneplan 2025-2036.

Det ansøgte projekt omfatter kun en del af lokalplanområdet, men der planlægges for et større område for at sikre helhed og sammenhæng - både arkitektonisk og funktionelt.

1.3 LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Fasterholt ved Brandevej. Området udgør et areal på ca. 3 ha og omfatter matrikel nr. 37ao og 37z Gl. Arnborg By, Arnborg.

Planområdet grænser mod nord op til den tidligere skole i Fasterholt. Skolen anvendes i dag til børneinstitutionen Tusindfryd og fritidsforeningen FRISK. Mod nord grænser området desuden op til dyrkningsarealer, et mindre skovstykke og ét fritliggende enfamiliehus. Mod vest og syd grænser området op til dyrkningsarealer og ét fritliggende enfamiliehus. Mod øst afgrænses området af Brandevej.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

Områdets nuværende anvendelse

Området er ved tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse udlagt til boligområde, men står ubebygget. Området fremstår som et grønt, åbent område med høje græsser, afgrænset mod det åbne land af tætte læhegn.

Den nordøstlige del af området anvendes som grønt friareal for byens borgere samt af institutionen Tusindfryd og fritidsforeningen FRISK. Institutionen Tusindfryd anvender blandt andet området til en frugthave med frugttræer. Træerne står indhegnet i den nordlige del af lokalplanområdet.



Udsigt over lokalplanområdet set fra syd. Billedet viser læhegnet der afgrænser området mod nord.



Eksisterende boldbane, der er omkranset af skov.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Området indeholder ikke bebyggelse eller andre anlæg på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen.

Landskab og natur

Lokalplanområdet fremstår i dag som et åbent, grønt areal tilvokset med græsser. Størstedelen af området er afgrænset af tæt beplantning, enten af læhegn eller af skov. I den østlige del af området danner skovområdet rammen om et ovalt græsareal, der i dag anvendes som boldbane. Området fremstår veldefineret i landskabet, idet det er indrammet af eksisterende læhegn og beplantning. Indramningen med læhegn og beplantning skaber en klar afgrænsning mellem det åbne land og lokalplanområdet.

Terrænet i lokalplanområdet er overvejende fladt og falder ca. 1 meter over en strækning på knap 200 meter - fra det højeste punkt mod nord, ca. kote 49, til det laveste punkt mod syd, ca. kote 48.

Der findes ingen arealer inden for området, der er registreret som beskyttet natur iht. naturbeskyttelsesloven § 3.

Omkring 100 meter nord for lokalplanområdet ligger et udpeget bevaringsværdigt landskab: Søby Slettelandskab. Landskabet er kendetegnet ved lavtliggende, jævnt terræn med dyrkede marker og hegnstruktur. Området rummer bl.a. flere søer og skovarealer og har både national kulturhistorisk og biologisk interesse.

Lokalplanområdet ligger i nær relation til en udpeget økologisk forbindelse mod nordvest og er forbundet med denne via et eksisterende læhegn langs den nordlige afgrænsning. Læhegnet bidrager til den økologiske sammenhæng i området.
Syd for lokalplanområdet, i en afstand af omkring 350 meter, ligger endnu et større område, der ligeledes er udpeget som økologisk forbindelse. Lokalplanområdet befinder sig dermed mellem to større grønne strukturer, og det er derfor forventeligt, at dyreliv benytter området som passage mellem disse. Læhegnene spiller her en central rolle i at understøtte denne funktion og styrke biodiversiteten i lokalområdet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet grænser mod øst op til Brandevej. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er der ingen etableret vejadgang til området.

Adgang sker i dag til fods via en græssti fra Brandevej eller gennem en intern stiforbindelse fra institutionens udearealer nord for lokalplanområdet.

1.4 LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Fasterholt ligger i den sydlige del af Herning Kommune, på grænsen til Ikast-Brande Kommune. Fasterholt er en af kommunens udpegede landsbyer, beliggende mellem Herning og Brande, ca. 16 km sydøst for Herning. Jernbanen løber igennem Fasterholt, der er dog ingen station i byen. Ca. 4,5 km vest for Fasterholt løber den midtjyske motorvej.

Nord for Fasterholt er der udpeget et større område til rekreative interesser ved Søby, en landsby beliggende ca. 7 km fra Fasterholt. Området hedder 'Søby Slettelandskab' og er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Landskabet er kendetegnet ved lavtliggende, jævnt terræn med dyrkede marker og hegnstruktur. Området består bl.a. af flere søer og skovarealer. Landskabet er særpræget og har national kulturhistorisk og biologisk interesse.

1.5 LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i områdets eksisterende anvendelse til friarealer og rekreative områder. Disse anvendelser ønskes bevaret og sikret med lokalplanen.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder.

Anvendelse

Delområde I omfatter et grønt fælles friareal. Delområdet må ikke bebygges, men der kan etableres mindre sekundær bebyggelse, som understøtter områdets anvendelse til rekreative formål, ophold og leg.

Delområde II omfatter et område til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, vejanlæg, arealreservation til en spildevandspumpestation m.m.

Der kan inden for begge delområder opføres bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, som skal placeres og udformes under hensynstagen til omgivelserne.

Bebyggelse og anlæg

Delområde I

Inden for delområde I er det muligt at opføre mindre sekundær bebyggelse og anlæg, som f.eks. overdækninger til grill- og bålplads, legeredskaber eller lignende, der understøtter områdets anvendelse til fritidsformål.

Eventuelle mindre sekundære bygninger må ikke overstige 50 m², og højden må ikke overstige 3 meter.

Delområde II

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for delområde II kan opføres boliger med åben-lav og tæt-lav karakter. Bebyggelsen må bygges i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn. Derudover afsættes der i området areal til spildevandspumpestation.

Lokalplanen sikrer en stor fleksibilitet ift. materialevalg og bestemmer, at ny bebyggelse skal opføres med ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl, beton, træ eller natursten. Dog kan mindre facadepartier udføres i andre materialer. Ny bebyggelse skal opføres med fladt tag, saddeltag eller med ensidig taghældning.

Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må anvendes materialer til facader, tagrender og lignende, der giver afsmitning til regnvand, grundet at dele af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland og udpeget område med drikkevandsinteresser.

Begrebsdefinitioner

Tæt-lav byggeri

Tæt-lav byggeri defineres i Herning Kommune som helt eller delvist sammenbyggede boliger, herunder dobbelthuse, rækkehuse, townhouses, kædehuse og klyngehuse. Boligerne må kun have lodrette lejlighedsskel. Ved vandrette lejlighedsskel er der tale om etageboligbebyggelse. Såfremt boligerne adskilles af garage/carport, skal garage/carport være integreret under samme tagflade. For en uddybning af denne definition henvises til Herning Kommunes retningslinjer for tæt-lav boligbebyggelse.

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.



Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan en del af området i lokalplanen kan indrettes efter bestemmelserne i denne lokalplan. Eksemplet er på en bebyggelse af tæt-lav karakter.

Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse defineres som mindre bygninger såsom garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger.

Grønne områder, landskab og beplantning

Eksisterende læbælter mod det åbne land skal så vidt muligt bevares, som en landskabelig afgrænsning mellem området og det åbne land. Læbælterne sikres ved at lokalplanen udlægger områderne som fællesarealer. Der kan ske en udtynding af læbælterne til ca. 30–50 %. Ved udtynding skal enkelte større træer bevares og fordeles jævnt i hele læhegnsstrækningen, så trækronerne fortsat lukker tæt, og der sikres sammenhængende ledelinjer for dyrelivet i området. De herved bevarede træer skal stammes op for at give udsyn, og der skal i skel mod det åbne land, plantes fritvoksende hæk.

Langs kanten af fællesarealet skal der etableres en trampesti. Fra trampestien afsættes en drifts- og vedligeholdelseslinje i en afstand af 2 meter fra trampestien for at sikre adgang til pleje og vedligehold af beplantningen.Området mellem læbælterne og drifts- og vedligeholdelseslinjen skal friholdes for legeredskaber, bænke, overdækninger og lignende anlæg, der kan hindre adgangen. Trampestien og området mellem læbælterne og drifts- og vedligeholdelseslinjen kan anvendes til nødvendig kørsel med maskiner i forbindelse med drift og vedligehold af læbælterne.

Delområde I

Delområdet udlægges som grønt fælles friareal. Arealet skal fremstå som boldbaner med græs og græsarealer med træer og lave buske.

Delområde II

Hegn skal ske som levende hegn. Der kan som supplement til det levende hegn opføres trådhegn. Trådhegnet må ikke være synligt fra vej eller nabo, og må maksimalt stå i samme højde som det levende hegn.

Langs delområde II's afgrænsning mod nord og vest, kan der etableres levende hegn som afgrænsning mellem boliggrunde og de tilstødende arealer. Hegnet kan gennembrydes af stiforbindelser, og dermed sikre forbindelse til det omkringliggende område.

Der skal inden for området etableres afværgeforanstaltninger til håndtering af regnvand. Dette kan etableres som regnbede, grøfter, lavninger eller lignende. Beplantning ved anlæg til håndtering af regnvand, skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen muliggør vejadgang fra Brandevej, og vejanlægget må kun etableres inden for delområde II.

Vejen udlægges i en bredde på minimum 8 meter og anlægges med en 5,5 meter bred kørebane i asfalt med græsrabatter. Blinde boligveje skal forsynes med vendepladser dimensioneret til renovationskøretøjer og lignende i overensstemmelse med gældende vejregler.

I forbindelse med etablering af vejen til delområde II, skal eksisterende beplantning i eller langs skel mod den tilstødende ejendom sydøst for lokalplanområdet sikres eller suppleres, således der opretholdes en afskærmende virkning mellem ejendommen og vejen.

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

Belysning af vej- og parkeringspladser skal udføres med afskærmede armaturer, der sikrer nedadrettet lys, for ikke at medføre væsentlig gene for omgivelserne.

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.

Klimatilpasning

Som led i lokalplansprocessen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der skal sikre korrekt afvanding af lokalplanområdet og understøtte planens forudsætninger for håndtering af hverdagsregn såvel som ekstremregn.

Forud for udformningen af vandhåndteringsplanen, er der udarbejdet en geoteknisk placeringsundersøgelse udført af Christensen/Kromann ApS, dateret den 20. januar 2026. Den geotekniske undersøgelse er blandt andet udarbejdet for at undersøge mulighederne for

nedsivning af regnvand i området. Ifølge den geotekniske rapport er jorden inden for lokalplanområdet velegnet til nedsivning.

Grundvandsstanden er pejlet til 1,7-2,0 meter under terræn. Grundvandet forventes ikke at stige væsentligt frem mod 2070. Derfor vurderes det, at grundvandet ikke giver oversvømmelse i projektområdet, hverken i området i dag eller i fremtiden.

Hverdagsregn

Regnvand fra boliger skal nedsives internt på hver matrikel og skal håndteres i faskiner eller i overfladeløsninger, som grøfter, render, lavninger eller lignende løsninger. Nedsivningsløsninger skal etableres med hensyn til tilstrækkelig afstand til grundvandsspejlet.

Vejvand skal nedsives i åbne grøfter langs vejens forløb. Regnvandet skal renses gennem renseforanstaltninger, eksempelvis igennem filtermuld.

Ekstremregn

Eksisterende strømningsveje ind og ud af lokalplanområdet skal bevares, som fremgår af bilag A. Dette kan sikres ved terrænregulering for eksempel ved lavninger, grøfter eller lignende, som kan lede vand. Stamvejen kan ligeledes anvendes som klimavej, der kan lede overfladevand ved ekstreme regnhændelser.

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning udlægges et fællesareal, som indgår i den overordnede plan for håndtering af ekstremregn. Fællesarealet rummer både det eksisterende beplantningsbælte og den naturlige strømningsvej for overfladevand fra området mod det åbne land. Arealet friholdes for udstykning, bebyggelse og terrænreguleringer, så de eksisterende afstrømningsmønstre kan opretholdes ved kraftige regnhændelser.
Ved at bevare beplantningsbæltet og sikre arealet som fællesareal fastholdes den nødvendige plads til afstrømning. Skybrudskorridorens placering og omfang fremgår af kortbilag 2.

Den eksisterende lavningsvolumen inden for lokalplanområdet, som tilbageholder overfladevand i dag, skal bibeholdes, som fremgår af bilag A. Den nødvendige volumen kan reetableres eller indarbejdes i grønne områder, grøfter, lokale lavninger, vejarealer eller lignende, så den samlede kapacitet opretholdes.

Der kan etableres regnbede, grønne arealer, grønne tage, permeable belægninger eller anden regnvandshåndtering til at reducere mængden af regnvand.

Befæstelsesgrad

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

For at minimere mængden af afstrømmende overfladevand, for eksempel ved kraftige regnskyl, og for at sikre, at der for fremtiden dannes tilstrækkeligt grundvand indeholder lokalplanen endvidere bestemmelser om, at befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt må være 40 %. Det vil sige, at den del af grunden, der er bebygget og belagt med fast belægning i form af fliser eller lignende til indkørsel, terrasser med videre maksimalt må udgøre 40 % af det samlede grundareal.

Hvis befæstelsesgraden ikke holdes under 40 % i lokalplanområdet, så skal der etableres lokal regnvandshåndtering til at forsinke overfladevand fra de befæstede arealer, der er ud over de 40 %.

Lokalplanen fastsætter en maksimal befæstelsesgrad på 40 %, idet regnvand fra boliger skal håndteres lokalt gennem nedsivning på egen grund. Den lave befæstelsesgrad sikrer, at der er tilstrækkeligt ubefæstet areal til etablering af nedsivnings- og overfladeløsninger på hver matrikel.

Miljø

Lokalplanen stiller krav om, at alle arealer, herunder veje, pladser, parkeringsarealer og adgangsarealer i beboelsesområder, hvor der kører motorkøretøjer eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en uigennemtrængelig belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles. Som udgangspunkt betragtes alle belægninger med en afløbskoefficient på 1,0 som tætte belægninger.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at der ikke må anvendes byggematerialer til facader, tagrender og lignende, som kan give afsmitning til grundvandet. Dette gælder eksempelvis ubehandlet zink, kobber, bly eller lignende metaller. Dette gælder for hele lokalplanområdet, uanset sårbarhedszone, for at forebygge forveksling.

1.6 LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Herning Kommuneplan 2025-2036 i forhold til områdets anvendelse, da bebyggelse kun må have åben-lav karakter.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Herning Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 10.

Tillægget ændrer den geografiske afgrænsning for rammeområde 73.B5 og tilføjer anvendelsesbestemmelser, der muliggør opførelse af både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og dertilhørende krav til parkeringspladser, opholdsarealer og bebyggelsesprocent. Derudover ændres rammeområde 73.BL1 udelukkende i sin geografiske afgrænsning, uden ændringer i anvendelse eller øvrige rammebestemmelser.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 73.B5.1 for Boligområde vest for Brandevej i Fasterholt. Denne lokalplan aflyses i sin helhed af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til miljøet

Undersøgelse og vurdering af tilstedeværelsen af flagermus

Konsulentvirksomheden Bat Consult har i juli og september 2025 gennemført undersøgelser for flagermusaktivitet på matriklerne 37ao og 37z, Gl. Arnborg By, Arnborg, 7330 Brande i Herning Kommune for DAI - Danske Arkitekter og Ingeniører. Den 27. juli blev træerne på matriklerne fysisk inspiceret, og der blev samtidig udført en manuel akustisk undersøgelse fra ca. 15 minutter før solnedgang til halvanden time efter, med henblik på at afdække flagermusaktivitet i ynglesæson. Den 2. september blev den manuelle akustiske undersøgelse gentaget for at afdække aktiviteten i sensommeren.

Den fysiske gennemgang identificerede ét træ med hulheder, som potentielt kunne fungere som rastested for enkelte flagermus, men der blev ikke registreret aktivitet i tilknytning hertil. Øvrige træer indeholder ikke hulheder, der vurderes egnede som yngle- eller rastesteder. Undersøgelsen konkluderer således, at der ikke forefindes yngle- eller rastesteder inden for lokalplanområdet.

Den akustiske monitorering viste lav aktivitet af flagermus i området. Der blev registreret enkelte sydflagermus, dværgflagermus, pipistrelflagermus, brunflagermus samt sporadisk vandflagermus og damflagermus. Aktiviteten bestod primært af kortvarig fouragering langs læhegn og bevoksningskanter samt passage gennem området. Observationer i nærliggende brunkulssøer indikerer, at hovedparten af flagermusene hurtigt søger mod søerne, som udgør et langt vigtigere fourageringsområde.

Undersøgelsen peger på, at nogle af arterne sandsynligvis har yngle- eller rastesteder i bygninger eller skovområder i selve Fasterholt, men ikke inden for lokalplanområdet.

Samlet vurderes det, at byudvikling på arealet ikke vil påvirke den lokale bestand af flagermus væsentligt, forudsat at dele af den eksisterende højere bevoksning bevares, herunder især det nordlige læhegn, som fungerer som mulig ledelinje. Hvis der sker udtynding i bevoksningen, bør enkelte større træer bevares jævnt fordelt, så kronerne fortsat skaber sammenhæng.

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 er Harrild Hede, Ulvemosen og heder i Nørlund Plantage, der ligger 3,3 km fra lokalplanområdet.

På baggrund af nuværende viden, herunder rapporten fra Bat Consult, vurderer Herning Kommune, at det lokalplanlagte boligområde 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.

Herning Kommunes naturpolitik, ansvarsarter mm.

Det vurderes, at boligområdet ikke strider imod tankerne bag den grønne bystruktur eller Grønt Danmarkskort. 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 naturpoli-

tik, 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 strider imod kommunens naturpolitik.

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

Miljørapport

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 af 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

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.

Hele lokalplanområdet ligger inden for den analysefrie (kategori 1) del af den områdeklassificerede del af byzonen.

I praksis betyder den analysefri kategori 1 kategorisering, at grundejer har pligt til at anmelde jordflytning til 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.

Affald

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

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er en del af Herning Kommunes Spildevandsplan 2015-2025. Området er ikke kloakeret i dag, men er planlagt separatkloakeret, som en del af opland O03-1.P.

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

Spildevandsplanens oplandsgrænse skal tilpasses, så der er overensstemmelse med kommuneplanramme- og lokalplanafgrænsning. Spildevandsplanen vil desuden blive rettet, så det fremgår, at regnvand inden for området skal nedsive. Der skal, med tillæg til spildevandsplanen, vedtages at området kun skal forsynes for spildevand af Herning Vand. Regnvand skal håndteres privat.

Områdets drikkevandsforsyning varetages af Fasterholt Vandværk.

Regnvand fra boliger skal nedsives internt på hver matrikel og skal håndteres i overfladeløsninger. Dette kan ske i grøfter, render, lavninger eller lignende løsninger. Vejvand skal nedsives efter rensning gennem renseforanstaltninger, eksempelvis igennem filtermuld.

Der skal udføres nedsivningstest for at verificere nedsivningsevnen inden for området.

I forbindelse med at lokalplanen stiller krav om lokal håndtering af regnvand, skal der etableres et regnvandslaug, som får ansvaret for drift og vedligeholdelse af fælles regnvandsanlæg.

Grundvand

I den geotekniske placeringsundersøgelse, udført af Christensen/Kromann ApS, dateret den 20. januar 2026, er der i alle boringer målt grundvandsstand på 1,7-2,0 meter under terræn. For at vurdere den forventede grundvandsstigning i fremtiden, er der i forbindelse med vandhåndteringsplanen udført en modelberegnet grundvandsstigning. Modellen viser,

at grundvandet kan forventes at stige op til 0,1 meter frem mod år 2070. Det vurderes derfor, at grundvandet ikke vil give udfordringer inden for lokalplanområdet.

De geotekniske boringer viser, at området primært består af sand, hvilket indikerer god nedsivningsevne. Der er ikke gennemført nedsivningstest i området.

En større del af lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og område med drikkevandsinteresse (OD). Dele af området er udpeget som sårbart område og en del er udpeget som meget sårbar, som vist på kort 1 på side 12. Ydermere ligger dele af lokalplanområdet inden for indvindingsopland til Fasterholt Vandværk.

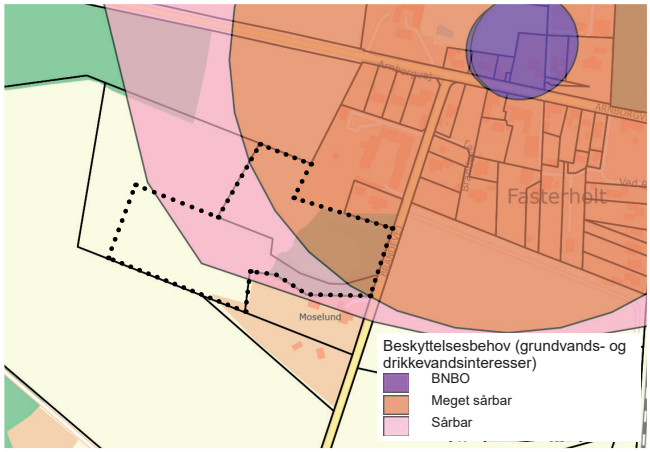
Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med grundvandsinteresserne, da lokalplanen kun muliggør boliger og rekreative områder, hvilket ikke er grundvandstruende anvendelser.

Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må anvendes materialer i bebyggelsen så som til facader, tagrender og lignende, der giver afsmitning til regnvand.

Vand fra veje, parkeringspladser og lignende, hvor der kører eller holder motorkøretøjer af enhver art, må kun nedsives efter rensning gennem renseforanstaltning

Lokalplanens forhold til Herning Kommuneatlas mm.

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



Kort 1: Beskyttelsesbehov 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 varmeforsyning.

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

Inden for delområde II er der reserveret areal til spildevandspumpestation ved Brandevej.

Kollektiv trafik

Ved lokalplanens udarbejdelse er der to lokale busruter, en mellem Herning og Fasterholt, og en mellem Ikast og Blåhøj. Ydermere kører der en skolebusrute.

Skoleforhold

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Arnborg-Kølkær Skole og Dagtilbud 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 ske etablering og ændringer af campingpladser mv., herunder ejerskifte, førend der er givet tilladelse fra Herning Kommune, jf. campingreglementet.

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

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. 73.B5.2 for Boligområde ved Brandevej i Fasterholt.

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 muliggøre etablering af et boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse,

1.2 at sikre vejadgang til området fra Brandevej,

1.3 at sikre grønne friarealer,

1.4 at fastsætte bestemmelser for håndtering af regnvand.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 omfatter dele af 37z og 37ao, begge Gl. Arnborg By, Arnborg samt alle parceller, der efter den 11. august 2025 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

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

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Fællesbestemmelser for delområde I og II

3.1 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, transformerstation, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin med videre. Der må ikke etableres mini- og mikromøller.

3.2 Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende samt lystbåde.

3.3 Der kan etableres tekniske anlæg til håndtering af regnvand.

Delområde I

3.4 Delområde I må kun anvendes til grønne friarealer, herunder boldbaner, bypark, festplads og lignende.

3.5 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde I, dog med undtagelse for mindre sekundære bygninger og anlæg, der understøtter områdets anvendelse til rekreative formål. For eksempel legeredskaber, mindre overdækning til grill- og bålplads, borde, bænke og lignende.

3.6 Der må etableres mindre bygninger og anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.1.

Delområde II

3.7 Lokalplanens delområde II må kun anvendes til boligformål.

3.8 Bebyggelse må kun ske som åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

3.9 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 udover, 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.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Brandevej i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 Der udlægges areal til ny vej A-A som vist på kortbilag 2.

4.3 Vej A-A skal anlægges inden for delområde II.

4.4 Vej A-A skal udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

Vejen skal anlægges i asfalt eller lignende med græsrabatter.

4.5 Ved blinde boligveje skal der etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsbiler og lignende) iht. vejreglerne.

4.6 Belysning af veje og fælles parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer.

4.7 Belysning af veje og fælles parkeringsarealer skal udføres med afskærmende armaturer, der sikrer nedadrettet lys. Belysningen må ikke medføre væsentlig gene for omgivelserne.

4.8 Fælles parkeringsarealer kan udformes så de midlertidigt kan opmagasinere regnvand ved store regnhændelser (ekstremregn).

4.9 Der skal i tilknytning til veje etableres areal til håndtering af regnvand. Det kan udformes som grøfter, regnbede, kanaler eller lignende.

4.10 Veje i området skal ved placering og udformning kunne lede regnvand videre ved store regnhændelser (ekstremregn).

4.11 Der skal, langs det på kortbilag 2 viste fællesareal jf. § 9.6, etableres en trampesti til gåture i området. Trampestien må anvendes i forbindelse med drift og vedligehold af fællesarealerne.

4.12 Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i §14 nævnte grundejerforening.

4.13 Der skal sikres sikker adgang for bløde trafikanter fra lokalplanområdet til Brandevej. Adgangen kan udføres som fortov, sti eller tilsvarende løsning.

4.14 Der skal minimum etableres følgende parkering:

2 p-plads pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

1½ p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse samt udlægges mulighed for yderligere at etablere ½ p-plads pr. bolig, hvis der opstår behov herfor.

§5 UDSTYKNING

Fællesbestemmelser for delområde I og II

5.1 Der kan ske nødvendige udstykninger til tekniske anlæg, teknikhuse og lignende.

5.2 Ejendomme til tekniske anlæg til forsyning, herunder f.eks. transformerstationer, kan udstykkes så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1 meter herom.

Delområde I

5.3 Delområdet kan udstykkes i overensstemmelse med delområdegrænsen jf. kortbilag 2.

Delområde II

5.4 Grunde må udstykkes som følger:

Minimum 700 m² for åben-lav bebyggelse.

Minimum 250 m² og maksimalt 400 m² for tæt-lav bebyggelse. En andel af fælles friareal, fælles parkeringspladser og fælles adgangsveje kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

5.5 Grunde kan sammenmatrikulæres til en storparcel ved tæt-lav bebyggelse.

5.6 Der må ikke ske udstykning til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste fællesareal samt i området mellem fællesarealet og den på kortbilag 2 viste drifts- og vedligeholdelseslinje.

§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. Anlæg til håndtering af regnvand, herunder grøfter, kanaler og lignende, må dog udføres som synlige terrænbaserede anlæg.

6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.1, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

6.4 Inden for delområde II skal der etableres en spildevandspumpestation. Pumpestationen skal placeres inden for det reserverede areal, som fremgår af kortbilag 2.

6.5 Der kan etableres fælles og individuelle affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald. Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes med beplantning således, at de gives et ordentligt udseende.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

7.1 Der må udelukkende opføres sekundær bebyggelse, der understøtter områdets anvendelse til fritidsformål. Der kan opsættes borde, bænke, mindre legeredskaber og lignende inden for området.

7.2 Det samlede bygningsareal til sekundær bebyggelse må ikke overstige 50 m^2 og højden må ikke overstige 3 meter.

Delområde II

7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

7.4 Bebyggelse må højest opføres i 2 etager.

7.5 Bebyggelse må have en højde af maksimum 8,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

7.6 Bebyggelsen kan sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

7.7 Bebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 2,5 meter til vejskel. Sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende, kan dog opføres med en afstand på minimum 0,5 meter til vejskel.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Fællesbestemmelser for delområde I og II

8.1 Mindre sekundær bebyggelse og anlæg til rekreative formål samt sekundær bebyggelse i tilknytning til boliger, såsom garager og carporte, kan opføres i andre materialer jf. § 8.5. Materialerne må ikke give anledning til afsmitning til regnvand, jf. § 8.6.

8.2 Mindre sekundær bebyggelse og anlæg til rekreative formål samt sekundær bebyggelse i tilknytning til boliger, såsom garager og carporte, kan udføres med andre tagformer jf. § 8.7.

8.3 Tage på sekundære bygninger kan udføres i andre materialer jf. §8.8. Materialerne må ikke give anledning til afsmitning til regnvand, jf. § 8.6.

Delområde I

8.4 Bebyggelse og anlæg inden for området skal udføres i rå eller høvlet træ. Træets struktur skal være synlig gennem eventuel overfladebehandling.

Delområde II

8.5 Bygninger skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur i tegl eller som pudset beton, naturskifer, træ med videre. Mindre facadepartier kan desuden udføres i andre materialer.

8.6 Der må ikke anvendes byggematerialer til facader, tagrender og lignende, der giver afsmitning til regnvand (f.eks. ubehandlet zink, kobber og bly).

8.7 Tage skal udføres som fladt tag, ligesidet saddeltag eller med ensidig taghældning.

8.8 Tage med mere end 25° hældning kan udføres med teglsten samt betontagsten, tagpap eller fibercement. Flade tage kan udføres med tagpap og grønne tage af stenurter og/eller mos.

8.9 Tage skal fremstå i en mørkere tone end facaden.

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

For tagsten må glansværdien maksimalt være 33.

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 Der må kun opsættes én parabolantenne pr. bolig.

8.13 Tekniske bygningsdele som for eksempel ventilation, klimaanlæg, varmepumper, solpaneler med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Solpaneler må ikke medføre reflektionsgener for naboer, og skal etableres med antirefleksbehandlede overflader og uden blanke metalkanter.

8.14 Skiltning udover det i § 3.9 nævnte er ikke tilladt.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

Fællesbestemmelser for delområde I og delområde II

9.1 Der må placeres legeredskaber, bænke, overdækninger og lignende, som understøtter fælles fri- og opholdsarealernes anvendelse til leg og ophold, dog ikke inden for det på kortbilag 2 viste fællesareal eller i området mellem fællesarealet og den på kortbilag 2 viste drifts- og vedligeholdelseslinje.

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

Beplantede arealer må fremstå naturprægede og etableres med beplantning der kræver lav vedligeholdelse.

9.3 Belægninger kan etableres som permeabel belægning, der muliggør nedsivning af regnvand undtagen veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer jf. § 13.1.

9.4 Der kan etableres kanaler, grøfter, render og lignende, der kan lede regnvand.

9.5 Den samlede kapacitet til tilbageholdelse af overfladevand inden for lokalplanområdet, svarende til den eksisterende lavningsvolumen før byggemodning, må ikke forringes. Tilbageholdelseskapaciteten kan reetableres eller indarbejdes i terræn, grønne områder, grøfter, lavninger, vejarealer eller lignende, forudsat at den samlede kapacitet opretholdes.

9.6 Langs afgrænsningen til det åbne land mod syd og øst udlægges fællesareal, som vist på kortbilag 2, som vedligeholdes af den § 14 nævnte grundejerforening.

9.7 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.

Delområde I

9.8 Delområde I udlægges til grønt fælles friareal. Området skal indrettes som fælles opholdsarealer med en kombination af græsser, lave buske og træer. Arealerne kan indrettes med funktioner, der understøtter ophold og leg jf. § 9.1.

Delområde II

9.9 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 100 % af bruttoetagearealet for åben-lav bebyggelse og minimum 50 % af bruttoetagearealet for tæt-lav bebyggelse. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet og skal indrettes med beplantning.

9.10 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, stier, parkering, legearealer, regnvandshåndtering eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som grønne arealer med græs, blomstereng, frugttræer, bærbuske eller lignende. De grønne arealer må fremstå naturprægede og etableres med beplantning med lavt vedligeholdelsesbehov.

9.11 Befæstelsesgraden inden for den enkelte grund må ikke overstige 40 %.

Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning samt alle arealer med bebyggelse.

9.12 Regnvand fra parceller skal håndteres internt på egen grund og nedsives i faskiner eller i overfladeløsninger, herunder grøfter, lavninger, render eller lignende.

9.13 Den eksisterende fælles lavningsvolumen inden påbegyndt byggemodning skal bevares. Lavningsvolumen kan placeres i eksisterende lavninger og/eller i grønne arealer, vejareal, grøfter, lavninger, og lignende.

9.14 Langs vej A-A skal der udlægges areal til grøft, lavning eller lignende til afledning og tilbageholdelse af vejvand jf. § 4.9.

9.15 Ubebyggede arealer skal ved LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) gives et ordentligt udseende.

9.16 Ren- og vedligeholdelse af fælles arealer inden for delområdet skal til enhver tid varetages af den i § 14 nævnte grundejerforening.

§10 TERRÆN

10.1 Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn, efter endt byggemodning, på mere end +/- 0,5 meter, dog undtaget anlæg til håndtering af regnvand.

10.2 Terrænregulering og bebyggelse må ikke medføre, at eksisterende strømningsveje for overfladevand ind og ud af lokalplanområdet afbrydes eller forringes.

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

§11 HEGNING OG BEPLANTNING

Fællesbestemmelser for delområde I og delområde II

11.1 Eksisterende læbælter, som vist på kortbilag 2, langs lokalplanens afgrænsning, skal bevares. Der kan ske udtynding af plantebælterne til ca. 30-50 % . De herved bevarede træer, skal stammes op for at give udsyn, og der skal i skel mod det åbne land plantes fritvoksende hæk.

Delområde I

11.2 Delområdet udlægges som fælles friareal. Det fælles friareal skal fremstå som boldbaner med græs og græsarealer med træer og lave buske.

Delområde II

11.3 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn i hele lokalplanområdet. Levende hegn skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Levende hegn skal plantes minimum 40 cm fra skel.

11.4 Hegning mod naboer skal ske i skel som levende hegn i hele lokalplanområdet.

11.5 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maksimal højde som det levende hegn. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.

11.6 Langs delområde II's afgrænsning mod nord og vest, kan der etableres levende hegn som afgrænsning mellem boliggrunde og de tilgrænsende arealer. Hegnet kan gennembrydes med stiforbindelser, således der sikres forbindelse til de tilgrænsende områder.

11.7 I forbindelse med etablering af vej A-A jf. § 4.2 skal eksisterende beplantning i eller langs skel mod den tilstødende ejendom sydøst for lokalplanområdet sikres eller suppleres, således der opretholdes en afskærmende virkning mod ejendommen.

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

11.9 Opholdsarealer skal beplantes med træer og buske af egnstypiske, hjemmehørende arter og tilsås med græs.

11.10 Beplantning ved anlæg til håndtering af regnvand, så som grøfter og lavninger, skal kunne tåle periodevis oversvømmelse. Arealerne må fremstå naturprægede og kræver ikke intensiv pleje.

§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;

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

12.3 ejendomme er tilsluttet private eller offentligt ejede forsyningsledninger;

12.4 den i § 4 nævnte vej er etableret.

12.5 de i § 4 nævnte parkeringspladser er etableret.

12.6 de i § 6 nævnte afværgeforanstaltninger for regnvand er etableret.

12.7 den i § 6.4 nævnte spildevandspumpestation er etableret.

§13 MILJØ

13.1 Veje og pladser, herunder adgangs- og parkeringsarealer i beboelsesområder, 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.

§14 GRUNDEJERFORENING

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde II.

14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Herning Byråd forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.

Såfremt grundene udstykkes etapevis, indtræder medlemspligten enten, når 50 % af de udstykkede grunde i etapen er solgt, eller, når Herning Byråd forlanger det.

14.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg, samt beplantning mod det åbne land.

Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer i delområde II.

14.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Herning Byråd.

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

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

15.1 Lokalplan nr. 73.B5.1 ophæves i sin helhed ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

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

Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

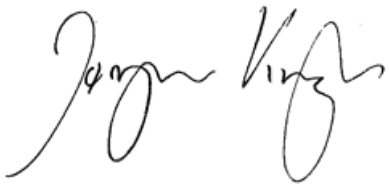
En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan ses i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven.

3.0 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Herning Byråd den **22. juni 2026.**
På Byrådets vegne



Claus Udbye
Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget

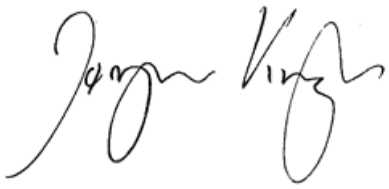


Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Således vedtaget endeligt af Herning Byråd den **10. november 2026.**
På Byrådets Vegne



Claus Udbye
Formand for Byplan- og Bosætningsudvalget

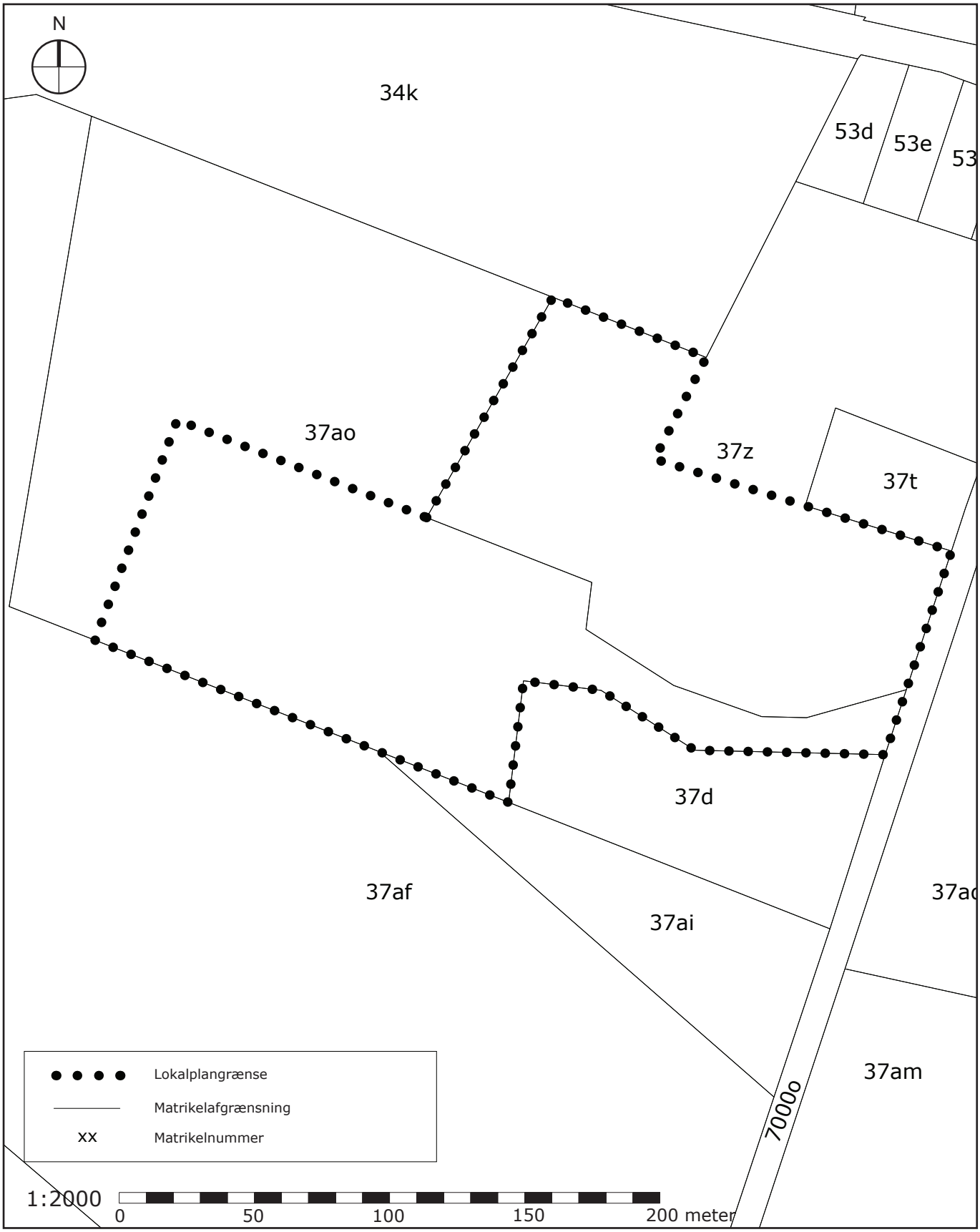


Jørgen Krogh
Direktør By, Erhverv og Kultur

Bekendtgjort på Herning Kommunes hjemmeside (www.herning.dk) den **19. november 2026**

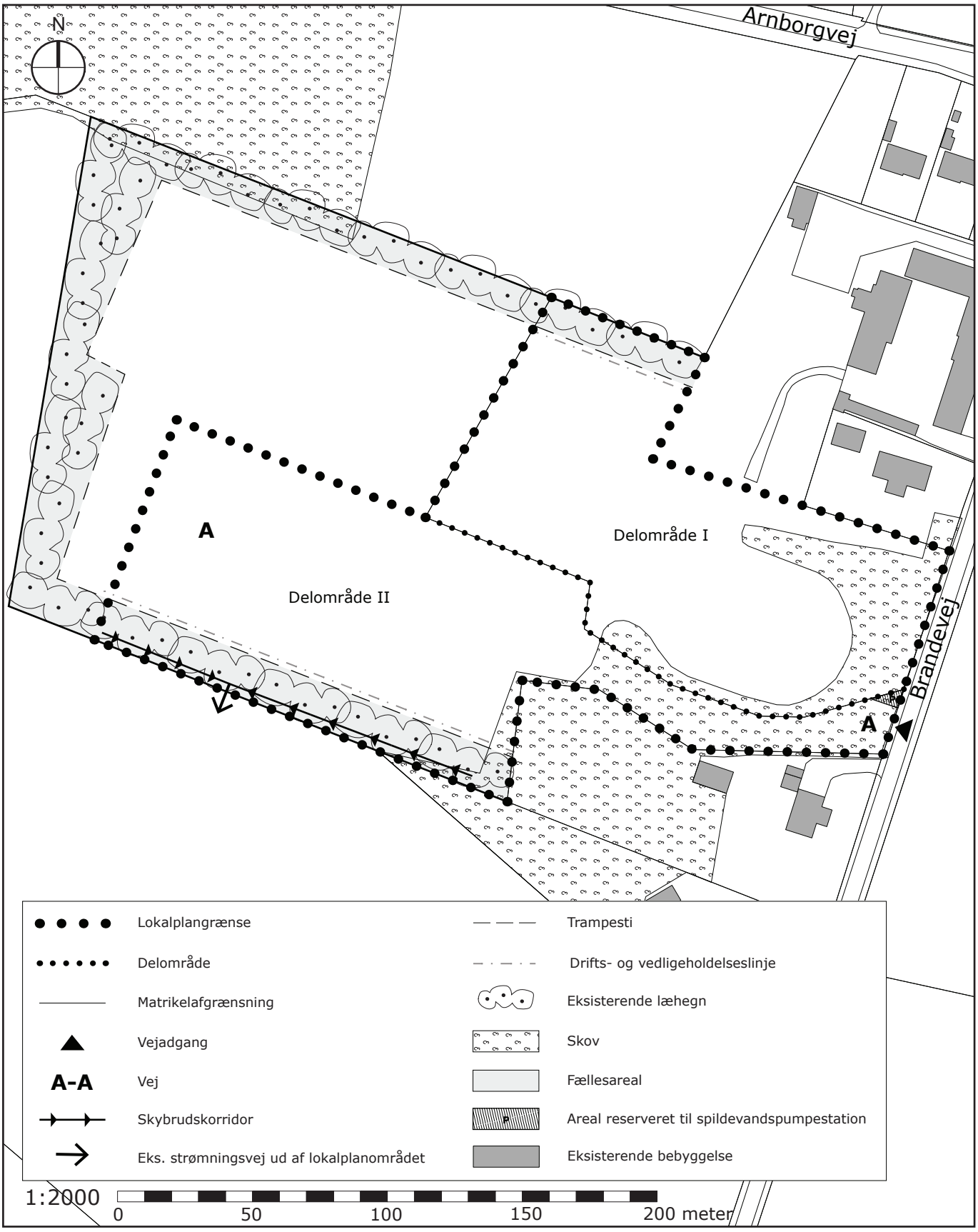
Herning Kommune

Lokalplan nr. 73.B5.2
Kortbilag 1
Matrikelkort
Mål 1:2.000



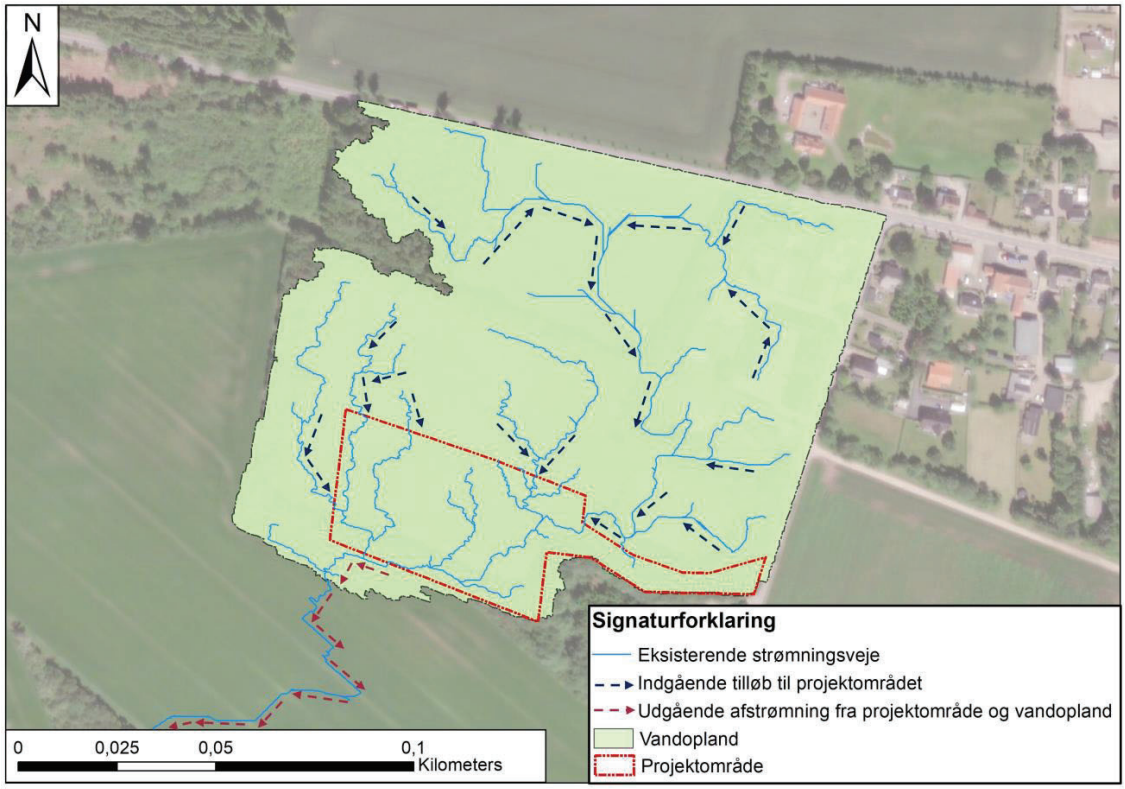
Herning Kommune

Lokalplan nr. 73.B5.2
Kortbilag 2
Lokalplan
Mål 1:2.000

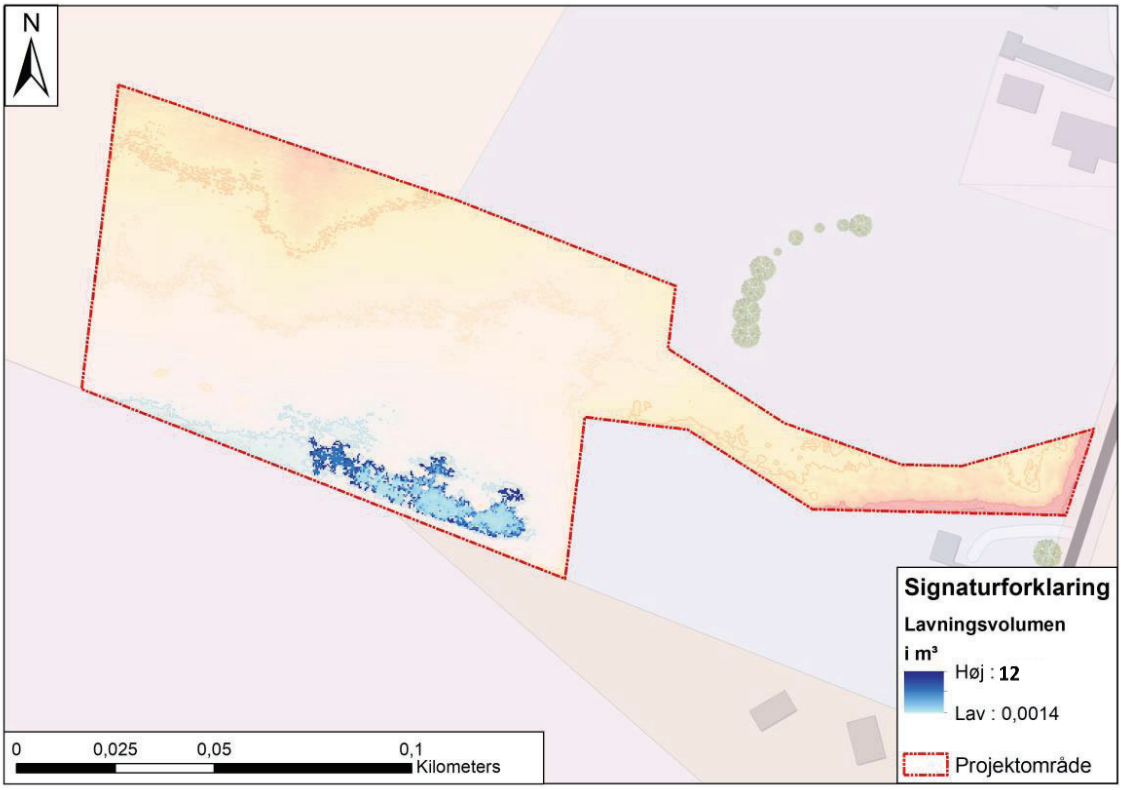


Herning Kommune

Lokalplan nr. 73.B5.2
Bilag A
Strømningsveje og lavninger



Eksisterende strømningsveje



Lavninger i terræn i delområde II ved en nedbørsmængde på 49mm